

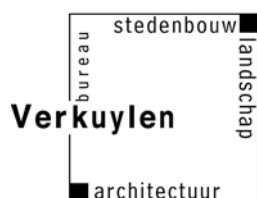
ruimtelijke onderbouwing  
**Bergstraat 6, Geffen**

1<sup>e</sup> concept 22 oktober 2010





■  
Bureau Verkuylen bv ■ Veemarktkade 8 ■ 5222 AE 's-Hertogenbosch ■ tel. (073) 623 13 13 ■ fax (073) 623 04 34 ■ www.bureauverkuylen.nl ■ info@bureauverkuylen.nl



---

## ruimtelijke onderbouwing Bergstraat 6, Geffen

1<sup>e</sup> concept 22 oktober 2010



## DOCUMENTATIEPAGINA

opdrachtgever	F.W.M. van Dinther
contactpersoon	F.W.M. van Dinther
plannaam	Bergstraat 6, Geffen
plantype	Ruimtelijke onderbouwing
documentstatus	1 <sup>e</sup> concept
IMRO code	n.v.t.
IMRO publicatieversie	n.v.t.
documentversie	Va
datum	22 oktober 2010
projectnummer	07810007A
auteur(s)	MvS
gecontroleerd door	RJV
paraaf	
goedgekeurd door	
paraaf	



## **Inhoudsopgave**

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Wettelijk/formeel kader</b>	<b>9</b>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Omschrijving project</b>	<b>13</b>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>17</b>
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Gebiedsoriëntatie</b>	<b>27</b>
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoeringsaspecten</b>	<b>33</b>
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>43</b>
<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Procedure</b>	<b>45</b>
<b>Hoofdstuk 9</b>	<b>Afweging</b>	<b>47</b>
<b>Hoofdstuk 10</b>	<b>Conclusie</b>	<b>49</b>
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>		
	Bijlage 1	Resultaten toetsinstrumentarium HNO





## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding en doel**

Voorliggend rapport betreft de ruimtelijke onderbouwing "Bergstraat 6, Geffen" van de gemeente Maasdonk.

#### **1.1.1 Aanleiding**

Kampeerboerderij en camping D'n Geffense Berg is al 15 jaar een goedlopend recreatiebedrijf dat geëxploiteerd wordt door de heer en mevrouw Van Dinther. Er is thans een minicamping aanwezig met 15 standplaatsen en sanitaire voorzieningen. Daarnaast is een ruime kampeerboerderij met 76 slaapplaatsen aanwezig. Bij het bedrijf zijn recreatieve voorzieningen aanwezig in de vorm van sport en spel, een bbq-plaats en een dierenweide met schuilgelegenheden voor de dieren.

De heer en mevrouw Van Dinther wensen de voorzieningen op D'n Geffense Berg uit te breiden met tien extra standplaatsen op de minicamping en drie blokhutten. Voor de extra standplaatsen is reeds een vergunning verleend. Thans is een terrasoverkapping aan de achterzijde van de groepsaccommodatie aanwezig. Deze overkapping dient gelegaliseerd te worden. Ook de schuilgelegenheden voor de dieren dienen gelegaliseerd te worden. Een en ander kan niet plaatsvinden op basis van het vigerende bestemmingsplan.

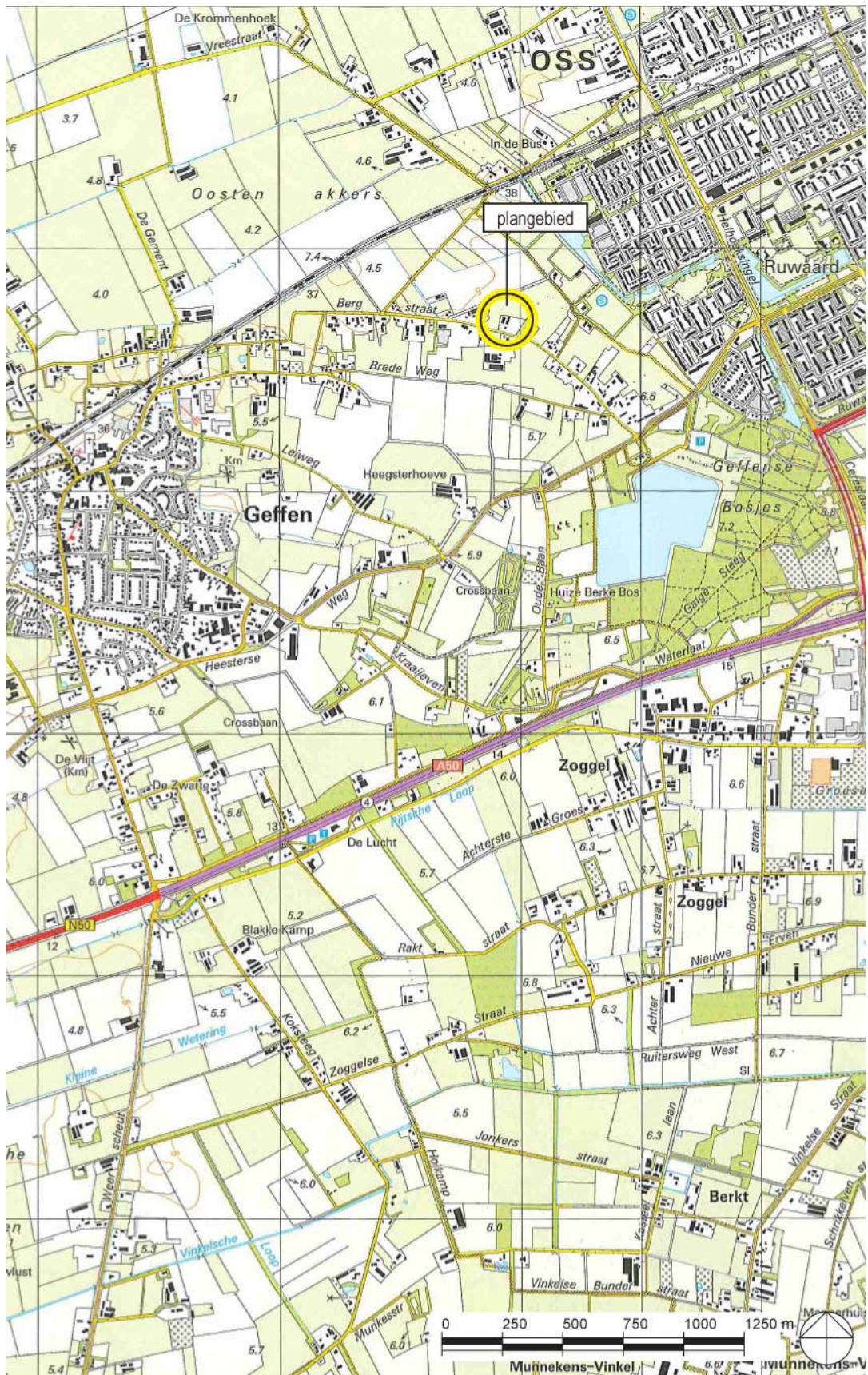
#### **1.1.2 Doel**

Onderhavig rapport vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de voorgenomen uitbreiding van de kampeerboerderij en camping D'n Geffense Berg. De ruimtelijke onderbouwing wordt opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk. Naar verwachting is het voorontwerp van deze herziening gereed in het eerste kwartaal van 2011.

### **1.2 Ligging en kadastrale begrenzing**

Onderstaande afbeelding geeft de topografische ligging weer.

bestemmingsplan Bergstraat 6, Geffen (concept)

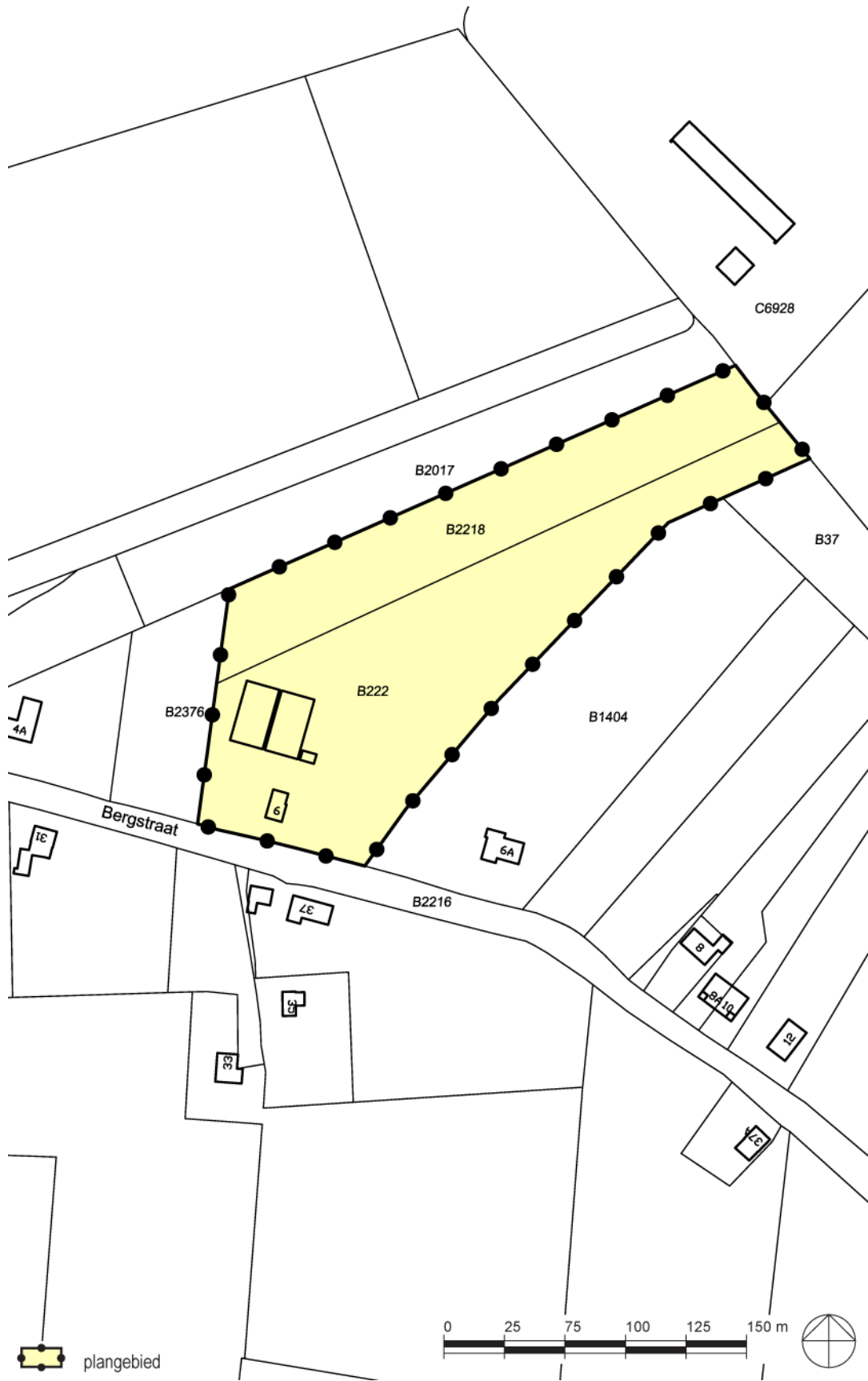


topografische situatie

bestemmingsplan Bergstraat 6, Geffen (concept)

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie van het plangebied weer.

bestemmingsplan Bergstraat 6, Geffen (concept)



 plangebied  
kadastrale situatie

bestemmingsplan Bergstraat 6, Geffen (concept)

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Maasdonk, sectie B, nummers 222 en 2218.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt 21.175 m<sup>2</sup>. De gronden zijn eigendom van F.W.M. van Dinther.



