

Bestemmingsplan

**Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind),
herziening 16 (Meerberg 10)**

Gemeente Oosterhout

Bestemmingsplan

Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 16 (Meerberg 10)

Gemeente Oosterhout

Opdrachtgever : Familie Snoeren
Projectnummer : 20180157
IDN : NL.IMRO.0826.BSPHz19BG2019-VA01
Datum : 17 februari 2020
Opgesteld door : ing. M. Staps
Gecontroleerd door : mr. ir. H. Wenting
Voor akkoord : mr. ir. H. Wenting

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
CO01	29 mei 2019	Ontwerpbestemmingsplan	MS	HW
CO02	13 juni 2019	Ontwerpbestemmingsplan	MS	HW
DO01	25 juli 2019	Ontwerpbestemmingsplan	MS	HW
DO02	7 augustus 2019	Ontwerpbestemmingsplan	MS	HW
D01	10 februari 2020	Vast te stellen bestemmingsplan	MS	HW
D02	17 februari 2020	Vast te stellen bestemmingsplan	MS	HW



INHOUD

blz.

1	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Plangebied: ligging en begrenzing	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3	BELEID	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1	Externe veiligheid	18
4.2	Geluid	19
4.3	Geurhinder	20
4.4	Bodem	20
4.5	Luchtkwaliteit	21
4.6	Bedrijven en milieuzonering	22
4.7	Water	24
4.8	Natuur	25
4.9	Cultuurhistorie en archeologie	26
4.10	Technische infrastructuur	28
4.11	M.e.r.-beoordeling	28
5	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	30
5.1	Inleiding	30
5.2	Algemene toelichting verbeelding	30
5.3	Algemene toelichting planregels	30
5.4	Toelichting bestemmingen	30
6	UITVOERBAARHEID	32
6.1	Economische uitvoerbaarheid	32
6.2	Maatschappelijk haalbaarheid	32

Bestemmingsplan
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 16 (Meerberg 10)
Gemeente Oosterhout

20180157
februari 2020
blad 2

BIJLAGEN

- 1 Inrichtings- en beplantingsplan Brabants Landschap (juli 2019)
- 2 Wateradvies Waterschap Brabantse Delta (juli 2019)
- 3 Capaciteitsberekening Gemeente Oosterhout (februari 2020)
- 4 Berekening stikstofdepositie (oktober 2019)
- 5 Quickscan Wet natuurbescherming (oktober 2019)
- 6 Verslag omgevingsdialoog (juni 2019)
- 7 Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant (juli 2019)
- 8 Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 16 (Meerberg 10)'

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De familie Snoeren exploiteert aan de Meerberg 10 te Oosterhout onder de naam 'De Kleine Abtshoeve' een verblijfsrecreatief bedrijf bestaande uit een kleinschalig kampeerterrein en ondergeschikte horeca. Met het oog op een duurzame toekomst voor het bedrijf heeft de familie Snoeren het initiatief ontwikkeld om het kampeerterrein uit te breiden. Deze ontwikkeling past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

Met betrekking tot dit initiatief is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Oosterhout. Op 30 januari 2018 besloot het college van burgemeester en wethouders om hieraan onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen. Eén van de voorwaarden is dat wordt onderbouwd dat de uitbreiding van het kampeerterrein geen negatieve gevolgen heeft voor de omliggende waarden en functies, waaronder de druk op het omliggende wegennet.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet een juridisch-planologische regeling voor de uitbreiding van het kampeerterrein. In deze toelichting is de haalbaarheid van het plan onderbouwd.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

Het plangebied ligt in het landelijk buitengebied van de gemeente Oosterhout aan de Meerberg. Het plangebied wordt gevormd door het perceel Meerberg 10 met het bestaande kampeerterrein en door het perceel ten oosten van het huidige kampeerterrein, waarop de uitbreiding plaatsvindt. Op de onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.



Luchtfoto plangebied gecombineerd met kadastrale ondergrond en aanduiding plangebied (bron: Cyclomedia, 2018)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) dat op 8 juli 2014 is vastgesteld. Voor het plangebied geldt ook het bestemmingsplan 'Reparatie herziening Buitengebied 2016' dat op 19 april 2016 is vastgesteld. Aan het bestaande kampeerterrein is de bestemming 'Recreatie' toegekend met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 9' en een bouwvlak ter plaatse van de bestaande bebouwing. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 9' is een kleinschalig kampeerterrein toegestaan voor de plaatsing van maximaal 25 kampeermiddelen. Ter plaatse van het huidige kampeerterrein vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

Ter plaatse van de gewenste uitbreiding geldt de bestemming 'Agrarisch'. Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Ook is de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning schootsveld' toegekend. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan voor het plangebied weergegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met plangebied in rood en uitbreiding in blauw (bron: ruimtelijke plannen)

De agrarische bestemming laat het gebruik van de gronden als kampeerterrein niet toe. Het initiatief pas dus niet binnen het huidige planologische kader. Om dit initiatief toch mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 zijn de planregels nader toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2 PLANBESCHRIJVING

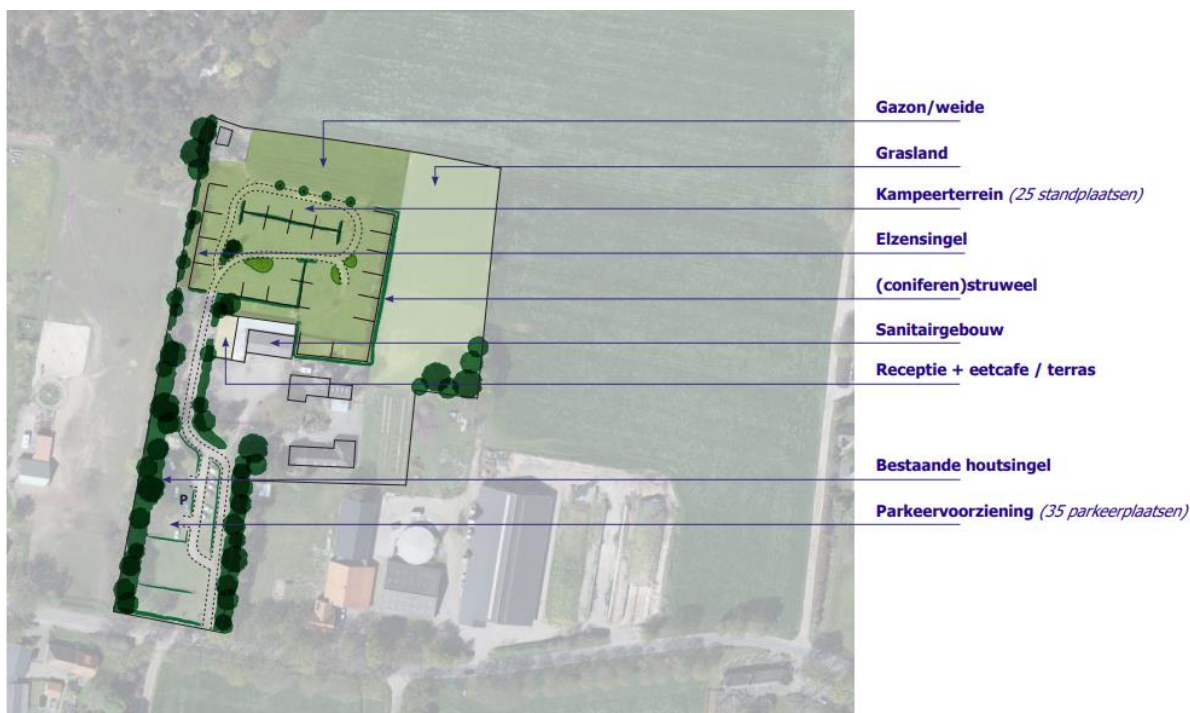
Dit hoofdstuk gaat in op de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Al eerste is de huidige situatie beschreven, daarna wordt ingegaan op de toekomstige situatie.

2.1 Bestaande situatie

De Meerberg is een geasfalteerde weg gelegen tussen Oosterhout, Teteringen en Breda. De omgeving kenmerkt zich door een afwisseling van diverse functies, zoals (voormalige) agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijvigheid, burgerwoningen, horeca en recreatievoorzieningen.

