

Ontwerp

Bestemmingsplan “Zandstraat 18 Moergestel”

Gemeente Oisterwijk

Datum: 24 maart 2023

Status: Ontwerp

plancode: NL.IMRO. 0824.BPZandstraat18MG-ON01

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	7
1.1	AANLEIDING.....	7
1.2	PLANGEBIED.....	8
1.3	DOEL	8
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	8
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	OORSPRONKELIJKE SITUATIE	10
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	10
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	NIEUWE ONTWIKKELING.....	11
3.2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID.....	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	23
5.1	INLEIDING	23
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	23
5.3	WATER.....	24
5.4	NATUUR	28
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	29
5.6	MILIEUZONERING, GEURHINDER EN SPUITZONERING	29
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING.....	32
5.8	GELUID	33
5.9	LUCHTKWALITEIT	34
5.10	BODEMKWALITEIT	35
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	35
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	37
5.13	GEZONDHEID	37
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	39
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	39
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN.....	39
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	39
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	41
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE.....	42
8.1	OMGEVINGSDIALOOG	42
8.2	VOOROVERLEG.....	42
8.3	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	42
SEPARATE BIJLAGEN.....		44

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zandstraat 18 in Moergestel is een recreatiebedrijf aanwezig. Ter plaatse is onder andere de minicamping “Irenehoeve” gelegen. De camping beschikt over 14 seizoensgebonden standplaatsen en 14 permanente standplaatsen. Binnen een standplaats zijn alleen kampeermiddelen toegestaan. Beoogd wordt het bedrijf geschikt te maken voor de huidige vraag aan recreatief nachtverblijf welke vooral bestaat uit behoefte naar jaarrond verhuur van chalets. Aanleiding hiervoor is de behoefte aan meer luxe, comfort en kwaliteit. De bestaande 28 kampeerplaatsen worden daarom vervangen door de mogelijkheid voor plaatsing van chalets (bouwwerken voor recreatief nachtverblijf). Het aantal plaatsen zal worden verkleind naar 25. In dit aantal zijn de twee reeds bestaande en als zodanig bestemde recreatiewoningen meegenomen. Samen met deze ontwikkeling zal landschappelijke inpassing plaatsvinden. Het bestaande, kleinschalige en groene karakter van het terrein zal worden versterkt.

De minicamping is relatief klein en het aandeel kampeerplaatsen is ten opzichte van het aantal beschikbare plaatsen groot. Dit heeft als gevolg dat het vakantieseizoen te kort is om in de toekomst een volwaardig recreatiebedrijf te kunnen blijven exploiteren. Hiervoor is het nodig om jaarrond accommodaties beschikbaar te hebben. Met name de vraag naar bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf (chalets) is groot. Mensen willen steeds meer comfort en luxe. Hierdoor neemt de vraag naar kampeermiddelen af en de vraag naar chalets toe. Het onderscheidend vermogen ten opzichte van overige in de omgeving aanwezige parken is als volgt in een aantal punten te benoemen;

- Gemoedelijk & kleinschalig vakantiepark waar je in comfort kunt overnachten.
- Park geheel auto vrij waardoor geschikt voor gezinnen met kleine kinderen.
- Groen opzet van het park met mooie beschutte en riante plekken.
- Genieten in de natuur zoals dit bedoeld is, zonder grote georganiseerde evenementen.
- Ontspannen in faciliteiten welke het park biedt zoals indoor zwembad met wellness.
- Parkachtig binnen terrein met kleine speeltuin en picknicktafel e.d.

De minicamping is door de bescheiden omvang niet geschikt om eenzelfde formule te hanteren als de in de omgeving aanwezige grootschalige vakantieparken en ziet tegelijkertijd het kleinschalige ‘kamperen bij de boer’ aan het andere uiteinde van de markt opkomen. De exploitant wenst in te spelen op het segment in dit middengebiet van de markt en ziet met het genoemde onderscheidend vermogen de behoefte voor bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf op haar kleinschalige park. Een dergelijke combinatie van een kleinschalig park, chalets en (reeds bestaande) faciliteiten is een aanvulling op het bestaande aanbod binnen de gemeente Oisterwijk.

Een goede landschappelijke inpassing, behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit is één van de noodzakelijke aspecten om de behoeften op een juiste wijze te faciliteren.

Op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Oisterwijk en de latere thematische herziening “Zandstraat 18, thematische herziening” kent het perceel de bestemming “Recreatie - Verblijfsrecreatie” met de aanduiding “kampeerterrein”. Door de aanduiding “kampeerterrein” is uitsluitend een kampeerterrein voor ten hoogste 14 seizoensgebonden standplaatsen, 14 permanente standplaatsen en 2 recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer toegestaan. Alleen het gebruik van de twee recreatiewoningen, komen in de regels overeen.

Met kampeermiddel (seizoensgebonden of permanent) bedoelt het bestemmingsplan: “tenten, vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben”. Van een gebouw of bouwwerk is geen sprake. De bouw en gebruik van 23 ‘bouwwerken voor recreatief nachtverblijf’ die jaarrond verhuurt kunnen worden past niet in de regels van het bestemmingsplan.

Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oisterwijk, ten zuiden van het dorp Oisterwijk en oostelijk van het dorp Moergestel, direct zuidelijk van de Oisterwijks Bossen en Vennen. De volgende afbeelding toont de ligging van het plangebied.



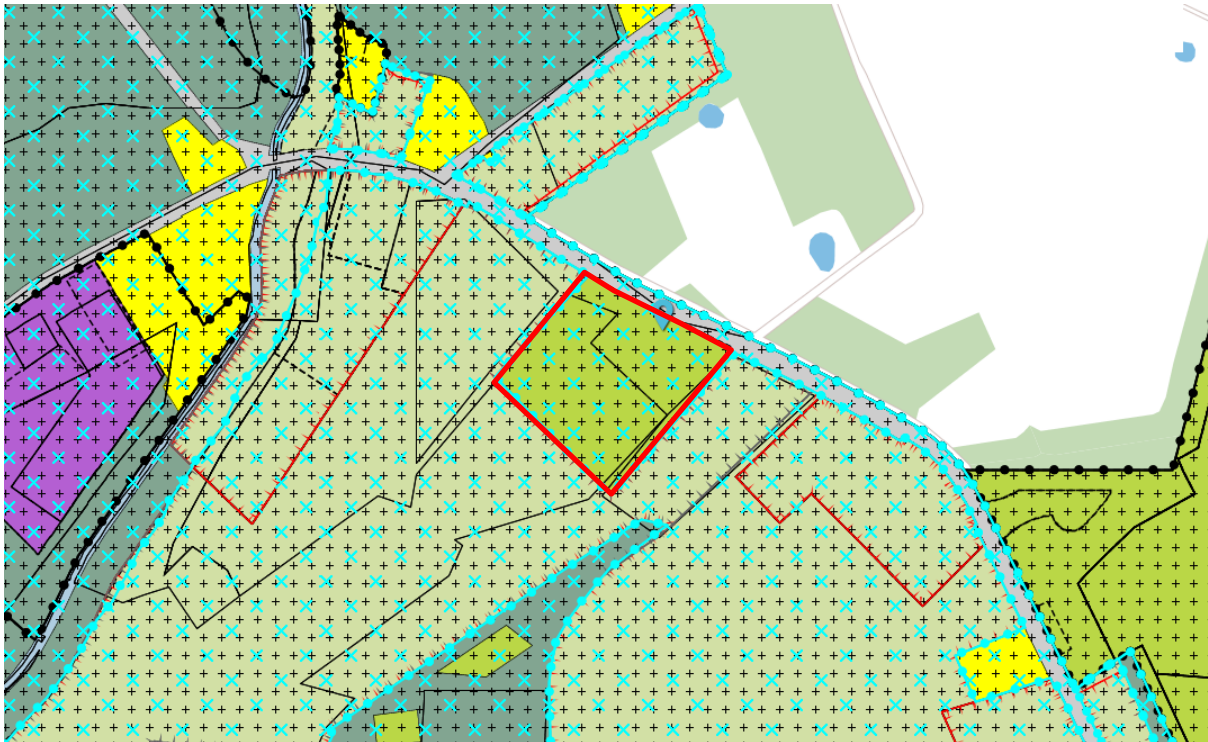
Luchtfoto met de ligging van het bestaande kampeerterrein aan de Zandstraat 18 global voorzien van rode omlijning. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om de 28 permanente en seizoensgebonden kampeerplaatsen en 2 recreatiewoningen te wijzigen in 25 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf en de bouw en het gebruik daarvan toe te staan. Het gebruik van één bedrijfswoning blijft bestaan en wordt in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Buitengebied”, later thematisch herzien in het bestemmingsplan “Zandstraat 18 thematische herziening”. De bestemming van het perceel is “Recreatie - Verblifsrecreatie”. Binnen deze bestemming is de aanduiding “kampeerterrein” opgenomen. Voor het gehele perceel zijn de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 4 en de dubbelbestemming Waarde – Natuur attentiegebied opgenomen. Het bestemmingsplan staat het gebruik van 14 seizoensgebonden kampeerplaatsen, 14 permanente kampeerplaatsen, 2 recreatiewoningen en één bedrijfswoning toe. De volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplankaart vigerend bestemmingsplan met het plangebied rood omlijnd. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een set regels en verbeelding en een toelichting daarop. Voorliggende toelichting bevat bovendien de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van de bouw en gebruik van maximaal 23 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Oorspronkelijke situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