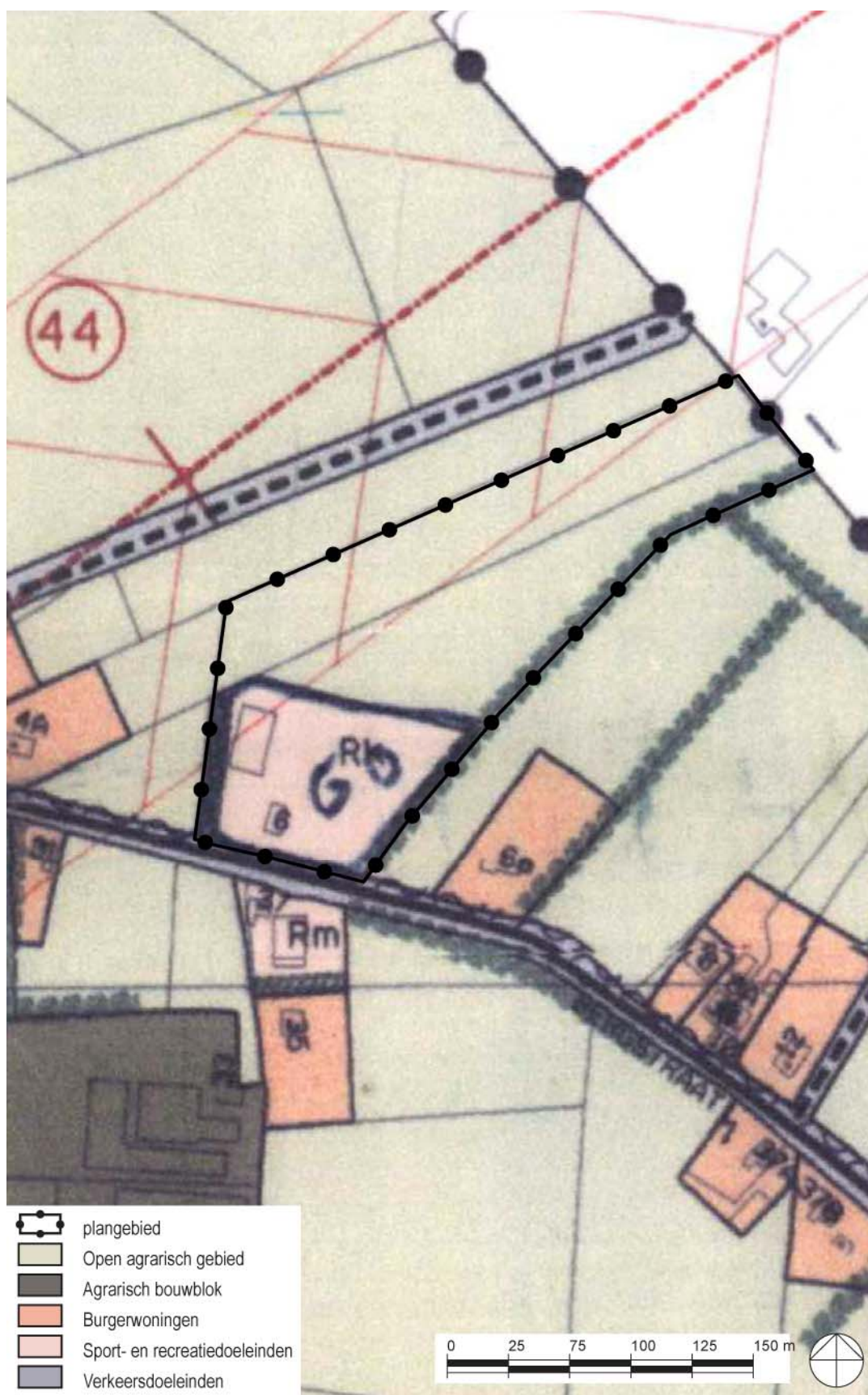
## **Hoofdstuk 2 Wettelijk/formeel kader**

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, 1e partiële herziening":

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21 december 2004;
- gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 5 april 2005;
- onherroepelijk door uitspraak Raad van State d.d. 13 juni 2005.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.





uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan



De volgende bestemmingen zijn relevant voor onderhavig project.

#### Sport- en recreatiedoeleinden

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor sport- en recreatieve doeleinden, met bijbehorende voorzieningen. Ter plaatse van het plangebied geldt de aanduiding "Kamphuis, tevens kleinschalig kamperen (Rk)".

Binnen het bestemmingsvlak Bergstraat 6 is een maximaal bebouwd oppervlakte van 675 m<sup>2</sup> toegestaan. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan.

Wat betreft de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- bebouwingshoogte gebouwen maximaal 10 m;
- goothoogte gebouwen maximaal 6 m;
- bebouwingshoogte vrijstaande bijgebouwen bij woning maximaal 6 m;
- goothoogte vrijstaande bijgebouwen bij woning maximaal 3 m;
- bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen bij woning maximaal 80 m<sup>2</sup>;
- hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Agrarisch gebied met landschappelijke waarden

Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening alsmede (extensief) recreatief medegebruik. Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Op de gronden zonder verdere aanduiding op de kaart mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht zoals afrasteringen ten behoeve van het agrarisch grondgebruik met een maximale hoogte van 2 m.

#### Toetsing van het plan aan het vigerende bestemmingsplan

Binnen het plangebied spelen een aantal ruimtelijke ontwikkelingen:

1. uitbreiding minicamping met 10 plaatsen;
2. realisatie drie blokhutten;
3. bestaande terrasoverkapping;
4. bestaande schuilgelegenheden voor dieren.

#### Ad 1

Voor de uitbreiding van de minicamping dient het bestemmingsvlak 'Sport- en recreatiedoeleinden' vergroot te worden. In de vigerende bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' zijn namelijk geen recreatieve voorzieningen in de vorm van caravanstandplaatsen toegestaan.

#### Ad 2

Binnen de bestemming 'Sport- en recreatiedoeleinden' is voor het adres Bergstraat 6 een maximaal bebouwd oppervlakte van 675 m<sup>2</sup> toegestaan. Thans is reeds 850 m<sup>2</sup> bebouwing aanwezig. De drie blokhutten zullen een oppervlakte van ca 90 m<sup>2</sup> beslaan. Daarnaast mag ter plaatse enkel een kamphuis met tevens kleinschalig kamperen. Recreatiewoningen vallen niet onder deze omschrijving. Deze ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan derhalve niet toegestaan.

Ad 3

Binnen de bestemming 'Sport- en recreatiedoeleinden' is voor het adres Bergstraat 6 een maximaal bebouwd oppervlakte van 675 m<sup>2</sup> toegestaan. Thans is reeds 850 m<sup>2</sup> bebouwing aanwezig.

Ad 4

Binnen de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' zijn geen gebouwen toegestaan.

Conclusie

Onderhavige ontwikkelingen zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, 1e partiële herziening". Reden waarom onderhavige ruimtelijke onderbouw is opgesteld.

### **Hoofdstuk 3 Omschrijving project**

Dit hoofdstuk beschrijft de voorgestane ontwikkelingen.

#### **3.1 Ruimtelijke ontwikkelingen**

De ruimtelijke ontwikkelingen bestaan uit vier onderdelen:

1. uitbreiding van de camping met tien extra standplaatsen voor tenten en caravans (hiervoor is reeds een vergunning afgegeven);
2. realiseren van drie blokhutten op het huidige kampeerterrein;
3. legalisering van de bestaande terrasoverkapping achter de kampeerboerderij;
4. legalisering van de bestaande schuilgelegenheden voor de dieren.

Een en ander zoals weergegeven op onderstaande afbeelding.



ontwikkelingen binnen plangebied

##### **3.1.1 Extra standplaatsen voor camping**

Het uitbreiden van de camping met tien standplaatsen (50 slaapplekken) is reeds vergund. Deze uitbreiding zal plaatsvinden op het terrein tussen de bestaande camping en de dierenweide in. Door middel van opname in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk wordt deze ontwikkeling ook planologisch mogelijk gemaakt.

### 3.1.2 Drie blokhutten

Op het huidige kampeerterrein, aan de zijde van het parkeerterrein, wensen de initiatiefnemers een drietal blokhutten te realiseren. De blokhutten zijn gepland op een plek waar thans standplaatsen voor caravans en tenten zijn. Deze ontwikkeling gaat dus ten koste van drie kampeerplaatsen (15 slaapplaatsen). Een blokhut zal plaats bieden aan maximaal 5 personen en in totaal zullen hier dus 15 personen kunnen verblijven. De blokhutten zullen elk een afmeting hebben van ca 5 x 6 m. In totaal beslaan de drie blokhutten derhalve een oppervlakte van ca 90 m<sup>2</sup>.

### 3.1.3 Terrasoverkapping

De terrasoverkapping staat aan de achterzijde van de kampeerboerderij. De overkapping is geplaatst tegen de achtergevel en beslaat de volle lengte hiervan. De hoogte van de overkapping is zo'n 2,5 m en de totale oppervlakte beslaat zo'n 45 m<sup>2</sup>.

