

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
076 - 5225262
076 - 5213812
info@c5s.nl
www.c5s.nl
20083802

telefoon
fax
email
internet
kvk Breda

Gemeente Zundert

Bestemmingsplan
“Camping Internationaal Priem”

Gemeente Zundert

Bestemmingsplan “Camping Internationaal Priem”

Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding
 identificatienummer :
 NL.IMRO.0879.campinternationaal-0401
 d.d. : 18-02-2008
 gew. : 08-10-2010

referentie: 02190.002bp17
status: vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
2	De huidige situatie	5
2.1	Ligging	5
2.2	Huidige inrichting	5
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Planuitgangspunten	23
4.1	Uitwerking doelstellingen	24
4.2	Bodemonderzoek	25
4.3	Akoestische aspecten	26
4.4	Milieuzonering	26
4.5	Waterhuishouding	26
4.6	Handhaving	26
4.7	Luchtkwaliteit	27
4.8	Flora en fauna	27
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.10	Financiële aspecten	29
4.11	Externe veiligheid	29
5	Planbeschrijving	31
5.1	Juridische vertaling	31
5.2	Juridische regeling	31
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.1	Inspraak	33
6.2	Vooroverleg	33
6.3	Zienswijzen	33
7	Economische uitvoerbaarheid	35

Bijlagen

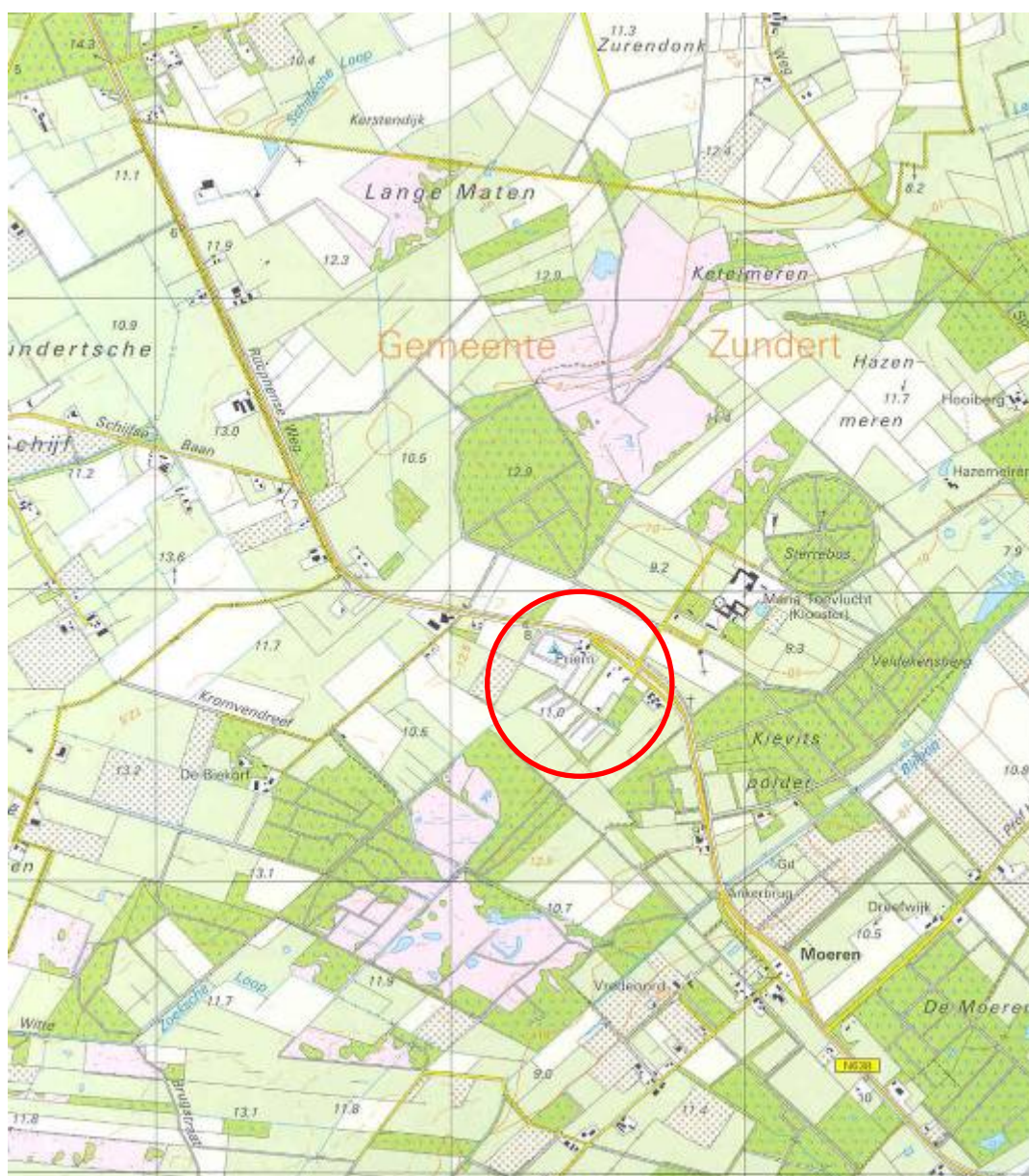
Besluit Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, 28 juni 2005, aanwijzing pilots

Inspraakverslag

Zienswijzeverslag

Berekening groepsrisico

Vaststellingsbesluit



FRAGMENT TOPOGRAFISCHE KAART LIGGING VAN CAMPING INTERNATIONAAL

1 Inleiding

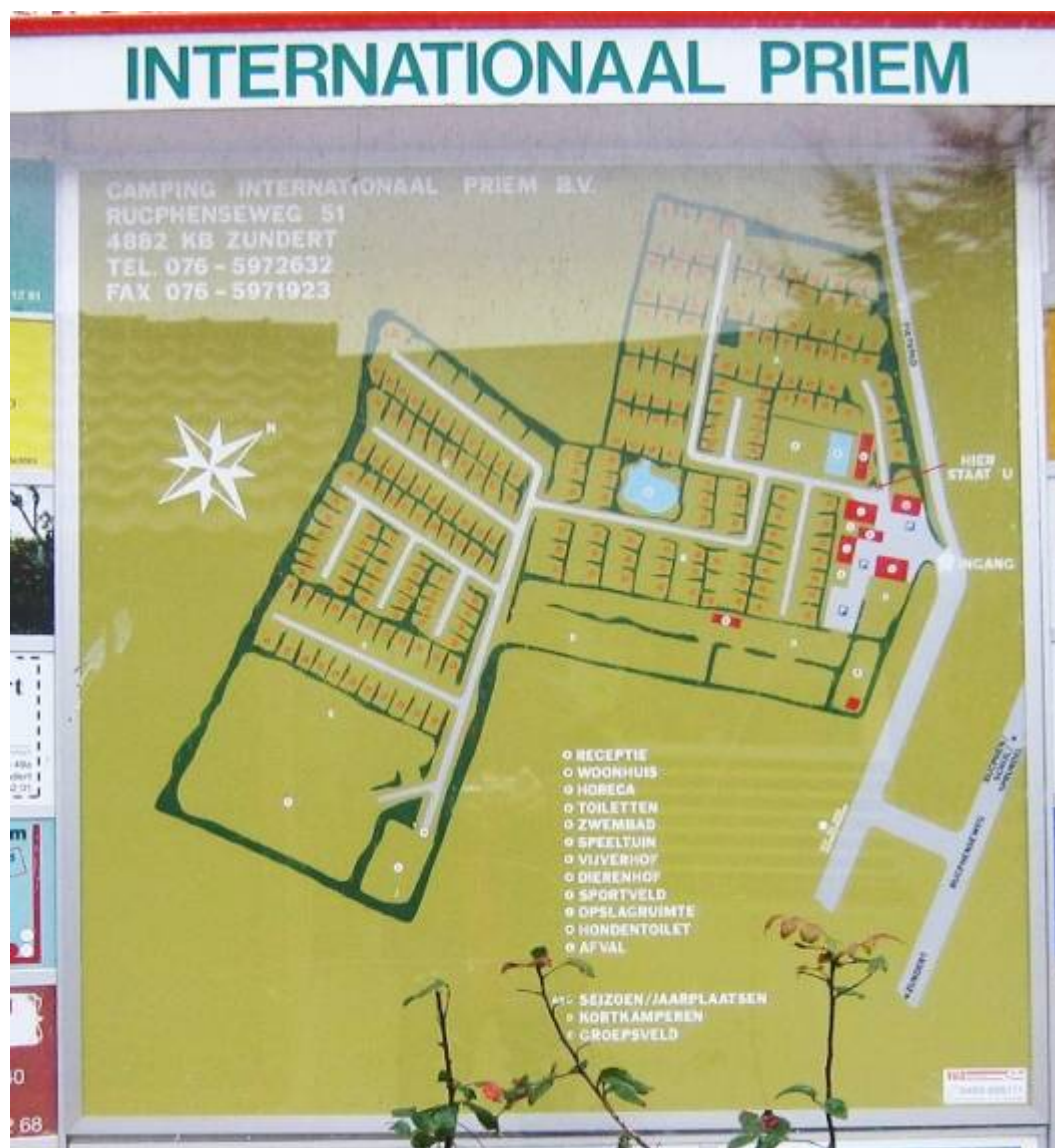
Tussen Zundert en Rucphen ligt aan de Rucphenseweg (N638) de Camping Internationaal Priem. De camping bestaat al langere tijd en is planologisch geregeld in het bestemmingsplan "Camping International" van de gemeente Zundert.

De camping is door de provincie geselecteerd als pilot voor een actieve stimulans voor het realiseren van herstructureringen of aanpassingen. Het betreffende besluit is als bijlage opgenomen.

Door de exploitant van de camping zijn plannen ontwikkeld om te komen tot een kwaliteitsverbetering en een verdere ontwikkeling van het recreatieve aanbod. De kwaliteitsverbetering is gericht op verbetering van de kwaliteit van standplaatsen en centrale voorzieningen. Door het verminderen van het aantal standplaatsen voor stacaravans en het vervangen van de stacaravans door vaste verblijven, kan de groene kwaliteit van het terrein worden verhoogd en daarmee wordt een betere inpassing in het huidige landschap bereikt. Daarnaast zal de realisatie van een restaurant met een 15-tal vakantieappartementen deel uitmaken van de toekomstige inrichting. De presentatie van de camping naar de Rucphenseweg zal daarmee sterk kunnen worden verbeterd.

Omdat het geldende bestemmingsplan de gewenste kwaliteitsverbetering en ontwikkeling niet toestaat is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin.

In de komende paragrafen worden het plangebied en de gewenste verbeteringen en de vertaling hiervan in het bestemmingsplan beschreven.



INFORMATIEBORD BIJ DE ENTREE

2 De huidige situatie

2.1 Ligging

Camping Internationaal is gelegen aan de zuidwestzijde van de Rucphenseweg tussen de kernen Rucphen en Zundert. In de naaste omgeving bevinden zich ondermeer de natuurgebieden van de Oude Buissche Heide, De Moeren met aansluiting op de Pannenhoef, Lange Maten en Hazemeren. Op enige afstand liggen het natuurgebied Rucphense Bosschen en op grotere afstand de Kalmthoutse Heide. De camping is in feite omgeven door natuurgebieden en kan daarmee van bijzondere betekenis zijn voor recreanten. In de directe nabijheid ligt het Abdij Maria Toevlucht. De gronden van de camping sluiten aan de zuidwestzijde aan op eigendommen van natuurmonumenten. Nabij het terrein liggen woningen en een agrarische bedrijf alsmede het terrein van Du Bois Sierbestrating en Tuintechniek.



2.2 Huidige inrichting

De huidige kampeervergunning voorziet in 251 kampeermiddelen te onderscheiden in: tenten, tentwagens, kampeerauto's, toer- of stacaravans op permanente standplaatsen voor de periode van 1 januari t/m 31 december.

Daarnaast voorziet de kampeervergunning in 45 standplaatsen voor tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans op niet permanente standplaatsen voor de periode van 15 maart t/m 31 oktober. Daarnaast zijn er een 2-tal trekkershutten en een groepsterrein voor kamperen in speciale tenten.

De huidige terreininrichting is afgestemd op de vergunning. Het betrokken terrein heeft een kadastrale oppervlakte van 8 ha 38 a en 20 ca. Het terrein is vanaf de parallelweg van de Rucphenseweg bereikbaar. Binnen de camping wordt het terrein door enkele, voor auto's en hulpdiensten berijdbare, paden ontsloten.

De camping is in beginsel autovrij, met dien verstande dat er op de standplaats mag worden geparkeerd. Vanaf de centrale ontsluiting zijn de standplaatsen in veldjes aangelegd. De standplaatsgrootte varieert van 100 m² tot 150 m². Alle jaarstandplaatsen zijn voorzien van aansluitingen voor water, riool en elektra.