De Zandstraat is reeds op kaartmateriaal uit 1900 te vinden. De straat is de begrenzing van de hoger gelegen zandgronden en de noordelijk en oostelijk gelegen nattere “woeste gronden”. De Zandstraat ontsluit de akkercomplexen die op deze zandgronden reeds sinds lange tijd aanwezig zijn. De “Irenehoeve” is op de kaart als één van de boerderijen aan de Zandstaat al zichtbaar. De volgende afbeelding toont een uitsnede van de historische kaart uit 1900.



Historische kaart met aanduiding plangebied in rood omlijnd omstreeks 1900. Bron: Kadaster

2.2 Functionele structuur

Nog steeds neemt de agrarische functie in het gebied een prominente plek in. Gezien de ligging nabij de Oisterwijkse Bossen en Vennen is ook de recreatieve functie sterk vertegenwoordigd in het gebied. Met name aan de nabijgelegen Oirschotsebaan zijn grootschalige recreatieve bedrijven aanwezig. De relatieve kleinschalige verblijfsrecreatie aan de Zandstraat 18 te Moergestel past binnen de functionele structuur van het gebied. Naast een reeds aanwezige bedrijfswoning zijn de volgende voorzieningen op het terrein aanwezig;

- Twee recreatiewoningen
- 14 seizoensgebonden standplaatsen (kampeerterrein)
- 14 permanente standplaatsen (kampeerterrein)
- Algemene voorzieningen ten behoeve van het recreatiebedrijf, dienstverlening en beheer.



Foto's van de bestaande situatie met kampeermiddelen

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe ontwikkeling

Dit bestemmingsplan zorgt ervoor dat het gebruik van 14 permanente kampeerplaatsen, 14 seizoensgebonden kampeerplaatsen en gebruik van 2 recreatiewoningen gewijzigd wordt naar het gebruik en bouw van 25 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. Het totaal aantal verblijfsrecreatieve eenheden (inclusief de bestaande recreatiewoningen) neemt hierdoor af van 30 naar 25. Hierbij geldt dat voor alle 25 verblijfsrecreatieve eenheden is geregeld dat ze jaarrond verhuurd mag zijn. In de bestaande situatie is dat voor 14 seizoensgebonden plaatsen namelijk niet het geval. De bestaande bedrijfswoning blijft in het nieuwe bestemmingsplan behouden.

Deze omzetting betreft een fysieke ingreep en het intensiever gebruik van de plaatsen doordat alle plaatsen permanent gebruikt kunnen worden. Het aantal plaatsen neemt wel af. De volgende afbeelding toont de ligging van de 25 verblijfsrecreatieve eenheden waarvan 23 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf (recreatie vlakken) en de twee reeds bestaande recreatiewoningen.



Situatie met daarin de gronden voor 23 verblijfsrecreatieve eenheden (recreatie vlakken) en twee bestaande recreatiewoningen.

De nieuw in te richten plekken zijn ruime plekken waarvan de percelen in grote variëren van 205m² tot aan 250m². Deze plekken worden ingericht met bouwwerken voor recreatief nachtverblijf in de vorm van een chalet.

De oppervlakte van deze beoogde bouwwerken voor recreatief nachtverblijf 72 m² per stuk.



Voorbeelden van de verschillende bouwwerken

De volgende afbeelding toont de ligging van de 23 nieuwe kavels voor de bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. Deze zijn rood omlijnd. De overige gronden binnen het plangebied blijven haar huidige functie behouden.



Toekomstige situatie met in rood de gronden voor 23 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf en de bestaande en te behouden overige functie beschreven.

3.2 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit dient de ontwikkeling landschappelijk te worden ingepast.

De veranderingen die de Irene Hoeve gaat doorvoeren hebben effect op de uitstraling van de omgeving. Om deze reden is een landschappelijke inpassing noodzakelijk. Een landschappelijke inpassing is een vereiste van de gemeente Oisterwijk en de provincie Noord-Brabant aangezien volgens de Regionale werkafspraken hart van Brabant sprake is van een categorie 2 (zie hiervoor paragraaf 4.3). De veranderingen die plaatsvinden binnen de Irene Hoeve moeten van buitenaf zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande groene omgeving.

In het ontwerp van de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de zichtlijnen van- en naar de camping. Om de camping op te laten gaan in de omgeving zijn aan de randen bomen en hagen geplaatst. De nieuwe aan te planten bomen dienen tevens als compensatie voor de, voor de werkzaamheden benodigde te rooien bomen. Ook heesters zijn geschikt om tussen de bomen aan te leggen.

De landschappelijke inpassing samen met het beplantingsplan is verwoord en verbeeld in het rapport 'Wijziging bestemmingsplan, Landschappelijke inpassing en waterberging opgesteld door CinCera B.V.'. Dit rapport is als bijlage bij de toelichting gevoegd. De volgende afbeelding toont de opzet van de wijze van inpassing.



Landschappelijke inpassing, Cincera B.V.

Er is in het rapport een weergave van een plantensamenstelling gemaakt van bomen, hagen en heesters die aangelegd kunnen worden in dit plangebied. Een gevarieerde plantensamenstelling met onder meer dracht- en waardplanten zijn goed voor de ecologie binnen een gebied. Planten met bloemen en bessen stimuleren de aanwezigheid van onder andere bijen, vlinders en vogels. Voor de volledige weergave wordt verwezen naar de bijlage bij de toelichting.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuur Netwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De beoogde ontwikkeling is kleinschalig en heeft een positieve bijdrage aan op de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling verzet zich niet tegen het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: “*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*”

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om op een bestaand kampeerterrein 28 kampeerplaatsen te gaan gebruiken voor 23 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden een aantal uitgangspunten. Één van de uitgangspunten is dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van nieuw ruimtebeslag kleiner dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. (Uitspraak 201608869/1/R3. ECLI:NL:RVS:2017:1724)

Met het herbestemmen van het kampeerterrein tot recreatieterrein voor maximaal 23 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf wordt het ruimtebeslag voor recreatie niet groter maar blijft gelijk. Er is daarom geen sprake van een “stedelijke ontwikkeling” zoals op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt verstaan. Toetsing aan de ladder zoals dat in lid 2 is bepaald is daarom niet aan de orde.

Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wel moet worden onderbouwd. Om aan te tonen dat een behoefte bestaat aan de ontwikkeling is door de eigenaar een ondernemingsplan (Camping Irene Hoeve, Toekomst Perspectief) opgesteld. Dit ondernemingsplan is als geheel als toelichting aan de bijlage toegevoegd.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transities. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de Provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de Provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Met de ontwikkeling vindt een meerwaarde-creatie plaats door landschappelijke inpassing. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Landelijk gebied

Op basis van kaart 6 voor gemeenten – basiskaart landelijk gebied is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het gebied Landelijk gebied. Voor bestaande niet-agrarische functie in het landelijk gebied kan worden voorzien in een redelijke uitbreiding als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. Hierbij dient het volgende te worden betrokken:

1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

Van een uitbreiding is geen sprake. Het aantal verblijfsrecreatieve eenheden neemt af. Het plangebied is gelegen in de nabijheid van het natuurgebied van de Oisterwijkse Bossen en Vennen. In de omgeving zijn enkele andere recreatieve voorzieningen die gericht zijn op de natuurbeleving. De ontwikkeling is kleinschalig en is past in het recreatief profiel van het gebied. Doordat de ontwikkeling is gelegen op een reeds bestaand terrein voor recreatief nachtverblijf (camping) zijn er geen negatieve effecten te verwachten voor de agrarische ontwikkeling, de leefbaarheid in het gebied en de mobiliteit. De herbestemming gaat gepaard met een landschappelijke inpassing en een verbetering van de biodiversiteit waardoor sprake is van een versterking van de omgevingskwaliteit.