Het plangebied bestaat uit het bestaande kampeerterrein en uit een perceel ten oosten van het bestaande terrein waarop de uitbreiding plaatsvindt. Aan de Meerberg 10 bevinden zich momenteel een bedrijfswoning, een bedrijfsgebouw dat in gebruik is ten behoeve van horeca en opslag, een bedrijfsgebouw dat in gebruik is als opslagruimte en een kampeerterrein met 25 standplaatsen. Op eigen terrein is voor bezoekers een parkeergelegenheid aangelegd met 35 parkeerplaatsen. De horecaruimte staat ten dienste van de gasten van De Kleine Abtshoeve. Voor hen is het een meerwaarde op het kampeerterrein zelf een lunch of diner te kunnen verkrijgen.

Het bestaande kampeerterrein is ruim opgezet met veel groen. Dit met het oog op de doelgroep, bestaande uit recreanten die op zoek zijn naar rust en natuurbeleving. Veelal betreft het kampeersers die – eenmaal aangekomen op het kampeerterrein – de omgeving wandelend en fietsend ontdekken. De ligging van het kampeerterrein aan de rand van de Vrachelse Heide en zeer dicht nabij de MTB-track zijn hiervoor optimaal. Het is op het kampeerterrein niet mogelijk om een vaste plaats te huren. De kampeerplaatsen worden uitsluitend tijdelijk verhuurd. De kampeerplaatsen worden voor een paar dagen of een paar weken, tot een maximum van 6 weken, verhuurd.



Huidige situatie plangebied

Het perceel waarop de uitbreiding plaatsvindt bestaat uit een agrarisch perceel. Tussen de bestaande camping en het plangebied staat een groene haag. In de zuidoosthoek staan bosschages en aan de oostzijde staat een aantal bomen.

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het kampeerterrein uitgebreid in oostelijke richting. Het aantal standplaatsen wordt vergroot van 25 naar 40. In het midden van het de uitbreiding van het kampeerterrein wordt een extra douche unit gerealiseerd van maximaal 3 bij 3 bij 2,8 meter. Het groene karakter van het kampeerterrein blijft onveranderd, dat wil zeggen dat het uitbreidingssterrein ook ingericht wordt met ruime plaatsen omringd door volop groen.

In samenwerking met Brabants Landschap is een inrichtings- en beplantingsplan opgesteld voor de gehele camping inclusief de uitbreiding. In de huidige situatie bevinden zich op het terrein van De Kleine Abtshoeve al veel groene elementen, die een natuurlijke afscheiding vormen naar de omgeving. Een groen erf draagt bij aan de landelijke uitstraling van het plangebied en vormt het visitekaartje voor het recreatiebedrijf. Aan de hand van het beplantingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De nieuwe situatie is op onderstaande afbeelding weergegeven. Het inrichtings- en beplantingsplan van Brabants Landschap is als bijlage bij de toelichting opgenomen.



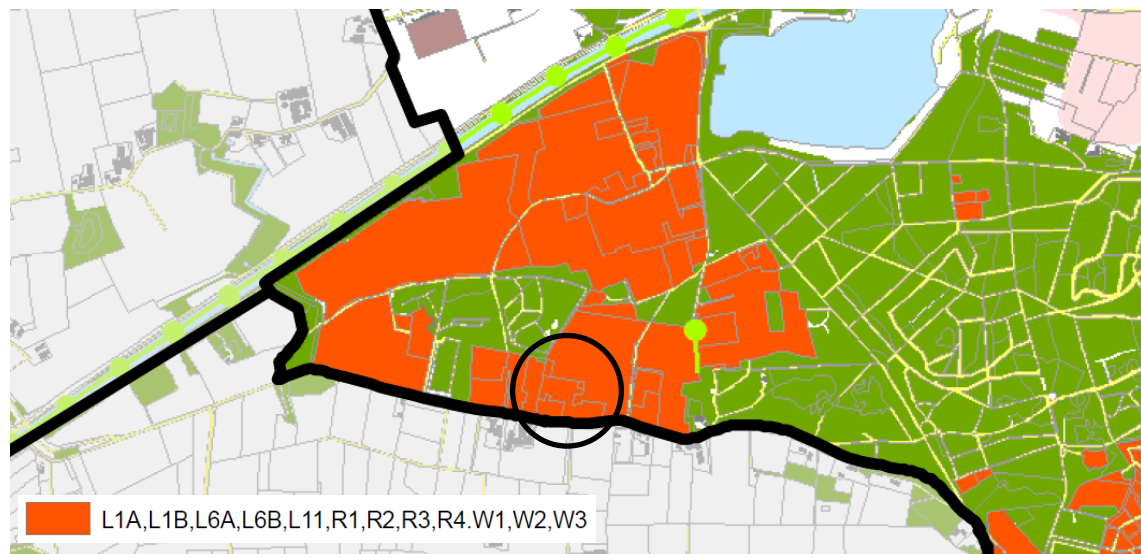
Nieuwe situatie plangebied

Onderdeel van de nieuwe inrichting is de realisatie van een knip- en scheerheg te midden van het uit te breiden kampeerterrein, met tevens enkele schaduwbomen. Verspreid over het terrein worden meerdere schaduwbomen gerealiseerd. Er wordt naar gestreefd om het terrein zo aantrekkelijk mogelijk voor fauna te maken. Dit gebeurt onder andere door het ophangen van kasten voor vleermuizen, mussen en voor de torenvalk. Er worden nestplaatsen voor bijen geplaatst en er is een bloemenweide aangeplant. Deze maatregelen worden getroffen naast de landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.2.1).

2.2.1 *Landschappelijke inpassing*

De provincie Noord-Brabant hecht veel belang aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de provinciale Verordening ruimte bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving.

Naar aanleiding van inbreng van de provincie, gemeente en van omwonenden is ervoor gekozen om aan de noord-, oost- en zuidzijde van het recreatieterrein een forse afscheiding te realiseren. Ook de bestaande groenafscherming aan de westzijde (elzensingel) wordt verbeterd. Met name de bewoners aan het zandpad aan de oostzijde van het plangebied en de veehouder aan de zuidzijde van het plangebied hechten veel waarde aan een goede landschappelijke inpassing, waardoor het kampeerterrein vanaf buiten niet of nauwelijks zichtbaar is. Op de werkkaart voor de groenblauwe diensten voor de gemeenten Oosterhout en Geertruidenberg (zie onderstaande afbeelding) zijn de toegestane en de te stimuleren landschapspakketten weergegeven. Mede op basis van deze kaart is besloten de landschappelijke inpassing vorm te geven door middel van een struweelhaag (L6A).



Werkkaart voor de groenblauwe diensten voor de gemeenten Oosterhout en Geertruidenberg

Een struweelhaag is een vrij liggend lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten begroeiing van inheemse, overwegend doornachtige struiken met een bedekking van minimaal 80%. De struweelhaag heeft een totale lengte van 175 meter en een breedte van 3 meter. Hierdoor wordt een groene begrenzing gecreëerd tussen de uitbreiding van het kampeerterrein en het omliggende agrarische landschap. Er is bewust voor gekozen om de struweelhaag aan de noordzijde van het terrein niet gesloten te maken, om de openheid van het landschap te versterken. Op onderstaande afbeelding is de landschappelijke inpassing weergegeven. Daarnaast wordt de bestaande groenstructuur (elzensingel) aan de westzijde van het plangebied over een lengte van 85 meter in stand gehouden en verbeterd.

De landschappelijke inpassing van het plangebied is op de verbeelding vastgelegd door middel van de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen de gronden alleen worden gebruikt als landschappelijke inpassing ten behoeve van de op het bestemmingsvlak toegestane bouwwerken en voorzieningen. Bouwwerken zijn uitgesloten.

De realisatie van de landschappelijke inpassing is in de regels als voorwaarde voor de ontwikkeling opgenomen. De uitwerking van de landschappelijk inpassing inclusief informatie met betrekking tot aanleg en beheer is als bijlage bij de regels opgenomen.



Landschappelijke inpassing van het plangebied d.m.v. een elzensingel en struweelhaag

2.2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Verordening ruimte Noord-Brabant is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap. Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting heeft de Regio West-Brabant de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' opgesteld. In deze notitie wordt ingegaan op nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in deze regio. Een uitgebreide beschrijving van het beleid is opgenomen in paragraaf 3.2.3.

