

TOELICHTING EN VOORSCHRIFTEN

deel uitmakend van het bestemmingsplan

"Kampeerterrein 't Oekeltje"

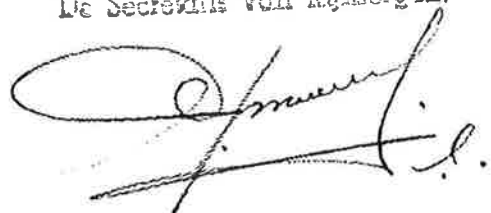
in de gemeente Rijsbergen.

Behoort bij besluit van gedeputeerde
staten van Noord-Brabant van
5 december 1973 g.m. 217.035
Mij bekend,
de griffier der staten,



Behoort bij Raadsbesluit van 19 oktober 1972
Mij bekend,

De Secretaris van Rijsbergen.



BOUWTOEZICHT WEST-BRABANT
NIEUWE BOSCHSTRAAT 51 - BREDA
TELEFOON (01600) 35950

TOELICHTING EN VOORSCHRIFTEN

deel uitmakend van het bestemmingsplan

"Kampeerterein 't Oekeltje"

in de gemeente Rijsbergen.

Inhoud.Toelichting.Hoofdstuk I. Algemene bepalingen.

- Art. 1. Begripsbepalingen.
- Art. 2. Wijze van meten.
- Art. 3. Opdracht tot uitwerking.
- Art. 4. Uitvoering van bouwplannen.

Hoofdstuk II. Bestemmingsbepalingen.

- Art. 5. Verblijfsterrein t.b.v. woon- of stacaravans.
- Art. 6. Groenvoorzieningen.
- Art. 7. Parkeervoorzieningen.

Uit te werken bestemming ex artikel 11 W.R.O.

- Art. 8. Recreatieterrein.
- Art. 9. Gebruik van gebouwen.
- Art. 10. Gebruik van onbebouwde gronden.

Hoofdstuk III. Aanvullende algemene bepalingen.

- Art. 11. Overgangsbepalingen.
- Art. 12. Strafbepaling.
- Art. 13. Beroepsbepaling.
- Art. 14. Slotbepaling.

TOELICHTING.A. Inleiding.

Het bestemmingsplan "Kampeerterrein 't Oekeltje" bestaat uit het op het vigerende plan met R II aangegeven gebied en een uitbreiding in noordwestelijke richting ten behoeve van recreatiegelegenheid voor de kampeerders.

Het is gelegen ten z.o. van de kom van Rijsbergen langs de Breedshotsestraat.

In het vigerende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in hoofdzaak Gemeente Rijsbergen" vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 31 maart 1964 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 23 februari 1966 onder C no 89829, heeft het betrokken terrein de volgende bestemmingen. (zie bijlage A)

- | | |
|------------------------------------|---------------------|
| A. het bestaande kampeerterrein: | recreatiegebied II |
| B. de noordwestelijke uitbreiding: | landelijk gebied II |

Dit betekent, dat de uitbreiding B een agrarische bestemming heeft met verschillende bebouwingsmogelijkheden.

In het facet-streekplan Natuurschoon- en Recreatiegebieden in Noord-Brabant, vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant, d.d. 20 april 1970 G no 25733 is het gehele kampeerterrein aangegeven als landschappelijk waardevol agrarisch gebied, inhoudende, dat dit gebied door zijn landschappelijke waarde en ligging in esthetisch en recreatief opzicht grote betekenis heeft voor het leefmilieu van de mens. De functie van dit landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt door de uitbreiding van het kampeerterrein "'t Oekeltje" belangrijk versterkt.

De binnen het kampeerterrein begrepen oppervlakte is als volgt ingedeeld.

- | | |
|------------------------------------|----------|
| 1. verblijfsterrein (V): | + 12 ha. |
| 2. uit te werken recreatieterrein: | + 5 ha. |

Het inrichtingsplan voor de eerste uitbreiding t.b.v. de woon- of stacaravans is opgesteld door de eigenaar, de heer K. Hanegraaf te Rijsbergen.

De Eerst Aanwezend Ingenieur der Genie heeft geattendeerd op de aanwezigheid van een brandstofleiding op het onderhavige terrein. In de voorschriften zijn beperkende bepalingen opgenomen t.b.v. de bescherming van deze brandstofleiding. (verg. art 5 lid 6)

B. De natuurlijke gegevens.

De bodem van het verblijfsterrein waarop de uitbreiding zal worden gerealiseerd bestaat uit een hooggelegen zanderige laag teelaarde en is in gebruik als grasland in tegenstelling tot het bestaande Kampeerterrein dat deel is van een bosperceel.

Het recreatieterrein is gelegen op beekdalgronden, welke aflopen naar de Aa of Weerij.

C. Opzet van het plan.

Zoals gezegd omvat het gehele plan een oppervlakte van ± 17 ha

onder te verdelen in:

$\pm$	5 ha bestaande camping;
$\pm$	7 ha geplande uitbreiding van de camping;
$\pm$	5 ha recreatieterrein.

C1. Verblijfsterrein.

Aan de bestaande camping hoeft niets te worden gedaan om deze verder geschikt te maken voor de woon- of stacaravans.

Noodzakelijkerwijs zullen de aanwezige kampwinkel, kantine en de beheerderswoning moeten worden verbouwd, terwijl de toiletgebouwen kunnen worden gehandhaafd.