De herbestemming is kleinschalig en er is geen sprake van solitaire recreatiewoningen maar onderdeel van een reeds bestaand bedrijfsmatig geëxploiteerd recreatiebedrijf. Er is met de beoogde ontwikkeling geen sprake van aantasting van ecologische waarden. In paragraaf 5.4 (natuur) wordt hier nader op ingegaan.

Attentiezone waterhuishouding

Op basis van kaart 4 heeft het plangebied tevens de aanduiding Attentiezone waterhuishouding. Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

Voor het realiseren van de 23 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf is het niet nodig grond te verzetten. De bouwwerken worden op het bestaand maaiveld geplaatst.

Overeenkomstig met deze bepalingen kent het vigerend bestemmingsplan reeds een beschermende waarde "Waarde Natuur-attentiegebied". De regels van deze dubbelbestemming zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

Groenblauwe mantel

Op basis van kaart 6 heeft het plangebied de aanduiding Groenblauwe mantel. Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

De beoogde ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. Hierdoor is sprake van een ontwikkeling die een positieve bijdrage levert aan ecologische en landschappelijke waarden. Ter behoud van het watersysteem en daarmee samenhangende ecologische waarden is in het vigerend bestemmingsplan de beschermende waarde 'Waarde – Natuur – Attentiegebied' opgenomen. Deze is in deze herziening overgenomen. Op deze wijze zijn de ecologische waarden in de regels geborgd.

Er wordt voldaan aan de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de verordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

- a. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
- b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
- c. *Meerwaardecreatie*

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. Zo betreft het hier een intensivering van het gebruik van een recreatieve bestemming waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De verschillende waarden, ten aanzien van waterhuishouding, ecologie en landschappelijke waarden zijn in de regels van het plan geborgd. Bovendien is met het omzetten van 25 kampeerplaatsen naar 23 plaatsen voor bouwwerken van recreatief nachtverblijf die landschappelijk zijn ingepast sprake van een conservering van deze waarden. Doordat sprake is van een landschappelijke inpassing wordt de omgevingskwaliteit verbeterd en is sprake van meerwaardecreatie.

De gemeente Oisterwijk heeft in de “Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant” de wijze waarop de algemene zorgplicht ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient te worden uitgewerkt. Dit bestemmingsplan voldoet aan deze gemeentelijke nota en daarmee aan de zorgplicht. In paragraaf 4.3 wordt dit verder beschreven.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Oisterwijk

Op 22 december 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk de Omgevingsvisie vastgesteld.

Met de nieuwe omgevingsvisie heeft de gemeente een beleidskader opgesteld, dat de inwoners, ondernemers én bestuurders inspireert. In het document worden de kaders omschreven, waarbinnen initiatiefnemers worden uitgenodigd om hun plannen op te stellen. Hiermee zal de visie opgesteld worden volgens de gedachtegang van de uitnodigingsplanologie. De gemeente bepaalt niet meer wat ergens moet komen, maar geeft enkel aan binnen welke kaders projecten de meeste slagingskansen hebben. Het is vervolgens aan de burger en/of ondernemer om hiermee aan de slag te gaan.

De visie dient als:

- Inspiratie voor ondernemers, bestuurders en inwoners.
- Richtinggevend kader voor het toekomstig gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid.
- Toetsingskader voor individuele verzoeken en initiatieven die niet passen binnen de bestemmingsplannen.
- Input voor overleg met de Provincie en de regio over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.
- Basis voor kostenverhaal (grondexploitatie-instrument)

De Omgevingsvisie heeft de locatie opgenomen in de zone “Heikant”. Voor dit gebied heeft de Omgevingsvisie het volgende bepaald;

Dit is een klein gebied ten noorden van de Oirschotseweg, richting Zandstraat/Heikant. Dit gebied vormt een overgang richting bossen en vennen. Hier is sprake van gemengd gebruik (agrarisch, recreatie, wonen, bedrijven).

Kenmerken

Op de oude ontginningsassen aan de rand van de beekdalen ontstonden concentraties van agrarische bebouwing (akkercomplexen). Rondom deze agrarische bebouwing werden de aanliggende gronden ontgonnen en in gebruik genomen als akkers waarop voedsel werd verbouwd. De beslotenheid van houtwallen, erven en boschages contrasteert hier met de open akkers. Dit zorgt voor een onregelmatig patroon en een afwisselend en kleinschalig landschap.

Ten aanzien van recreatie en toerisme wordt de volgende toekomstrichting beschreven die relevant is voor de beoogde ontwikkeling.

Verschillende schaalgroottes

We hebben de afgelopen jaren deels schaalvergroting van toeristisch-recreatieve bedrijven en voorzieningen gezien als tegelijkertijd ook een toename van kleinschalige initiatieven van burgers en bedrijven (bijvoorbeeld B & B). We verwachten dat deze ontwikkeling zich voort zal zetten. Balans én diversiteit in het toeristisch-recreatieve aanbod vinden we belangrijk. We stimuleren dan ook, waar dit landschappelijk passend en versterkend is, schaalvergroting naast toename aan kleinschalige voorzieningen.

Overaanbod, het belang van het onderscheidend vermogen

In veel branches van de vrijetijdssector is sprake van overaanbod en dus druk op de prijzen. In een overvolle markt zijn alleen onderscheidende, vernieuwde vrijetijdskoncepten succesvol die een duidelijke keuze maken voor een bepaalde doelgroep. In de vrijetijdssector geldt, net als in de detailhandel: het middensegment verdwijnt.

Camping Irene Hoeve heeft een schaalgrootte die zich onderscheidt van de bungalowparken en grote campings binnen de gemeente. Tegelijkertijd is het nodig dat de camping zich, gaat onderscheiden van de vele minicampings (kamperen bij de boer). Dit onderscheid is gelegen in het kunnen aanbieden van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf. Op die manier biedt het bedrijf meer comfort en luxe die past bij een bungalowpark en behoudt ze toch de kleinschaligheid. Bedrijven met toeristisch perspectief wil men laten ontwikkelen. Het bedrijf aan Zandstraat 18 betreft een herontwikkeling die bij deze doelstelling aansluit. De beoogde ontwikkeling maakt dit onderscheidend vermogen mogelijk.

De ambitie voor het buitengebied is in de Omgevingsvisie beschreven in de term "Landschapspark Oisterwijk". Hierin wordt gesteld dat een verbreding van de recreatieve mogelijkheden binnen de gemeente wordt nagestreefd. Met de ambitie 'landschapspark Oisterwijk' wil de gemeente de aandacht op het hele buitengebied vestigen. "De gemeente wil zicht geven op de hele variëteit van het landschap als een Rijksmuseum dat niet alleen haar Nachtwacht wil laten zien, maar haar hele collectie."

Doordat Camping Irene Hoeve door de beoogde ontwikkeling zich kan onderscheiden van andere in de gemeente aanwezige recreatieve nachtverblijven zal ze een ander type gasten gaan aantrekken. Zo wordt het bijvoorbeeld mogelijk om kampeersers die een kleinschalig park zoeken en toch op zoek zijn naar de luxe van een bungalow binnen de gemeente Oisterwijk te kunnen bedienen. De landschappelijke inpassing betekent een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het "Landschapspark Oisterwijk". Door het landschappelijk inpassen wordt een positieve bijdrage aan het ruimtelijke karakter van het gebied toegevoegd.

De beoogde ontwikkeling past, -hoe kleinschalig ook- binnen de ambities uit de Omgevingsvisie ten aanzien van het "Landschapspark Oisterwijk" en de kenmerken van het deelgebied "Heikant".