De beoogde ontwikkeling valt onder categorie 3 van het afsprakenkader. Deze ontwikkelingen hebben over het algemeen een beduidende invloed op de omgeving door vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of substantiële bestemmingswijziging. Uitgangspunt van de investering in het landschap is dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling.

Dat betekent dat 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, die wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie. Er is vastgelegd dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden en gebouwen als gevolg van de ontwikkeling dient te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering. In de regionale regeling staat aangegeven dat kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd door middel van landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken.

In onderstaande tabel is een globale berekening opgenomen van de grondwaarde in de huidige en in de toekomstige situatie. Hieruit blijkt dat door de realisatie van de beoogde plannen, een waardevermeerdering van de gronden binnen het plangebied plaatsvindt van € 36.306,43. Hiervan dient € 7.266,94 (20%) te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Bijdrage kwaliteitsverbetering	Grondprijs gem. €/m ²	Huidige situatie		Nieuwe situatie	
		Aantal m ²	Totale waarde	Aantal m ²	Totale waarde
Agrarische grond (onbebouwd)	€ 7,20	4000	€ 28.800,00	0	€ -
Intensieve recreatie (camping, onbebouwd)	€ 20,00	0	€ -	3475	€ 69.500,00
Groen/landschappelijke inpassing*	€ 0,94	0	€ -	525	€ 494,50
Intensieve recreatie (camping, onbebouwd)	€ 20,00	255	€ 5.100,00	0	€ -
Groen/landschappelijke inpassing*	€ 0,94	0	€ -	225	€ 211,93
			€ 33.900,00		€ 70.206,43
Totale waarde					
Totale waardevermeerdering		€		36.306,43	

Met de aanleg van een struweelhaag aan de noord- en oostzijde en de verbetering van de elzensingel aan de westzijde wordt € 7.304,70 geïnvesteerd in landschappelijke inpassing. Hiermee wordt voldaan aan de eis dat 20% geïnvesteerd dient te worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De complete berekening van de kwaliteitsverbetering is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen. De gronden waarop de landschappelijke inpassing in het kader van de kwaliteitsverbetering plaatsvindt, zijn op de verbeelding aangeduid en in de regels is vastgelegd dat de gronden ter plaatse van de aanduiding alleen mogen worden gebruikt als landschappelijke inpassing ten behoeve van de op het bestemmingsvlak toegestane bouwwerken en voorzieningen. Hierdoor zijn andere functies dan groen en landschappelijke inpassing uitgesloten.

2.2.3 Verkeer en parkeren

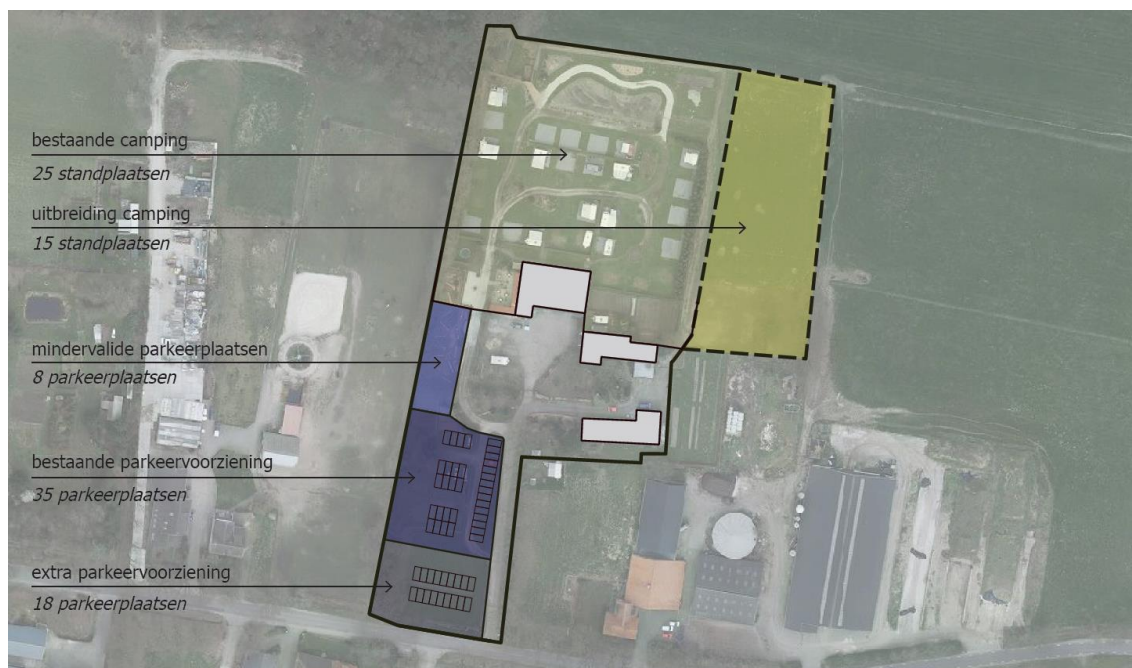
Verkeer

Het initiatief voorziet in de uitbreiding van het kampeerterrein met 15 standplaatsen. Dit leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen en in een wijziging van de parkeerbehoefte. Voor een kampeerterrein moet volgens de CROW worden uitgegaan van een dagelijkse verkeersgeneratie van 0,4 motorvoertuigbeweging per standplaats. Het initiatief leidt derhalve tot een extra verkeersgeneratie van in totaal ($15 \times 0,4 =$) 6 verkeersbewegingen per dag op de Meerberg. De praktijk laat zien dat – eenmaal op het kampeerterrein aangekomen – de auto de hele periode daar blijft staan omdat de kampeergasten graag gebruik maken van de fiets. Het omliggende wegennet, dat bestaat uit vrij rustige landelijke gebiedsontsluitingswegen, kan deze zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed verwerken.

Parkeren

De gemeente Oosterhout heeft op 21 mei 2019 de 'Nota Parkeernormen 2019' vastgesteld. De gemeente wil de vraag naar parkeergelegenheid goed blijven faciliteren, maar wel op een zodanige wijze dat de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad in zijn geheel als van de verschillende delen daarvan (het centrum, de woonwijken, de bedrijventerreinen e.d.) kan worden gewaarborgd en de kwaliteit van de openbare ruimte behouden blijft. Tegelijkertijd bestaat er bij de gemeente de behoefte om te kunnen experimenteren met nieuwe mobiliteitsconcepten (zoals bijvoorbeeld deelauto's).

Voor kampeerterreinen geldt voor auto's een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per standplaats. Voor het bestaande kampeerterrein zijn op basis van deze parkeernorm 33 parkeerplaatsen nodig en voor de uitbreiding nog eens 20 parkeerplaatsen. In totaal dient het kampeerterrein na de uitbreiding te beschikken over ten minste 52 parkeerplaatsen.



Parkeervoorzieningen in het plangebied

Op eigen terrein is op dit moment parkeergelegenheid voor 35 auto's en voor 8 invalideauto's. Aan de zuidzijde van het terrein, bij de ingang van het kampeerterrein, is ruimte voor een uitbreiding van de parkeervoorziening met tenminste 18 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. Op het kampeerterrein is daarnaast een overdekte fietsenstalling aanwezig. Deze biedt voldoende ruimte om de fietsen van de kampeerders te stallen.

3 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking op de uitbreiding van de camping.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. 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.

Beoordeling

De structuurvisie benoemt uitsluitend rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking dient doorlopen te worden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit is het enige onderdeel dat relevant is voor voorliggende locatieontwikkeling en wordt in de volgende paragraaf beschreven.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, die per 1 juli 2017 is geactualiseerd. In de nieuwe 'ladder' is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden gezien in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging, de aard van de voorziene functie, alsmede het planologische beslag dat de voorziene ontwikkeling op de ruimte legt in vergelijking met het voorgaande plan.