Jaarplaats



toeristisch kampeerterrein

Seizoenplaatsen zijn voorzien van een elektra-aansluiting en hebben als extra voorziening een eigen watertappunt en een vuilwaterafvoerpunt met deksel. De plaatsen voor kort kamperen zijn beschut gelegen en hebben een grasmatten als ondergrond. Ze beschikken over een elektra-aansluiting met een vermogen van 4 Ampère. Op het terrein bevinden zich centraal gelegen watertappunten en een stortplaats voor chemische toiletten. Het centrale toiletgebouw is voorzien van toiletten, wasgelegenheid, douches en spoelbakken.

Nabij de hoofdtoegang bevinden zich de beheerderswoning, kantine, receptie en bergingen alsook sport- en spelvoorzieningen waaronder een openluchtzwembad. Verspreid over het terrein staan sanitaire units.



speelterrein



trekkershutten

Het terrein wordt rondom door een groengordel met bomen afgeschermd. Ook op het terrein is veel groen in de vorm van bomen en struiken aanwezig en geeft het geheel een groene indruk.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". Met deel 4, de definitieve versie van deze Nota, is de procedure van de planologische kernbeslissing, zoals aangegeven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, rond deze Nota afgerond.

In de Nota Ruimte wordt aandacht geschonken aan het toeristisch-recreatief gebruik van de groene ruimte. De nota stelt vast dat het huidige aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen voldoet, zowel kwalitatief als kwantitatief, onvoldoende aan de recreatiewensen van onze samenleving. De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch recreatieve aanbod. De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende vraag behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen. Daarmee is ook de vitaliteit van de meer landelijke gebieden van Nederland gebaat.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan

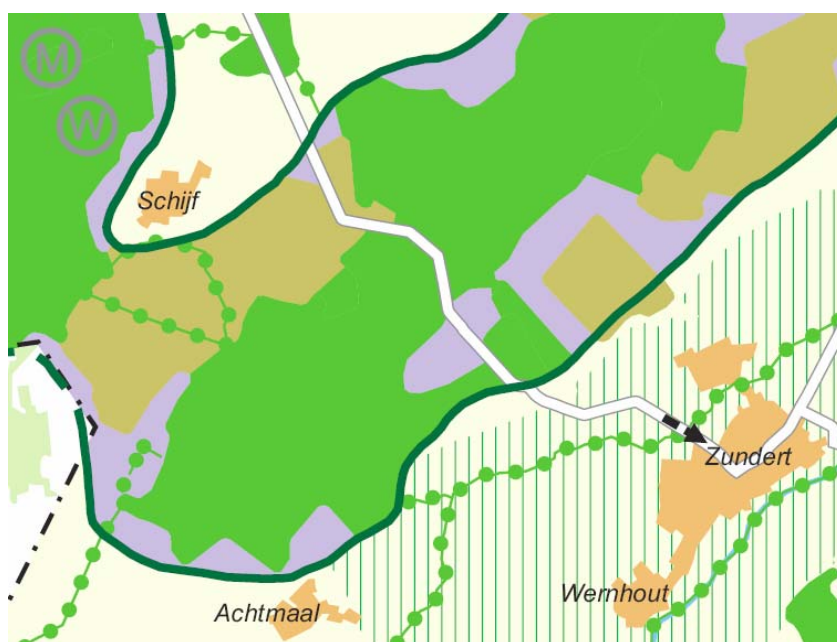
In het Streekplan 2002 Brabant in Balans, dat op 22 februari 2002 door Provinciale Staten van Noord-Brabant is vastgesteld, zijn de hoofdlijnen neergelegd van de ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn (tot 2020) zoals die voor de provincie Noord-Brabant wordt nagestreefd. Deze beleidslijnen worden geconcretiseerd gedurende de looptijd van het plan tot 2012.

De ruimtelijke visie in het streekplan voor de aan het buitengebied gebonden recreatie luidt als volgt:

De kwaliteiten van het buitengebied van Brabant worden steeds meer ontdekt en gewaardeerd. Lange tijd zijn toerisme en recreatie in het buitengebied door velen gezien als ondergeschikte activiteiten. Het streekplan neemt afstand van deze opvatting. Toerisme en recreatie zijn nevenschikte activiteiten in het buitengebied, die de economische vitaliteit van het buitengebied bevorderen, onder meer in de vorm van verbrede landbouw. Toerisme en recreatie gedijen het beste in een kwalitatief hoogwaardige omgeving. Bijdragen vanuit deze sector aan de ontwikkeling van landschap en natuur liggen dus voor de hand.

Het gaat er om te voorzien in de groeiende ruimtebehoefte voor toeristisch-recreatieve voorzieningen. Hierbij moeten de mogelijkheden van zuinig ruimtegebruik optimaal benut worden en de natuur- en landschapswaarden behouden en verder versterkt worden. Van belang is dat toeristisch-recreatieve ontwikkelingen aansluiten bij en afgestemd zijn op de ontwikkelingen in de landbouw.

Ingezet wordt vooral op de bevordering van kleinschalige verblijfsrecreatie en op vormen van extern gerichte verblijfsrecreatie, waarin niet zozeer het ontmoeten van andere recreanten centraal staat, maar de recreatieve verblijfplaats een uitvalsbasis is voor bezoeken aan steden, dorpen, recreatieparken, bossen en dergelijke.



LEGENDA

Grens regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)

Indicatie robuuste verbinding

GROENE HOOFDSTRUCTUUR

GHS-natuur

Ecologische verbindingzone

GHS-landbouw



AGRARISCHE HOOFDSTRUCTUUR

AHS-landschap

AHS-landbouw:

Glastuinbouw - vestigingsgebied

Glastuinbouw - mogelijk doorgroeigebied

Glasboomteeltgebied

Zoekgebied veeverdichtingsgebieden

AHS-overig



FRAGMENT STREEKPLAN PLANKAART 1: RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

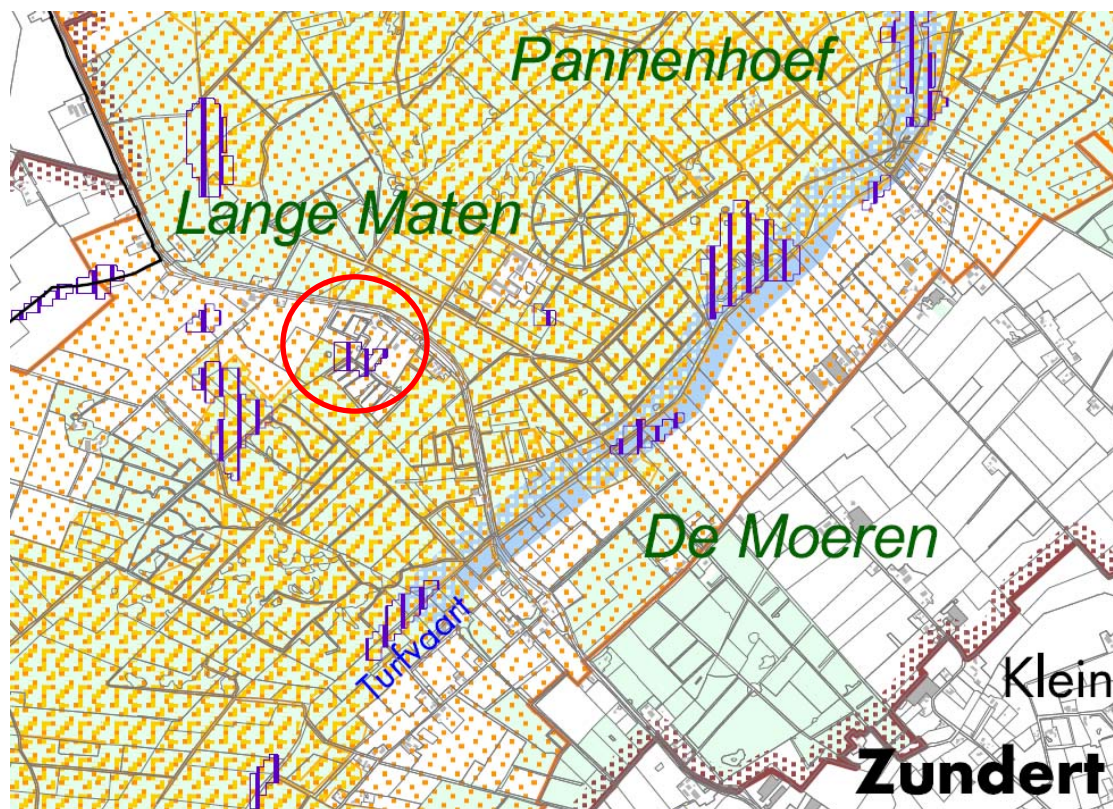
De camping ligt in het gebied dat in het streekplan is aangegeven als Groene hoofdstructuur – GHS-natuur en maakt onderdeel uit van een Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE). De groene hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden, en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Binnen de GHS-natuur is het gebied nader aangeduid als de subzone Natuurparel. Binnen de subzone Natuurparel geldt de volgende beschrijving: De natuurparels zijn alle begeleid natuurlijke eenheden en de daarbuiten gelegen bos- en natuurgebieden die bijzondere natuurwaarden hebben vanwege specifieke omstandigheden van de bodem of het (grond)water. Natuurparels bestaan ook uit bos- en natuurgebieden, en voor een klein gedeelte uit landbouwgebieden, die deze bijzondere natuurwaarden (nog) niet hebben, maar waarvoor deze waarden wel worden nagestreefd. In de natuurparels moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden. Onder RNLE-landschapsdeel vallen landbouwgronden die op zichzelf genomen geen bijzondere (potentiële) natuurwaarden bezitten, maar tot een regionale natuur- en landschapseenheid worden gerekend vanwege hun ligging ten opzichte van belangrijke bos- en natuurgebieden en landbouwgronden met bijzondere natuurwaarden binnen een RNLE. In het RNLE-landschapsdeel gaat het erom dat de ontwikkeling van natuur en landschap in de regionale eenheid als geheel wordt ondersteund.

In het streekplan worden toerisme en recreatie gezien als nevenschikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Kansen voor de realisering van een goed toeristisch-recreatief product moeten dan ook optimaal worden benut. De mogelijkheden zijn echter wel sterk afhankelijk van de specifieke kenmerken van een gebied. Met name buiten- en bewegingsrecreatie, zoals wandelen, fietsen en picknicken, en natuurgerichte recreatie passen prima in de groene hoofdstructuur (GHS). De kwetsbaarheid van de natuur- en landschapswaarden in de subzones binnen de GHS-natuur bepaalt welke andere vormen van toerisme en recreatie toelaatbaar zijn en in welke intensiteit. Er moet een gezonde verhouding zijn tussen de toeristisch-recreatieve activiteiten en de draagkracht van het gebied waarin deze plaatsvinden. Dat is het centrale uitgangspunt.

Voor de Camping Internationaal Priem geldt dat het een bestaand verblijfsrecreatief bedrijf betreft dat in de GHS gevestigd kan blijven. Als een bedrijf in de GHS gevestigd kan blijven, zoals bij de camping het geval is, dan kunnen de recreatieve voorzieningen onder voorwaarden worden uitgebreid. Voor de Camping Internationaal is een uitbreiding niet aan de orde omdat binnen het bestaande terrein kan worden gekomen tot een herstructurering. Een toetsing aan de voorwaarden genoemd in het streekplan die gelden bij uitbreiding, zijn voor de onderhavige camping niet van betekenis.

3.2.2 Structuurvisie “Brabant in ontwikkeling” en “paraplunota RO”

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Het instrument streekplan keert niet terug in de nieuwe wet. Daarvoor in de plaats komen andere instrumenten voor de provincie, zoals de structuurvisie. Met het oog hierop heeft de provincie Noord-Brabant de structuurvisie “Brabant in ontwikkeling” en een “paraplunota RO” opgesteld. De provincie geeft in deze documenten aan hoe zij om wil gaan met de rollen die ze kan innemen, en de nieuwe instrumenten die ze tot haar beschikking heeft.