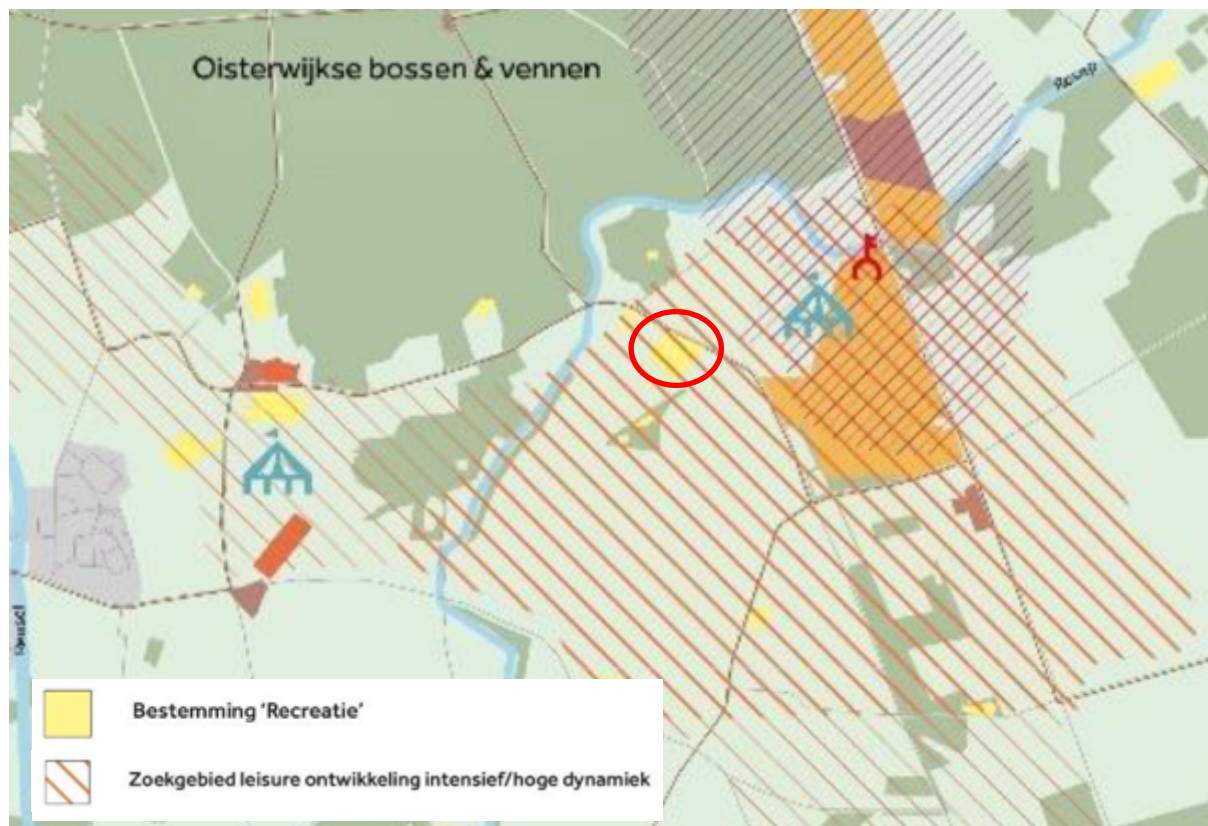
Visie Toerisme en Recreatie 2022

De gemeente Oisterwijk heeft haar kijk op de toekomstige ontwikkelingen op het veld van recreatie vastgelegd in de Visie Toerisme en Recreatie 2022.

De Visie Recreatie & Toerisme 2022 is strategisch van aard. De visie beschrijft de belangrijkste kansen en uitdagingen op het gebied van recreatie en toerisme voor de gemeente Oisterwijk op de middellange termijn (2030) en geeft richting aan de aanpak van de uitdagingen en de rol die de gemeente hierin vervult. Een belangrijk en voor de beoogde ontwikkeling relevante conclusie uit het onderzoek naar het toeristisch-recreatief profiel is dat de verblijfsaccommodaties in Oisterwijk als goed worden beoordeeld, maar gemiddeld lager scoren dan de Brabantse referentiesteden Eersel, Oosterhout, Valkenswaard en Heusden.

Een belangrijke opgave die in de Visie genoemd wordt en die relevant is voor de beoogde ontwikkeling betreft het belang om de juiste vrijetijdsvoorziening op de juiste locatie, met versterking van de omgevingskwaliteit aan de orde moet zijn. Met de beoogde verduurzaming van de bestaande camping is sprake van een goede landschappelijke inpassing.

Daarbij is door de gemeente Oisterwijk de locatie opgenomen in de zone 'Zoekgebied leisure ontwikkeling intensief/ hoge dynamiek'. Binnen deze zone is nieuwvestiging maar ook de doorontwikkeling van bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen toegestaan. Dit gebied fungeert als ontwikkellocatie voor toeristisch-recreatieve voorzieningen. Het plan is daarmee in overeenstemming.



Uitsnede zoneringskaart uit de Visie Toerisme en Recreatie 2022 met in rood het plangebied.

Eindrapportage Project Duurzaam Veilig Recreëren

Met als doel om voor bestaande parken voor recreatief nachtverblijf in de toekomst voldoende of een gewijzigd perspectief te bieden heeft binnen de gemeente Oisterwijk het Project Duurzaam Veilig Recreëren gediend. Het doel was om de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid op de recreatieparken binnen de gemeente te verbeteren. De gemeenteraad heeft in haar besluit van 2 juli 2020 besloten om voor de vervolgaanpak te kiezen voor optie 2 uit het 'carwashmodel' uit de eindrapportage Project Duurzaam Veilig Recreëren. Het uitgangspunt in optie 2 is maatwerk voor de parken onder het motto 'één park, één plan'. Gezien de kleine omvang van het park Irene Hoeve, het verhoudingsgewijs groot aantal kampeerplaatsen waardoor het exploitatie seizoen klein is, maakt dat het toeristisch perspectief in de huidige vorm voor het park klein is. De grote recreatieve vraag naar de huur van chalets in combinatie met het groene en kleinschalige karakter van het park maakt dat de beoogde ontwikkeling een eigentijds en duurzaam nieuw perspectief biedt voor haar park. Haar verzoek past binnen de intenties van het door de gemeenteraad genomen besluit.

Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015

Ter uitwerking van de verbetering van de kwaliteit van het landschap heeft de gemeente Oisterwijk in regionaal verband afspraken gemaakt over de wijze waarop deze vanuit de verordening ruimte gestelde algemene zorgplicht ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen bepaald moet worden. Deze afspraken zijn vastgelegd in de notitie "Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015.

In de Interim Omgevingsverordening heeft de provincie de instructie voor gemeenten opgenomen om een kwaliteitsbeleid voor het landschap te voeren, ook wel voorheen rood-met-groen koppeling genoemd. Dit principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden, mits deze

gepaard gaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap (in brede zin) versterken.

In de notitie is daarnaast bepaald dat er in de regio overeenstemming bestaat over de wenselijkheid van een verdeling van alle denkbare buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen (in de zin van de provinciale begripsbepaling), gebaseerd op de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving. Die invloed wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- het onderscheid in een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

De notitie beschrijft, rekening houdend met de doelstelling van de Provincie en de regionale overeenstemming over de wenselijkheid voor een verdeling van alle denkbare buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen een drietal categorieën;

Categorie 1

Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Categorie 2

Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).

Categorie 3

Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

De beoogde ontwikkeling waarbij de bestaande 28 kampeerplaatsen worden gewijzigd naar 23 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf is een ontwikkeling met een geringe invloed op de omgeving. Zo kan, doordat het gebruik van het terrein niet wijzigt in combinatie met de aanwezigheid van andere recreatiebedrijven in de omgeving gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling passend bij de aard van de locatie van de omgeving. Ook zal de (toename van) hinder als gevolg van de ontwikkeling nihil zijn. De bouwwerken kunnen jaarrond worden gebruikt, echter het aantal plaatsen neemt ten opzichte van de huidige situatie met 5 af. De activiteiten wijzigen niet en de verkeer aantrekkende werking neemt, in elke geval in het hoogseizoen niet toe maar af.

De ontwikkeling heeft een beperkte invloed op de omgeving en wordt daarom beoordeeld als categorie 2. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast.

Landschappelijke inpassing

In paragraaf 3.2 is aangegeven op welke wijze de ontwikkeling landschappelijk is ingepast. Nieuwe bomen/ grote heesters en hagen zullen worden aangeplant om het terrein op een juiste wijze in te passen in het bestaande landschap. De plantkeuze is afgestemd op de bodemsamenstelling. De weergave aan plantensoorten is als beplantingsplan met aantallen en soorten ook onderdeel van de landschappelijke inpassing. De wijze van inpassing en de weergave van de plantensoorten is opgenomen in het rapport 'Wijzigen bestemmingsplan, Landschappelijke inpassing en waterberging' welke als bijlage aan de toelichting is toegevoegd. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is als voorwaarde voor het gebruik van de gronden aan de regels toegevoegd.

In het bestemmingsplan verblijfsrecreatieterreinen en de herziening daarvan waarop met de regeling van dit plan wordt aangesloten geldt in principe een omvang van 54 m². Een grotere oppervlakte kan worden toegestaan gekoppeld aan de standplaatsgrootte (tussen 150 en 300 m²), als onder meer een ondernemingsplan en een kwaliteitsverbeteringsplan opgesteld wordt. In dit geval is een ondernemingsplan bijgevoegd met kwaliteitsverbeteringsaspecten en landschappelijke inpassing. Op grond daarvan en gelet op de perceelsgrootte die allen zijn gelegen tussen de 150 en 300 m² kan een grotere oppervlakte worden toegestaan. Om die reden is een oppervlakte van 72 m² bepaald.