Teneinde de uitbreiding in te richten met standplaatsen zullen de navolgende werken worden uitgevoerd:

1. het aanleggen van wegen en parkeerterreinen;
2. het aanbrengen van beplanting;
3. het oprichten van toiletgebouwen.

ad. 1. Alleen parkeerterrein nabij de receptie zal worden aangelegd met een capaciteit van ± 100 auto's. Voor het overige is het de bedoeling, dat bij iedere standplaats ruimte is voor het parkeren van een auto.

- ad. 2. In de uitbreiding zal een zodanige beplanting worden gerealiseerd dat deze een natuurlijke eenheid vormt met de omgeving, terwijl de standplaatsen worden ingezaaid met graszaad.
- ad. 3. Wanneer de toiletgelegenheid per woon- of stacaravan niet mogelijk blijkt, zullen de nedige toiletgebouwen met toiletten en urineirs wrden opgericht, met dien verstande, dat dit niet geschiedt op de strook van 6,- m. boven de brandstofleiding.
- ad. 4. Ten aanzien van de bezettingsdichtheid is door middel van de voorschriften de norm gesteld, dat het oppervlak van de standplaats van een woon- of stacaravan met parkeerplaats voor de auto tenminste 220 m2 moet bedragen.

02. Recreatieterrein.

Ten einde de kampeerders gelegenheid te geven tot recreëren te geven is ten noordwesten van het verblijfssterrein tot aan de Aa of Weerij een recreatieterrein geprojecteerd, waarop de volgende werken zullen worden uitgevoerd.

1. waterpartij.
2. sportveld.
3. recreatiebad.
4. kinderboerderij.
5. beplanting.

- ad. 1. Door de Waterschap Aa of Weerij is aan de eigenaar toestemming gegeven de arm van de Aa of Weerij, die na de normalisatie niet is gedempt, voor recreatiedoeleinden te gebruiken. Doordat de arm benedenstrooms is afgesloten, is het water ter plaatse helderder dan het water van genoemd riviértje waardoor er gevist en gevaren kan worden.
- ad. 2. Het sportveld is reeds aangelegd.
- ad. 3. Het recreatiegebied bestaat uit een zwembad, een kikkerbad en een nog aan te leggen duikbad. Een ingeplant servicegebouwtje doet dienst als zuivering en biedt tevens de gelegenheid tot verkleden.

ad. 4. Een kinderboerderij met de nodige loopweiden zal op het midden van het terrein worden gerealiseerd.

ad. 5. Het gehele recreatieterrein zal een zodanige beplanting krijgen, dat deze een natuurlijke eenheid vormt met de omgeving en dat de bouwwerken van buitenaf aan het oog wordt onttrokken.

D. De juridische opzet van het plan.

Het op de kaart als verblijfsterrein (V) aangeduide gebied wordt als een gedetailleerde bestemming in de voorschriften geregeld. (art. 5) Daarentegen worden met toepassing van artikel 11 W.R.O. nader door B. en W. uit te werken bestemming Recreatieterrein (art. 8) geregeld.

E. Resultaten van overleg.

In een schrijven van de P.P.C. d.d. 8 augustus 1972 nr. 72.899a, is de gemeente bericht gezonden omtrent het in vooroverleg ingezonden ontwerpplan "Kampeerterrein 't Oekeltje".

Door de P.P.C. wordt geadviseerd een gedetailleerd bestemmingsplan in procedure te brengen daar het hier een bestaande camping en ook een reeds grotendeels gerealiseerde uitbreiding betreft. Tevens zouden er beplantingsstroken voor het nog niet geheel gerealiseerde gedeelte in het plan dienen te worden opgenomen. Het inrichtingsplan geeft een uitbreiding ten behoeve van woon- of stacaravans en zou in strijd zijn met het gestelde in de voorschriften voor wat betreft de bescherming van een leidingsstrook die in het gebied is gelegen. De bescherming van deze leidingsstrook zal tot duidelijke consequenties moeten leiden.

Voorts stond de commissie afwijzend tegen het aanleggen of verbeteren van een aparte toegangsweg tot het recreatieterrein. Dit om te voorkomen dat het recreatieterrein door anderen dan door de verblijfsrecreanten benut zal worden. Voor parkeergelegenheid ware een daartoe strekkende bestemming in het plan op te nemen.

Ter zake van de leidingsstrook is als bijlage opgenomen een afschrift van een schrijven van de Defensie Olie Centrale d.d. 28 augustus 1972 nr. L.E.G. 1904/72 gericht aan de Eerst Aanwezend Ingenieur der Genie

te Breda, waaruit blijkt dat een overeenkomst, zoals bedoeld in art 5 lid 7 van de voorschriften, tussen de leidingbeheerder en de eigenaar van het terreingedeelte de heer K. Hanegraaf inmiddels getroffen is.

Voor het overige is het plan in overeenstemming gebracht.

11 JAN. 2018



ZD18001550

Registratiedatum: 11/01/2018

College van burgemeester en wethouders van Zundert
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

Datum
10 januari 2018

Ons nummer
201608398/1/A1

Uw kenmerk
T.a.v. [REDACTED]

Inlichtingen

070- [REDACTED]

Onderwerp

Camping 't Oekeltje B.V. / BW Zundert
omgevingsvergunning bouw

Procedure
Hoger beroep

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

Camping 't Oekeltje B.V., gevestigd te Rijsbergen, gemeente Zundert,
appellante,

tegen de uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant van
4 oktober 2016 in zaak nr. 16/2588 in het geding tussen:

Camping 't Oekeltje

en

het college van burgemeester en wethouders van Zundert.