Legenda

Natuur

-  Ecologische hoofdstructuur (EHS)
-  Ecologische verbingszone (EVZ)
-  Zoekgebied REV - Rijk
-  Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)
-  RNLE later aan te passen (Baronie)
-  Landschapsonwikkelingszone/
landscapsecologische zone (LEZ)
-  Zoeklocatie nieuw bos/natuur

Water

- Rivierverruiming
-  Zoekgebied rivierverruiming

Waterberging (planologische doorwerking)

-  Bestaand inundatiegebied (planologische doorwerking)
-  In te richten waterbergingsgebied (planologische doorwerking)
-  Voorlopig reserveringsgebied 2050, 2016

Waterdoelen

-  Natte natuurplet (planologische doorwerking)
-  Beschermingszone natte natuurplet (planologische doorwerking)
-  Zoekgebied wist

Beekherstel

-  Te herstellen beek
-  Ruimte voor beek- en kreekherstel
-  Concreet begrensd beekherstelgebied (planologische doorwerking)

Thematische informatie (inclusief stedelijk gebied): Reconstructieplan april 2005

Topografische ondergrond: © 2004 Dienst voor het kadaster en de openbare registers, Apeldoorn

Opmaak: Afdeling GEO, Provincie Noord-Brabant

Tek.nr. 24.211 april 2005

FRAGMENT PLANKAART 1 OMGEVINGSKWALITEIT
RECONSTRUCTIEPLAN / MILIEUEFFECTRAPPORT DE BARONIE MET LOCATIE

In de structuurvisie heeft Provinciale Staten de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid neergelegd. Inhoudelijk zijn er weinig wijzigingen in het provinciale beleid. De provincie geeft voor bestaand beleid weer hoe ze met de nieuwe instrumenten om wil gaan. Nieuw hierbij is onder andere dat de provincie expliciet de provinciale belangen noemt. Ook maakt een uitvoeringsagenda deel uit van de structuurvisie. De paraplunota RO is bedoeld om een basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten te geven. Die basis is vervat in beleidsregels. In de paraplunota wordt concreter aangegeven wat het beleid van de provincie is. Het beleid uit de paraplunota put hiervoor uit verschillende bestaande plannen, zoals het vigerende streekplan, de uitwerkingsplannen, reconstructieplannen, en verschillende thematische nota's zoals de beleidsnota Ecologische bouwstenen en de beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling". Naast het overnemen van het bestaande beleid van deze plannen wordt op een enkele punten nieuw beleid voorgesteld.

Gezien de structuurvisie grotendeels is gebaseerd op het voormalige Streekplan 2002, aangevuld met nieuwe beleidsuitgangspunten, is het beleid reeds beschreven onder 3.2.1.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Uitwerkingsplan Landelijke regio Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert

Op 21 december 2004 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het Uitwerkingsplan Landelijke regio Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert vastgesteld.

Dit uitwerkingsplan voor de landelijke regio Zundert en omgeving is een gevolg van de opdracht uit het Streekplan Noord-Brabant 2002 om voor elke stedelijke en landelijke regio een uitwerkingsplan op te stellen. Voor de landelijke regio's worden thematische uitwerkingsplannen opgesteld. Deze beperken zich tot de (toekomstige) woon- en werklocaties. In dit uitwerkingsplan zijn de ruimtelijke ontwikkelingen voor deze regio's tot 2015 aangegeven, met een doorkijk naar 2020.

Het uitwerkingsplan is een ruimtelijk plan op het regionale schaalniveau. Het vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. Hierbij gaat het om de advisering over structuurvisies(plus) en de advisering en goedkeuring van bestemmingsplannen en alle artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening verzoeken.

Het uitwerkingsplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen weer en bevat voor onderdelen afspraken over de realisering daarvan.

Voor recreatie wordt in het uitwerkingsplan geen sectorale strategieën in beeld gebracht. Voor dit thema wordt aangesloten op wat in de planvorming voor de reconstructie wordt ontwikkeld. Dit voorkomt onduidelijkheid en overlappings in het beleid.



Legenda

Integrale zonering (planologische doorwerking)

Extensiveringsgebied

- Natuur
- Overig

Landbouwontwikkelingsgebied

- Primair
- Primair, aandacht voor struweelvogels / dassen
- Secundair

Verwevingsgebied



Stedelijk gebied (geen integrale zonering)



Recreatie

- Recreatieve poort
- Intensief recreatief gebied
- Projectlocatiegebied
- Stedelijk uitloopgebied

Sociale economie

- Leefbaarheid

Glastuinbouw

- Gb Glasboomteeltgebied
- D Mogelijk doorgroeigebied (nvt)
- V Vestigingsgebied (nvt)
- P Zoekgebied projectvestiging (nvt)

Boomteelt

- B Zoekgebied/accntgebied (nvt)

Teeltondersteunende voorzieningen

- Verruiming mogelijkheden

Planuitwerkingen reconstructieplan

- Begrenzing

Thematische informatie (inclusief stedelijk gebied): Reconstructieplan april 2005

Topografische ondergrond: © 2004 Dienst voor het kadaster en de openbare registers, Apeldoorn

Opmaak: Afdeling GEO, Provincie Noord-Brabant

Tek.nr. 24.221 april 2005

FRAGMENT PLANKAART 2 SOCIALE EN ECONOMISCHE VITALITEIT

RECONSTRUCTIEPLAN /MILIEUEFFECTRAPPORT DE BARONIE MET LOCATIE

3.3.2 Reconstructieplan/Milieueffectrapport De Baronie

Op 22 april 2005 is het Reconstructieplan/Milieueffectrapport De Baronie vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Met dit plan wordt een wettelijke basis gelegd voor een perspectiefvolle ontwikkeling van het landelijk gebied in De Baronie. Een verplicht onderdeel is de aanwijzing van de integrale zonering. Integrale zonering betekent dat in het plan een indeling is gemaakt in drie gebieden: landbouwontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden. In landbouwontwikkelingsgebieden krijgt de intensieve veehouderij het primaat. In verwevingsgebieden bestaan de verschillende functies, landbouw, wonen en natuur naast elkaar. Het doel van de extensiveringsgebieden is het terugdringen van de intensieve veehouderij bij natuurgebieden en woonkernen. De Camping Internationaal ligt in het Extensiveringsgebied Natuur.

Het onderdeel recreatie en toerisme in de reconstructieplannen is zodanig uitgewerkt, dat het kan fungeren als een regionaal ontwikkelingsplan binnen het beleidskader Toerisme en Recreatie ((Ont)spannend Brabant). In het plan is door middel van het aanwijzen van gebieden met bijbehorende maatregelen aangegeven waar welke ontwikkelingen van de toeristisch-recreatieve sector gewenst of juist niet gewenst zijn.

Omtrent recreatie wordt gesteld dat in De Baronie een groot aantal verblijfs- en dagrecreatiebedrijven voor komen. Deze bedrijven zijn geconcentreerd in (de randen) van bos- en natuurgebieden. Mede om deze redenen wordt De Baronie als een sterke toeristisch-recreatieve regio beschouwd. Door de vergrijzing neemt het aantal korte vakanties toe. Deze groep ouderen is niet gebonden aan het hoogseizoen, gaat relatief veel op vakantie in eigen land, vraagt een goede kwaliteit van voorzieningen en heeft redelijk veel geld te besteden. Er is daarom vraag naar algehele kwaliteitsverbetering van verblijfsrecreatie.

De oprukkende verstedelijking vanuit Breda biedt enerzijds mogelijkheden voor groei. Anderzijds vormt die een bedreiging voor de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied. Het toeristisch-recreatief product is sterk maar het hoogste niveau van zowel omgevingskwaliteit als bedrijfskwaliteiten en de optimale variatie zijn nog niet bereikt en er is nog onvoldoende samenhang in het aanbod. Het toeristisch-recreatieve aanbod in De Baronie is feitelijk een optelsom van het individuele aanbod.

De Baronie kent opvallend veel kampeerterreinen. Bijna een kwart van het aanbod in het gebied betreft een kampeerterrein zonder zomerhuisjes of bungalows. Accommodaties die wel bungalows verhuren zijn er veel minder.

De reconstructiecommissie is van oordeel dat het behoud van de positie die de recreatiemarkt inneemt, gehandhaafd moet blijven. Dat kan betekenen dat de bedrijfstak zich moet kunnen ontwikkelen, bijvoorbeeld om in te kunnen spelen op veranderende behoeften van de consument. Veelal vertaalt kwaliteitsverbetering zich ook in extra ruimtebehoefte. Bijvoorbeeld om ruimere (kampeer)plaatsen te creëren of om extra voorzieningen aan te brengen.

Met het uitgangspunt dat ontwikkelingen de draagkracht van natuur en landschap in het gebied niet te boven mogen gaan, zullen er in De Baronie ontwikkelingskansen geboden worden aan recreatiebedrijven. Voor behoud van de sterke positie van De Baronie is met name behoud en uitbouw van de draagkracht van de grotere bedrijven van belang. Er zijn maatregelen nodig om de economische basis van veel recreatiebedrijven (ook de minder grote) gezond te houden.

3.3.3 Toeristisch-Recreatieve Visie, Ontwikkelingskaart en Tabel Baronie 19 september 2003

Als voorbereiding op het reconstructieplan is een toeristisch-recreatieve visie voor de Baronie opgesteld door de Werkgroep Recreatie Baronie. De visie en de ontwikkelingskaart met bijbehorende tabel vormen het uitgangspunt voor het voorkeursalternatief recreatie in het reconstructieplan. Het reconstructiegebied De Baronie heeft als geheel reeds een aanzienlijk toeristisch-recreatief product binnen haar grenzen met goede omgevingskwaliteiten en een aanzienlijke bedrijvigheid.

Voor het westelijk deel van het reconstructiegebied De Baronie (Rucphen, Zundert) geldt dat de eenzijdigheid van het toeristisch product op het vaste standplaatsproduct betekent dat hier het accent moet liggen op kwaliteitsverbetering bij deze bedrijven.

Daadkrachtige individuele bedrijven vormen de basis. Bedrijven moeten deze positie waar kunnen (blijven) maken. Daarbij moeten de bedrijven zich in eerste instantie richten op kwaliteitsverbetering en product vernieuwing op het bestaande terrein. Bedrijven zullen bij hun planvorming nadrukkelijk aandacht moeten besteden aan de landschappelijke waarden op en rond de eigen bedrijven. Voor de omgeving worden de volgende uitgangspunten aangegeven.

Kansrijk Extensief Recreatief Landelijk Gebied

De landgoederenzone de Moeren – Pannenhoeve – Vloeiweide – Krabbebossen

Visie gebied

Extensief recreatief gebruik, gericht op wandelaars, ruiters en fietsers.

Randvoorwaarden

Recreatieve zonering en routes afstemmen met terreinbeheerders.

Wenselijke ontwikkelingen vanuit de visie

- * Nieuwe economische dragers in de vorm van agrarisch natuurbeheer, biologische landbouw en extensieve vormen van recreatie in de overgangszone van de natuur- en bosgebieden.
- * Versterken van de routestructuur in samenhang met ontwikkeling kleinschalige recreatieve voorzieningen, landschappelijke versterking van het gebied.
- * Versterken van de relatie cultuurhistorie en recreatie.
- * Behouden en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische waarden.

Bestaande initiatieven

Landinrichtingsplan Weerij (recreatief medegebruik belangrijk onderdeel).

De Camping Internationaal Priem ligt binnen de 'beschermingszone natte natuurparel'. Dit houdt in dat maatregelen worden voorgesteld om met prioriteit de sectorale waterdoelen in de natte natuurparels te behalen. Om te voorkomen dat de huidige hydrologische situatie van de natte natuurparels verder verslechtert, wordt er een beschermingsbeleid gevoerd. Dit wordt vorm gegeven door maatregelen uit te voeren die voortvloeien uit de waterparagraaf voor de opvang van hemelwater en de wijze van afvoer daarvan. Een specifiek aanlegvergunningstelsel wordt daarom niet nodig geacht.

Voorts is de begrenzing van de Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE) op perceelsniveau bepaald. De ligging in de RNLE wordt nader bepaald door de Groene

hoofdstructuur subzone Natuurparel. De betekenis van de subzone Natuurparel is beschreven bij de het streekplanbeleid. In de natuurparels moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in de StructuurvisiePlus, het recreatiebeleid en het bestemmingsplan.

3.4.1 StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus is vastgesteld door de gemeenteraad van Zundert in zijn vergadering van 14 februari 2002. De StructuurvisiePlus geeft een visie op de ruimtelijke toekomst van de gemeente Zundert. De StructuurvisiePlus heeft twee belangrijke taken: toetsingskader en richtinggevend.