### 3.1.4 Schuilgelegenheden dieren

Op de dierenweide zijn thans verspreid een drietal schuilgelegenheden aanwezig voor de dieren. In totaal beslaan deze verblijven een oppervlakte van niet meer dan 60 m<sup>2</sup>. De totale hoogte van de verblijven is niet groter dan 2,5 m.

### 3.1.5 Totaal bedrijf

Met de genoemde ontwikkelingen zal het totale aantal slaapplaatsen toenemen met 50 ten opzichte van de bestaande situatie.

## 3.2 Ontsluiting en parkeren

### 3.2.1 Ontsluiting

Bij het huidige bedrijf zijn twee in- en uitritten aanwezig. Dit zal niet veranderen. Ten gevolge van de uitbreiding van het aantal slaapplaatsen op de camping is te verwachten dat de verkeersaantrekkende werking licht zal toenemen. In de publicatie "Verkeersgeneratie voorzieningen - Kengetallen gemotoriseerd verkeer" (CROW, Ede, december 2008) worden kencijfers genoemd voor de verkeersgeneratie van verschillende voorzieningen. De locatie D'n Geffense Berg valt wat betreft verkeersgeneratie in de categorie camping/kampeerterrein.

Voor een camping in het buitengebied wordt per tien standplaatsen (ca 50 slaapplaatsen) uitgegaan van 3,6 verkeersbewegingen per etmaal. Het project omvat in totaal een toename van 50 slaapplaatsen. Omgerekend betekent dit dat er voor de trekkershutten en de kampeerplaatsen maximaal 3,6 extra verkeersbewegingen per etmaal te verwachten zijn.

Alle verkeersbewegingen worden afgewikkeld op de Bergstraat. Het profiel en het karakter van deze weg zijn voldoende geschikt om de toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken. Een en ander is verkeerskundig aanvaardbaar.

### 3.2.2 Parkeren

Voor een berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen hanteert de gemeente Maasdonk de kengetallen uit de publicatie "Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering" (CROW, Ede, maart 2004). In onderhavig geval is uitgegaan van het gemiddelde kengetal in de kolommen 'niet stedelijk' en 'schil/overloopgebied' van de categorie 'hotel'. Hierbij is uitgegaan van gemiddeld 1 parkeerplaats per kamer. In het geval van een camping kan dit vertaald worden naar gemiddeld 1 parkeerplaats per standplaats. Voor de berekening wordt een blokhut meegeteld als 1 standplaats.

In totaal zal de camping 25 standplaatsen tellen. Dit betekent dat er 25 parkeerplaatsen benodigd zijn. In de huidige situatie zijn reeds 22 parkeerplaatsen aanwezig op het parkeerterrein aan de Bergstraat. De overige 3 parkeerplaatsen worden in geval van volledige bezetting van dit parkeerterrein, gevonden op het tweede parkeerterrein achter de kampeerboerderij en het sport- en spelveld. Er blijven dan nog 9 parkeerplaatsen beschikbaar voor de kampeerboerderij. De publicatie "Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering" bevat geen kencijfers voor een kampeerboerderij of voor een vergelijkbare categorie. Voor de kampeerboerderij geldt dat de groepen veelal met de fiets komen, dan wel met de auto gebracht en gehaald worden. De 9 parkeerplaatsen worden voldoende geacht voor het gebruik van de kampeerboerderij bij een volledige bezetting. In de praktijk zal het zelden voorkomen dat er gelijktijdig sprake is van zowel een volledige bezetting van de camping als een volledige bezetting van de kampeerboerderij.

Het plangebied voldoet aan de parkeernorm.

### 3.2.3 Groen en water

In het kader van de recreatieve bedrijfsvoering is het van belang dat het campingterrein en de omliggende gronden een groene uitstraling blijven behouden. Uit de afbeelding in paragraaf 3.1 blijkt dat de ontwikkelingen nauwelijks ten koste van het groen gaan. Ter plaatse van de ontwikkelingen bestaat de vegetatie uit grasland met hier en daar een boom.

Op het terrein bevinden zich twee poelen. Deze blijven behouden. Er worden geen nieuwe waterhuishoudkundige voorzieningen getroffen.



## **Hoofdstuk 4 Beleidskader**

In dit hoofdstuk wordt kort het relevante vigerende beleid met betrekking tot onderhavig project toegelicht. Achtereenvolgens komt aan de orde het:

- Rijksbeleid;
- Provinciaal beleid;
- Gemeentelijk beleid.

### **4.1 Rijksbeleid**

#### **4.1.1 Natura 2000**

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de volgende EU-richtlijnen:

- Vogelrichtlijn (1979);
- Habitatrichtlijn (1992).

Beide richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet.

#### **Conclusie**

Het plangebied ligt niet binnen de aangewezen Natura 2000-gebieden c.q. in de voor Natura 2000 aangewezen invloedsgebieden. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied ligt op ruim 14 km afstand (Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek).

#### **4.1.2 Nota Ruimte**

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basiskwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

#### **Conclusie**

Voor onderhavig project zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.

#### **4.1.3 Overig nationaal beleid**

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig project.

## **4.2 Provinciaal beleid**

Het provinciale beleid is thans vastgelegd in de nota's:

- Interimstructuurvisie Brabant in ontwikkeling
- Verordening ruimte fase 1

Voorts is het volgende ontwerpbeleid beschikbaar:

- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
- ontwerp-Verordening ruimte fase 2

De laatstgenoemde beleidsdocumenten zullen het overige ruimtelijke beleid op 1 januari 2011 gaan vervangen. De vaststelling van voorliggend bestemmingsplan vindt plaats na 1 januari 2011, maar voor een volledig beeld van het beleid zal aan al deze beleidsdocumenten wordt getoetst.

### **4.2.1 Interimstructuurvisie**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie in werking getreden.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart van de Interimstructuurvisie. De ligging van het plangebied is aangeduid.



uitsnede plankaart Interimstructuurvisie

Onderhavig project ligt deels binnen bestaand stedelijk gebied en deels binnen de aanduiding AHS-landbouw.

Hoofddoel van de Interimstructuurvisie is zorgvuldig ruimtegebruik. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden afgestemd op de draagkracht van het watersysteem en de bodem, op de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, en aansluiten op de kwaliteiten van de infrastructuur. De groei en verspreiding van het stedelijk ruimtebeslag moet worden afgeremd. Voorts moet onze omgeving op een duurzame wijze worden ingericht.

De Interimstructuurvisie maakt onderscheid in stedelijke en landelijke regio's. Geffen ligt binnen de stedelijke regio Waalboss. Binnen de stedelijke regio's liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bijzondere aandacht is er onder andere voor recreatiemogelijkheden dicht bij huis.



### Analyse

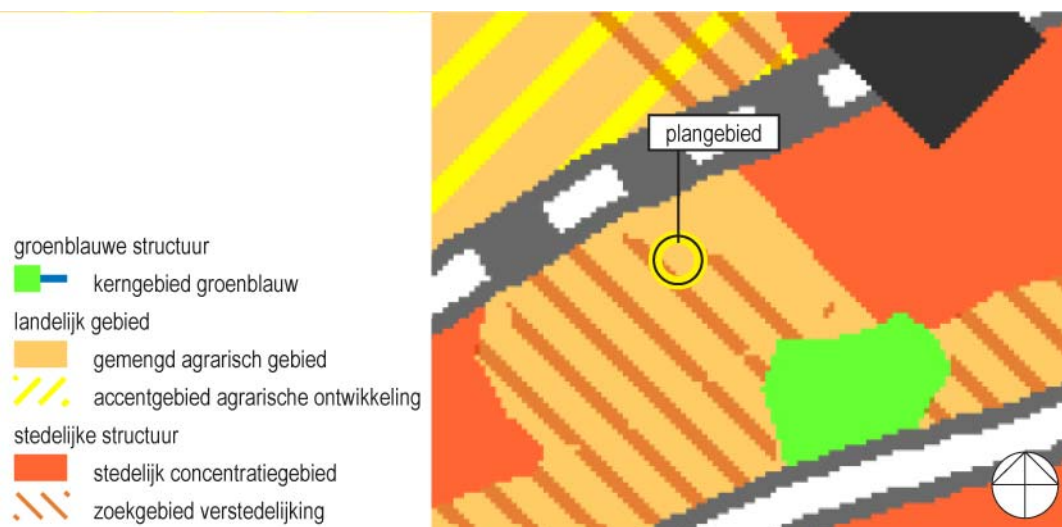
Onderhavig project betreft een uitbreiding van een bestaand kleinschalig recreatief bedrijf. Het project voldoet aan een hoofdbelang van de Interimstructuurvisie.

### Conclusie

Het project past binnen c.q. is niet in strijd met de Interimstructuurvisie.

### 4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant heeft de ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in procedure gebracht, conform de Wet ruimtelijke ordening. De vaststelling wordt verwacht eind 2010. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart van Structuurvisie RO weer. De ligging van het plangebied is aangeduid.



### uitsnede plankaart Structuurvisie RO

Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'gemengd agrarisch gebied' met de nadere aanduiding 'zoekgebied verstedelijking'.

### Analyse

De provincie wil binnen landelijk gebied onder andere ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie bereiken. Hier is een menging van functies met ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouw, toerisme en recreatie en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven en recreatief verblijf. De landbouw, toerisme en recreatie zijn belangrijke dragers van de plattelandseconomie.

Ontwikkelingen, zoals recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Voorgenomen ontwikkelingen vormen een kleinschalige uitbreiding van het bestaande recreatieve bedrijf. In hoofdstuk 6 wordt het project aan de omgevingskwaliteiten getoetst.