Procesverloop

Bij besluit van 14 oktober 2015 heeft het college geweigerd aan Camping 't Oekeltje omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van een stacaravan op het perceel Breedschotsestraat 10a CAMP te Rijsbergen.

Bij besluit van 22 maart 2016 heeft het college het door Camping 't Oekeltje daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 4 oktober 2016 heeft de rechtbank het door Camping 't Oekeltje daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit van 22 maart 2016 vernietigd en bepaald dat de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit in stand blijven. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft Camping 't Oekeltje hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Camping 't Oekeltje heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 4 september 2017, waar Camping 't Oekeltje, vertegenwoordigd door [REDACTED] bijgestaan door mr. [REDACTED] advocaat te Breda, en het college, vertegenwoordigd door mr. [REDACTED] zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Camping 't Oekeltje exploiteert een camping aan de Breedschotsestraat 10a te Rijsbergen. De camping bestaat onder meer uit diverse standplaatsen, waarop objecten voor recreatief nachtverblijf staan. Camping 't Oekeltje heeft een aanvraag ingediend voor de realisatie van een stacaravan met een oppervlakte van 84 m² op het perceelsgedeelte dat bestaat uit de kavels met nummers A70, A83 en A86.

2. Het college heeft de aanvraag getoetst aan de op 10 december 2013 vastgestelde beheersverordening "Kampeerterein 't Oekeltje" en heeft zich op het standpunt gesteld dat de aanvraag daarmee in strijd is. Het is niet bereid van de beheersverordening af te wijken.

De rechtbank heeft het beroep van Camping 't Oekeltje tegen het besluit van 22 maart 2016 gegrond verklaard en dat besluit vernietigd, omdat het college onvoldoende heeft gemotiveerd waarom het niet van de beheersverordening wil afwijken. Zij heeft echter in hetgeen het college ter zitting heeft aangevoerd aanleiding gezien de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit in stand te laten.

Toepasselijke regelgeving

3. De relevante artikelen van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro), de beheersverordening "Kampeerterein 't Oekeltje" en het bestemmingsplan "Kampeerterein 't Oekeltje", vastgesteld in 1972, zijn in de bijlage bij deze uitspraak opgenomen.

Beoordeling van het hoger beroep

4. Camping 't Oekeltje betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat de beheersverordening wegens strijd met artikel 3.38 van de Wro onverbindend moet worden verklaard. Zij voert daartoe aan dat de bouwmogelijkheden zoals die voor het desbetreffende perceelsgedeelte bestonden in het voorheen geldende bestemmingsplan "Kampeerterein 't Oekeltje", vastgesteld in 1972, wezenlijk zijn veranderd en beperkt. Zij wijst in dit verband op de in de artikelen 1.42 en 5.2.2 van de beheersverordening opgenomen eisen dat een stacaravan moet zijn voorzien van een as-/wielstelsel en een dissel, is voort te bewegen als aanhanger en te allen tijde mobiel is te maken en de eisen omtrent de maximale breedte en oppervlakte van een stacaravan. De bestaande rechten en plichten noch het bestaande gebruik ten tijde van het voorheen geldende bestemmingsplan zijn in de beheersverordening overgenomen. Volgens Camping 't Oekeltje had de raad van de gemeente Zundert in dit geval niet een beheersverordening mogen vaststellen, maar had het een nieuw bestemmingsplan moeten vaststellen.

4.1. De beheersverordening bevat algemeen verbindende voorschriften, waartegen ingevolge artikel 8:3, eerste lid, aanhef en onder a, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) geen beroep kan worden ingesteld. Die bepaling staat niet in de weg aan exceptieve toetsing van de beheersverordening in het kader van de beoordeling van het beroep van Camping 't Oekeltje tegen het besluit van 22 maart 2016.

4.2. Volgens de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 3.38 van de Wro (Kamerstukken II, 2005-2006, 28 916, nr. 26, blz. 4) is het instrument van de beheersverordening bedoeld om voor gebieden met een lage ruimtelijke dynamiek te kunnen voorzien in een passende planologische bescherming. Dit betekent, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraak van 6 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2972, niet dat er geen enkele ontwikkeling in een dergelijk gebied mag plaatsvinden, maar dat ten opzichte van het bestaande gebruik ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan die ook reeds op grond van het voorheen geldende regime waren toegestaan. Het beperken van gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden is, zoals de rechtbank heeft overwogen, toegestaan, maar daarbij moet het gaan om in het bestemmingsplan opgenomen, onbenutte uitbreidings- en gebruiksmogelijkheden. Daarbij wijst de Afdeling er, gelet op de geschiedenis van de totstandkoming van de Wro (Kamerstukken II 2006-2007, 30 938, nr. 7, blz. 11-12) op dat de raad hiervoor kan kiezen als deze planologische

mogelijkheden jarenlang niet zijn benut en deze niet langer in overeenstemming worden geacht met een goede ruimtelijke ordening.

4.3. De exceptieve toetsing van de beheersverordening in het kader van het beroep tegen het besluit van 22 maart 2016 beperkt zich tot die regels in de beheersverordening die betrekking hebben op de bouwmogelijkheden voor het perceel, te weten de artikelen 1.42 en 5.2.2 van de beheersverordening. De Afdeling zal in het hiernavolgende beoordelen of die bouwmogelijkheden, zoals Camping 't Oekeltje deze heeft bestreden, beperkter zijn dan die in het bestemmingsplan waren opgenomen.