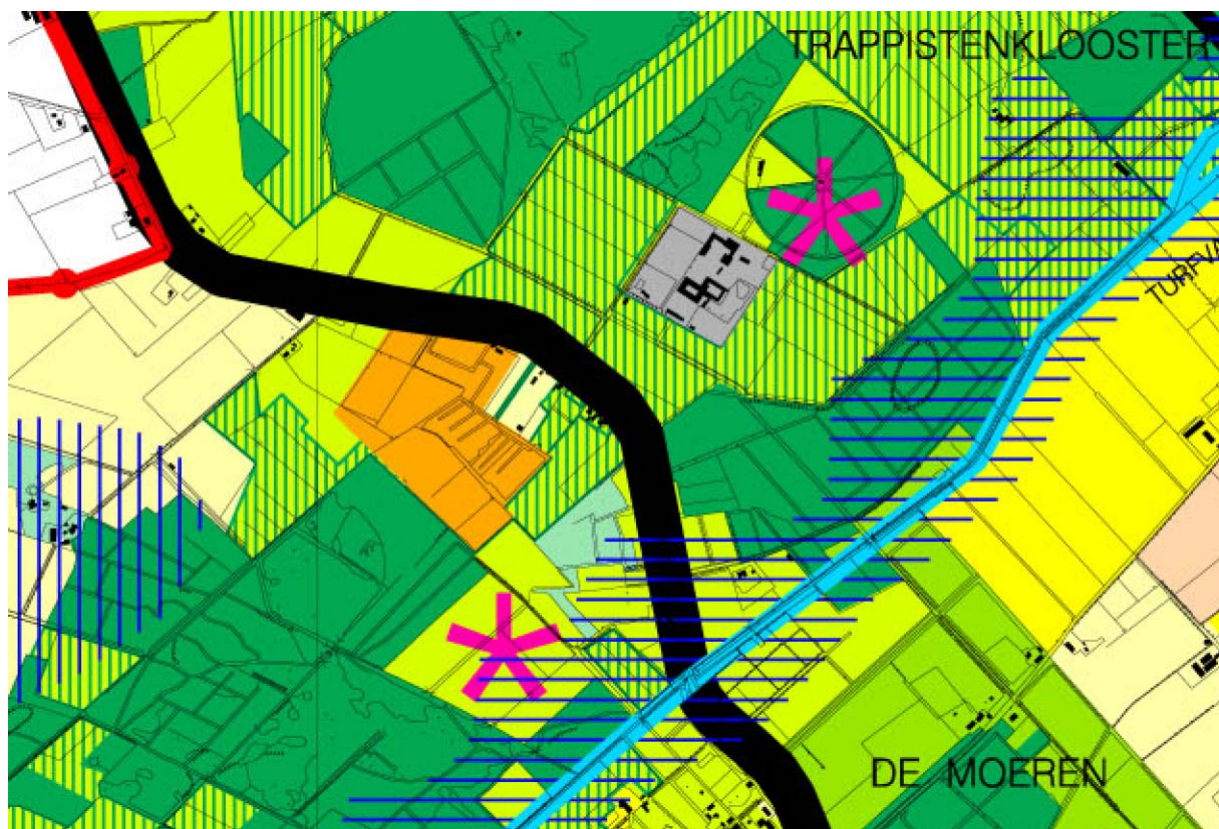
Toetsingskader: Nieuwe initiatieven op het gebied van de ruimtelijke ordening kunnen worden getoetst aan de StructuurvisiePlus. Hiermee kan voorkomen worden dat nieuwe ontwikkelingen in strijd zijn met het gewenste ruimtelijke beeld voor de toekomst.

Richtinggevend: De StructuurvisiePlus is naast een toetsingskader ook een actief instrument, welke laat zien welke ontwikkelingen nodig zijn om het gewenste beeld van de toekomstvisie te bereiken.

In deel 1 'Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld' wordt de bestaande verblijfsrecreatie beschreven. De gemeente Zundert heeft diverse mogelijkheden voor recreatie. Het toeristisch aanbod kan onderverdeeld worden in verblijfs-, dag- en natuurrecreatie en mogelijkheden tot recreëren aangeboden door horeca en detailhandel. Binnen een afwisselend landschap is er een aanbod voor verschillende doelgroepen. Zowel de ligging van Zundert nabij grote steden als de goede bereikbaarheid van de gemeente bieden mogelijkheden om dit aanbod nog verder uit te breiden. Binnen de gemeente is er een redelijk gevarieerd aanbod van verblijfsrecreatiebedrijven. Zij bieden overnachtingsmogelijkheden op camping, bungalowpark, pension en hotel. De campings bieden zowel vaste als toeristische staanplaatsen.

In deel 1 is voorts een beschrijving opgenomen over de waarden van het gebied waarin Camping Internationaal is gelegen. De waarde wordt gevormd door de van zuid naar noord gelegen aaneengesloten landgoederencomplex, die wordt gekenmerkt door de hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Het complex wordt gevormd door de landgoederen de Oude en Nieuwe Buissche Heide, Wallsteijn, de Moeren, de Pannenhoef, de natuur- en bosgebieden de Reten, Lange Maten/Hazemeren en de landbouwgronden in en om deze natuurgebieden, die in het kader van de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur zijn aangeduid als natuurontwikkelings-, reservaat- of beheersgebied. De totale oppervlakte van het gebied bedraagt ruim 2000 hectare.

Voor de Camping is specifiek de betekenis en waarden van de Oude Buissche Heide, De Moeren, Langematen met het Trappistenklooster en Wallsteijn van belang.



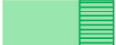
LEGENDA

algemeen

 gemeentegrens

natuur en landschap

 GHS-natuurkerngebied

 GHS-multifunctioneel bos
(gearceerd = RVK+SL; nog aan te leggen)

 GHS-agrarisch gebied met natuurwaarden
(gearceerd = reservaatgebied)

 GHS-agrarisch gebied met natuurontwikkelingsmogelijkheden
(gearceerd = reservaatgebied)

 ecologische verbindingszone

 bijzondere doeleinden /landgoederen

 camping /recreatiepark

 sportterrein

 topografische ondergrond (c) TDN

FRAGMENT DUURZAAM RUIMTELIJK STRUCTURBEELD STRUCTURVISIE PLUS

Landgoed de Oude Buissche Heide

Landgoed de Oude Buissche Heide bestaat sinds 1543. Het landgoed bestaat uit grotere en kleinere restanten van heidevelden met vennen, loofbos, naaldbos, ingesloten graslanden, bouwland, diverse houtwallen, kleine moerassen en delen van heidevennen. In het zuiden grenst het aan de Turfvaart. Het parkachtige karakter van het landgoed wordt versterkt door diverse oude waardevolle loofbomen zoals beuken en eiken met als ondergroei oude groepen van rododendrons. Rond de vennen komt gagel (indicatieve soort voor vochtige venige heide) voor in combinatie met zonnedauw en veenmossen. Op grote schaal is vergrassing door verzuring opgetreden waardoor zeldzame planten en diersoorten uit het gebied zijn verdwenen.

Landgoed de Moeren

Het ten oosten van de Turfvaart gelegen complex van naaldbossen, bouwland en grasland, is als veenontginning tussen 1600-1700 ontstaan op uitgemoerde gronden. De stichter van dit landgoed, dokter Snellen uit Rotterdam, trachtte met de Turfvaart de grond te verrijken via aangevoerde meststoffen. Het landgoed is verdeeld in blokvormige segmenten. De onregelmatige blokvormige landgoedstructuur bestaat uit naaldbossen en loofbossen, met enkele door houtsingels en landbeplantingen omzoomde landbouwpercelen. Diverse lanen met accenten op kruisingen, tot vijvers omgevormde heidevennen en houtwallen zorgen voor een landgoedachtig karakter.

Abdij Maria toevlucht (Trappistenklooster)

De Abdij Maria Toevlucht is een karakteristiek landgoed dat is ontstaan uit het landgoed De Kievit, een complex van productiebossen, bouwland en weilanden bij de Abdij Maria Toevlucht. Nabij de abdij bestaat het landgoed voornamelijk uit grasland omzoomd met laanbeplanting, lanen en houtsingels met aan de noordzijde kleinschalige naaldbossen. De Lange Maten, gelegen in het noordwesten van de abdij, bestaat uit oude restanten heide met wat loofhout. In het zuiden liggen aangelegde productiebossen, restanten van turfvaarten en, meer oostelijk, de heideontginningen van de Hazenmeren.

De ontginningen van de Hazenmeren bestaan uit grootschalig verkaveld grasland. Aan de noordelijke zijde liggen naaldbossen met enkele matig in het landschap waarneembare, met loofhout gefixeerde zandduinen.

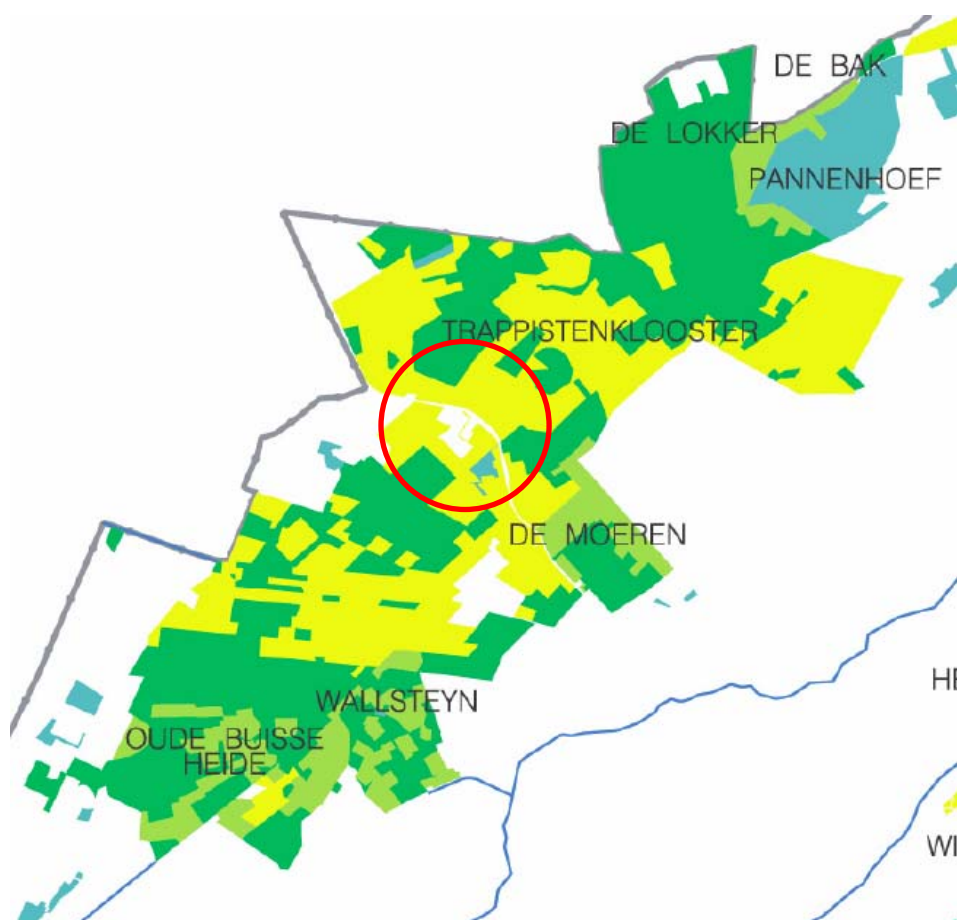
Landgoed Wallsteijn

Dit landgoed is kleinschalig van karakter en ontstaan tussen 1775 en 1800. Wallsteijn bestaat uit kleinschalige veenontginningen, heideontginningen en kleinschalig bos.

Na 1800 is het landgoed aan de oostelijke zijde uitgebreid naar de graslanden en broekgronden in het beekdal van de Kleine beek. Hierdoor is op het landgoed een verscheidenheid aan landschapselementen ontstaan. Naald- en loofbossen, hakhout, door houtwallen omgeven grasland en bouwland en enkele oude boomgaarden wisselen elkaar af. Een aantal oude lanen met een laanbeplanting van oude eiken doorsnijdt het gehele landgoed. De cultuurgronden van het landgoed worden agrarisch gebruikt.

In deel 2 'Programma' zijn de doelstellingen uit deel 1 nader uitgewerkt.

In deel 2 wordt gesteld dat ondanks vele initiatieven in het verleden en heden, er nog vele potenties liggen in de gemeente om de recreatie verder vorm te geven. In de structuurvisie wordt gesproken over een afzonderlijk op te stellen "Beleidsplan toerisme en recreatie" waarin de vele potenties in de gemeente om de recreatie verder vorm te geven wordt uitgewerkt. Het



LEGENDA

	GHS-natuurkerngebied
	GHS-multifunctioneel bos
	GHS-agrarisch gebied met natuurwaarden
	GHS-agrarisch gebied met natuurontwikkelingsmogelijkheden
	ecologische verbindingzone

THEMAKAART LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR STRUCTUURVISIE PLUS MET LOCATIE CAMPING

voornemen is nader uitgewerkt in de Beleidsvisie Toerisme en recreatie van de Gemeente Zundert. De StructuurvisiePlus geeft een ruimtelijke visie op recreatie en toerisme. Aan de hand van de StructuurvisiePlus kan worden beoordeeld of projecten vanuit het beleidsplan recreatie en toerisme ruimtelijk passen.