De beoogde ontwikkeling voldoet hiermee aan het gestelde uit de notitie “Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant” en op die manier aan de instructie van de provincie aan gemeenten ten aanzien van de bevordering van ruimtelijke kwaliteit.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

Bij elke ruimtelijke afweging dient gemotiveerd te worden dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat er voorzien wordt in een goede ontsluitingsmogelijkheid. Met het toestaan van 23 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf, en 2 reeds bestaande recreatiewoningen, komen de bestaande 28 kampeerplekken te vervallen. De parkeernorm van een camping is gelijk aan die van een kampeerplek is 1,2 plaatsen per plek. Dit betekent dat voor de 25 plaatsen (23 bouwwerken voor recreatiefnachtverblijf en 2 recreatiewoningen) 25 x 1,2, 30 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. De volgende afbeelding toont de ligging van de beschikbare parkeerplaatsen. Op het terrein zijn 32 plaatsen beschikbaar.

De ontsluiting zal op een bestaande weg plaatsvinden. Het totaal aantal plaatsen zal ten opzichte van de huidige situatie worden verkleind van 28 kampeerplaatsen en 2 recreatiewoningen naar 23 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf en twee bestaande recreatiewoningen. Deze zijn echter in tegenstelling tot de bestaande situatie allemaal jaarrond te gebruiken. De verkeersintensiteit zal hierdoor gedurende het laagseizoen worden verhoogd. Deze zal echter niet groter zijn dan de verkeersintensiteit waarvan nu reeds in het hoogseizoen sprake is. In de huidige situatie kan het verkeer gemakkelijk door de Zandstraat worden afgewikkeld. Bovendien beschikt het terrein over twee uitritten waardoor de verkeersbewegingen over twee plaatsen over de Zandstraat zal worden verspreid. Geconcludeerd moet worden dat de bestaande aanliggende infrastructuur over voldoende capaciteit beschikt.



Ligging parkeerplaatsen

Het aspect “parkeren” en “ontsluiting” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct of indirect geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder (Waterschap de Dommel) heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om het waterschap vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Beleidskader

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Waterschap De Dommel

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Het Waterschap hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Keur Waterschap De Dommel 2015

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen

nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeurstrits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het “Besluit op de ruimtelijke ordening 1985”. Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur van Waterschap de Dommel. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (V-GRP) heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe binnen het plan met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'. De achtergronden bij de waterparagraaf zijn onderzocht en beschreven in het rapport 'Wijzigen bestemmingsplan, Landschappelijke inpassing en waterberging'. Dit rapport is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Gebiedsomschrijving in relatie tot water

De locatie bevindt zich op de zandige bosgebieden aan de zuidzijde van Oisterwijk. In en in de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De bodem in en rond het plangebied bestaat uit leemarm zand. Op basis van [Watertoetskaart](#) van het waterschap is bepaald dat de projectlocatie is gelegen in het Beschermd gebied waterhuishouding. Dit zijn gebieden waarvoor in beginsel geldt dat het niet is toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. De dreiging van grondwaterverontreiniging zal daarom nihil zijn.

Bodem

De bodem rondom Camping Irene Hoeve bestaat grotendeels uit hoge zwarte enkeerdgronden. Deze grond bevat leemarm en zwak lemig fijn zand. Enkeerdgronden bestaan uit een humusrijke bruinekleurde laag grond van minstens vijftig centimeter. De K-waarde van deze grond ligt op 1. Dat houdt in dat 1 regendruppel zich per etmaal 1 meter verplaatst. Het maaiveld ligt op 10,10 meter boven NAP.

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand van de afgelopen acht jaar van Irene Hoeve wordt met behulp van de peilbuisgegevens geschat op 9,20 meter ten opzichte van NAP. Dat betekent dat het water gemiddeld 0,9 meter onder maaiveld ligt. De gemiddeld laagste grondwaterstand wordt geschat op 8,50 meter ten opzichte van NAP. Dat is 1,60 meter onder maaiveld.

Oppervlaktewater

In en in de nabijheid van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

Toekomstige situatie

Afvalwater

Het is belangrijk om in de toekomst vuil water te scheiden van schoon hemelwater. De nieuwe chalets worden aangesloten op een vuilwaterriool. Het afvalwater zal worden aangesloten op het huidige drukriool. In de toekomstige situatie zal de hoeveelheid afvalwater per dag niet substantieel toenemen, er komen immers niet meer gasten per dag. Hierdoor volstaat het huidige drukriool.

Hemelwater

De initiatiefnemer voor een werk of project wordt geacht de voorkeursvolgorde te doorlopen; als hergebruik en infiltratie van het hemelwater niet mogelijk zijn dan is afvoer naar oppervlaktewater mogelijk. In dat geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn, waarbij gedacht kan worden aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot op eigen terrein. Er is op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar om een dergelijke buffer te realiseren. Afvoer naar de riolering is uitsluitend toegestaan binnen stedelijk gebied en als er geen andere mogelijkheden zijn. In het kader van de herontwikkeling dient het duurzaamheidsprincipe gevolgd te worden op basis van de kwaliteitstrits schoonhouden, scheiden en zuiveren. In dit kader worden geen uitlogbare materialen gebruikt.

Voor het waterplan worden vooraf eisen gesteld aan de afvoer van het hemelwater door Waterschap De Dommel. In dit plan wordt gekozen om het hemelwater te bergen en te infiltreren in de grond. Dit gebeurt door het water wat direct na regenval terechtkomt op de verharding op te slaan in een centrale grindkoffer van 17 m³ waterberging. Extra bergingsruimte wordt gecreeërd door wadi's aan te leggen. Het hemelwater kan hier geborgen worden en infiltreren in de ondergrond. De maximale waterschijf is 45 centimeter. De bedrijfswoning en bijbehorende private bebouwing wateren in de centrale wadi.

Er wordt een grote wadi aangelegd, zie pagina 25. De totale bergingscapaciteit van de wadi komt uit op 231m³. Deze vangt, samen met de grindkoffer, de benodigde capaciteit van 226m³ voor het campinggedeelte en de 22m³ van de bedrijfswoning op. Hierbij wordt rekening gehouden met een waterschijf van 65cm.



Waterplan; bron: rapport 'Wijzigen bestemmingsplan, Landschappelijke inpassing en waterberging' Cincera B.V.

Er is voldoende ruimte om berging in de vorm van een wadi in te passen. Er is met de ontwikkeling in ieder geval sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Vergunningen

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie.

Natuuronderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuuronderzoek uitgevoerd (Quickscan flora en fauna Camping Irene Hoeve, Moergestel dd 14 oktober 2022, Bureau van Nierop). Dit onderzoek is in zijn geheel toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

De voorgenomen ontwikkelingen geen negatief effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden of op de kenmerken, begrenzing en oppervlakte van het NNB-gebied.

De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd te worden om een overtreding van de verbodsartikelen uit de Wet Natuurbescherming voor deze soortgroep voorkomen. Dit is geen vaste periode, maar voor de meeste soorten kan hier globaal 15 maart tot en met 15 juli aangehouden worden.

De werkzaamheden dienen gedurende de daguren uitgevoerd te worden, om verstoring op vliegende en foeragerende vleermuizen te voorkomen. Dit houdt in dat er na zonsondergang en voor zonsopkomst niet gewerkt mag worden.

Voor de overige soortgroepen geldt dat de voorgenomen ontwikkelingen naar verwachting geen negatieve gevolgen zullen hebben.

Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof bij vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een stikstofberekening uitgevoerd (Aerius berekening, Aanpassen camping Moergestel, dd 13 januari 2023, Kabu B.V). Dit onderzoek is in zijn geheel toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

Het project "aanpassing camping Moergestel" is getoetst aan de gestelde eisen. In de berekening is in de 'Nieuwe situatie beoogd' is geen verhoging in de 'Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)' waargenomen in de berekening. Op basis van de conclusie kan aangenomen worden dat de wijziging geen nadelige gevolgen heeft voor de stikstofdepositie. Het project voldoet aan de gestelde eisen.