4.4. Ingevolge het bestemmingsplan "Kampeerterein 't Oekeltje" rustte op het hier aan de orde zijnde perceel de bestemming "Verblijfsterrein t.b.v. woon- of stacaravans". Ter plaatse waren woon- en stacaravans toegestaan. In artikel 1, onder 5, van de planvoorschriften werd onder stacaravan verstaan een voor dat doel gebouwd en ingericht kampeermiddel dat als zodanig niet zelfstandig achter een gemotoriseerd voertuig over de openbare weg mag worden voortbewogen en voor zodanig vervoer ook niet is uitgerust. In voormeld artikel waren minimale afmetingen opgenomen, maar geen maximale afmetingen. Om een object als woon- of stacaravan aan te merken, diende ingevolge volgens voormeld artikel sprake te zijn van een kampeermiddel. Dat begrip was in het bestemmingsplan evenwel niet gedefinieerd. In de uitspraak van 25 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:551, overwoog de Afdeling over het begrip kampeermiddel in het bestemmingsplan "Kampeerterein 't Oekeltje" dat voor de uitleg ervan kan worden aangesloten bij hetgeen in het algemeen spraakgebruik onder kampeermiddel wordt verstaan, namelijk: een caravan, tent of ander onderkomen bedoeld voor recreatief nachtverblijf, dat gelet op zijn constructie, omvang en vorm geschikt is om te worden vervoerd.

4.5. Voor het grondgebied van Camping 't Oekeltje golden drie verschillende bestemmingsplannen, alle ouder dan tien jaar. In de toelichting bij de beheersverordening is vermeld dat de drie vigerende bestemmingsplannen het uitgangspunt vormen voor een nieuwe regeling. Wel dienen volgens de toelichting in de regeling enkele aanvullingen te worden opgenomen, onder meer ten aanzien van het nader inkaderen van het begrip stacaravan aan de hand van jurisprudentie en praktijkervaring. Uit het door het college gedane voorstel aan de raad tot vaststelling van de beheersverordening volgt dat voor de in de beheersverordening opgenomen maximale breedte en oppervlakte van een stacaravan is uitgegaan van de bouwmogelijkheden die het in 1979 vastgestelde bestemmingsplan bood, dat gold voor een ander deel van de camping dan het aan de orde zijnde perceel. Deze bouwmogelijkheden wijken af van die in de planvoorschriften van het bestemmingsplan "Kampeerterein 't Oekeltje".

Hoewel uit artikel 1, onder 5, van de planvoorschriften van het bestemmingsplan "Kampeerterein 't Oekeltje", zoals uitgelegd in de uitspraak van 25 februari 2015, volgt dat een stacaravan geschikt moest zijn om te worden vervoerd, was in het bestemmingsplan ook uitdrukkelijk bepaald dat een stacaravan als zodanig niet zelfstandig achter een gemotoriseerd voertuig over de openbare weg mag worden voortbewogen

en voor zodanig vervoer ook niet is uitgerust. De in de beheersverordening opgenomen eisen dat een stacaravan moet zijn voorzien van een as-/wielstelsel en dissel, voort te bewegen is als aanhanger en, in die zin, ook te allen tijde mobiel te maken is, leveren dan ook een beperking op van de bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan.

Dat in het bestemmingsplan geen maximale afmetingen waren opgenomen, betekent, anders dan Camping 't Oekeltje aanvoert, niet dat er in de beheersverordening geen beperking aan de maximale afmetingen kan worden gesteld. Een bouwwerk moest immers, om als stacaravan in de zin van de planvoorschriften aangemerkt te kunnen worden, mede gelet op zijn omvang, nog wel geschikt zijn om te worden vervoerd. Stacaravans konden dan ook niet van onbeperkte afmetingen zijn. In de beheersverordening is voor een stacaravan een maximale oppervlakte opgenomen van 35 m² en een maximale breedte van 4,50 m. In de toelichting bij de beheersverordening is evenwel niet gemotiveerd dat in het bestemmingsplan ervan werd uitgegaan dat een stacaravan niet langer geschikt was om te worden vervoerd, indien deze breder was dan 4,50 m en een grotere oppervlakte had dan 35 m². De Afdeling overweegt in dit verband nog dat uit de beheersverordening en de toelichting daarbij kan worden afgeleid dat de raad bij het opstellen van de beheersverordening een oppervlakte van 55 m² nog heeft aangemerkt als een oppervlakte waarbij de stacaravan geschikt is om te worden vervoerd, nu in de beheersverordening de mogelijkheid is opgenomen om van de maximale maatvoering af te wijken voor het oprichten van een stacaravan met een oppervlakte van 55 m².

4.6. Uit het voorgaande volgt dat de artikelen 1.42 en 5.2.2 van de beheersverordening de bouw mogelijkheden die uit het bestemmingsplan voortvloeiden, beperken. Niet is gebleken dat het hierbij gaat om in het bestemmingsplan opgenomen, maar onbenutte uitbreidings- en gebruiksmogelijkheden, zoals hiervoor bedoeld onder 4.2. De beheersverordening is om deze reden dan ook in strijd met artikel 3.38, eerste lid, van de Wro. De Afdeling ziet daarom aanleiding de beheersverordening, voor zover deze in de plaats is gekomen van het bestemmingsplan "Kampeerterein 't Oekeltje" uit 1972, onverbindend te verklaren. Het college had de omgevingsvergunning niet kunnen weigeren op grond van deze artikelen. Dit heeft de rechtbank niet onderkend.