Het huidige toeristische aanbod in de gemeente Zundert bestaat voornamelijk uit intern gerichte verblijfsrecreatie, kleinschalige natuurgebieden en routegebonden recreatie. Het buitenrecreatiemilieu is een combinatie van routes en plekken. Een voorbeeld van een plek is een restaurant met speelvoorzieningen. Het recreatiemilieu is met de fiets of ter voet bereikbaar vanuit steden en dorpen. Het buitenrecreatiemilieu leent zich goed voor een combinatie met andere recreatieve milieus. De gemeente Zundert biedt aan de zuidzijde van Breda en Etten-Leur een gevarieerd recreatielandschap met bossen, gevarieerde landbouw, aantrekkelijke kernen en een gemoedelijke sfeer. Nog meer dan nu kan het gebied de uitloper van het stedelijk gebied worden.

Voortborduren op bestaande “recreatieve horeca in het buitengebied” is kansrijk. Dit betekent ruimte bieden voor horecagebonden dagrecreatie op basis van een gebiedspassend concept, ter ondersteuning van routerecreatie en buitenrecreatie. Combinatie van horeca en speelvoorziening geeft de mogelijkheid om met het gezin op stap te gaan. Het ontwikkelen van meer van dergelijke plekken maakt het buitengebied interessant voor recreatief medegebruik. Op deze plekken kunnen zich ook ondersteunende voorzieningen bevinden, zoals fietsverhuur. De grootschalige verblijfsrecreatie kan worden onderscheiden in twee typen recreatiemilieus: “onze buurt buiten” en “recreatief verblijf als uitvalsbasis”. “Recreatief verblijf als uitvalsbasis” is meer extern gericht. Aanwezigheid van een natuurlijke omgeving, toeristische voorzieningen in de omgeving en uitgebreide routestructuren zijn een voorwaarde voor deze recreatievorm.

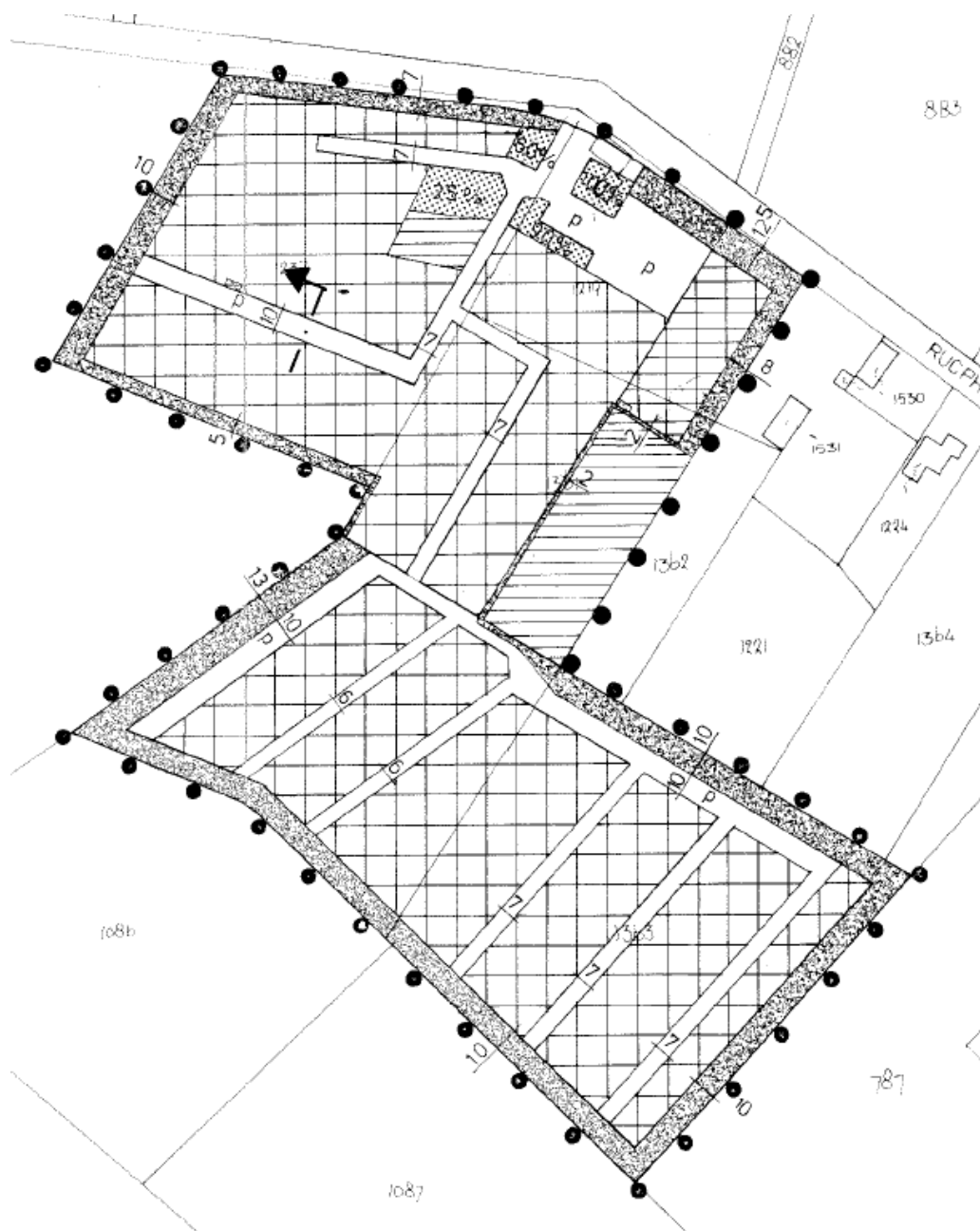
Binnen de gemeente zijn diverse relatief grote verblijfsrecreatiebedrijven gevestigd. Deze richten zich allen voornamelijk op vaste standplaatsen. Deze markt loopt landelijk gezien iets terug. Bovendien dreigt de veroudering van kampeermiddelen, verarming van kampeergasten, de permanente bewoning van recreatieverblijven en de kwaliteitsachterstand van het aanbod. Voor de bedrijven is het cruciaal dat zij de ruimte krijgen om te vernieuwen. Op basis van goede ondernemersplannen is het wenselijk de ontwikkelingsruimte beschikbaar te stellen voor de bestaande recreatieverblijven. Voorkomen van permanente bewoning is een aandachtspunt.

In deel 3 ‘Toekomstvisie’ wordt het programma (deel 2) ingepast in het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (deel 1). Met de Toekomstvisie wordt duidelijk welke ontwikkeling waar gewenst is. Duidelijk wordt op welke wijze en in welke volgorde de potenties worden benut. Omtrent de recreatie wordt gesteld dat de ontwikkeling afhankelijk is van het beleidsvisie toerisme en recreatie. De natuurontwikkeling vindt met name plaats in de GHS.

In deel 4 ‘Uitvoeringschema’ wordt tenslotte aangegeven wanneer programmapunten op welke wijze uitgewerkt moeten gaan worden.

3.4.2 Beleidsvisie Toerisme en recreatie Gemeente Zundert

De gemeenteraad heeft op 11 maart 2002 de beleidsnota Toerisme en recreatie vastgesteld. Camping Internationaal Priem is één van de vier campings die de gemeente op zijn grondgebied heeft. De gebruikers komen voornamelijk uit de regio of uit de regio's Rotterdam en Den Haag. De veroudering van verblijfsrecreatieparken en kampeermiddelen en de



RENVOOI

AANDUIDING

- BESTAANDE BEBOUWING EN KADASTRALE GEGEVENS
 GRENS VAN HET BESTEMMINGSPLAN
 VERWIJZING NAAR EEN DWARSPROFIEL
 BEBOUWINGSPERCENTAGE
 PARKEREN

BESTEMMING

- KAMPEERTERREIN I
 KAMPEERTERREIN II
 KAMPEERVOORZIENINGEN
 SPEELTERREIN
 RIJWEG
 AFSCHERMEND GROEN

PLANKAART GELDEND BESTEMMINGSPLAN "CAMPING INTERNATIONAL"

permanente bewoning worden als een bedreiging gezien voor de kwaliteit. Met het oog op de maatschappelijke en demografische ontwikkelingen zijn kwaliteit, kleinschaligheid en duurzaamheid belangrijke kernbegrippen.

Ook de campings in Zundert hebben te maken met kwalitatieve teruggang van stacaravans en dienen oog te hebben voor vernieuwing van de campings. Het vernieuwen wil zeggen dat de kwaliteit van plaatsen en centrale voorzieningen verbeterd wordt, dat zij minder standplaatsen per ha gaan aanbieden, dat zij het terrein vergroenen en verparken, dat zij het terrein beter inpassen in het landschap en dat zij vernieuwing van kampeermiddelen stimuleren.

De ontwikkeling van Camping Internationaal Priem past binnen het recreatiebeleid zoals is aangegeven in de StructuurvisiePlus. Het voorkomen van permanente bewoning is hierbij een aandachtspunt. Bij de ontwikkeling is permanente bewoning niet toegestaan. Middels een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaar is dit uitgesloten. Tevens is een verbod opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan "Camping International"

Het geldende bestemmingsplan omvat het gebied van de camping en onderscheidt diverse recreatiebestemmingen. Uitgangspunt van de geldende regeling is dat het totaal aantal caravans niet exact is bepaald maar indirect is geregeld door een oppervlakte per standplaats voor te schrijven van minimaal 150 m² en dat elke caravan niet groter mag zijn dan 35 m². Het volgende overzicht (pagina 21) geeft schematisch de bouwmogelijkheden aan:

	aantal	oppervlakte	inhoud	terreinoppervlak
<u>Kampeerterrein I</u> Standplaatsen voor sedentair kamperen				Per plaats min. 150 m ² zonder parkeerplaats en minimaal 170 m ² met parkeerplaats
Sanitaire voorziening Andere voorzieningen	Max 4	Per gebouw max 50 m ²		
<u>Kampeerterrein II</u> Mobiel kamperen				
Sanitaire voorziening Andere voorzieningen	Max 2	Per gebouw max 50 m ²		
<u>Kampeervoorzieningen</u> Centrale voorzieningen		Max percentage op plankaart		
Dienstwoning	Max 1		Min 200 m ³ Max 500 m ³	
<u>Speelterrein</u> Voorzieningen				

3.4.4 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert 1997

De gronden grenzend aan de camping zijn in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Zundert 1997 bestemd als "Groene hoofdstructuur" (GHS). Binnen deze bestemming hebben de gronden de differentiatie "GHS- agrarisch gebied met natuurontwikkelingsmogelijkheden".

De gronden met de bestemming “Groene hoofdstructuur” zijn bestemd voor de:

1. natuurgebied, bosgebied, landgoed en agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsvoering;
2. instandhouding, herstel en ontwikkeling van:
 - natuurwaarden;
 - aardkundige waarden;
 - landschappelijke waarden;
 - hydrologische waarden, het tegengaan van verdroging en , waar nodig het bevorderen van vernatting ten behoeve van natuurwaarden;
 - het waterhuishoudkundig systeem ten behoeve van natuurwaarden en daarnaast ten behoeve van de waterkwaliteitsregulering;
3. extensief recreatief medegebruik.

Binnen de differentiatie “GHS- agrarisch gebied met natuurontwikkelingsmogelijkheden” geldt het volgende doel: *Voortzetting van bestaande agrarische bedrijfsvoering in relatie met de bescherming van potentiële waarden zoals die in bodem en waterhuishouding aanwezig zijn.*

De differentiatie is afgeleid van het vastgestelde beheers- en begrenzingsplan De Mark uit 1995. Alle reservats-, natuurontwikkelings- en beheersgebieden zijn bestemd tot GHS- agrarisch gebied met natuurontwikkelingsmogelijkheden”. De gronden rondom de camping zijn deels in eigendom van Natuurmonumenten en Brabants Landschap.



Principe inrichting met vakantieappartementen en restaurant

4 Planuitgangspunten

De plannen rond de camping kunnen geheel binnen de buitenste begrenzing van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Globaal komen de plannen neer op:

- het verminderen van het aantal standplaatsen door het samenvoegen van individuele standplaatsen en het daarop plaatsen van maximaal 150 comfortabele recreatieverblijven van hout;
- het bouwen van een 15-tal vakantieappartementen;
- het realiseren van een restaurant met terras na realisatie van de vakantieappartementen;
- het versterken van de groene kwaliteit in aansluiting op het omringende landschap.

De groenzone rond het terrein en de groenbegeleiding langs de terreintjes vormen heldere en duidelijke groenstructuren en groendragers van het terrein en vormt een belangrijk deel van de aantrekkelijkheid van de camping. Handhaving van de groenstructuren staat voorop bij de beoogde kwaliteitsverhoging.