Voorliggend plan betreft de uitbreiding van een kampeerterrein waardoor het aantal standplaatsen toeneemt van 25 naar 40 ter plaatse van een agrarisch perceel. Uit de jurisprudentie volgt dat indien een uitbreiding van een camping slechts geringe bouwmogelijkheden met zich meebrengt, er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.¹ Voorliggend plan maakt uitsluitend de uitbreiding van het aantal standplaatsen mogelijk en de bouw van een douche unit van 3 bij 3 meter ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Aangezien de bouwmogelijkheden ter plaatse van de uitbreiding zeer beperkt zijn, is geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nadere verantwoording in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is voor het plan dus niet benodigd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiele herziening 2014

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (hierna: de SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

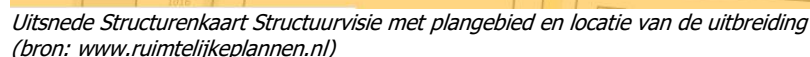
Beoordeling

Het plangebied is aangemerkt als 'gemengd landelijk gebied'. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn vastgelegd. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving.

Conclusie

In dit geval is sprake van een initiatief tot het uitbreiden van een kampeerterrein dat ligt in gemengd landelijk gebied. Dit kampeerterrein is gezien de ligging ervan een mooi voorbeeld van multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied. De uitbreiding ervan past het plan binnen het beleid van de SVRO. In de Verordening ruimte is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

¹ ECLI:NL:RVS:2016:2508



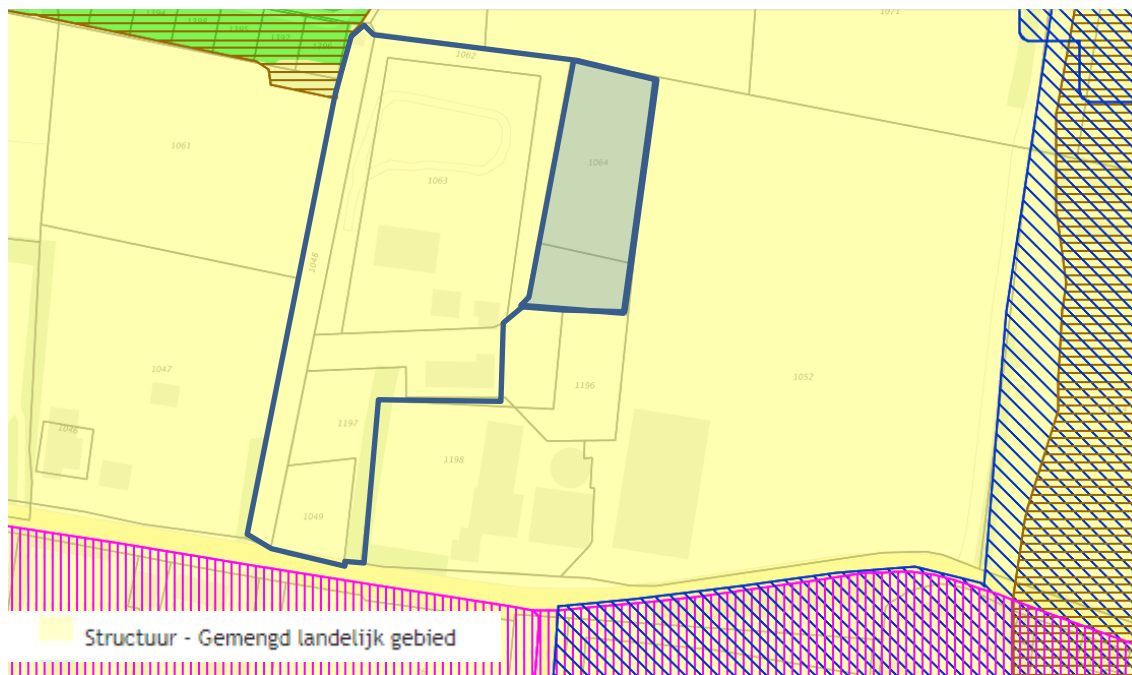
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 1 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Hierin zijn alle vastgestelde wijzigingen van regels en kaarten verwerkt. Bij de wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in Verordening ruimte Noord-Brabant (hierna: de Verordening). Op 1 januari 2019 is een geconsolideerde versie van de Verordening gepubliceerd.

Hierin zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt. De wijzigingen zijn beleidsarm en hoofdzakelijk technisch van aard. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan de regels uit de Verordening toepassen. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en het Natuur Netwerk Brabant. Het plangebied ligt binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'.

In artikel 3 van de Verordening zijn regels opgenomen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast moet de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Beoordeling gemengd landelijk gebied

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. In artikel 7.1 van de verordening is aangegeven dat voor het gemengd landelijk gebied een onderscheid moet worden gemaakt in gebieden die in hoofdzaak een gemengde plattelandseconomie nastreven en gebieden die in hoofdzaak een agrarische economie nastreven. Het plangebied bevindt zich in een gebied waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd, naast agrarische bedrijven, zijn er woningen, bedrijven en recreatieve voorzieningen aanwezig. De beoogde ontwikkeling past binnen het karakter van een gemengde plattelandseconomie.



Uitsnede Integratie plankaart Verordening ruimte Noord-Brabant met plangebied en locatie uitbreiding
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Uitbreiding van overige niet-agrarische functies (waaronder de uitbreiding van een verblijfsrecreatieve functie) is onder voorwaarden toegestaan. Een van de voorwaarden is dat de totale omvang van het bouwperceel voor de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt. Daarnaast mag de uitbreiding niet leiden tot een bedrijf hoger dan milieucategorie 3, tot 2 of meer zelfstandige bedrijven, tot een zelfstandige kantoor- of detailhandelsfunctie. Het plan voldoet aan deze voorwaarden, gezien het bouwperceel met de uitbreiding niet wordt vergroot en de uitbreiding past binnen het landelijk gebied.

Beoordeling ruimtelijke kwaliteit

Onderdeel van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit principe houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is slecht toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Ook moet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Ook moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving. Tot slot dient een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer te zijn verzekerd.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een de uitbreiding van een kampeerterrein buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk. Met uitzondering van een kleine douche unit wordt er geen bebouwing gerealiseerd, alleen het kampeerterrein wordt uitgebreid. Er is derhalve geen sprake van een uitbreiding van het bouwperceel. In paragraaf 3.1.2 is reeds ingegaan op de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Op de aspecten water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden, landschappelijk inpassing en verkeer is ingegaan in de hoofdstukken 2 en 4. Met de beoogde ontwikkeling wordt de ruimtelijke, functionele en landschappelijke kwaliteit van het gebied verbeterd. De ontwikkeling heeft een goede aansluiting op de reeds aanwezige infrastructuur.

Beoordeling kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Verordening ruimte is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering. Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting heeft de Regio West-Brabant de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' opgesteld. In deze notitie wordt ingegaan op nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

In paragraaf 2.2.2 is ingegaan op de landschappelijke inpassing van het plan en de toetsing aan het afsprakenkader van de regio West-Brabant. In het afsprakenkader is vastgelegd dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden en gebouwen als gevolg van de ontwikkeling dient te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering. Hiervoor is een berekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat met de landschappelijke inpassing door middel van de aanleg en het beheer van een struweelhaag en een elzensingel € 7.304,70 wordt geïnvesteerd. Hiermee wordt voldaan aan de 20% kwaliteitsverbetering.

De landschappelijke inpassing en de berekening van de kwaliteitsverbetering zijn opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen. De gronden waarop de landschappelijke inpassing in het kader van de kwaliteitsverbetering plaatsvindt, zijn op de verbeelding aangeduid en in de regels is vastgelegd dat de gronden ter plaatse van de aanduiding alleen mogen worden gebruikt als landschappelijke inpassing ten behoeve van de op het bestemmingsvlak toegestane bouwwerken en voorzieningen. Hierdoor is de landschappelijke inpassing geborgd.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat dit initiatief in overeenstemming is met de Verordening ruimte. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en er wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap door de aanleg van een passende landschappelijke inpassing ter plaatse.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

Toetsingskader

De gemeenteraad heeft op 22 oktober 2013 een structuurvisie voor het gehele gemeentelijk grondgebied vastgesteld. Op basis van de structuurvisie wordt invulling gegeven aan het behoud en de verdere versterking van de positie van Oosterhout. De structuurvisie vormt enerzijds een belangrijke inspiratie- en informatiebron, zodat eenieder op adequate wijze kennis kan nemen van de diverse projecten en de samenhang daartussen. Anderzijds geeft de structuurvisie duidelijk richting aan de wijze waarop het gemeentebestuur zal omgaan met initiatieven op de verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie bevat geen verplichtingen naar derden. Bij de beoordeling van initiatieven van derden wordt deze visie als toetsingskader gehanteerd.