### Conclusie

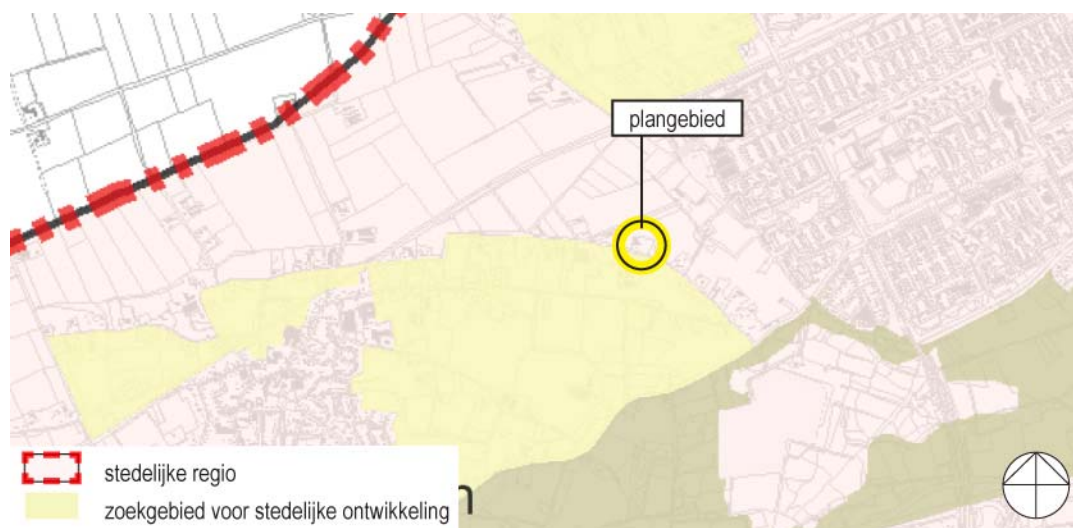
Voorgenomen ontwikkelingen passen binnen het beleid van de ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

#### 4.2.3 Verordening ruimte fase 1

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte opgesteld. Fase 1 van de Verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden.

##### Analyse

Onderstaande afbeelding geeft kaartlaag 2: 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' weer. De ligging van het plangebied is aangeduid.



##### uitsnede kaartlaag 2: zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Onderhavig plangebied ligt binnen de aanduiding 'stedelijk regio'. De voorgenomen ontwikkelingen betreffen de uitbreiding van een kleinschalig recreatief bedrijf in het buitengebied.

Voor onderhavig project zijn geen specifieke artikelen in de Verordening ruimte fase 1 van toepassing.

##### Conclusie

Voor de voorgenomen ontwikkelingen zijn geen bepalingen opgenomen in de Verordening ruimte fase 1.

#### 4.2.4 Verordening ruimte fase 2

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte opgesteld. Fase 2 van de Verordening bevat nieuw beleid op basis van de Structuurvisie RO en wordt vastgesteld in het najaar van 2010.

Voor onderhavig project is specifiek artikel 3.8.7, lid 3 van toepassing:

*"Artikel 3.8.7 - Regels voor verblijfs- en dagrecreatie*

1. [...]
2. [...]
3. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in het agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied, een vestigingsgebied of een gebied teeltondersteunende kassen toegestaan, kan voorzien in de vestiging van een complex van recreatiewoningen, in de vestiging van een voorziening voor dagrecreatie of in de uitbreiding van bestaande zodanige voorzieningen, indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
  - a. *verzekerd is dat het beoogde complex van recreatiewoningen bedrijfsmatig en complexmatig geëxploiteerd wordt;**

- b. *de ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in Artikel 1.2.1;*
  - c. *toepassing is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering als bedoeld in Artikel 1.2.2;*
  - d. *voor zover van toepassing, toepassing is gegeven aan de bescherming van aardkundige waarden, cultuurhistorische waarden en nationale landschappen, zoals onderscheidenlijk geregeld in Artikel 3.7.3, Artikel 3.7.5 en Artikel 3.7.8;*
  - e. *de vestiging of uitbreiding niet leidt tot de ontwikkeling van een bovenregionale voorziening.*
4. [...]  
5. [...]  
6. [...]"

#### Ad lid 3, algemeen

Onderhavig plangebied ligt in het agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied, een vestigingsgebied of een gebied teeltondersteunende kassen toegestaan. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

#### Ad lid 3, onder a

De initiatiefnemer is eigenaar en exploitant van de camping en kampeerboerderij. Zij runt het bedrijf als één geheel en complexmatig.

#### Ad lid 3, onder b

Verwezen wordt naar de bepalingen in Artikel 1.2.1 van de Verordening ruimte fase 2. Dit artikel is hierna integraal geciteerd.

#### *“Artikel 1.2.1 - Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*

1. *Gemeenten dragen bij de voorbereiding en vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving en zij passen daarbij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe, een en ander onverminderd hetgeen elders in deze verordening is bepaald.*
2. *Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:*
  - a. *ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling verzekerd is dat gebruik gemaakt wordt van een locatie waar op grond van het geldende bestemmingplan het bouwen van gebouwen is toegestaan, behoudens ingeval in deze verordening anders is bepaald. [I]*
  - b. *uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan indien er reële mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat bestaande ruimtebeslag te doen plaatsvinden. [II]*
3. *Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting van een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:*
  - a. *de ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en waarden van de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving; [III]*
  - b. *een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op*

*de aanwezige infrastructuur van weg, water en spoor verzekerd is, [IV] een en ander onder onverminderd hetgeen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.”*

#### Ad I

Op onderhavige locatie is thans in het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk, 1e partiële herziening de bestemming Sport- en recreatieve doeleinden opgenomen. Hier is het bouwen van gebouwen toegestaan. Voorliggend project leidt tot een uitbreiding van de bebouwing met ca 110 m<sup>2</sup>.

#### Ad II

Binnen de vigerende bestemming Sport- en recreatieve doeleinden is op dit adres een oppervlakte aan bebouwing toegestaan van 675 m<sup>2</sup>. Thans beslaat de bebouwing reeds ca 800 m<sup>2</sup>. De voorgenomen bouw van drie blokhutten past niet binnen het bestaande ruimtebeslag. Wel komen de blokhutten binnen het vigerende bestemmingsvlak te liggen.

#### Ad III

Het project betreft een kleine uitbreiding die weinig effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit en waarden van de naaste omgeving. De blokhutten komen te staan waar thans caravanstandplaatsen zijn. Een en ander is beschreven in hoofdstuk 6 van voorliggend rapport. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

#### Ad IV

De uitbreiding van de camping met de blokhutten resulteert in een kleine verhoging van het aantal verkeersbewegingen. De te verwachten verkeersbewegingen voor onderhavig project zullen geen noemenswaardige invloed hebben op de omgeving. Daarnaast sluit de Bergstraat direct aan op de dorpsverbindingsweg Heesterseweg. De overige onderdelen binnen dit project resulteren niet in een toenemende verkeersdruk.

#### Ad lid 3, onder c

Verwezen wordt naar de bepalingen in Artikel 1.2.2 van de Verordening ruimte fase 2. De relevante onderdelen van dit artikel zijn hierna integraal geciteerd.

*“Artikel 1.2.1 - Investeren in het landschap*

*1. t/m 6. [...]*

*7. De bepalingen van dit artikel zijn niet van toepassing op:*

*a. [...]*

*b. een bestemmingsplan voor een stedelijke ontwikkeling waarvan het ontwerp voor 1 juni 2010 overeenkomstig de wet ter inzage is gelegd;*

*c. een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied, anders dan bedoeld onder b, waarvan het ontwerp voor 1 januari 2011 overeenkomstig de wet ter inzage is gelegd. [I]*

#### Ad I

Sprake is van een ruimtelijke onderbouwing op basis waarvan de gemeente Maasdonk een afweging kan maken om geplande ontwikkelingen wel of niet op te nemen in de aankomende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk. De planning voor deze bestemmingsplanherziening is nog niet geheel bekend. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing zal echter voor 1 januari 2011 vastgesteld kunnen worden. Op basis hiervan wordt voldaan aan het gestelde in

dit lid. De bepalingen van dit artikel zijn derhalve niet van toepassing op dit project.

#### Ad lid 3, onder d

In dit lid is sprake van drie te beschermen waarden te weten:

- aardkundige waarden (artikel 3.7.3);
- cultuurhistorische waarden (artikel 3.7.5);
- nationale landschappen (artikel 3.7.8).

Volgens kaartlaag 8: Cultuurhistorie ligt het plangebied alleen binnen de aanduiding "Cultuurhistorisch waardevol gebied". Artikel 3.7.5 is derhalve van toepassing en luidt:

*"Artikel 3.7.5 - Bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle gebieden*

*Een bestemmingsplan dat is gelegen in een gebied met cultuurhistorisch waardevolle gebieden, als bedoeld in Artikel 3.7.4:*

- a. strekt mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden; [I]*
- b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. [II]"*

#### Ad I

Onderhavige ontwikkelingen leiden niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan. De voorgenomen ontwikkelingen strekken tot behoud van de cultuurhistorische waarden.

#### Ad II

De voorgenomen ontwikkelingen zullen opgenomen worden in de aankomende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk. Hierin zullen regels worden opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

#### Ad lid 3, onder e

De voorgenomen ontwikkelingen zullen niet leiden tot de ontwikkeling van een bovenregionale voorziening. Kampeerboerderij en camping D'n Geffense Berg is een klein recreatief bedrijf. Na de geplande uitbreiding blijft het kleinschalige karakter behouden. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

#### Conclusie

Voorgenomen ontwikkelingen passen binnen c.q. zijn niet in strijd met de bepalingen van de Verordening ruimte fase 2.