Impressie groenzone

De doelstellingen die worden nagestreefd zijn als volgt:

- vergroting van de individuele standplaatsen voor grotere en comfortabele vaste verblijfsaccommodaties in de vorm van maximaal 150 comfortabele recreatieverblijven, uitgevoerd in hout met een vaste fundering en met eigen sanitaire voorzieningen;
- het realiseren van 15 vakantieappartementen in de vorm van comfortabele gastenverblijven aansluitend aan het restaurant ter compensatie van de vermindering van het aantal standplaatsen en ter verruiming van het aanbod aan verblijfsmogelijkheden gedurende het gehele jaar;
- het realiseren van een restaurant met een zaaloppervlakte van ca 150 m²;
- versterken van de groenstructuur;
- verbetering van de centrumvoorzieningen met name de extra entree voor het restaurant;
- aanpassen van de centrale parkeervoorzieningen vanwege het restaurant;
- het behoud van 25 standplaatsen voor tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans op niet permanente standplaatsen voor het zomerseizoen en een 2-tal trekkershutten en een groepsterrein voor kamperen in speciale tenten;
- verplaatsing van het speel- en sportveld naar een meer centraal gelegen plaats;
- de huidige kantineruimte ombouwen tot slechtweervoorziening en winteropslag van recreatiebenodigdheden zoals sport- en spelattributen;
- het mogelijk maken van fietsverhuur.

4.1 Uitwerking doelstellingen

Het omzetten van de seizoenen en jaarplaatsen naar comfortabele recreatieverblijven tot 65 m² (inclusief de bergingen) is het belangrijkste element om de beoogde kwaliteitsverbetering gestalte te geven.

De recreatieverblijven zijn maximaal 1 bouwlaag hoog en worden geheel in hout uitgevoerd. Aan de vergroting van de oppervlakte aan bebouwing is een vergroting van de standplaatsen gekoppeld. In de praktijk worden twee huidige standplaatsen samengevoegd tot één standplaats met een oppervlakte van ca 300 m². Dit zal uiteindelijk leiden tot een halvering van het aantal standplaatsen. Hierdoor zullen tussen de 135 en 150 standplaatsen ontstaan.

Een exacte verkaveling en invulling zal in de loop der jaren plaatsvinden en is afhankelijk van het vrijkomen van de standplaatsen. De bestaande ontsluitingsstructuur van het terreingedeelte met de standplaatsen blijft gehandhaafd; alleen de aanliggende standplaatsen worden samengevoegd. Het huidige sportveldje zal daarbij als eerste worden ingericht met de vergrote standplaatsen.

Verbetering van de centrumvoorzieningen en de aanleg van een tweede entree bestaan uit een aantal onderdelen die onderling nauw met elkaar verbonden zijn. In eerste aanleg worden de 15 vakantieappartementen gerealiseerd en pas daarna het restaurant gedeelte met het parkeren. Daarnaast vragen de 15 vakantieappartementen om de nodige oppervlakte en inpassing. De vakantieappartementen worden gebouwd in maximaal 1 bouwlaag. De aanwezigheid van de appartementen kan bijdragen aan de bevordering van fietsroutes in en rond Zundert waarbij ook grensoverschrijdende tochten tot de mogelijkheden behoren.

De meest geschikte plaats is aan de wegzijde gelegen tussen de bestaande kantine en het terrein van Du Bois. Het terrein is thans gedeeltelijk in gebruik voor kortkamperen. In de gemeente Zundert is er ruimte voor het realiseren van vakantieappartementen die gedurende het gehele jaar beschikbaar zijn.

Met het realiseren van het restaurant zal een tweede entree met een passende hoeveelheid parkeerplaatsen voor passanten worden aangelegd. De tweede entree zal tevens gaan dienen als nooduitgang voor de camping. Vanwege brandweereisen is een tweede uitgang noodzakelijk. Het gedeelte van het restaurant zal in 2 bouwlagen worden gebouwd. De tweede bouwlaag kan worden ingericht als multifunctionele ruimte, ten behoeve van de campinggasten en tevens voor presentaties aan belangstellenden over de recreatieve mogelijkheden in het buitengebied van de gemeente Zundert voor bijvoorbeeld wandeltochten. De presentatie van de camping richting Rucphenseweg zal door de bouw van het restaurant met een terras aanzienlijk worden verbeterd.

De groenstructuur zal waar mogelijk worden versterkt wat neerkomt op zorgvuldig onderhoud van het bestaande groen en versterking van het groenelement door vergroting van het oppervlak aan beplanting per standplaats. De inrichting zal bestaan uit gebiedseigen plantensoorten. De natuurwaarden van het gebied worden hierdoor versterkt en het beleven van de natuur zal een van de kenmerken van de camping worden. Voor zover er voor de bouw van de vakantieappartementen en het restaurant bomen moeten worden verwijderd worden deze op het terrein gecompenseerd.

De oorspronkelijke entree van de camping blijft behouden. De inrichting met de receptie en opslagruimten worden niet veranderd. De verbetering van de spelvoorzieningen krijgt gestalte

door de speeltuin te centraliseren en tevens het sportveld naar een centraal gelegen plaats over te brengen. De centrale voorzieningen bestaan uit een receptie en opslagruimtes. De kantine blijft als zodanig functioneren zolang het restaurant niet is gerealiseerd. Na de realisatie van het restaurant zal de huidige kantine worden omgevormd tot een slechtweervoorziening voor kinderen.

Tenslotte zal op de meest noordwestelijke punt van het terrein een antennemast ten behoeve van mobiele telefonie worden opgericht. Het plaatsen van een antennemast op deze locatie is wenselijk aangezien er sprake is van onvoldoende dekking in dit gebied. De locatie voldoet aan de eisen met betrekking tot de afstand van bestaande bebouwing, in verband met de veiligheid. Ook is de mast, die een totale hoogte van 40 meter heeft, stedenbouwkundig goed ingepast in de omgeving. De mast is namelijk omgeven door groen en wordt voor een groot deel aan het zicht ontnomen doordat de mast direct achter een bomenrij zal worden geplaatst. Uiteraard is de mast zichtbaar vanuit de nabije omgeving. Door het transparante en compacte karakter is het echter geen beeldverstorend element, zodat de beeldkwaliteit niet verloren gaat.



Impressie restaurant

4.2 Bodemonderzoek

Voor de locatie voor het nieuwe restaurant en vakantieappartementen is een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten tonen aan dat in het grondwater de streefwaarde voor de metalen arseen en chroom worden overschreden. De oorzaak is naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van een verhoogde achtergrondwaarde. De betreffende metalen worden vaker zonder enige aanwijsbare bron in het grondwater aangetoond. De aangetoonde gehalten zijn echter zeer gering. Het criterium voor nader onderzoek wordt niet overschreden. Vanuit milieukundig oogpunt is er geen belemmering voor de geplande nieuwbouw op de locatie.

4.3 Akoestische aspecten

Ten tijde van het uitvoering van het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een andere situering van de vakantieappartementen dan thans is voorgesteld. De gewijzigde situering heeft evenwel geen invloed op de uitkomsten en de eindconclusie van het onderzoek.

Voor de locatie van de vakantieappartementen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het in beeld brengen van een goed leef- en verblijfsklimaat. Berekend is een waarde van 53 dB. Deze waarde kan voor de vakantieappartementen als een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat aangemerkt worden. De geluidsbelasting treedt alleen op aan de noordelijke gevel; voor de daarachter liggende appartementen is sprake van een duidelijk lager geluidniveau. Hoewel voor vakantieappartementen formeel genomen niet getoetst hoeft te worden aan het Bouwbesluit 2003, kan bij de uitwerking van de bouwplannen aandacht aan de gevel worden besteed.

4.4 Milieuzonering

Aansluitend aan het terrein ligt het bedrijf van Du Bois. Voor een goede afscherming is reeds een aarden wal van voldoende hoogte gerealiseerd zodat er geen sprake meer is van onderlinge beïnvloeding.

4.5 Waterhuishouding

Voor de waterhuishouding op het terrein is een onderzoek uitgevoerd. Hierbij is getoets aan de eisen van het waterschap Brabantse Delta. De locatie ligt in zijn geheel in beschermd gebied van de Keur. Dit betekent dat water niet mag worden afgevoerd maar aan het watersysteem moet worden toegevoegd zodat er geen verdere verdroging van het gebied plaatsvindt. Vanwege de hoge grondwaterstand hebben infiltratieproeven geen relevante resultaten opgeleverd. Infiltratie van het hemelwater binnen het plangebied wordt daardoor niet mogelijk geacht.

De bestaande regenwater-verzamelvoorzieningen op het terrein, bestaande uit een vijverpartij en afvoersloten/greppels, kunnen door uitbreiding van het bergend vermogen effectief worden ingezet. De huidige vijver heeft een capaciteit van ca 250 m³ en de huidige sloten/greppels kunnen door een aanpassing van het profiel circa 210 m³ regenwater bergen. Hiermee wordt ruim voldaan aan de vereiste bergingscapaciteit van 304 m³.

De huidige vrijeval DWA-waterafvoerleiding en buffervoorziening binnen het plangebied en de drukriool-transportleiding naar het gemengd rioolstelsel in de kern Schijf, zijn reeds bij de aanleg gedimensioneerd op deze benodigde capaciteit.

4.6 Handhaving

De te realiseren recreatieverblijven mogen niet permanent bewoond worden. Gebruikers dienen elders een hoofdverblijf te hebben.

Er zijn een aantal mogelijkheden om handhavend op te treden tegen permanente bewoning. Op dit punt kan allereerst het bestemmingsplan worden genoemd. Het bestemmingsplan vormt het juridisch uitgangspunt voor de aanpak van permanente bewoning. Indien in strijd met de (gebruiks)regels van het bestemmingsplan wordt gehandeld dan kan de gemeente hiertegen handhavend optreden. In de regels van dit bestemmingsplan is permanente bewoning nadrukkelijk als strijdig gebruik gedefinieerd. Hiermee is de juridische basis voor handhaving voldoende verankerd in de bestemmingsplanregels.

Het instrument van de bouwvergunning kan in sommige gevallen bijdragen in het voorkomen van permanente bewoning of althans permanente bewoning van recreatieobjecten minder aantrekkelijk maken. De registratie middels een nachtregister van personen die in een recreatiepark verblijven, vormt op zich geen middel om permanente bewoning te voorkomen. Zij kan de bewijsvoering echter wel vergemakkelijken. Iedere ondernemer die nachtverblijf verschaft, is op grond van artikel 438 Wetboek van Strafrecht verplicht hiervan een doorlopend register aan te houden. Op dit moment wordt het nachtregister nog niet ingezet als bewijsmiddel voor permanente bewoning.

In een convenant zijn de gemeente en ondernemer inspanningsverplichtingen overeenkomen om permanente bewoning van recreatieverblijven te voorkomen. Tussen de gemeente en de eigenaar is hiertoe een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten aangaande het uitsluiten en tegengaan van permanente bewoning.

4.7 Luchtkwaliteit

De toename van het verkeer voor het restaurant zal worden gecompenseerd door minder standplaatsen. De ontwikkeling zal niet leiden tot een meetbare verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.8 Flora en fauna

Op de locatie is een Quick scan uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. De conclusie is dat de voorgenomen ontwikkelingen zullen leiden tot beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van beschermde soorten. Het gaat hierbij om mol, konijn, bosmuis, bosspitsmuizen, huisspitsmuis, rosse woelmuis, gewone pad en bruine kikker. Al deze soorten komen algemeen voor. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Wel geldt altijd de zorgplicht. Voor andere soorten valt geen effect te verwachten. Een ontheffing is niet nodig.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De archeologische verwachtingswaarde is op de cultuurhistorische waardenkaart als laag gekenmerkt. Uit een terzake door de regioarcheoloog uitgebracht advies blijkt evenwel dat voor het landinrichtingsproject Zundert in opdracht van Dienst Landelijk Gebied Brabant aan RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2003 opdracht is gegeven een meer gedetailleerde verwachtings- en advieskaart te maken. Op basis van dit onderzoek blijkt de helft van het campingterrein wél een hoge archeologische verwachtingswaarde te bezitten. Deze verwachting heeft te maken met een mogelijke kampement van jagers-verzamelaars uit de Steentijd. Vanwege de deels hoge archeologische verwachtingswaarde die voor het plangebied is uitgesproken wordt een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk geacht als ruimtelijke onderbouwing in het nieuwe bestemmingsplan.