De beoogde ontwikkeling heeft als gevolg van de stikstofdepositie geen nadelige effecten op de natuurwaarden van omliggende natuurgebieden. Natuurwaarden binnen het plangebied worden niet aangetast.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels de gemeentelijke archeologische beleidskaart en dit verankert haar bestemmingsplannen (Waarde-Archeologie 4). Op het perceel is deels een beschermende waarde in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Ook voor dit deel van het perceel is een kampeerterrein toegestaan. Deze waarde heeft bepaald dat voor bodemverstoringen van 2500 m² of groter en groundbewerkingen dieper dan 50 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarvoor een onderzoek verplicht is en er zijn bovendien geen ingrepen in de bodem beoogd omdat de bouwwerken voor recreatief nachtverblijf kant-en-klaar op hun plaats worden gezet. De dubbelbestemming blijft in deze herziening bestaan waardoor eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden worden beschermd.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt bij het bevoegd gezag. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

Er zijn op het perceel en in de nabijheid geen cultuurhistorisch waardevolle aspecten aanwezig. De beoogde omzetting tast geen cultuurhistorische waarden aan.

Het aspect "archeologie en cultuurhistorie" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering, geurhinder en spuitzonering

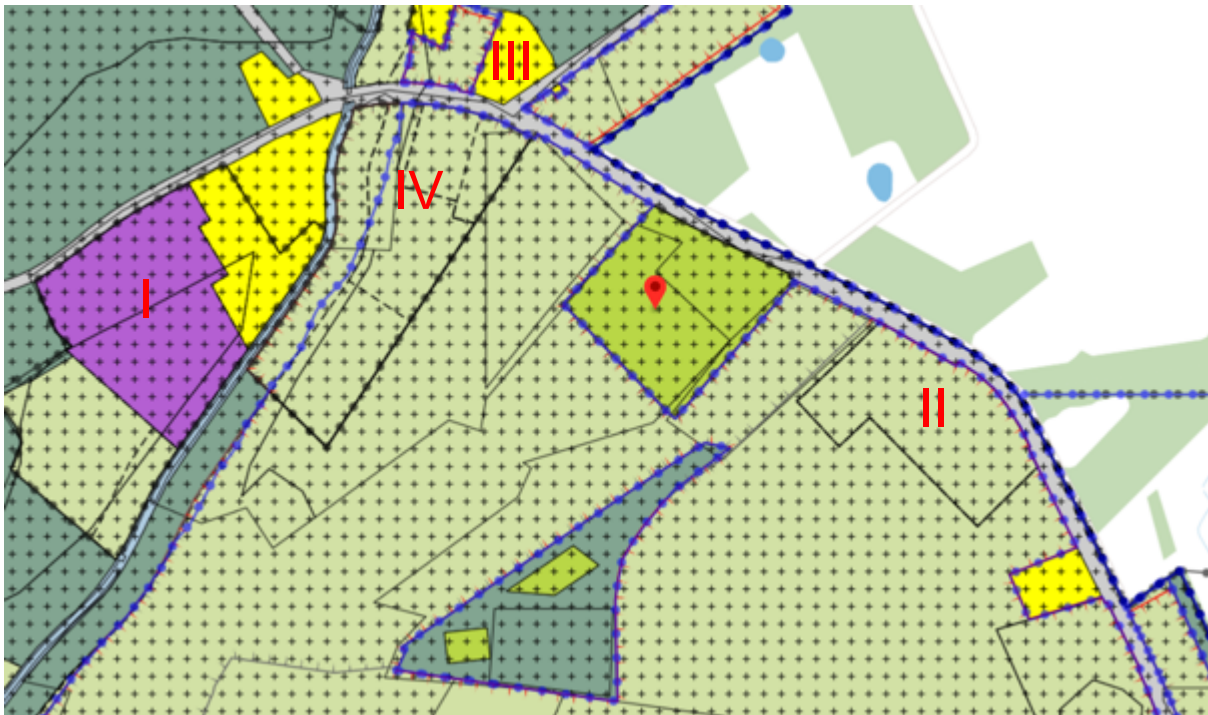
Milieuzonering

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf kan bij verblijf van enige tijd beschouwd worden als een gevoelig object (geluid). Daarom verdient het aspect "milieuzonering" aandacht.

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en

milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. *“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”* Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook beschrijft de brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is bijvoorbeeld in stadscentra. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging.



Ligging van bedrijven in de nabijheid van het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Er zijn in de nabijheid van de projectlocatie enkele bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde bedrijf is het aannemersbedrijf aan de Zandstraat 14a (I in de vorige afbeelding). Dit bedrijf heeft op basis van het bestemmingsplan de aanduiding “bouwbedrijf/aannemersbedrijf met b.o. > 2.000 m²”. Deze bedrijven kennen op basis van de VNG-brochure de categorie 3.2. De richtafstand hiervoor is 100 meter. De afstand tussen het plangebied en het bedrijf aan de Zandstraat 14a is circa 250 meter. Bovendien zijn er reeds woningen op kortere afstand gelegen.

De bedrijven aan de Zandstraat 18a en 20 (aangeduid met II in de vorige afbeelding) zijn op basis van de regels bestemd als (vollegronds)teeltbedrijven in combinatie met intensieve veehouderij. Op basis van de VNG-brochure geldt voor een akker- en of tuinbouwbedrijf een richtafstand van 30 meter. De afstand van deze bedrijven tot het plangebied is ten minste 65 meter. Omdat voldaan wordt aan de richtafstand, zal het bedrijf niet onevenredig worden beperkt in haar bedrijfsbelang en is sprake van een goed verblijfsklimaat binnen het plangebied. Ten aanzien van het houden en fokken van dieren geldt op basis van de VNG-brochure een grotere richtafstand. Op basis van web-bvb worden op deze locatie vleesvee, paarden en schapen gehouden. Voor rundvee geldt een maximale afstand van 100 meter ten aanzien van het aspect geur. Verderop in deze paragraaf wordt nader ingegaan op de geursituatie.

Ter plaatse van Zandstraat 9 (aangeduid met III) in de vorige afbeelding is een woonbestemming waar hobbymatig paarden worden gehouden. Er is geen sprake van een bedrijfsmatig belang en de activiteiten zijn zodanig klein dat vaststaat dat sprake is van een goed verblijfsklimaat binnen het plangebied. Bovendien geldt voor het houden van paarden op basis van de VNG-brochure een

richtafstand van 50 meter. De afstand tussen het perceel van de woning aan Zandstraat 9 en het plangebied is ruim 130 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Ter plaatse van Zandstraat 16a (aangeduid met IV) is het recreatiebedrijf De Bottelroos gelegen. Het betreft verblijfsrecreatie bestaande uit een bed en breakfast met maximaal 12 eenheden, ondergeschikte kleinschalige horeca en vergaderfaciliteiten. De activiteiten zijn op basis van de VNG-brochure in te schalen als een hotel en pension met keuken en conferentieoorden. De richtafstand is 10 meter. De afstand van het recreatiebedrijf tot het plangebied is ten minste 85 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan zodat geconcludeerd moet worden dat sprake is van een goed verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied en dat de belangen van het bedrijf niet onevenredig worden geschaad door het planvoornemen.

Hiermee is gemotiveerd dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor de belangen van het nabijgelegen bedrijf en dat er geen milieuhinder te verwachten is voor de beoogde omzetting.

De activiteiten binnen het plangebied worden met de beoogde herziening niet anders. Voor de volledigheid is bekeken wat de bestaande en beoogde activiteiten van het kampeerterrein voor bestaande in de omgeving aanwezige woningen van derden betekenen. Op basis van de VNG-brochure geldt de richtafstand van een kampeerterrein 50 meter. De woning die het dichtst bij het plangebied is gelegen is de bedrijfswoning van het recreatiebedrijf aan Zandstraat 16a. De afstand bedraagt ruim 130 meter waardoor geconcludeerd moet worden dat in de huidige, maar ook in de toekomstige situatie geen hinder te verwachten is van de activiteiten binnen het plangebied op woningen van derden.