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

- Continuering van het versterken van kwaliteit;
- Transformatie en structuurversterking;
- Kwaliteitsslag buitengebied;
- Toekomstige sprong over de A27;
- Betere bereikbaarheid.

In de structuurvisie worden de verschillende ontwikkelingen per thema, (waaronder wonen, werken, voorzieningen, recreatie en verkeer en landbouw) omschreven. In verband met de voorgenomen bedrijfsontwikkeling wordt hierna het thema 'recreatie' nader toegelicht.

Beoordeling

Geconstateerd wordt dat Oosterhout een duidelijke aantrekkingskracht heeft op het gebied van sport en recreatie. Toerisme en recreatie zijn een belangrijke sector voor de lokale economie. De diversiteit aan grotere en kleinere recreatieve verblijfsaccommodaties dragen hier stevig aan bij.

Het Landschapspark Oosterhout – Breda, waarbinnen het plangebied ligt, heeft een belangrijke waarde en wordt beschouwd als een Brabantse parel in wording. In dit gebied worden waardevolle natuurgebieden met elkaar verbonden en vindt de bezoeker gaandeweg meer en verbeterde recreatiemogelijkheden. In het gebied wordt onder andere ingezet op revitalisering van de verblijfsrecreatie.

Conclusie

Dit initiatief wordt beoordeeld als passend binnen de beleidskeuzes zoals vastgelegd in deze Structuurvisie.

3.3.2 Gebiedsvisie landschapspark Oosterhout – Breda

Toetsingskader

In de visie voor het landschapspark Oosterhout-Breda wordt het landschap als een contramal van de stedelijke ontwikkeling gezien. Gestreefd wordt naar een robuust landschapsecologisch raamwerk, waarbinnen gebruikers (landbouw en recreatie) en burgers (toegankelijkheid) voldoende ruimte krijgen. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn:

- het verbinden van de verschillende biotopen;
- goede landbouwgronden optimaal benutten en maatwerk voor de flankerende gebieden;
- recreatieve functies afstemmen op de landschappelijke en ecologische kwaliteiten;
- niet-groene bedrijvigheid op termijn verplaatsen of saneren;
- optimalisering van het hydrologisch systeem.

Beoordeling en conclusie

Voor recreatieondernemers vormt de kwaliteitsverbetering van de omgeving een verrijking van het aanbod voor hun klanten. Het landschapspark biedt kansen om zich te onderscheiden van concurrenten uit andere gebieden, maar vraagt wel om een zorgvuldige inpassing en aansluiting van golfbaan, camping of bungalowpark op de landschappelijke omgeving.

Met de uitbreiding van het kampeerterrein, en de aandacht hierbij voor een kwalitatieve landschappelijke inrichting is de ontwikkeling passend binnen de gebiedsvisie voor het landschapspark.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbare en duurzame gemeente dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toelicht.

4.1 Externe veiligheid

Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelscentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) niet of niet zonder meer worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een PR-contour 10^{-6} /jr.

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10^{-6} /jr. dat wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

Gemeentelijke beleid

Een gemeente kan, aanvullend op het Rijksbeleid, een beleidsvisie vaststellen. De gemeente Oosterhout heeft op 24 oktober 2017 een Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld. Met betrekking tot dit initiatief is hieruit het volgende relevant:

- Het groepsrisico vanwege de transportroute mag niet groter zijn dan de oriëntatiewaarde. Voor bestaande transportroutes geldt de oriëntatiewaarde (groepsrisico) niet mag toenemen, als deze al overschreden wordt.

Beoordeling

Het kampeerterrein is te kwalificeren als een (beperkt) kwetsbaar object. Volgens de Risicokaart komt in de directe omgeving van het plangebied één relevante risicobron voor. Dit betreft een bovengrondse propaantank met een inhoud van 3 m³ op het adres Meerberg 4. De PR10⁻⁶ /jr. contour daarvan ligt op de perceelgrens. Het plangebied ligt op circa 150 meter van deze perceelgrens en dus niet binnen de PR10⁻⁶ /jr. contour van deze risicobron.

Het plangebied ligt echter wel binnen het invloedsgebied voor het GR van deze risicobron. Gelet op de aard en omvang van het initiatief is de toename van het aantal mensen in het invloedsgebied niet significant te noemen (15 standplaatsen x 3 personen = 45 personen) zodat ook de toename van het GR gering is. Het GR blijft onder de oriënterende waarde. Er is daardoor geen verdere verantwoording nodig.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 3.400 meter ligt de A59. Over dit deel van deze rijksweg worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd waarvan het invloedsgebied reikt tot over het plangebied.

Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 2.500 meter ligt de N285. Over deze weg worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd waarvan het invloedsgebied reikt tot over het plangebied.

Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen (ondergrondse) buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor dit initiatief.

4.2 Geluid

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing indien het plan betrekking heeft op een nieuw of te wijzigen geluidgevoelig object gelegen binnen een geluidzone. De Wgh biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De planologische wijziging betreft het uitbreiden van een kampeerterrein waarop permanent wonen wordt uitgesloten. In dat geval is er geen sprake van geluidgevoelig object, waardoor de Wgh niet van toepassing is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een akoestische beoordeling van het woon- en leefklimaat worden gegeven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder nodig zijn. Dit gezien het feit dat onder andere nachtverblijf is toegestaan waardoor sprake is van een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven op het kampeerterrein.

Beoordeling

De weg langs het plangebied, de Meerberg, kent een maximumsnelheid van 60 km/u en heeft geen hoge verkeersintensiteit ter plaatse van het plangebied (minder dan 500 motor voertuigen per etmaal). Hetzelfde geldt voor het Bergse Pad. Voor het overige zijn er geen voor de geluidbelasting relevante wegen gelegen in de nabijheid van het plangebied. De begrenzing van het plangebied ligt op een afstand van 120 meter vanaf de rijbaan van de Meerberg.

Geconcludeerd wordt dat de geluidbelasting in het plangebied vanwege wegen naar schatting lager is dan 53 dB. Gelet op de aard van het plan is er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Uit de toetsing aan de Wet geluidhinder blijkt dat er geen sprake is van wijziging van een geluidgevoelig object waardoor de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit initiatief.

4.3 Geurhinder

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en/of het Activiteitenbesluit vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit de omliggende veehouderijen. Dat kader stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Beoordeling

Kampeermiddelen zijn niet aan te merken als een geurgevoelig object als bedoeld in de Wgv dan wel het Activiteitenbesluit. Een toetsing is daarom niet aan de orde.

Uit gegevens uit de Atlas voor de Leefomgeving blijkt dat de omgeving van het plangebied op het grensvlak ligt tussen een GES-score die hoort bij 'redelijk tot vrij matig' en 'vrij matig tot matig'. Hierbij geldt dat 5% tot 20% van de bevolking aangeeft soms of vaak last te hebben van geurhinder als gevolg van landbouw en veeteelt.

Conclusie

Het aspect geur van omliggende veehouderijen vormt geen belemmering voor de uitbreiding van het kampeerterrein.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Bij een functiewijziging is het in beginsel noodzakelijk om inzicht te bieden in de actuele kwaliteit van de bodem en het grondwater. Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen.

Beoordeling

Het plangebied betreft een tweetal agrarische percelen. De percelen hebben uitsluitend een agrarisch gebruik gekend, zijn nooit bebouwd geweest en hebben daardoor nooit tot een erf behoord. Het plangebied wordt daarom als onverdacht worden beschouwd.

Het nieuwe gebruik van de gronden als kampeerterrein betreft alleen standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen (caravans, campers en tenten) en voorziet niet in bebouwingsmogelijkheden voor gebouwen waarin mensen langdurig verblijven. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitbreiding van het kampeerterrein.

4.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer, beter bekend als de Wet luchtkwaliteit. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde.

Beoordeling

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. Voor een kampeerterrein is in de Regeling NIBM geen concrete begrenzing opgenomen.