Dit vooronderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en karterend booronderzoek (voor steentijdvindplaatsen). Dit onderzoek is in april 2009 uitgevoerd door Becker & Van de Graaf. In september 2008 heeft Past2Present Archeologic een bureauonderzoek uitgevoerd naar deze locatie. Naar aanleiding van de opmerkingen van regioarcheoloog mevr. M. Parlevliet heeft

Becker & Van de Graaf bv dit bureauonderzoek aangevuld. Ook is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de zone binnen het plangebied die door Past2Present Archeologic als een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting was aangemerkt.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat de bodem van het plangebied is opgebouwd uit Pleistocene rivierafzettingen, waarop een laag dekzand is afgezet. In het zand heeft zich volgens de bodemkaart een veldpodzolgrond ontwikkeld. In lagere delen van het landschap, zoals ter hoogte van het plangebied waar tot het eind van de 19e eeuw het Zandloopersven was gelegen, zijn volgens dezelfde bron dampodzolgronden aanwezig. Uit informatie in ARCHIS blijkt, dat de regio rond het plangebied zeer arm is aan archeologische vondsten. Mogelijk heeft dit te maken met het ontbreken van archeologische onderzoeken.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek worden in het plangebied archeologische waarden vanaf de laatste fase van het Laat-Paleolithicum (na de laatste ijstijd) verwacht. In het plangebied is tot het eind van de 19e eeuw het Zandloopersven aanwezig geweest. Aan de rand hiervan kunnen specifiek archeologische resten van een jachtkampje uit het Laat-Paleolithicum of Mesolithicum worden aangetroffen. Het is niet aannemelijk dat na deze periode mensen zich nabij het ven gevestigd hebben. Wel kunnen rituele deposities hebben plaatsgevonden. In 1865 is het ven grotendeels drooggemalen. Het is mogelijk dat bij het drooggemalen van het ven en het inrichten van het perceel hierna, de bodem is verstoord.

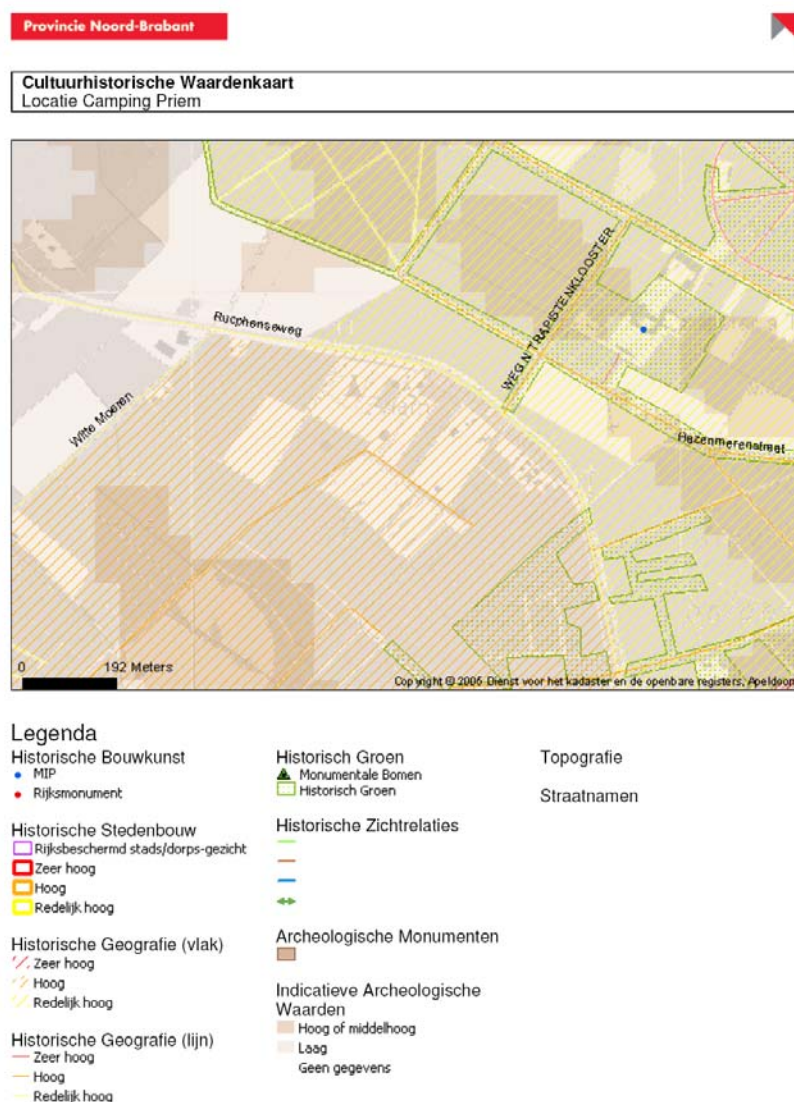
Uit het booronderzoek is gebleken dat het grootste deel van het plangebied in het voormalige ven gelegen is. Vermoedelijk is na het droogleggen de laagte opgevuld, mogelijk het materiaal uit de omgeving, waardoor een grote variatie in bodemopbouw is ontstaan. Onder andere humeuze kleilagen, plantenresten en siltrijke zandlagen zijn aangetroffen. In vier boringen aan de rand van de cirkel zijn geen aanwijzingen gevonden voor het voormalige ven. Hier is enkel dekzand aangetroffen.

Slechts in één boring is een deels intact podzolprofiel aangetroffen. In de overige boringen is sprake van een A-C-profiel, waarbij de A-horizont recent is omgewerkt. Tijdens het Inventariserend Veldonderzoek is geconstateerd dat in het grootste deel van het plangebied de bodem is verstoord. Derhalve is de kans zeer klein dat nog archeologische waarden in context aanwezig. Daarom wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren.

In een advies van de regioarcheologen mevr. G. Sophie en M. van der Weele (d.d.17 juni 2009) wordt aangegeven dat op basis van het huidige onderzoek kan worden geconcludeerd dat de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied naar laag kan worden bijgesteld. Er bevinden zich met betrekking tot het aspect archeologie geen belemmeringen voor voorgenomen ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Aan het gebied is een hoge cultuurhistorisch waarde toegekend. Deze zal door de ontwikkelingen binnen het bestaande terrein van de camping niet worden aangetast. Het vervangen van de caravans door houten chalets hebben juist tot doel de cultuurhistorische waarde te versterken.



4.10 Financiële aspecten

De ontwikkeling en de uitvoering van de plannen worden geheel door de exploitant van de camping gefinancierd. Ten behoeve van de ontwikkeling is door de initiatiefnemer een bedrijfsmatige exploitatie opgesteld. In een gesloten privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaar zijn financiële zaken geregeld, alsmede het voorkomen permanente bewoning.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. In dit kader zijn het Registratiebesluit externe veiligheid en Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang.

Registratiebesluit externe veiligheid

Het Registratiebesluit externe veiligheid regelt voor het bevoegd gezag en voor beheerders van infrastructuur de verplichting tot registratie van risicovolle situaties met gevaarlijke stoffen, met name (zeer) toxische, explosieve of brandbare (of een combinatie van) stoffen. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, verwerkt, opgeslagen of getransporteerd, waardoor een mogelijk risico voor de omgeving kan ontstaan, die in een algemeen toegankelijk centraal register zijn opgenomen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten de inrichting. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met het aspect externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden. In het Bevi zijn de normen vastgelegd voor het aspect externe veiligheid met betrekking tot gevaarlijke stoffen. Deze normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico (GR) en een plaatsgebonden risico (PR). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen.

Bedrijven

In of nabij het plangebied komen geen bedrijven voor, die in het kader van de externe veiligheid als risicovol kunnen worden aangemerkt.

Weg-, water- en railverkeer

In of nabij het plangebied komen geen wegen voor met verhoogde risico's. In de directe omgeving van het plangebied liggen tevens geen spoorwegen.

Leidingen

Binnen het plangebied zijn geen leidingen aanwezig die in het kader van de externe veiligheid beschouwd moeten worden. Op korte afstand van het plangebied is echter een leiding gelegen die in het kader van de externe veiligheid in ogenschouw genomen moet worden.

Ten behoeve van het beoordelen van de risico's van deze leiding voor de voorgenomen ontwikkeling heeft de Nederlandse Gasunie N.V. een groepsrisico berekening uitgevoerd. Deze is bijgevoegd in de bijlagen van dit bestemmingsplan. Uit de berekening kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico niet groter is dan nul. Derhalve zijn er geen belemmeringen omtrent de aanwezige leiding ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

5 Planbeschrijving

5.1 Juridische vertaling

Het bestemmingsplan beoogt wettelijke mogelijkheden te bieden voor de toekomstige ontwikkeling van Camping Internationaal Priem.

Een belangrijke ontwikkeling is het omzetten van stacaravans in een comfortabele recreatieverblijven van hout en gekoppeld daaraan een vergroting van de toegestane oppervlakte van 35 m² naar 65 m². De geldende voorschriften bieden daartoe geen mogelijkheden. Een strikte opdeling van de gronden in de diverse bestemmingen is niet functioneel omdat alle voorzieningen en mogelijkheden dienstbaar zijn aan het hoofddoel van de camping zijnde “Recreatie”. Tevens is een regeling voor een restaurant en vakantieappartementen in de regels opgenomen.

In de juridische regeling worden naast de hoofdbestemmingen een aantal aanduidingen toegepast die enige specifieke locaties aangeven zoals bijvoorbeeld de plaats van de centrumvoorzieningen, en de locatie van het kampeerterrein.

5.2 Juridische regeling

De bestemmingsplanregels bevatten in relatie met de verbeelding het juridische instrumentarium van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing.

Voor de regels is waar mogelijk aansluiting gezocht bij het Handboek (digitaal) bestemmingsplan Zundert. De regels zijn onderverdeeld in paragrafen die hierna kort worden toegelicht.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

Artikel 2. Wijze van meten

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

De specifieke invulling van de regeling van de bestemming “Recreatie” is afgestemd op de ontwikkelingen van de camping. Naast de algemene bestemming voor verblijfsrecreatie zijn delen van de gronden specifiek bestemd voor “centrale kampeervoorzieningen”, “speelvoorziening” en “kampeerterrein”. Voorts zijn de gronden bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, alles met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

Voor zover de gronden specifiek zijn aangeduid voor “centrale kampeervoorzieningen” zijn deze tevens bestemd voor sanitaire voorzieningen, voorzieningen voor het inzamelen van afval, nutsvoorzieningen, verharde paden, parkeerterreinen, receptie, sport- en spelvoorzieningen, restaurant, vakantieappartementen, onderhoudsruimten, terreinontsluiting/- toegang en een bedrijfswoning.

Het deel met de centrale kampeervoorzieningen ligt hoofdzakelijk aan de noordzijde van de camping waar de camping grenst aan de openbare weg. Bij de maatvoering van de gebouwen is aansluiting gezocht bij de bestaande hoogtes. Door de relatief lage hoogtes is een goede landschappelijke inpassing te bereiken.

De aanduiding “speelvoorziening” is gelegd op gronden centraal op het terrein aan de zuidzijde van het toeristisch kamperen. Toegestaan zijn niet-overdekte sport- en spelvoorzieningen. Op de sport- en speelterreinen zijn geen gebouwen toegestaan. Wel zijn bouwwerken toegestaan ten behoeve van een zwembad, tennisbanen en voetbalveldje.

Het kampeerterrein, aangeduid met “kampeerterrein”, is gesitueerd tussen de centrale kampeervoorzieningen en de sport- en spelvoorziening. Hierop zijn maximaal 25 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan, tevens zijn toegestaan sanitaire voorzieningen, nutsvoorzieningen en verharde paden voor de ontsluiting.

Voor het uitvoeren van waterhuishoudkundige voorzieningen zijn de gronden tevens aangewezen voor waterhuishoudkundige voorzieningen die voortvloeien uit de werkzaamheden beschreven in de waterparagraaf en hebben betrekking op de aan te brengen voorzieningen ten behoeve van het bergen van het hemelwater.

Artikel 4 Groen

Rondom het terrein is een groenvoorziening aangeduid met als functie visuele afscherming van het plangebied en voor behoud en bescherming van de landschappelijke waarde als wezenlijke kwaliteit van een camping.

Binnen de groenvoorziening zijn geen bouwwerken toegestaan anders dan een terreinafscheiding. Om de afschermende functies en de landschappelijke waarde in stand te houden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Voor zover groenelementen binnen het plangebied waardevol zijn voor de landschappelijke waarde, zijn deze op de plankaart aangegeven.

Op het terrein is voorzien in de plaatsing van een antennemast met een hoogte van maximaal 40 m. Dit is mogelijk ter plaatse van de aanduiding “antennemast”.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

- Artikel 5. Anti-dubbeltelregel
- Artikel 6. Algemene gebruiksregels
- Artikel 7. Algemene ontheffingsregels
- Artikel 8. Algemene wijzigingsregels
- Artikel 9. Algemene procedureregels

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

- Artikel 10. Overgangsrecht
- Artikel 11. Slotregel

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 11 december 2008 6 weken ter inzage gelegen. Op 14 januari 2009 is tevens een inspraakbijeenkomst gehouden. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan voor geïnteresseerden en belanghebbenden zijn binnen de gestelde termijn geen mondelinge of schriftelijke inspraakreacties op het plan ontvangen.