Het betoog slaagt.

Conclusie

5. Het hoger beroep is gegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd, voor zover de rechtbank daarbij de rechtsgevolgen van het door haar vernietigde besluit in stand heeft gelaten.

6. De vaststelling in deze zaak dat de beheersverordening, voor zover deze in de plaats is gekomen van het bestemmingsplan "Kampeerterein 't Oekeltje" uit 1972, onverbindend is, heeft, zoals volgt uit de uitspraak van de Afdeling van 27 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3569, tot gevolg dat de beheersverordening in zoverre geacht moet worden van aanvang af niet te hebben gebonden en niet in werking te zijn getreden als bedoeld in

artikel 3.39, eerste lid, van de Wro. Gelet hierop heeft het in artikel 3.39, eerste lid, van de Wro opgenomen rechtsgevolg, namelijk het vervallen van het aan de beheersverordening voorafgaande bestemmingsplan, zich wat het perceel betreft niet voorgedaan. Dit betekent dat de onverbindendheid van de beheersverordening, voor zover deze in de plaats is gekomen van het bestemmingsplan "Kampeerterein 't Oekeltje" uit 1972 ertoe leidt dat voor de beantwoording van de vraag welke bouwmogelijkheden bestaan, dient te worden teruggevallen op dat bestemmingsplan. Daarmee heeft de onverbindendheid van de beheersverordening hetzelfde gevolg als de vernietiging van een bestemmingsplan.

7. Deze uitspraak brengt mee dat het college opnieuw op het bezwaar van Camping 't Oekeltje tegen het besluit van 14 oktober 2015 moet beslissen en de aanvraag daarbij moet toetsen aan het bestemmingsplan "Kampeerterein 't Oekeltje" uit 1972, tenzij op dat moment een ander bestemmingsplan of een andere beheersverordening voor het perceel geldt.

8. Het college dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het hoger beroep gegrond;
- II. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant van 4 oktober 2016 in zaak nr. 16/2588, voor zover de rechtbank daarbij de rechtsgevolgen van het door haar vernietigde besluit van het college van burgemeester en wethouders van Zundert van 22 maart 2016, kenmerk 2015/14547; 2016/3189 2016/3725 in stand heeft gelaten;
- III. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Zundert tot vergoeding van bij Camping 't Oekeltje B.V. in verband met de behandeling van het hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.002,00 (zegge: duizendtwee euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- IV. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van Zundert aan Camping 't Oekeltje B.V. het door haar betaalde griffierecht ten bedrage van € 503,00 (zegge: vijfhonderddrie euro) voor de behandeling van het hoger beroep vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. H.G. Lubberdink, voorzitter, en mr. J.C. Kranenburg en mr. J.Th. Drop, leden, in tegenwoordigheid van mr. N.D.T. Pieters, griffier.

w.g. Lubberdink
voorzitter

w.g. Pieters
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 10 januari 2018

473.

Verzonden: 10 januari 2018

BIJLAGE

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 3.38, eerste lid

"Onverminderd de gevallen waarin bij of krachtens wettelijk voorschrift een bestemmingsplan is vereist, kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. De kennisgeving van een besluit tot vaststelling van een beheersverordening geschiedt tevens langs elektronische weg."

Artikel 3.39, eerste lid

"Op het tijdstip van inwerkingtreding van een beheersverordening voor een gebied waarvoor een bestemmingsplan geldt, vervalt het bestemmingsplan voor zover het op dat gebied betrekking heeft."

Beheersverordening "Kampeerterein 't Oekeltje"

Ingevolge de beheersverordening rust op het perceel de bestemming "Verblijfsrecreatie - 1".

Artikel 1.42

"Onder stacaravan wordt verstaan: een caravan of enig ander onderkomen ten behoeve van verblijfsrecreatie, welke voldoet aan de volgende kenmerken:

- is voorzien van een as/wielstelsel en een dissel;
- uit één geheel bestaat (gekoppelde caravans en aangebouwde uitbreidingen zijn niet toegestaan);
- op het terrein, zonder graafwerkzaamheden en/of het verwijderen van al dan niet gemetselde muurtjes, is voort te bewegen als aanhanger. Eenvoudig verwijderbare beschotting, om het as en wielstelsel aan het zicht te onttrekken, is wel toegestaan;
- niet is gefundeerd;
- niet is ingegraven of rondom ingeterpt;
- te allen tijde eenvoudig mobiel is te maken."

Artikel 5.1

"De voor 'Verblijfsrecreatie - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. verblijfsrecreatieve doeleinden ten behoeve van de exploitatie van een kampeerterein voor stacaravans;

alsmede voor:

b. met verblijfsrecreatie samenhangende voorzieningen ten dienste van het kampeerterein in de vorm van:

1. een kantine;
2. een kampwinkel;
3. een receptie;

- 4. sanitaire voorzieningen;
- 5. maximaal één beheerderswoning met bijbehorende bouwwerken;
- c. behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke waarden;

één en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en verhardingen."

Artikel 5.2.1

"Op de voor 'Verblijfsrecreatie - 1' aangewezen gronden mag uitsluitend worden geplaatst dan wel worden gebouwd ten dienste van het besluitvlak en wel:

- a. gebouwen in de vorm van stacaravans en overige voorzieningen zoals aangegeven in 5.1 sub b;
- b. maximaal één beheerderswoning met bijbehorend bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde."