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

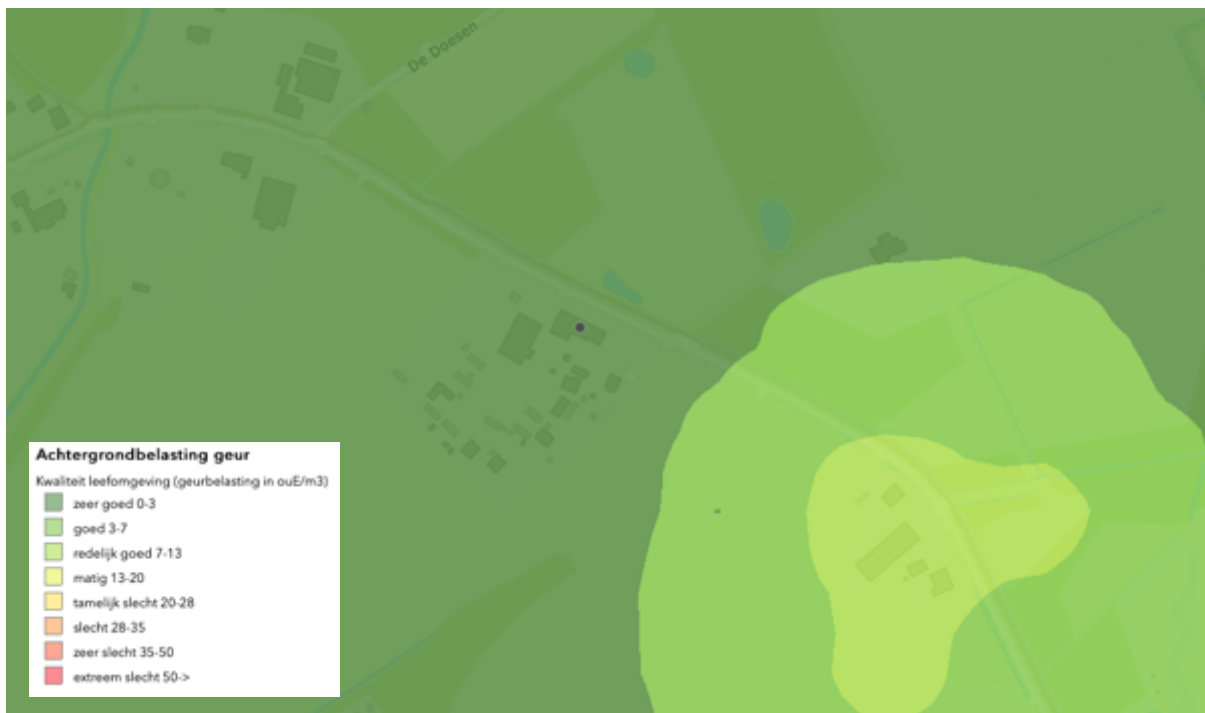
De wetgeving rondom geur heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;
- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Een geurgevoelig object is volgens artikel 1 van de Wgv een 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 een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Hierbij moet worden opgemerkt dat de naastgelegen agrarische bedrijven aan de Zandstraat 20 (aangeduid met II in de vorige afbeelding) intensieve veehouderijbedrijven zijn. Op basis van KRD Noord Brabant worden op deze locatie vleesvee (runderen), paarden en schapen gehouden. De afstand van deze bedrijven tot het plangebied is ten minste 65 meter. Omdat het plangebied niet groter wordt en de gronden die gebruikt worden voor recreatief nachtverblijf niet dichterbij dit bestaande bedrijf komt te liggen, zal het bedrijf niet onevenredig worden beperkt in haar bedrijfsbelang. Er dient desondanks nog wel gemotiveerd te worden dat sprake is van een goed verblijfsklimaat.

Op basis van de actuele gegevens van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) ten aanzien van de achtergrondbelasting is duidelijk dat er sprake is van een goede geursituatie ter plaatse.



Uitsnede kaart Achtergrondbelasting Geur. Bron ODZOB

Spuitzonering

In de omgeving is ook een aantal akkers gelegen waarop akkerbouw/open teelt plaatsvindt of kan plaatsvinden. Dergelijke open teelten zijn niet in de VNG-brochure vermeld. Als vuistregel wordt een afstand van 50 meter gehanteerd. De indicatieve afstand van gevoelige objecten tot open teelten volgt uit het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Tijdens het bespuiten van de gewassen komt als gevolg van de wind een deel van het beschermingsmiddel buiten het teeltgebied terecht (drift). De genoemde afstand van 50 meter is indicatief en zeer algemeen. De richtafstand van 50 meter wordt al geruime tijd gehanteerd. Sindsdien zijn er moderne technieken beschikbaar (drift reducerende spuittechnieken) die zorgen voor een sterke afname van drift in de praktijk.

Wanneer niet voldaan kan worden aan de richtafstand (hetgeen hier het geval is, als gekeken wordt naar de maximale planologische mogelijkheden) dient nader onderbouwd te worden om welke reden de richtafstand tot nul gereduceerd kan worden en toch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat sprake is van een haag op de perceelsgrens en omdat het gebruik van eventuele gewasbeschermingsmiddelen reeds belemmerd is door de aanwezigheid van het bestaande kampeerterrein moet worden geconcludeerd dat eventuele als gevolg van drift in het plangebied niet aan de orde zal zijn en dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij moet ook nog worden opgemerkt dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf in plaats van kampeermiddelen zoals nu is toegestaan. Dit leidt tot het feit dat, zelfs al zou er sprake zijn van enige drift het blootstellen wordt verkleind tot de buitenruimte op het terrein. Er is dus sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Het aspect "milieuzonering, geurhinder en spuitzonering" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen en bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER

noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van een vakantiedorp buiten een stedelijke zone met bijbehorende voorzieningen (categorie D.10). De drempelwaarden zijn gelegen bij 250.000 bezoekers of meer, bij een oppervlakte van 25 hectare of meer, 100 ligplaatsen of meer of een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied. De beoogde ontwikkeling is gelegen beneden deze drempelwaarden.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd om na te gaan of het planvoornemen mogelijk tot significant negatieve milieueffecten zou kunnen leiden. De beoordeling, d.d. 15-12-2022, is als bijlage toegevoegd. Gelet op de kenmerken van de bestemmingsplanwijzigingen en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, is geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is dan ook geen aanleiding of noodzaak is voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure.

5.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde omzetting geen nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd is aandacht voor het aspect geluid niet nodig. Echter wel is inzicht in het verblijfsklimaat binnen het plangebied. Hierover kan worden opgemerkt dat de verkeersintensiteit uit de gegevens van de gemeente Oisterwijk uit 2017, 921 voertuigbewegingen per etmaal zijn. Het is redelijk om aan te nemen dat dit beperkt is toegenomen tot circa 1000 bewegingen per etmaal. Deze intensiteit is laag waardoor aangenomen kan worden dat ter plaatse van het kampeerterrein binnen het plangebied sprake is van een goed verblijfsklimaat.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM₁₀ of NO₂ (max 1,2 µg/m³).

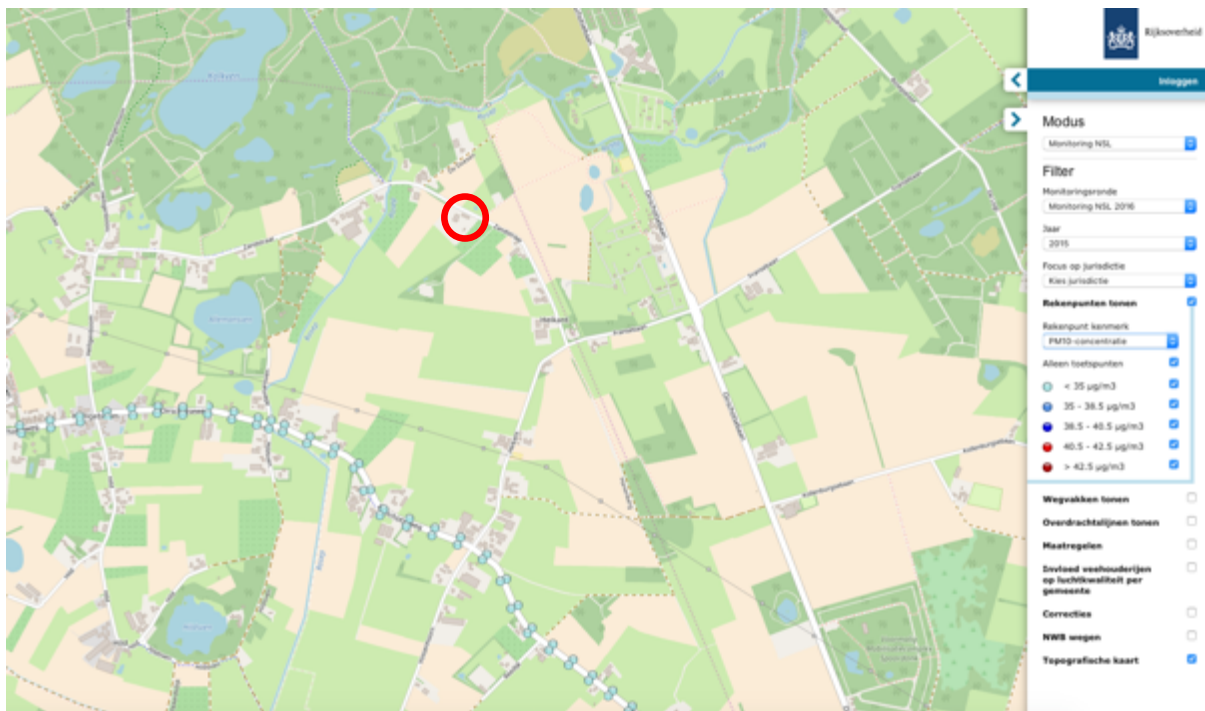
Toetsing initiatief aan “niet in betekenende mate” begrip