Met behulp van de NIBM-tool (versie 2017) is berekend wat de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het extra verkeer als gevolg van het plan is. De resultaten van deze berekening zijn hieronder weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		30
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Hieruit blijkt dat de bijdrage aan de luchtkwaliteit ruim onder het 3% criterium blijft of kleiner is dan 1,2 µg/m³. Het plan draagt dus niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen beperkingen op voor dit initiatief.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen milieuhinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies.

In de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG-handreiking gaat uit van de omgevingstypes rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging, met minimale invloed vanuit wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. De aangegeven richtafstanden in de VNG-handreiking zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar.

Beoordeling

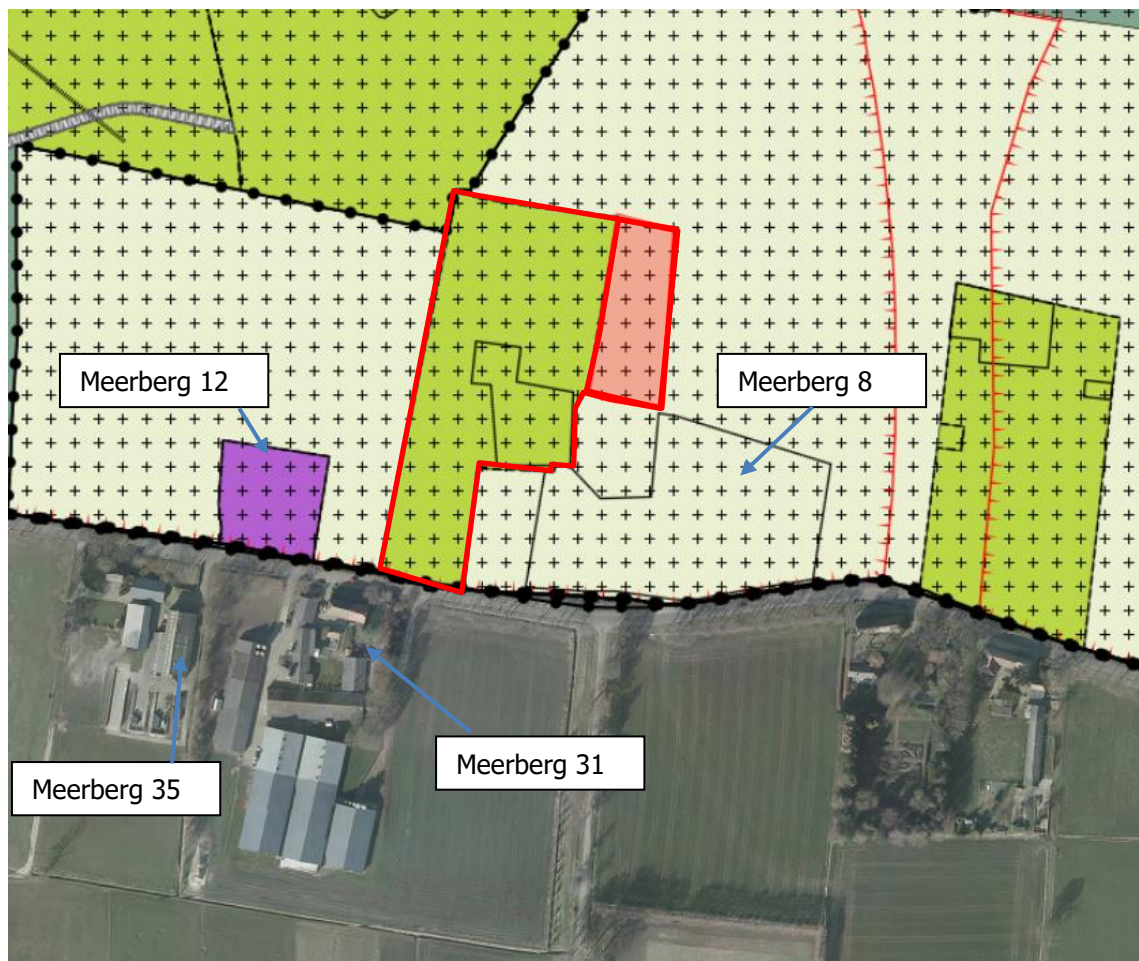
De omgeving van het plangebied moet worden gekenschetst als een rustig gebied. De richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kunnen hierdoor niet met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Op onderstaande afbeelding zijn de bedrijven in de omgeving van het plangebied weergegeven. Per bedrijf is beschreven of er vanuit het bedrijf belemmeringen zijn voor het plan en of het plan beperkingen oplevert voor omliggende bedrijven.

Meerberg 8 (boerderij de Abtshoeve)

Op dit adres is een veehouderij gevestigd waar rundvee wordt gehouden. Het fokken en houden van rundvee valt volgens de VNG-publicatie onder milieucategorie 3.1 waarbij als grootste richtafstand 50 meter geldt, voor het aspect 'geur'. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. In paragraaf 4.3 is ingegaan op het aspect geur. De uitbreiding van het kampeerterrein levert geen beperkingen voor het bedrijf en het bedrijf belemmert de uitbreiding van het kampeerterrein niet.

Meerberg 12

Op dit adres is een hoveniersbedrijf toegestaan. Een hoveniersbedrijf valt volgens de VNG-publicatie onder milieucategorie 3.1. In een rustig gebied geldt dan als grootste richtafstand 50 meter. De afstand van dit hoveniersbedrijf tot de uitbreiding van het kampeerterrein bedraagt circa 145 meter, zodat aan deze richtafstand wordt voldaan.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan, plangebied rood omkaderd, met omliggende milieuhinderlijke functies

Op dit adres blijkt ook Sloopbedrijf Oosterhout te zijn gevestigd. Er wordt van uitgegaan dat dit een sloopbedrijf betreft waarvan de activiteiten zodanig zijn dat dit een bedrijf in te delen is in maximaal milieucategorie 3.1, gelijk aan het ter plaatse toegestane hoveniersbedrijf. Voor bouwbedrijven met een bedrijfsoppervlak kleiner dan 2.000 m² geldt dat deze vallen onder milieucategorie 3.1, waarbij als grootste richtafstand 50 meter geldt. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Meerberg 31

Op dit adres is een veehouderij gevestigd, waar varkens worden gehouden. Het fokken en houden van varkens valt volgens de VNG-publicatie onder milieucategorie 4.1 waarbij als grootste richtafstand 200 meter geldt voor het aspect 'geur'. De afstand van de geuremissiepunten en daarmee het zwaartepunt van de geuremissie ligt op een afstand van circa 320 meter van de uitbreiding van het kampeerterrein. Deze afstand voldoet daarmee aan de richtafstand.

Meerberg 35

Op dit adres is een veehouderij gevestigd waar rundvee wordt gehouden. Het fokken en houden van rundvee valt volgens de VNG-publicatie onder milieucategorie 3.1 waarbij als grootste richtafstand 50 meter geldt voor het aspect 'geur'. De afstand tot de uitbreiding van het kampeerterrein bedraagt circa 210 meter, zodat aan deze richtafstand wordt voldaan.

Uitwerking van het initiatief op de omgeving

Dit plan maakt de uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein mogelijk, van 25 naar 40 staanplaatsen. Een kampeerterrein (met keuken) valt volgens de VNG-publicatie onder milieucategorie 3.1. In een rustig gebied geldt dan als grootste richtafstand 50 meter. De dichtstbijzijnde woningen zijn op een afstand van minsten 160 meter van het plangebied gelegen zodat aan deze richtafstand wordt voldaan. Gelet op de aard en het karakter van het plan wordt aangenomen dat de uitbreiding van het kampeerterrein geen bron van hinder vormt voor de bewoners van de woningen in de omgeving.

Conclusie

De uitbreiding van het kampeerterrein levert geen beperkingen voor de bedrijven in de omgeving en de bedrijven in de omgeving belemmeren de uitbreiding van het kampeerterrein niet. De uitbreiding levert geen onaanvaardbare hinder naar de omgeving. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit initiatief.

4.7 Water

Toetsingskader

Het overheidsbeleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van waterschappen is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Beoordeling

Grondwater

Volgens de wateratlas van de provincie Noord-Brabant kent het plangebied een grondwatertrap VII met een GHG dieper gelegen dan 80 cm-mv en de GLG dieper 180 cm-mv.