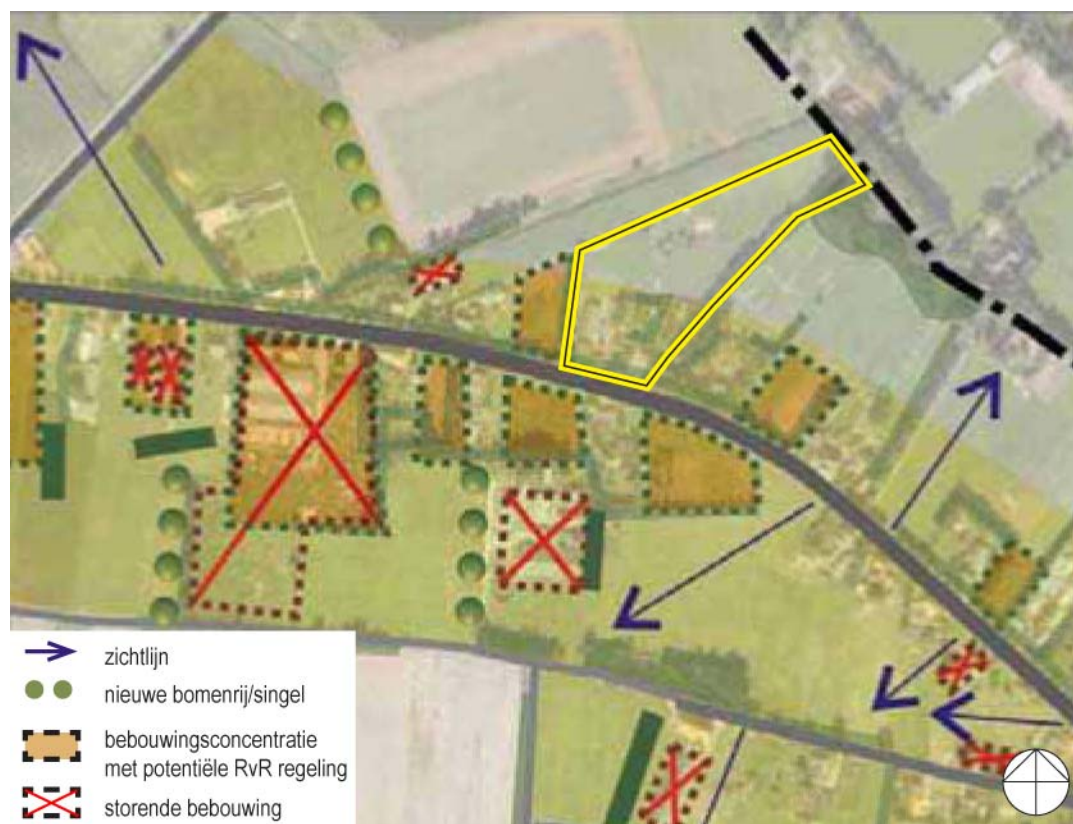
#### 4.2.5 Overig provinciaal beleid

Het overige provinciale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig project.

### 4.3 Gemeentelijk niveau

#### 4.3.1 Structuurvisie

Door de gemeente Maasdonk is op 16 december 2009 de Structuurvisie Buitengebied vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart ontwerprichtlijnen. De ligging van het plangebied is aangegeven.



uitsnede plankaart ontwerprichtlijnen Structuurvisie Buitengebied

Over het gemeentelijk beleid inzake recreatie zegt de Structuurvisie het volgende:

*"Het gemeentelijk beleid richt zich op het in stand houden, verbeteren en uitbreiden van het aanwezige recreatieaanbod. In beginsel krijgen alle recreatiebedrijven, die positief worden bestemd, (beperkte) mogelijkheden tot uitbreiding. Daar wordt aan toegevoegd dat binnen bebouwingsconcentraties een wat grotere uitbreiding of omschakeling naar andere soorten kampeermiddelen in beginsel ook mogelijk is, mits inpasbaar op het gebied van stedenbouwkundige en landschappelijke structuur en voor wat betreft milieugevolgen voor de omgeving. [...]"*

*In gebieden met een menging van functies, met name zones rondom de kernen (extensiveringsgebied - overig) en in de bebouwingsconcentraties, kunnen in de vorm van volledige functieverandering ook dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen worden toegestaan, zoals [...] een camping of een groepsaccommodatie."*

#### Analyse

De voorgenomen ontwikkelingen betreffen de uitbreiding van een bestaand kleinschalig verblijfsrecreatief bedrijf. Kampeerboerderij en camping D'n Geffense Berg ligt in de zone rondom de kern Geffen die is aangeduid als extensiveringsgebied - overig. De geplande uitbreiding past derhalve in het gemeentelijk beleid zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie.

#### Conclusie

Het project past binnen het beleid van de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Maasdonk.

#### 4.3.2 Overig gemeentelijk beleid

Het overige gemeentelijke beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig project.



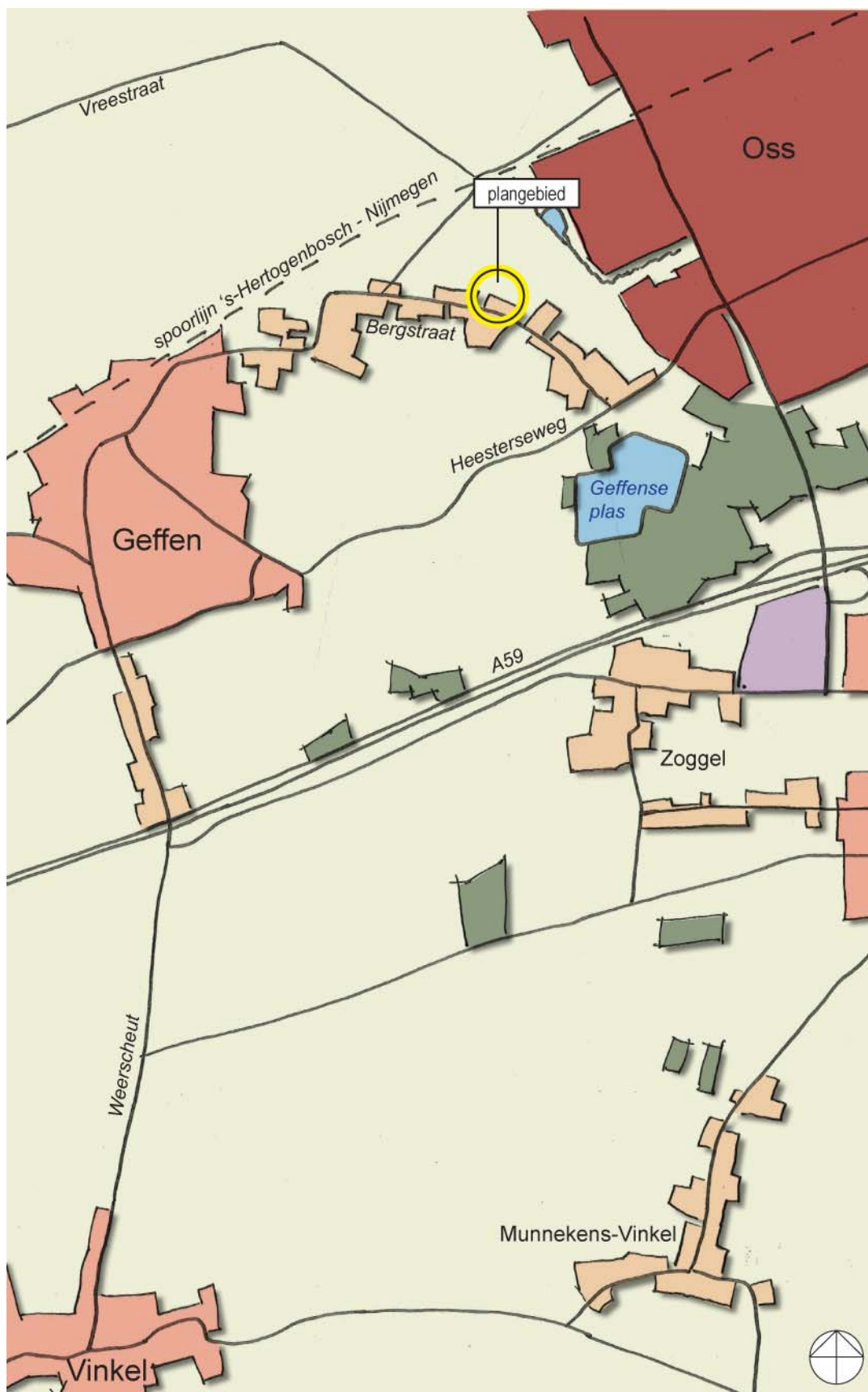


## **Hoofdstuk 5 Gebiedsoriëntatie**

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van de omgeving en het plangebied.

### **5.1 Wijdere omgeving**

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de wijdere omgeving weer.



wijdere omgeving

### Ontsluiting

Het plangebied ligt direct aan de Bergstraat. Deze weg vormt reeds vanaf 1850 een lint tussen Oss en Geffen. In de loop der jaren is de bebouwing langs deze weg steeds verder verdicht. Langs de Bergstraat staan aan weerszijden van de weg bomen. De Heesterseweg, ten zuiden van de Bergstraat, vormt een belangrijke dorpsverbindingsweg.

Ten noorden van het plangebied loopt de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen die ook door Oss voert.

### Ruimtelijk-functioneel

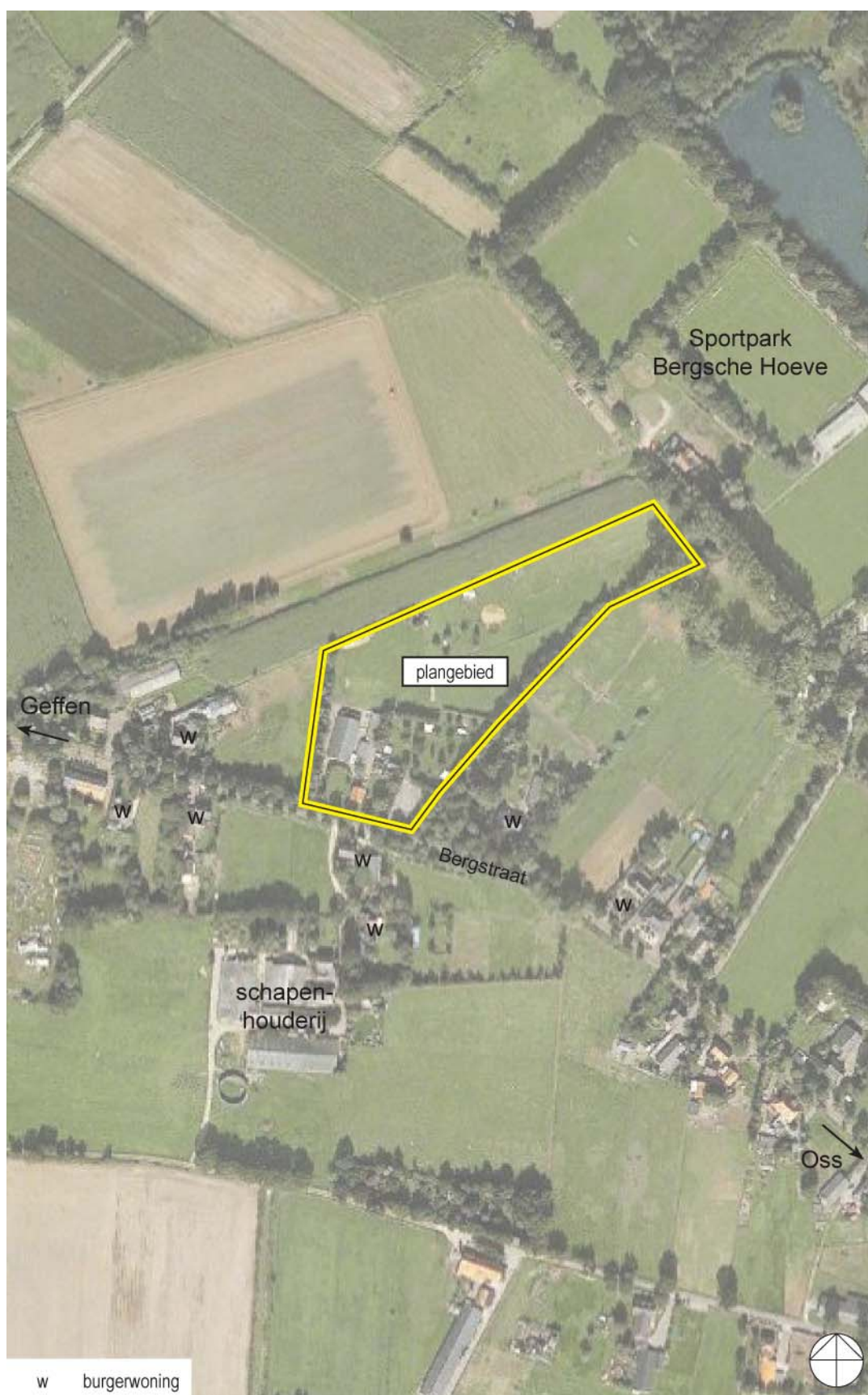
De bebouwing aan de Bergstraat, waaraan ook onderhavig plangebied ligt, wordt gezien als een bebouwingsconcentratie. In de loop der jaren is de bebouwing steeds verder verdicht. Wel zijn er op diverse plekken vanaf de weg doorzichten naar het achterliggende landschap.