Artikel 5.2.2

"Voor het bouwen van gebouwen in de vorm van stacaravans gelden de volgende regels:

- d. per stacaravan inclusief parkeerruimte dient een aanééngesloten stuk grond van minimaal 220 m² in aanmerking te worden genomen;
- e. de bruto oppervlakte bedraagt per stacaravan niet meer dan 35 m²;
- f. de bouwhoogte van een stacaravan bedraagt maximaal 3,5 meter;
- g. de breedte van een stacaravan bedraagt maximaal 4,50 meter;
- h. de afstand van stacaravans tot de beheersverordeningsgrenzen bedraagt minimaal 20 meter, behoudens tot de als 'Groen' aangegeven gronden, waar de afstand tot die gronden minimaal 10 meter bedraagt;
- i. per stacaravan is een vrijstaande berging toegestaan met een maximale oppervlakte van 6 m², en een maximale bouwhoogte van 3,5 meter."

Artikel 5.3 luidt:

"Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder a (lees: onder e) voor het bouwen van een stacaravan waarvan de bruto oppervlakte maximaal 55 m² bedraagt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. per stacaravan inclusief parkeerruimte een aanééngesloten stuk grond van minimaal 220 m² in aanmerking wordt genomen;
- b. de op de standplaats aanwezige bouwsels die niet voldoen aan de vereisten van het begrip stacaravan, zoals opgenomen in 1.42, en aan de overige vereisten van 5.2.2 worden gesloopt dan wel worden aangepast overeenkomstig de regels."

Bestemmingsplan "Kampeerterein 't Oekeltje"

Ingevolge het bestemmingsplan rustte op het perceel de bestemming "Verblijfsterrein t.b.v. van woon- of stacaravans (V)".

Artikel 1, onder 5

"Onder een woon- of stacaravan wordt verstaan: een voor dat doel gebouwd

en ingericht kampeermiddel bestemd voor dag en/of nachtverblijf met een lengte van 8 m of meer en/of een breedte van 2,50 m of meer, dat als zodanig niet zelfstandig achter een gemotoriseerd voertuig over de openbare weg mag worden voortbewogen en voor zodanig vervoer ook niet is uitgerust."

Artikel 5

"1. De gronden met de bestemming "Verblijfsterrein t.b.v. woon- of stacaravans", die op de plankaart niet zijn voorzien van de nadere aanwijzing (OL), zijn bestemd voor de exploitatie van een terrein voor woon- of stacaravans.

[...].

3. De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

[...];

g. de afstand van de gebouwen tot de bestemmingsgrenzen bedraagt tenminste 20 m behoudens het onder h) bedoelde geval;

h. voor zover een strook groenvoorzieningen als bedoeld in artikel 6 op de kaart is ingetekend dient de afstand van de gebouwen tot die strook maximaal 10 m te bedragen.

4. Het oppervlak van een standplaats voor een woon- of stacaravan inclusief parkeerruimte bedraagt tenminste 220 m².

5. Voor woon- of stacaravans is het bepaalde in lid 3 onder g en h van overeenkomstige toepassing."

uitspraak

RECHTBANK ZEELAND-WEST-BRABANT

Bestuursrecht

zaaknummer: BRE 16/2588

uitspraak van 4 oktober 2016 van de enkelvoudige kamer in de zaak tussen

Camping 't Oekeltje B.V., te Rijsbergen, eiseres,
gemachtigde: mr. [REDACTED]

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert, verweerder.

Procesverloop

Per formulier gedateerd 14 juni 2015 (aanvraag) heeft eiseres aan het college gevraagd om verlening van een omgevingsvergunning voor realisatie van een stacaravan met een oppervlakte van meer dan 70 m².

Bij besluit van 14 oktober 2015 (primair besluit) heeft het college de aanvraag afgewezen.

Bij besluit van 22 maart 2016 (bestreden besluit) heeft het college het bezwaar van eiseres hiertegen ongegrond verklaard en het primaire besluit in stand gelaten.

Op 25 april 2016 heeft eiseres beroep tegen het bestreden besluit ingesteld.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden in Breda op 23 augustus 2016.

De gemachtigde van eiseres was daarbij aanwezig; hij werd vergezeld door [REDACTED] (de directeur van eiseres) en [REDACTED] (een adviseur van eiseres). Het college liet zich vertegenwoordigen door [REDACTED] en mr. [REDACTED].

Overwegingen

1. Op grond van de stukken en de behandeling ter zitting gaat de rechtbank uit van de volgende feiten en omstandigheden.

Eiseres exploiteert een camping op het perceel Breedschotsestraat 10a te Rijsbergen. Aldaar staan diverse objecten ten behoeve van recreatief nachtverblijf. De aanvraag heeft betrekking op zo'n object – met een oppervlakte van ongeveer 84 m² en een inhoud van ongeveer 319 m³ – op het perceelsgedeelte dat bestaat uit de kavels met de nummers A70, A83 en A86. Het in de aanvraag bedoelde object wordt hierna aangeduid als: object.

Het college heeft de aanvraag getoetst aan de beheersverordening 'Kampeerterein 't Oekeltje' (beheersverordening). Het is tot de conclusie gekomen dat het object vergunningplichtig is, dat het in de aanvraag vervatte bouwplan zich niet verdraagt met de beheersverordening en dat afwijking van de beheersverordening in dit geval onwenselijk is.