Regenwater

Het waterschap hanteert een grenswaarde van 2.000 m², waarboven een verplichting tot aanleg van een retentievoorziening geldt. Dit initiatief leidt nauwelijks tot een toename van het verhard oppervlak. Er wordt een douche-unit gerealiseerd van maximaal 10 m². De paden op het kampeerterrein worden uitgevoerd in waterdoorlatende steenslag. Gezien de zeer beperkte toename van verhard oppervlak is er geen sprake van een verplichting tot de aanleg van een retentievoorziening.

Regenwater dat in het plangebied valt, infiltreert eenvoudig ter plaatse in de bodem doordat er sprake is van zandgebied en de lage grondwaterstand.

Afvalwater

Dit initiatief leidt tot een toename van de hoeveelheid huishoudelijk afvalwater dat afkomstig is van het kampeerterrein. Het aantal standplaatsen neemt toe zodat ook het aantal gasten dat verblijft op het gehele kampeerterrein toeneemt. Dit leidt tot een toename van het gebruik van de sanitaire voorzieningen waardoor er meer afvalwater wordt geproduceerd. Ter plaatse van de uitbreiding wordt een extra douche unit gerealiseerd.

Het kampeerterrein loost het huishoudelijk afvalwater op de gemeentelijke drukriolering. Omdat weliswaar de totale hoeveelheid afvalwater toeneemt, maar het tempo waarmee dit geproduceerd nagenoeg gelijk blijft – het plan voorziet in één extra douche -, kan dit afvalwater via de bestaande aansluiting worden in principe worden geloosd. Het bestaande drukrioolstelsel is echter na alle uitbreidingen in de omgeving nagenoeg aan het maximum van zijn afvoercapaciteit gekomen. Een beperkte uitbreiding zoals voorliggend plan wordt daarom onder voorwaarden nog toegestaan om te lozen op het bestaande stelsel. De afvoer op de bestaande pomp mag maximaal toenemen met 0,5 m³ per uur, waarbij de piekbelasting maximaal toe neemt met 2 liter per seconde is. Overschrijding van één van deze waarden betekent dat er een bergingsvoorziening gemaakt moet worden om de overschrijdende hoeveelheden tijdelijk te bufferen. Uit de capaciteitsberekening (zie bijlage) volgt dat de piekbelasting maximaal toe neemt met 0,43 l/s (< 2 l/s), wat voldoet. Deze piekbelasting wordt verrekend naar 1,55 m³/uur (> 0,5 m³/uur), en voldoet niet. In de praktijk zal deze situatie niet voorkomen, omdat een toilet niet één uur continu doorspoelt. Op het perceel zelf is voldoende bergingsvoorziening aanwezig om de piekbelasting op te kunnen vangen.

Oppervlaktewater

In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Overige waterbelangen

Het plangebied ligt volgens de keurkaarten van Brabantse Delta niet in een beperkt of volledig beschermd gebied. Het plangebied is ook niet gelegen in een beschermd gebied waterhuishouding volgens de provinciale Verordening Water.

Watertoets

Om zorg te dragen voor het goed omgaan met water in de ruimtelijke ordening is het uitvoeren van een watertoets een verplicht onderdeel van de planologische procedure. Om te voldoen aan de watertoets is deze waterparagraaf ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven. Het wateradvies is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitbreiding van het kampeerterrein.

4.8 Natuur

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, 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. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Beoordeling gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Ulvenhoutse bossen ligt op een afstand van circa 8,5 kilometer van het plangebied. Als gevolg van dit initiatief is er weliswaar sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen (en daarmee stikstofdepositie), maar de geringe toename in relatie tot de grote afstand tot het Natura 2000-gebied maakt dat geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor dit gebied. De berekening en de onderbouwing hiervan zijn in de bijlage opgenomen (kenmerk 20180157, d.d. 24 oktober 2019).

Op circa 150 meter te noorden en circa 75 meter ten oosten van de uitbreiding van het plangebied liggen gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het enige geluid dat vanwege de uitbreiding van de uitbreiding aan de orde is, is het plaatsen van caravans en stemgeluid. Dit heeft geen negatief effect op het nabijgelegen NNB waar op dit moment recreatiewoningen worden gerealiseerd. Het beoogde plan heeft verder geen verbindende functie voor het NNB. De aard van dit initiatief – het gebruik van gronden voor de uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein – is zodanig dat er geen sprake is van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht of verdroging voor deze gebieden.

Beoordeling soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Door Ecodat is een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd (kenmerk 2018_130157-01_01, d.d. 15 oktober 2019). Het rapport is als bijlage opgenomen. Hierin wordt geconcludeerd dat het uitbreidingsgebied voornamelijk uit raaigrassen bestaat. Middels de geplande ingreep zullen er geen negatieve effecten ontstaan voor flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen nieuwe planologische mogelijkheden worden geboden die een negatieve invloed kunnen hebben op beschermde natuurgebieden. Ook is er geen sprake van negatieve effecten op flora en fauna. Noch de beoordeling op het aspect gebiedsbescherming noch die naar het aspect soortenbescherming vormen een belemmering voor de uitbreiding van de camping.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De gemeente waarbinnen de betreffende ontwikkeling plaatsvindt, is hierbij het bevoegd gezag. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn.

Beoordeling

Volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart ligt het plangebied binnen de regio 'Baronie', in het cultuurhistorisch landschap 'Zuiderwaterlinie bij Terheijden' en binnen het daarbij behorende schootsveld. In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied een specifieke aanduiding ter bescherming van het schootsveld opgenomen.

Deze aanduiding is opgenomen ter bescherming van de historische openheid van de schootsvelden rondom onder andere de Linie van Den Hout en de Linie van de Munnikenhof. Deze regeling voorziet erin, dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot een onevenredige afbreuk aan de schootsvelden c.q. de historische openheid. Op deze gronden gelden specifieke regels die zijn opgenomen in de bestemming, waarbinnen dit geldt. In de bestemming 'Recreatie' ontbreken deze specifieke regels.

In dit plan is deze aanduiding niet overgenomen. Het betreft de uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein waarbij een 15-tal extra staanplaatsen mogelijk worden gemaakt. Deze staanplaatsen hebben ieder een oppervlakte van meer dan 100 m² zodat er sprake is van een extensief ruimtegebruik ook als het kampeerterrein compleet bezet is.

Conclusie

De ontwikkeling betreft het uitbreiden van een kleinschalig kampeerterrein. De ontwikkeling heeft weinig tot geen invloed op het versterken dan wel aantasten van waardevolle landschappelijke structuren, zoals het schootsveld. De schaal van de uitbreiding van het kampeerterrein is passend binnen het landschap van de Zuiderwaterlinie bij Terheijden. Het plan maakt geen bebouwing mogelijk die van invloed kan zijn op het schootsveld. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de planvorming.