Aan de Bergstraat heeft de bebouwing een gemengde functie. Wonen, (agrarische) bedrijvigheid en recreatie komen naast elkaar voor. Op de kleinere woonkavels staan vrijstaande woningen of boerderijen bestaande uit 1 à 2 lagen met een zadeldak. Bij de grotere bedrijfskavels staan achter de (bedrijfs)woning op enige afstand vaak (grote) bedrijfsgebouwen.

## **5.2 Directe omgeving en plangebied**

### 5.2.1 Directe omgeving

Onderstaande afbeelding geeft de directe omgeving en het plangebied weer.



directe omgeving en plangebied



In de nabije omgeving van het plangebied zijn reeds een aantal woningen gelegen. De dichtstbijzijnde woning ligt op ca 15 m vanaf het plangebied. De gemeente heeft in haar Structuurvisie de gronden rondom het recreatiebedrijf aangewezen als potentiële Ruimte-voor-Ruimte kavels. Hier kan in de toekomst dus woningbouw plaatsvinden. Op de afbeelding in paragraaf 4.3.1 zijn deze locaties nader aangeduid.

Ten noordoosten van het plangebied ligt Sportpark Bergsche Hoeve waar onder andere de voetbalvereniging, de kanovereniging en de reddingsbrigade zitten.

Op het adres Bergstraat 33, ten zuiden van het plangebied, is een schapehouderij gevestigd. Deze ligt op een afstand van ca 90 m tot onderhavig plangebied.

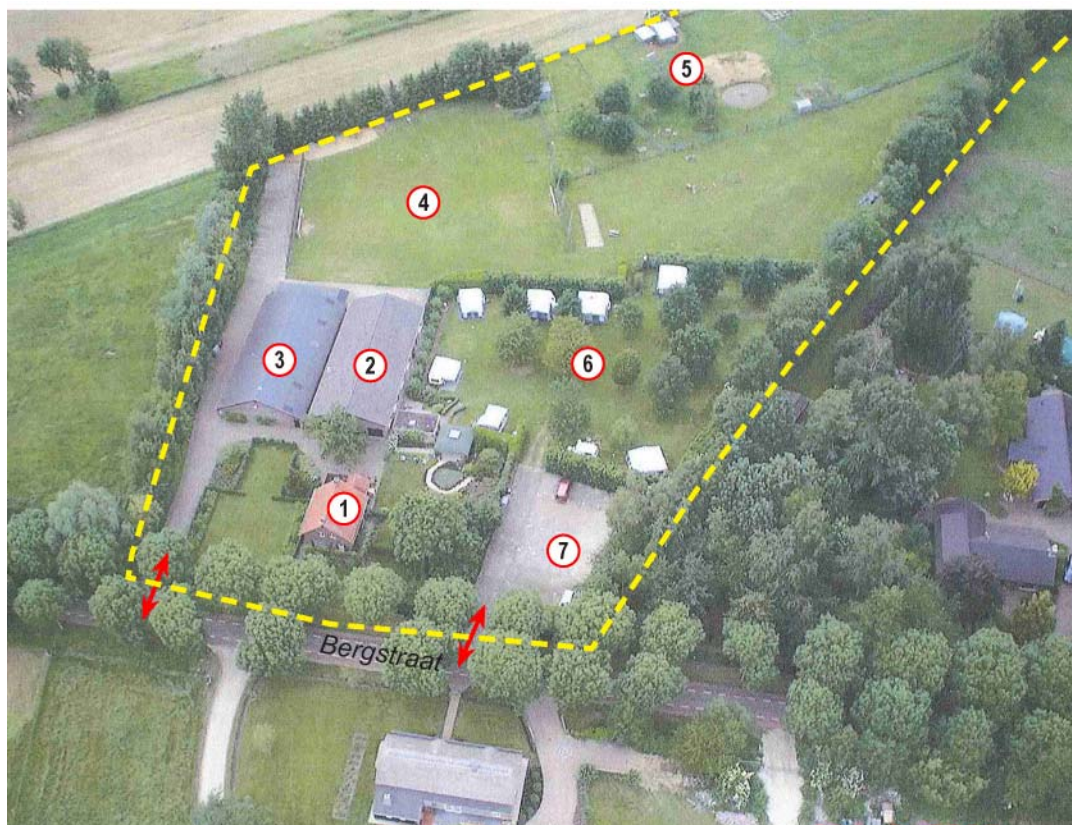
Overigens zijn in de nabijheid van het plangebied langs de Bergstraat met name burgerwoningen gesitueerd.

### 5.2.2 Ontsluiting

Onderhavig plangebied wordt ontsloten op de Bergstraat door middel van twee in- en uitritten. Via de oostelijk gelegen oprit worden de bedrijfswoning en de kampeerboerderij ontsloten voor autoverkeer. Aan het eind van deze oprit ligt een parkeerterrein met plaats voor ca 12 auto's. De westelijke oprit komt uit op het grote parkeerterrein waar zo'n 22 auto's kunnen parkeren. Via deze oprit is tevens de camping bereikbaar.

### 5.2.3 Bebouwing en functies

Onderstaande afbeelding en de foto's geven de bestaande toestand van het plangebied weer.



onderdelen plangebied

Al reeds 15 jaar exploiteert de familie Van Dinther met succes de camping en kampeerboerderij D'n Geffense Berg op deze locatie.

Op bovenstaande recente foto is het plangebied te zien met de bedrijfswoning en de camping / kampeerboerderij. De verschillende onderdelen binnen het plangebied zijn genummerd:

1. De bedrijfswoning van de familie Van Dinther met tuin.
2. De loods behorende bij de bedrijfswoning. Deze loods wordt niet gebruikt voor de recreatieve doeleinden, maar voor opslag en berging.
3. De kampeerboerderij met 76 slaapplaatsen, sanitaire voorzieningen, keuken en recreatieve binnenruimte. Aan de achterzijde van deze loods is een terrasoverkapping aanwezig. De kampeerboerderij wordt met name verhuurd aan groepen voor (sport)verenigingen en vriendengroepen.
4. Grasveld met voorzieningen voor sport en spel (voetbal, volleybal, speeltoestellen en kampvuurplaats).
5. De dierenweide met geiten, kangoeroes en herten. Verspreid in deze weide staan drie kleine dierenverblijven.
6. De camping met 15 standplaatsen voor caravans en tenten. De standplaatsen zijn gelegen om een groot grasveld met bomen en afgeschermd met een hoge haag en bomenrijen. Per standplaats zijn volgens kengetallen 5 slaapplaatsen aanwezig. Dit houdt in dat op de minicamping momenteel 75 slaapplaatsen zijn.
7. De centrale parkeerplaats met ruimte voor 22 auto's. In totaal kunnen binnen het plangebied 34 auto's geparkeerd worden.

De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen bedraagt ca 850 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.4 Beplanting

Binnen het plangebied is ruim groen aanwezig in de vorm van volgroeide groensingels op de erfgrenzen, erfbeplanting en enkele grote bomen op het kampeerterrein, de tuin bij de woning en in de dierenweide.

### 5.3 Conclusies gebiedsanalyse

De gebiedsanalyse leidt tot de volgende relevante punten voor de planontwikkeling.

1. In de directe omgeving bevinden zich een aantal functies op basis waarvan richtafstanden gelden. De nadere omschrijving van deze activiteiten is gedaan in paragraaf 6.1.3 en 6.1.5.
2. Het plangebied zelf heeft een heldere ruimtelijke opbouw. Direct aan de straat is de bedrijfswoning en het parkeren. Daarachter zijn de verblijfsmogelijkheden en daar weer achter is voldoende ruimte voor de recreatieve activiteiten.

## **Hoofdstuk 6 Uitvoeringsaspecten**

In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water beschreven.

### **6.1 Milieu**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer moet een toetsing plaatsvinden aan de relevante milieuaspecten. In deze paragraaf worden deze aspecten afzonderlijk genoemd. Naast bovengenoemde wetten gelden per aspect afzonderlijke wetten en/of besluiten.

#### **6.1.1 Bodemkwaliteit**

Het project omvat de bouw van een aantal gebouwen behorende bij de camping. De oppervlakte van de uit te breiden bebouwing is klein. De gronden zijn reeds voor langere tijd in gebruik van de camping. Er is geen enkele aanwijzing dat sprake zou kunnen zijn van verontreinigde grond. Aangenomen wordt dat er geen sprake is van bodemverontreiniging.