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van “niet in betekenende mate” ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van “niet in betekenende mate” sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan betreft het bestemmen van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf in een gebied waar reeds kampeerplaatsen zijn toegestaan. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). De meetpunten aan de Oirschotseweg zijn het dichtst op de projectlocatie gelegen. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide en PM₁₀ is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) is de waarde gelegen lager 20 µg/m³. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de projectlocatie verder van de Oirschotseweg is gelegen dan de meetpunten van het NSL dat doen, kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: nsl-monitoring.nl

Het aspect "Luchtkwaliteit" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Ten behoeve van het omzetten van de kampeerplaatsen naar bouwwerken voor recreatief nachtverblijf wordt de bestemming en de toegestane gebruiksvormen (recreatie) van het perceel niet aangepast. Daarbij geldt ook dat er geen ingrepen in de bodem zijn voorzien. Het betreft alleen het permanent kunnen plaatsen en gebruiken van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf.

5.11 Externe Veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen en/of activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op

een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

Ter verantwoording van het groepsrisico is door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) een standaardverantwoording samengesteld. Deze standaard verantwoording groepsrisico betreft alle risicobronnen die kunnen leiden tot een groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, buisleidingen en autowegen. In deze standaard verantwoording worden binnen de gemeente aanwezige risicobronnen beschouwd, alleen indien hiertoe aanleiding bestaat wordt een specifieke bron specifiek benoemd.

De Veiligheidsregio heeft een standaardadvies opgesteld. Dit standaardadvies kan op basis van het bij dit advies horende stroomschema gebruikt worden voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen. De locatie is gelegen binnen het invloedsgebied van een bron (Spoorlijn Tilburg- Boxtel). De standaardverantwoording van het OMWB is toepasbaar, het standaardadvies van de Veiligheidsregio ook. Het standaardadvies en het stroomschema is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De basis voor het stroomschema is de locatie. Onderstaande kaart toont de ligging van het plangebied. Het plangebied is gelegen in de "grijze zone".



Legenda

- 30 meter zone (vanaf categoriale installaties, buisleidingen & transportroutes)
- Invloedsgebied (maximaal 200 meter vanaf categoriale installaties en transportroutes en buisleidingen, 750 meter vanaf Brzo inrichtingen)
- Gebied voor toepassing standaard verantwoording

Uitsnede “zone indeling standaard verantwoording groepsrisico” met in rood het plangebied.

De standaardverantwoording van de Omgevingsdienst kan worden toegepast. De standaardverantwoording en het stroomschema zijn als bijlage aan de onderbouwing toegevoegd.

Standaardadvies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio heeft een standaardadvies 2019 opgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van een Bevi inrichting en/of de infrastructuur. Het initiatief past binnen de werking van het Standaardadvies;

“Ontwikkelingen buiten de 200 m van een categoriale Bevi inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding”

Het standaardadvies van de Veiligheidsregio (dd 21 december 2018) is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. De Veiligheidsregio heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het gebruik van de standaardverantwoording.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.13 Gezondheid

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen) en geitenhouderijen. Daarnaast is tevens inzicht gezocht in de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0'. Hiermee zijn de aspecten zoönosen en ammoniak beoordeeld.

Varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen)

Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben. Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen.

Op basis van de “Notitie endotoxine toetsingskader 1.0” kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Rond de pluimvee- en varkenshouderijen in Noord-Brabant zijn individuele endotoxine cirkels te trekken, gebaseerd op de fijnstof emissie, de situering en de diersoort volgens Web-BVB, gecombineerd met de afstandsgrafieken uit bijlage 2 van de bovengenoemde Notitie. Binnen deze cirkels of risicocontour is in beginsel geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen en is bijvoorbeeld woningbouw in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De mogelijke blootstelling aan endotoxine is daar hoger dan de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³). Het nabijgelegen bedrijf aan Zandstraat 20 heeft geen varkens of pluimvee waardoor geen sprake zal zijn van kans op endotoxine. Bovendien geldt voor bouwwerken voor recreatief nachtverblijf dat ze niet bedoeld zijn voor permanent of langdurig verblijf. Risico's voor de volksgezondheid zijn, zelfs al zou er sprake zijn van een varkens-, of pluimveehouderij daarmee uitgesloten.

Geitenhouderijen

Mogelijk is er een verband tussen het langdurig verblijven in de nabijheid van een geitenhouderij en het krijgen van longontsteking. In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Gegevens van 110.278 patiënten, die ingeschreven stonden bij 27 huisartspraktijken in het VGO-onderzoeksgebied, zijn hiervoor geanalyseerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek (VGO-2) zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is.

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Echter de bouwwerken voor recreatief nachtverblijf zijn niet bedoeld voor permanent of langdurig verblijf. Risico's voor de volksgezondheid zijn daarmee uitgesloten. Bovendien is geen sprake van geitenhouderijen binnen een afstand van 2 km van het plangebied.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied inclusief de latere correctieve herzieningen. Dit bestemmingsplan heeft een eigen regelsystematiek ten aanzien van recreatief nachtverblijf dat enigszins afwijkt van het meer actuele bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen. Dit postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming aan op dit actuele bestemmingsplan.

6.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen "Recreatie – Verblijfsrecreatie", "Waarde – Archeologie 4" en "Waarde – Natuur – Attentiegebied". Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Het plan voorziet in het gebruik van het terrein voor verblijfsrecreatie. De reeds toegestane activiteiten zijn opgenomen in de regels zoals de twee recreatiewoningen en de bedrijfswoning. Ter plaatse van het kampeerterrein is nu bepaald dat maximaal 23 bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf zijn toegestaan. De maximale oppervlakte van deze bouwwerken is bepaald en afhankelijk van de maat van de perceelsgrootte.

Voor het bestemd gebruik is de voorwaarde aan de regels gekoppeld dat de kwaliteitsverbetering van het landschap en de aanleg van de wadi voor berging van hemelwater binnen twee jaar na inwerkingtreding van het plan wordt gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

Waarde – Archeologie 4

Voor de bescherming van eventueel in de bodem voorkomende archeologische waarden is de vigerende dubbelbestemming in het bestemmingsplan overgenomen.

Waarde – Natuur - Attentiegebied

Voor de bescherming van de natte natuurparel is de vigerende dubbelbestemming in het bestemmingsplan overgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt 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 niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om van de regels op enkele aspecten te wijzigen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten doordat de gemeente deze via leges in rekening zal brengen. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Omgevingsdialoog

De initiatienemer heeft middels een gesprek (dialoog) met de omwonenden de plannen toegelicht. Er heeft een rondleiding over het terrein plaatsgevonden waarbij omwonenden geïnformeerd zijn over het planvoornemen en in de gelegenheid zijn gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. De opkomst was goed en de inhoudelijke reacties positief. Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage aan de toelichting gevoegd.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan aan de Provincie Noord-Brabant, Waterschap de Dommel en Veiligheidsregio voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie, het Waterschap en Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. Op 2 september 2022 heeft de Provincie Noord-Brabant aangegeven in te kunnen stemmen met het plan waarbij aandacht werd gevraagd voor het vereiste dat het terrein bedrijfsmatig wordt beheerd. Naar aanleiding van deze reactie is de bestemmingsomschrijving in de regels aangevuld met het bedrijfsmatig exploiteren van de verblijfsrecreatie. Het Waterschap heeft ook aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. Er is verzocht meer aandacht te schenken aan de achtergrond bij het beleid van het Waterschap. Ook waren er enkele technische zaken met betrekking tot de omgang met hemelwater. Deze zijn verwerkt.

8.3 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

1. Wijzigen bestemmingsplan, Landschappelijke inpassing en waterberging, CinCera B.V.
2. Camping Irene Hoeve, Toekomst Perspectief
3. Quicksan flora en fauna Camping Irene Hoeve, Moergestel, Bureau van Nierop
4. Aeries berekening Aanpassing camping Moergestel, Kabu B.V.
5. Aanmeldnotitie m.e.r-beoordeling
6. Standaardverantwoording groepsrisico OMWB
7. Standaardadvies Veiligheidsregio
8. Verslag Omgevingsdialoog