4.9.2 Archeologie

Toetsingskader

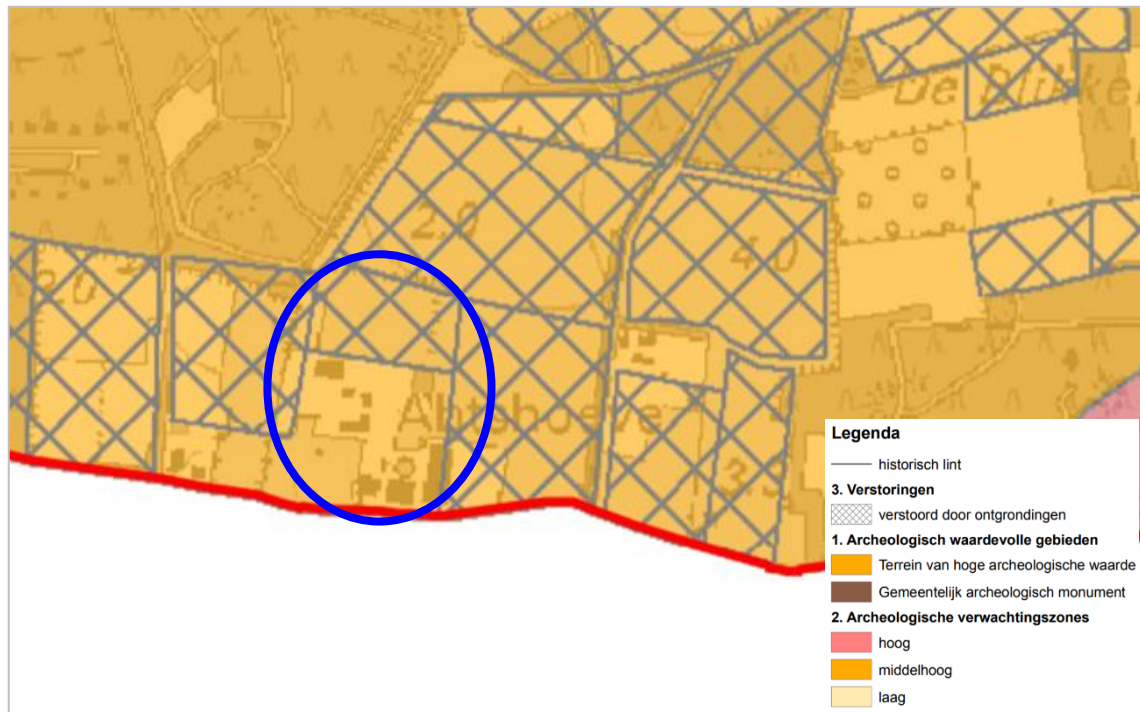
De gemeente Oosterhout beschikt over een eigen erfgoedkaart (vastgesteld 25 januari 2012) die de archeologische verwachtingen en archeologische cultuurhistorische waarden weergeeft. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebieden met een lage, middelhoge en hoge verwachting voor vindplaatsen. Deze erfgoedkaart gekoppeld aan de Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie en maakt het mogelijk archeologische en cultuurhistorische waarden een volwaardig belang te geven bij ruimtelijke planvorming. Tevens worden op deze kaart de voorschriften vastgesteld voor de omgang met archeologische bodemschatten in de ruimtelijke inrichting en in bouwprojecten.

Beoordeling

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Oosterhout is het plangebied aangemerkt als gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Er is deels sprake van een bodem die verstoord is door ontgroningen in het verleden. In het geldende bestemmingsplan is archeologische aanduiding vertaald in een dubbelbestemming archeologie, waarmee archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlak groter dan 100 m². Het plan voorziet niet in een concreet bouwplan of in de uitbreiding van planologisch toegestane bouw mogelijkheden. De geldende archeologische dubbelbestemming wordt gehandhaafd.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in een zone met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en is niet aangegeven als een 'bekende archeologische vindplaats'. Er vinden geen bodemverstorende activiteiten plaats, waardoor een archeologisch onderzoek niet nodig wordt geacht.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Oosterhout

4.10 Technische infrastructuur

Toetsingskader

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan.

Beoordeling en conclusie

Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden. Er gelden derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling ten aanzien van technische infrastructuur.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten); er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden is een m.e.r. niet noodzakelijk.

In kolom 2 van bijlage D: 'gevallen' staan drempelwaarden waar de in kolom 1 benoemde activiteit aan moet voldoen. Deze drempelwaarde is vaak uitgedrukt in een bepaalde lengte (minimaal x kilometer) of een bepaalde grootte (minimaal x stuks/woningen/hectare), etc.

Als de betreffende activiteit genoemd staat in kolom 1: 'activiteiten' en er wordt voldaan aan de drempelwaarden in kolom 2: 'gevallen' geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd: ook voor activiteiten beneden de grenswaarden dient voortaan nagegaan te worden of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze toets dient door het bevoegd gezag te worden uitgevoerd. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De m.e.r.-beoordeling dient altijd te worden uitgevoerd als een besluit wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Beoordeling

De uitbreiding van het kampeerterrein valt onder de categorie D10 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Verder is er sprake van een besluit als genoemd in kolom 4 (vaststelling van een bestemmingsplan). Echter, de drempelwaarden voor deze categorie (250.000 bezoekers per jaar of een oppervlakte van 25 hectare of meer of een oppervlakte van 10 hectare of meer in gevoelig gebied), worden geen van alle overschreden. Omdat de drempelwaarden niet worden overschreden, moet conform artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. worden getoetst of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden door de voorgenomen activiteit.

De uitbreiding van het kampeerterrein bestaat uit een oppervlakte circa 4.000 m² en er worden 15 kampeerplaatsen toegevoegd. De drempelwaarden zijn vele malen hoger. Daarnaast is geen sprake van ligging in een gevoelig gebied. Gelet op de kenmerken van het initiatief (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht.

5 JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' en het gemeentelijke 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen'. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

5.3 Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

5.4 Toelichting bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Recreatie

De tot 'Recreatie' bestemde gronden zijn bedoeld voor verblijfsrecreatie in de vorm van een kleinschalig kampeerterrein met ondergeschikte horeca en detailhandel, water en waterhuishoudkundige doeleinden, voorzieningen voor verkeer, recreatief medegebruik, speelvoorzieningen, erfbeplanting en landschappelijke inpassing.

Gebouwen ten dienste van de recreatiefunctie of ten behoeve van één bedrijfswoning zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het aangeduide bouwvlak met uitzondering van één sanitaire voorziening.

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd tot meer dan 0,50 cm onder maaiveld en dit over een oppervlakte is van meer dan 100 m², dan moet hiervoor een vergunning voor zijn afgegeven. Deze wordt afgegeven indien uit een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport blijkt dat het archeologisch bodemarchief niet wordt verstoord. Al dan niet na het treffen van maatregelen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Oosterhout en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente dus een kostenneutrale ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

6.2 Maatschappelijk haalbaarheid

In de herfst van 2017, in een vroeg stadium van het initiatief, zijn de plannen reeds met de directe omwonenden gecommuniceerd. Hierbij zijn de plannen middels individuele keukentafelgesprekken toegelicht en hebben de betrokkenen de mogelijkheid gehad hun reactie te geven. De output hiervan is meegenomen in het huidige plan. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan bijna twee jaar later ter inzage gaat, heeft de gemeente verzocht om nogmaals een omgevingsdialoog uit te voeren. In juni 2019 is opnieuw een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag van deze omgevingsdialoog is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan in het kader van vooroverleg toegezonden naar de betrokken vooroverleginstanties.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft op 21 juli 2019 een positief wateradvies gegeven. De Provincie Noord-Brabant heeft op 15 juli 2019 een vooroverlegreactie ingediend. Deze opmerkingen zijn in de toelichting verwerkt en de vooroverlegreactie is als bijlage bij de toelichting bijgevoegd. De opmerkingen uit de vooroverlegreactie zijn hierna kort weergegeven.

- Het plangebied dient te worden aangepast. Verzocht wordt om het volledige bestemmingsvlak op te nemen, dus zowel het vigerend bestemmingsvlak als de beoogde uitbreiding.
- In de toelichting dient de oppervlakte van het (huidig) bestemmingsvlak aangepast te worden. Nu wordt gesproken over 1 ha, maar dit is op basis van het vigerend bestemmingsplan ruim 1,6 ha.
- Op grond van artikel 3.2 van de Verordening Ruimte dienen ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan dient te worden voorzien van een deugdelijk landschappelijk inpassingsplan dat niet ziet op de inrichting van het kampeerterrein zelf.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in gevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van tervisielegging zijn zienswijzen ontvangen die zijn samengevat in de reactienota zienswijzen in de bijlage.

BIJLAGE 1

INRICHTINGS- EN BEPLANTINGSPLAN BRABANTS LANDSCHAP (JULI 2019)

BIJLAGE 2

WATERADVIES WATERSCHAP BRABANTSE DELTA (JULI 2019)

BIJLAGE 3

CAPACITEITSBEREKENING GEMEENTE OOSTERHOUT (FEBRUARI 2020)

BIJLAGE 4

BEREKENING STIKSTOFDEPOSITIE (OKTOBER 2019)

BIJLAGE 5

QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING (OKTOBER 2019)

BIJLAGE 6

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG (JUNI 2019)

BIJLAGE 7

VOOROVERLEGREACTIE PROVINCIE NOORD-BRABANT (JULI 2019)

BIJLAGE 8

ZIENSWIJZENNOTA