#### **Conclusie**

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het project.

#### **6.1.2 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie. De Besluiten externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moeten individuele en groepen personen een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

#### **Analyse**

In de directe omgeving bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen en/of objecten op basis waarvan een gevarencontour geldt. Tevens zijn er geen Bevi-inrichtingen en buisleidingen gevaarlijke stoffen in de directe omgeving gesitueerd.

#### **Conclusie**

Het project is niet in strijd met het Bevi en is niet gelegen in de directe nabijheid van een transportroute of buisleiding vervoer van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project.

#### **6.1.3 Geurhinder veehouderijen**

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Tevens moet worden beoordeeld of het leefklimaat in het plangebied voldoende is.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is de schapenhouderij op het adres Bergstraat 33. Voor een schapenhouderij in het buitengebied geldt een vaste afstand voor geurhinder van 50 m. Het bedrijf ligt op een afstand van ca 90 m vanaf het plangebied.

Er moet gesteld worden dat het tevens onduidelijk is of een kampeerterrein en een recreatiewoning geurgevoelige objecten zijn. Hierover bestaat (nog) geen jurisprudentie.

De definitie van een geurgevoelig object zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij zoals die op 1 januari 2007 in werking is getreden, luidt als volgt: *"gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt"*.

Een geurgevoelig object is dus altijd een *gebouw*. Het kampeerterrein is derhalve géén geurgevoelig object.

Daarnaast is de zinsnede *"permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze"* van belang. Uit jurisprudentie blijkt dat de geschiktheid van objecten voor permanent of daarmee vergelijkbare wijze van gebruik vooral te maken heeft met de verblijfsduur. De verblijfsduur heeft te maken met de openstelling van een gebouw op een dag, gedurende de week of gedurende het jaar. Voor wat de verblijfsrecreatie betreft is de bezettingsgraad van belang. Doorgaans worden gebouwen voor verblijfsrecreatie niet het hele jaar gebruikt en is er sprake van een sterk wisselende bezetting gedurende het jaar.

Uitgegaan wordt dat verblijfsrecreatieve gebouwen die meer dan 250 nachtdagen per jaar (ca 8 maanden per jaar) bezet zijn, geurgevoelig zijn. Bij dit soort bedrijven wordt onderscheid gemaakt in de bezettingsgraad / het aantal overnachtingen.

Uitgaande van landelijke normcijfers betekent dit dat een trekkershut / blokhut gemiddeld 40 nachten per jaar bezet is. Daarmee kan geconcludeerd worden dat, in het kader van de begripsomschrijving van het begrip 'geurgevoelig object' in de Wet geurhinder en veehouderij, de blokhutten niet als geurgevoelige objecten gezien worden.

De voorgenomen ontwikkelingen vormen derhalve geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven. Het leefklimaat in het plangebied is voldoende.

### Conclusie

De Wet geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

#### 6.1.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteitseisen voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als gestelde grenswaarden voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> niet worden overschreden.



In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Zo geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen.

De Wet bevat geen 'omgekeerde werking'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet toch worden getoetst of een plan gesitueerd is in een gebied met een te hoge fijnstofconcentratie.

#### Toetsing

In de genoemde regeling is geen referentiekader opgenomen ten aanzien van verblijfsrecreatie. Daarom worden de voorgestane ontwikkelingen getoetst aan het referentiekader '1500 woningen', waarbij sprake is van 7500 tot 9000 verkeersbewegingen per etmaal.

Het project omvat het realiseren van slaappleaatsen voor 50 personen. Het aantal verkeersbewegingen dat deze ontwikkelingen tot gevolg hebben bedraagt 3,6 per etmaal. Geconcludeerd mag worden dat de voorgestane ontwikkelingen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het plangebied grenst aan de Bergstraat, een weg met een lage intensiteit. Daarom kan worden aangenomen dat de fijnstofconcentratie van de omgeving voldoende laag is om in een gezond leefklimaat te voorzien.

#### Conclusie

Het project voldoet aan de Wet luchtkwaliteitseisen en de luchtkwaliteit van de omgeving is voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

#### 6.1.5 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

1. de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen);
2. bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt op de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen.

Basis voor de bovengenoemde toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

#### Invloed ontwikkeling op omgeving

Het bestaande recreatiebedrijf alsmede de nieuwe logiesaccomodaties vallen onder de groep 'Kampeerterrainen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' (SBI-code 553, 552). De bijbehorende grootste richtafstand bedraagt 50 m voor het aspect geluid. Het kampeerterein in kwestie is echter kleinschalig en kan qua milieubelastende activiteiten niet vergeleken worden met grootschalige familiecampings en kampeerterrainen. Derhalve is het gerechtvaardigd om de richtafstanden met één afstandsstap te verlagen. De grootste richtafstand bedraagt dan 30 m.

Binnen deze richtafstand liggen geen gevoelige functies (woningen). De dichtstbijzijnde woning (Bergstraat 37) ligt namelijk op een afstand van ca 45 m. De eigen bedrijfswoning hoeft niet te worden meegenomen.

### Invloed omliggende inrichtingen op voorgestane ontwikkeling

Hoewel de nieuwe logies niet of slechts in beperkte mate als milieugevoelige functie hoeven worden gezien (zie paragraaf 6.1.6) is hieronder een toetsing opgenomen aan de omliggende bedrijvigheid.

Op de eerste plaats wordt gesteld dat de onderlinge bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied geen belemmering vormen voor elkaar.

Ten zuiden van het plangebied heeft op het adres Bergstraat 37 tot 2003 een manege gelegen. Deze vergunningen voor deze activiteit zijn echter ingetrokken en onlangs is hier een woning gebouwd.

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich het veldsportcomplex Bergsche Hoeve voor onder andere de plaatselijke voetbalvereniging. Deze activiteit valt in de VNG-brochure onder 'Veldsportcomplex (met verlichting)' (SBI-code 931G). De bijbehorende richtafstand bedraagt 50 m voor het aspect geluid. De sportvelden liggen op een afstand van meer dan 200 m van de te ontwikkelen blokhutten af.

### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de handreiking Bedrijven en milieuzonering.

### 6.1.6 Verkeerslawaaï

De voorgestane ontwikkeling omvat het toevoegen van verblijfrecreatieve voorzieningen in de vorm van logies.

Verblijfrecreatieve voorzieningen zijn in de Wet geluidhinder niet genoemd als geluidgevoelige objecten.

Een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1) bevestigt dit: "*Vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming worden betrokken.*" De logies worden gezien als vorm van vakantiewoningen.

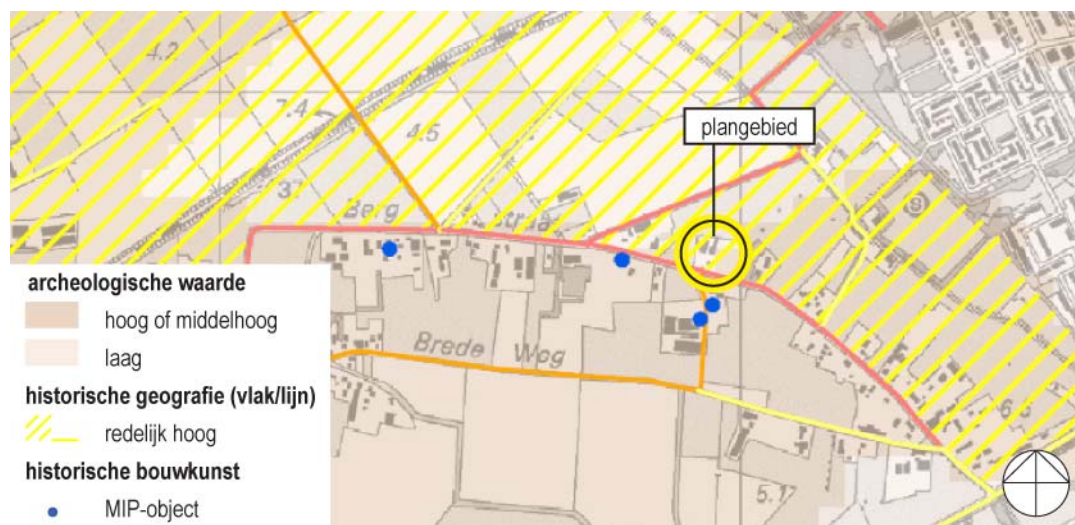
### Conclusie

Het project valt buiten de reikwijdte van de Wet geluidhinder. Verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

## **6.2 Waarden**

### 6.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 van de provincie Noord-Brabant weer. Onderhavig plangebied is hierop aangeduid.



uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

#### 6.2.1.1 Archeologie

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is onder meer opgenomen dat voor bouwwerkzaamheden gelegen binnen een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde én met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

##### Analyse

De ontwikkelingen binnen het plangebied bestaan uit een aantal onderdelen. Enkel het realiseren van de drie blokhutten is een ontwikkeling waarbij sprake kan zijn van een verstoring van de archeologische waarden in de ondergrond. Deze ontwikkeling ligt op de grens van hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De totale oppervlakte van de blokhutten is echter kleiner dan 100 m<sup>2</sup>. Op basis hiervan is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

##### Conclusie

Er zijn geen archeologische waarden van belang. Een nader onderzoek is niet vereist.

#### 6.2.1.2 Cultuurhistorie

Het plangebied zelf wordt op de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant aangeduid als een historisch, geografisch vlak met een redelijk hoge waarde. De Bergstraat heeft een zeer hoge waarde.

##### Analyse

De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan.

##### Conclusie

Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

### 6.2.2 Flora en fauna

De wettelijke bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermd Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

Deze paragraaf betreft een quickscan naar de binnen het plangebied aanwezige natuurwaarden en de bescherming van waarden. Ten aanzien van voorliggend project moeten de volgende vragen worden beantwoord.

1. Zijn er mogelijk beschermde planten of dieren in het plangebied aanwezig, en zo ja, welke?
2. Kunnen er verboden handelingen vanwege de Flora- en faunawet optreden op deze soorten ten gevolge van de uitvoering van het project?;
3. Is het mogelijk deze verboden handelingen te voorkomen door het treffen van (beschermende) maatregelen?;
4. Is het noodzakelijk een nader onderzoek uit te voeren en een ontheffing aan te vragen?