Daartoe heeft het college onder meer aangevoerd dat het object niet kan worden aangemerkt als een stacaravan in de zin van de beheersverordening.

2. Eiseres staat primair op het standpunt dat de aanvraag ten onrechte aan de beheersverordening is getoetst, omdat die verordening onverbindend is. In het verlengde hiervan betoogt zij dat de aanvraag wel past binnen de mogelijkheden van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Kampeerterein 't Oekeltje', en dat ook overigens geen grond voor afwijzing van de aanvraag bestaat.

Subsidiair huldigt eiseres de opvatting dat de weigering van de omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening niet kan worden gedragen door de daaraan ten grondslag gelegde motivering.

Eiseres wil dat de rechtbank het beroep gegrond verklaart en het bestreden besluit vernietigt, en uiteindelijk dat het primaire besluit wordt herroepen en vervangen door de toewijzing van de aanvraag. Verder verzoekt eiseres om vergoeding van de door haar gemaakte proceskosten.

3. Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen. Nadere regels terzake zijn neergelegd in artikel 2.10 van de Wabo.

Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning van een bestemmingsplan of een beheersverordening af te wijken. Nadere regels terzake zijn neergelegd in artikel 2.12 van de Wabo.

4. Ter zitting heeft de rechtbank de vraag opgeworpen of de beslissing op de aanvraag met behulp van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure – als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) – had moeten worden voorbereid. ~~De rechtbank laat dit echter in het midden. Daartoe overweegt zij allereerst dat het geen kwestie van openbare orde betreft. Verder acht de rechtbank hier relevant dat de keuze van het college niet heeft geleid tot aantasting van de (processuele) belangen van eiseres en/of derden.~~

5.1. Inmiddels staat – ook voor eiseres – buiten twijfel dat de beheersverordening in werking was toen het college de aanvraag ontving. Partijen twisten echter over het antwoord op de vraag of de beheersverordening verbindend is en (dus) in dit geval mag worden gehanteerd als toetsingsmaatstaf. Hierover overweegt de rechtbank het volgende.

5.2. Ingevolge artikel 3.38, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) – voor zover hier relevant – kan de gemeenteraad voor delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld.

5.3. Uit de parlementaire geschiedenis van artikel 3.38 van de Wro (Kamerstukken II 2005-2006, 28 916, nummer 26, bladzijde 4) - en rechtsoverweging 10.7 van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 6 augustus 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:2972) - leidt de rechtbank af dat een beheersverordening de bestaande gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in een gebied met een lage ruimtelijke dynamiek in geringe mate mag beperken.

5.4. Ter beantwoording van de vraag of de beheersverordening binnen de zojuist geschetste grens past, onderzoekt de rechtbank welke bouwmogelijkheden het voormalige bestemmingsplan bood voor het perceelsgedeelte waarop het object is gesitueerd.

Het bestemmingsplan had aan het zojuist bedoelde perceelsgedeelte de bestemming 'Verblijfsterrein ten behoeve van woon- of stacaravans' gegeven. Ter plaatse waren woon- of stacaravans toegestaan. Artikel 1, onder 5, van de tot het bestemmingsplan behorende voorschriften (planvoorschriften) omschreef een woon- of stacaravan in hoofdzaak als: een voor dat doel gebouwd en ingericht kampeermiddel.

In rechtsoverweging 3.1 van haar uitspraak van 25 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:551) heeft de ABRvS met betrekking tot dit artikel onder meer overwogen:

"Vast staat voorts dat in de planvoorschriften geen definitie wordt gegeven van het begrip kampeermiddel, als bedoeld in artikel 1, onder 5, van de planvoorschriften. Gelet hierop heeft de rechtbank terecht overwogen dat het college kon aansluiten bij hetgeen in het algemeen spraakgebruik onder kampeermiddel wordt verstaan.

In het algemeen spraakgebruik wordt daaronder verstaan: een caravan, tent of ander onderkomen bedoeld voor recreatief nachtverblijf, dat gelet op zijn constructie, omvang en vorm geschikt is om te worden vervoerd. Anders dan [appellante] betoogt, is deze definitie van kampeermiddel niet in strijd met hetgeen onder een woon- of stacaravan, als bedoeld in artikel 1, onder 5, van de planvoorschriften, wordt verstaan.

Daartoe wordt overwogen dat niet ieder bouwwerk dat niet zelfstandig achter een gemotoriseerd voertuig over de openbare weg mag worden voortbewogen en daarvoor evenmin is uitgerust, als een woon- of stacaravan dient te worden aangemerkt."

Naar het oordeel van de rechtbank moet uit de zojuist aangehaalde rechtsoverwegingen redelijkerwijs worden afgeleid dat krachtens het bestemmingsplan op het perceel slechts verblijfsobjecten met een beperkte bouwmassa mochten worden opgericht. Dit oordeel wijzigt niet indien - zoals ter zitting namens eiseres is gesteld - op de camping reeds in 1972 diverse omvangrijke recreatieverblijven aanwezig waren.

5.5. Op basis van het voorgaande is de rechtbank van oordeel dat door de beheersverordening de bouwmogelijkheden voor het perceel niet wezenlijk zijn beperkt, ondanks de concrete cisen die zijn geformuleerd in artikel 1.42 van de tot de beheersverordening behorende regels (verordeningregels). Naar het oordeel van de rechtbank kan dan ook - anders dan eiseres stelt - niet worden volgehouden dat op de camping "een heel ander regime voor de inrichting" is ontstaan en dat de bouwmogelijkheden zijn "verengd en sterk veranderd".