#### ad 1.

Op basis van terreinkenmerken is beoordeeld welke beschermde soorten op het terrein kunnen voorkomen. Het deel van het plangebied waar de voorgestane ontwikkelingen (blokhutten) gaan plaatsvinden is onbebouwd en onverhard. De onbebouwde gronden bestaan uit grasveld dat regelmatig wordt onderhouden (maaien). Daarnaast is deze locatie thans in gebruik als standplaats voor caravans en tenten voor recreatief gebruik. Er is sprake van opgaand groen aan de rand van de ontwikkelingslocatie. Hoewel het plangebied in het buitengebied ligt vormt het terrein geen essentieel onderdeel van het leefgebied/biotoop van beschermde soorten. Uiteraard bestaat de mogelijkheid dat weidevogels ter plaatse hun nest bouwen.

#### ad 2.

De voorgestane ontwikkelingen omvatten het oprichten van 90 m<sup>2</sup> gebouwen. Verboden handelingen die eventueel zouden kunnen optreden zijn de verstoring van broedende weidevogels.

#### ad 3.

Er is geen ontheffing mogelijk voor het verstoren van broedplaatsen van vogels. Om te voorkomen dat broedende vogels worden gestoord zullen de grondwerkzaamheden buiten het broedseizoen (dat loopt van half maart tot half juli) worden gestart. Nadat de grondwerkzaamheden zijn gestart wordt niet verwacht dat weidevogels zich opnieuw ter plaatse zullen gaan vestigen.

#### ad 4.

Uit het voorgaande blijkt dat er geen verboden handelingen worden uitgevoerd, mits rekening gehouden wordt met het broedseizoen. Een nader onderzoek alsmede ontheffing van de Flora- en faunawet zijn derhalve niet nodig.

### Conclusie

Een ontheffing van de Flora en faunawet is niet nodig.

### **6.3 Waterparagraaf**

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. In het kader van het huidige overheidsbeleid (4e nota Waterhuishouding) moet het waterschap samen met de gemeente invulling geven aan 'duurzaam stedelijk beheer'. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder verbouw- en nieuwbouwplannen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water.

#### **6.3.1 Bestaande situatie**

Binnen het plangebied staat ca 850 m<sup>2</sup> bebouwing en bedraagt de oppervlakte van de terreinverharding ca 1700 m<sup>2</sup>. Er bevinden zich twee poelen/vijvers binnen het plangebied. In de achtertuin van de bedrijfswoning is een vijver met een oppervlakte van ca 10 m<sup>2</sup>. Daarnaast bevindt zich in de dierenweide een poel ter grootte van ca 35 m<sup>2</sup>. In totaal is er derhalve zo'n 45 m<sup>2</sup> oppervlaktewater aanwezig. Overigens ligt aan de voorzijde van het perceel op de erfgrans een sloot.

#### **6.3.2 Beschrijving waterhuishoudkundige aspecten project**

Onderhavig project omvat een uitbreiding van de bebouwing met maximaal 100 m<sup>2</sup>.

Voor de berekening van de benodigde bufferopgave is uitgegaan van een hevige regenbui die eens in de 10 jaar valt (T=10+10%). De bufferopgave voor onderhavig project bedraagt 5 m<sup>3</sup>. In geval van een bui die eens in de 100 jaar valt (T=100+10%) bedraagt de bufferopgave 6 m<sup>3</sup>.

#### **6.3.3 Waterhuishouding en riolering**

Door het waterschap is een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden getoetst, te weten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer";
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- rekening houden met waterschapsbelangen.

#### **Wateroverlastvrij bestemmen**

Bij locatiekeuze van nieuwe ontwikkelingen moet worden gezocht naar plekken die 'hoog en droog genoeg' zijn.

Onderhavig plangebied ligt ca 5,4 m boven NAP. De GHG bedraagt ca 0,40 m -mv (bron: bodemkaart). Er is sprake van recreatiewoningen die slechts gedurende een aantal weken in het jaar bezet zullen zijn. Het betreft hiermee een voldoende droog gebied. Geconcludeerd wordt dat het project voldoet aan het Nationaal Bestuursakkoord Water.

#### **Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater**

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Binnen het plangebied vindt een strikte scheiding plaats. Het vuile water wordt gekoppeld aan de bestaande riolering in het omliggende gebied. Het schone hemelwater blijft binnen het plangebied.

#### Doorlopen van afwegingsstappen

De volgende afwegingsstappen worden doorlopen:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering naar watergang waterschap
4. afvoer via gescheiden rioolstelsel.

ad 1 - Hergebruik van het hemelwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig hergebruik van het hemelwater. Dit is hier niet het geval. Individueel hergebruik van hemelwater is uiteraard niet uitgesloten.

ad 2 - De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en infiltratie en/of berging van schoon hemelwater binnen het plangebied. De bufferopgave bedraagt 5 m<sup>3</sup>. Infiltratie vindt plaats op de bestaande watergangen op de perceelgrenzen van het plangebied. Deze infiltratievoorzieningen bevinden zich boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand en hebben voldoende capaciteit om in de bufferopgave van 5 m<sup>3</sup> te voorzien.

ad 3 - Indien een watergang aanwezig is komt deze als derde stap in aanmerking voor opvang. Dit is hier het geval.

ad 4 - Mocht infiltratie niet (geheel) mogelijk of anderszins onwenselijk zijn, dan wordt op de locatie een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Tot de gemeente overgaat op gescheiden inzamelen, kan op het bestaande gemengde stelsel worden geloosd.

#### Hydrologisch neutraal ontwikkelen

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden gestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het hemelwater het gebied niet sneller mag verlaten dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit project opgenomen ontwikkelingen.

Gezien de hiervoor beschreven infiltratie van het hemelwater is sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

#### Water als kans

Binnen het plangebied wordt geen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd.

#### Meervoudig ruimtegebruik

Naast de functie van waterberging zorgt het oppervlaktewater binnen het plangebied voor een opwaardering van de recreatieve waarde. Er is daarmee sprake van een vorm van meervoudig ruimtegebruik.

#### Voorkomen van vervuiling

Hiervoor zijn geen bijzondere maatregelen genomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlopende materialen toegepast.

#### Rekening houden met waterschapsbelangen

Het gebied is niet als inundatiegebied aangewezen. Onderhavig project betekent derhalve geen belemmering van waterschapsbelangen.

#### 6.3.4 Algemene conclusie

Aan alle beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan.

1. Het vuil water wordt op het gemeentelijke rioolstelsel geloosd.
2. Doordat het schone hemelwater ter plaatse wordt geïnfiltreerd, verlaat het water na realisatie van het project het plangebied niet sneller dan thans het geval is. Hiermee is sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen.
3. In principe worden geen uitlogende materialen toegepast.





## **Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het project betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dat geldt ook voor mogelijke planschadevergoedingen waaromtrent een verhaalsovereenkomst met de gemeente is gesloten.

Het project wordt economisch uitvoerbaar geacht.

### **7.2 Kostenverhaal**

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een aantal bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.



## **Hoofdstuk 8 Procedure**

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van c.q. vormt bijlage bij de toelichting van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk. Voor dit project wordt geen afzonderlijke procedure doorlopen.



### **Hoofdstuk 9 Afweging**

1. De geplande uitbreiding van kampeerboerderij en camping D'n Geffense Berg is noodzakelijk voor de continuïteit van het recreatiebedrijf.
2. De uitbreiding past binnen het geldende provinciale en gemeentelijk beleid.
3. De ontwikkelingen passen ruimtelijk en functioneel in de omgeving.
4. Er worden geen waarden aangetast door uitvoering van het project.
5. Milieutechnisch zijn de voorgenomen ontwikkelingen aanvaardbaar.



## **Hoofdstuk 10      Conclusie**

De uitbreiding van kampeerboerderij en camping D'n Geffense Berg is ruimtelijk en functioneel passend in de omgeving en kan derhalve worden meegenomen in de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk.





---

Bijlage



# Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

## Compenserende berging voor nieuw verhard gebied



### Algemeen

Naam project:

Contactpersoon initiatiefnemer:

Datum: 15-10-2010

### Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	21175	m <sup>2</sup>
Bestaand verhard oppervlak	2550	m <sup>2</sup>
Nieuw totaal verhard oppervlak	2650	m <sup>2</sup>
Netto te compenseren oppervlak	100	m <sup>2</sup>
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	100	m <sup>2</sup>
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m <sup>2</sup>
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	5.4	m + NAP
GHG	5.0	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	1.0	m/dag

### Systeemeisen aan berging in projectgebied

#### Dimensies voorziening

Lengte voorziening	2.0	m
Talud voorziening (1:x)	1.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.1	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.2	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.4	m

#### Afvoercoëfficiënten voorziening

Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	1.0	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	2.0	l/s/ha

### Resultaten

#### Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	0	m <sup>3</sup>
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	5	m <sup>3</sup>
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	6	m <sup>3</sup>

#### Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	2	m <sup>2</sup>
Maximale berging in normaal nat jaar	0	m <sup>3</sup>
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	2	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	0	m <sup>3</sup>
T=100 jaar	1	m <sup>3</sup>

#### Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	23	m <sup>2</sup>
Berging bij T=10 jaar	5	m <sup>3</sup>
Berging bij T=100 jaar	6	m <sup>3</sup>
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0	m <sup>3</sup> /uur

#### Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	0	m <sup>3</sup>
------------------------	---	----------------

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

### Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18  
Fax: 0411-61 86 88  
<http://www.dommel.nl>

Waterschap  
De Dommel  
Postbus 10.001  
5280 DA Boxtel  
Bosscheweg 56  
5283 WB Boxtel



# Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

## Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

### Toelichting



Neerslag die valt op verhard oppervlak wordt sneller naar het oppervlaktewater afgevoerd dan neerslag die op onverhard oppervlak valt. In het geval dat er verharding wordt aangelegd op een locatie waar eerst geen verharding aanwezig was, is er dus sprake van een versnelde lozing naar het oppervlaktewater. Dit heeft gevolgen voor de aanvulling van het grondwater en de afvoer uit het projectgebied bij neerslagsituaties. Deze gevolgen dienen gecompenseerd te worden door infiltratie en berging in het projectgebied.

### Opmerkingen

<geen>

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

### Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18  
Fax: 0411-61 86 88  
<http://www.dommel.nl>

Waterschap  
De Dommel  
Postbus 10.001  
5280 DA Boxtel  
Bosscheweg 56  
5283 WB Boxtel