5.6. Blijkens de parlementaire geschiedenis van de Wro (Kamerstukken II 2005-2006, 28 916, nummer 18, bladzijde 4) is de beheersverordening in het leven geroepen om een snelle en efficiënte procedure te creëren voor situaties waarin een niet-ingrijpende vervanging van een oud bestemmingsplan wenselijk is. Precies dat oogmerk had de gemeenteraad bij zijn beslissing om voor de camping een beheersverordening - in plaats van een nieuw bestemmingsplan - vast te stellen. De gemeenteraad heeft zijn bevoegdheid tot toepassing van artikel 3.38, eerste lid, van de Wro dus niet gebruikt voor een ander doel dan waarvoor die bevoegdheid is gegeven. Hierbij neemt de rechtbank in aanmerking dat de wetgever zich bij de vaststelling van artikel 3.38 van de Wro bewust was van het feit dat een beheersverordening aan belanghebbenden minder rechtsbescherming biedt (zie bijvoorbeeld Handelingen I 17 oktober 2006, nummer 3, bladzijde 120).

5.7. Het voorgaande leidt de rechtbank tot de conclusie dat de beroepsgrond inzake de onverbindendheid van de beheersverordening niet slaagt, zodat de beheersverordening door het college terecht is gehanteerd als toetsingskader bij de beslissing op de aanvraag.

6. Partijen zijn het erover eens - en ook de rechtbank constateert - dat het object niet voldoet aan het bepaalde in artikel 1.42 van verordeningregels, en daarmee dat artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo aan toewijzing van de aanvraag in de weg staat.

7.1. De weigering van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo, is door het college in het primaire besluit en het bestreden besluit enkel gemotiveerd met het argument dat het object niet kan worden aangemerkt als een stacaravan in de zin van de beheersverordening. Zoals hiervoor is overwogen, is deze constatering op zich juist, maar het is geen motivering waarom het college niet wil afwijken van de beheersverordening. De rechtbank is dan ook - onder verwijzing naar artikel 7:12, eerste lid, van de Awb - van oordeel dat het bestreden besluit op dit punt een motiveringsgebrek kent.

7.2. Ter zitting is gesteld dat het college de aanwezigheid van chalets en daarmee vergelijkbare gebouwen op het perceel Breedschotsestraat 10a wil voorkomen, om aldus het karakter van dat perceel als camping te behouden.

Dit acht de rechtbank wel voldoende om als draagkrachtige motivering van de weigering te kunnen dienen. Daartoe overweegt zij allereerst dat het college hiermee blijk geeft van een op een belangenafweging gestoelde beleidsmatige keuze. Verder acht de rechtbank relevant dat artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo het college een ruime mate van beleidsvrijheid verschaft, en dat de rechtbank het gebruik van die vrijheid slechts terughoudend mag toetsen. De rechtbank ziet geen grond voor het oordeel dat de keuze van het college in strijd met enig algemeen beginsel van behoorlijk bestuur komt.

7.3. De rechtbank is van oordeel dat het college hiermee het geconstateerde motiveringsgebrek naar behoren heeft hersteld.

8. De tegen het bestreden besluit aangevoerde gronden slagen niet, met uitzondering van het in overweging 7.1 geconstateerde motiveringsgebrek. Dit motiveringsgebrek is ter zitting echter hersteld. Daarom zal de rechtbank het beroep gegrond verklaren en het bestreden besluit vernietigen, maar de rechtsgevolgen in stand laten.

9. Nu het beroep gegrond wordt verklaard, dient het griffierecht aan eiseres te worden vergoed.

De rechtbank zal verweerder ook veroordelen in de door eiseres gemaakte proceskosten. Deze kosten stelt de rechtbank op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op € 992,- (1 punt voor het indienen van het beroepsschrift en 1 punt voor het verschijnen ter zitting, met een waarde per punt van € 496,- en wegingsfactor 1).

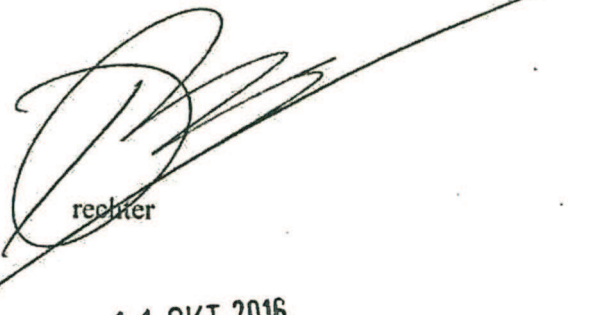
Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het bestreden besluit;
- bepaalt dat de rechtsgevolgen van het vernietigde bestreden besluit in stand blijven;
- draagt verweerder op het betaalde griffierecht van € 334,- aan eiseres te vergoeden;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van eiseres tot een bedrag van € 992,-.

Deze uitspraak is gedaan door mr. M. Breeman, rechter, in aanwezigheid van mr. L.M. Koenraad, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 4 oktober 2016.


griffier


rechter

Afschrift verzonden aan partijen op:

11 OKT 2016

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



"VOOR FOTOKOPIE CONFORM"
De griffier van de rechtbank
Zeeland-West-Brabant