6.2 Vooroverleg

Per brief is het voorontwerp bestemmingsplan op 8 december 2008 aangeboden aan de VROM-inspectie, het waterschap Brabantse Delta en de provincie in het kader van het vooroverleg. In het kader van vooroverleg zijn reacties binnengekomen van waterschap Brabantse Delta, VROM-inspectie en de provincie. De reacties zijn opgenomen in een inspraakverslag en opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan.

Waar de overlegreacties hebben geleid tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan, zijn deze in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

Bij het aanpassen van voorontwerp naar ontwerp bestemmingsplan is tevens het gehele bestemmingsplan aangepast aan de hand van de eisen die gesteld worden in de nieuwe wetgeving. Inhoudelijk is het bestemmingsplan ten aanzien van deze aanpassingen echter niet wezenlijk veranderd.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 17 september 2009 tot en met 28 oktober 2009 weken ter inzage gelegen conform artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. In deze periode is 1 zienswijze binnen gekomen van de Nederlandse Gasunie N.V. De zienswijze en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in een zienswijzenverslag dat is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan. De zienswijze heeft geleid tot een gewijzigde vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan.

7 Economische uitvoerbaarheid

Omdat het plan een particulier initiatief betreft zijn er voor de gemeente Zundert geen financieel economische consequenties aan verbonden. De uitvoeringsrisico's liggen bij de ontwikkelaar. Alle onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan zijn afgerond.

Omtrent de ontwikkeling van dit bouwinitiatief is tussen de ontwikkelaar en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin de financiële afspraken over dit project zijn vastgelegd. In een aparte overeenkomst zijn aanvullend afspraken gemaakt over het tegengaan van permanente bewoning.

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.

Bijlagen

Besluit Gedeputeerde Staten aanwijzing pilot

Camping Internationaal Priem BV
Aan de directie
Rucphenseweg 51
4882 KB Zundert

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-
Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043

Onderwerp

Besluit van het College van Gedeputeerde Staten betreffende de resultaten van de studie van Bureau Oranjewoud "Inventarisatie toeristisch-recreatieve bedrijven in de Groene Hoofdstructuur in Noord-Brabant".

Datum

28 juni 2005

Ons kenmerk

1107604/1109443

Uw kenmerk

Contactpersoon

G. Hoek

Directie

Economie & Mobiliteit

Telefoon

(073) 6812226

Fax

(073) 6411115

Bijlage(n)

1

E-mail

ghoek@brabant.nl

Geachte heer, mevrouw,

In deze brief informeren wij u over ons besluit betreffende de resultaten van de studie van Bureau Oranjewoud "Inventarisatie toeristisch-recreatieve bedrijven in de Groene Hoofdstructuur in Noord-Brabant". Als bijlage sturen wij u de relevante delen van het onderzoeksrapport toe. Wij verzoeken u de onderscheiden delen vertrouwelijk te behandelen.

De eindconclusie van het besluitvormingsproces over de onderzoeksresultaten is dat ons College van opvatting is, dat de maatschappelijke kosten van verplaatsingen van toeristisch-recreatieve bedrijven niet in reële verhouding staan tot de maatschappelijke baten van productverbetering in de toeristische sector en natuurherstel op de 'oude' vestigingsplaats. Daarom wordt van verplaatsing van toeristisch-recreatieve bedrijven afgezien.

Wij willen de herstructureringen/aanpassingen gefaseerd uitvoeren; te beginnen met vier pilots. Bij deze vier pilot-bedrijven is ook het uwe betrokken. Hierna treft u de argumentatie aan voor het besluit en onze keuze.

Achtergrond

In de afgelopen periode bent u door ons geïnformeerd over het inventariserend onderzoek naar toeristisch-recreatieve bedrijven in de Groene Hoofdstructuur (GHS). Ons College was opdrachtgever voor dit onderzoek, dat werd uitgevoerd door Bureau Oranjewoud.

Grondslag voor dit onderzoek was enerzijds het zogeheten Afsprakenkader Toerisme en Recreatie (d.d. januari 2002) tussen provincie, PBTB, BMF en ZLTO, anderzijds het Streekplan 2002 'Brabant in Balans'. Basisgedachte voor

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



het onderzoek was kwaliteitsverbetering van de toeristisch-recreatieve sector enerzijds en behoud en versterking van natuur en landschap anderzijds.

Datum

28 juni 2005

Ons kenmerk

Op grond hiervan zou ons College een categorisering opstellen van verblijfsrecreatieterreinen in twee categorieën:

1. bedrijven in de GHS die zich ter plekke kunnen ontwikkelen en indien nodig wegens kwaliteitsverbetering, in beperkte mate kunnen uitbreiden;
2. bedrijven in de GHS waarvoor verplaatsing naar minder gevoelige plekken zou moeten worden nagestreefd.

Bureau Oranjewoud kreeg in dit verband de opdracht mee een nadere analyse te maken van de ligging van vooraf geselecteerde toeristisch-recreatieve bedrijven, de uitstralingseffecten ervan op de omliggende GHS, het toekomstperspectief van desbetreffende bedrijven en oplossingsrichtingen voor toekomstige bedrijfsontwikkeling in relatie tot hun ligging in de GHS. Ook uw bedrijf werd door Oranjewoud geanalyseerd. Drijfveer voor het onderzoek was in wezen de minimalisering/opheffing van nadelige effecten van gevestigde toeristische bedrijven op de meest kwetsbare delen van de GHS

Bureau Oranjewoud bracht oktober 2004 zijn eindrapport uit. De bevindingen van dit bureau luiden samengevat:

- voor 5 bedrijven zou voor het behalen van substantiële natuurwinst verplaatsing de beste oplossing zijn;
- voor 4 bedrijven zou verplaatsing niet nodig zijn, maar gelet op het feit dat deze bedrijven op de huidige locatie nagenoeg 'op slot zitten', zou nader onderzoek naar een alternatieve locatie wenselijk zijn;
- voor 12 bedrijven is verplaatsing niet nodig (daarmee zou namelijk geen substantiële natuurwinst worden behaald). Andere maatregelen zijn echter wel nodig om de belasting op de omringende natuur te verminderen, dan wel tot aanvaardbare proporties terug te brengen;
- voor 6 bedrijven zijn er weinig of geen aanpassingen nodig.

Voor de bevindingen op het concrete bedrijfsniveau verwijzen wij u naar het voor u relevante deel van de rapportage, dat wij u bijgaand doen toekomen.

Besluitvorming

De resultaten van het onderzoek zijn binnen ons College intensief en zorgvuldig doorgesproken. De zorgvuldigheid rond dit dossier wordt nadrukkelijk in acht genomen, omdat met de uitvoering van de aanbevelingen van Oranjewoud aanzienlijke belangen in het geding zijn. Dat geldt zowel voor het desbetreffende toeristische bedrijfsleven als voor de overheid en koepelorganisaties.

De besluitvorming over de resultaten van de studie van Bureau Oranjewoud "Inventarisatie toeristisch-recreatieve bedrijven in de Groene Hoofdstructuur in Noord-Brabant" is gefaseerd verlopen. Hierbij vormde de kern van de besluitvorming de afweging tussen de hoge maatschappelijke kosten van de voorgestelde verplaatsingen en de maatschappelijke baten, te weten verbetering

van de toeristische sector enerzijds en verkrijging van aanzienlijke natuurwinst anderzijds.

Datum
28 juni 2005
Ons kenmerk

Hoewel wij van mening zijn dat het onderzoeksrapport kwalitatief goede analyses bevat, zullen wij op het punt van de verplaatsingen de aanbevelingen van Bureau Oranjewoud niet volgen.

Dat betekent dat ons College afziet van de verplaatsing van toeristisch-recreatieve bedrijven. Echter, de aanbevelingen van Bureau Oranjewoud over de herstructurering of aanpassing van bedrijven zullen wij geheel of gedeeltelijk overnemen.

Uitvoering van het besluit

Deze herstructurerings- of aanpassingsvoorstellen zullen wij actief stimuleren. Hiervoor zetten wij vier methoden in: procedurele en financiële impulsen, voorlichting en overleg met betrokken bedrijven, gemeenten en reconstructie/-gebiedscommissies.

De herstructurerings- of aanpassingsvoorstellen in het rapport van het Bureau Oranjewoud zullen wij mogelijk niet in alle gevallen volledig overnemen. Wij behouden ons het recht voor om met eigen aanpassingsvoorstellen te komen. Daarbij zullen wij van geval tot geval beoordelen welke voorstellen wenselijk en reëel zijn. Dit laatste met name aan de hand van de resultaten van overleg met de desbetreffende bedrijven en gemeenten.

Tot slot zullen wij de aanpassings-/herstructureringsvoorstellen van Bureau Oranjewoud ten aanzien van de onderzochte toeristische bedrijven betrekken bij onze reguliere planologische procedure. Dit zullen wij doen in geval een bestemmingsplanwijziging nodig is wegens een ontwikkelings-/uitbreidingsplan. In dit verband zullen wij tevens de desbetreffende gemeenten verzoeken om binnen hun eigen bestemmingsplanverantwoordelijkheid overeenkomstig te handelen. Daarnaast zal ons College de Adviescommissie Toerisme en Recreatie – in geval een advies van deze commissie aan de gemeente over genoemde bestemmingsplanwijzigingen nodig is – vragen de aanbevelingen op het vlak van herstructurering/aanpassing als bouwstenen te gebruiken bij de formulering van haar adviezen ter zake.

Vier pilot-bedrijven

Naast het voornemen om de aanbevelingen uit het rapport rond herstructurering en aanpassing te betrekken binnen de zich voordoende reguliere planologische procedure, willen wij met vier pilot-bedrijven een actieve stimulans geven aan de realisering van genoemde herstructureringen of aanpassingen. Wij willen de herstructureringen/aanpassingen namelijk gefaseerd uitvoeren; te beginnen met de pilots. Voor de uitvoering van deze pilots hebben wij gekozen voor vier van elkaar afwijkende bedrijven om de verschillen in aard en schaal van de gewenste aanpassingen in beeld te krijgen.

Bij deze vier pilot-bedrijven is ook uw bedrijf betrokken. Over de aanpassingsvoorstellen ten aanzien van uw bedrijf willen wij met u in gesprek treden. Wij zullen binnenkort hierover met u contact leggen.

Datum

28 juni 2005

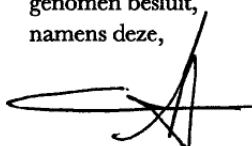
Ons kenmerk

Communicatie

Een informatieve brief van gelijke strekking hebben wij gestuurd naar de onderzochte bedrijven, de gemeenten van vestiging en de desbetreffende reconstructiecommissies. Ook hebben wij een informatieve brief gestuurd naar: het Platform Brabants Toeristisch Bedrijfsleven, de Brabantse Milieufederatie, RECRON, de Adviescommissie Toerisme en Recreatie, ZLTO, natuurbeherende organisaties, waterschappen en het ministerie van LNV directie Zuid.

Met deze brief hopen wij u vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd. Wanneer u vragen wilt stellen of wanneer u de gevolgen van dit besluit voor uw bedrijf wilt bespreken, dan kan dat uiteraard. Wij verzoeken u dan contact op te nemen met de heer G. Hock via telefoonnummer 073-6812226 om een afspraak te maken. Hij kan het besluit aan u toelichten en uw vragen beantwoorden.

Overeenkomstig door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
genomen besluit,
namens deze,



drs. P.W.M. Veelenturf, directielid
Economie & Mobiliteit

Inspraakverslag

Eindverslag inspraakprocedure Voorontwerpbestemmingsplan Camping Internationaal Priem

Versie 25-08-2009

In 2005 is namens de provincie Noord-Brabant een inventarisatie uitgevoerd van recreatie bedrijven in de Groene Hoofdstructuur. Daarbij is ook onderzocht welke van deze bedrijven verplaatst zouden kunnen worden en welke op dezelfde locatie kunnen blijven. Voor de bedrijven die op de huidige locatie kunnen blijven zijn een aantal pilotprojecten gestart met als doel om deze te herstructureren en natuurherstel mogelijk te maken.

Camping Internationaal Priem is een van de campings die als pilotproject is aangewezen. De bedoeling is om bestaande standplaatsen samen te voegen en hier houten recreatieverblijven op te bouwen. Ook komen er 15 vakantieappartementen en een nieuw restaurant. Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan, waardoor een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels voor de duur van zes weken ter inzage gelegen, volgens de gemeentelijke inspraakverordening en de Algemene wet bestuursrecht. Een publicatie hiervan is geplaatst in de Zundertse Bode van 10 december 2008 en op de website www.zundert.nl. Omwonenden zijn per brief rechtstreeks op de hoogte gebracht. Het plan heeft vervolgens vanaf 11 december 2008 tot en met 21 januari 2009 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft op 14 januari 2009 een inspraakavond plaatsgevonden.

Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden. Per brief zijn de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en VROM-inspectie om advies gevraagd.

Op grond van de Inspraakverordening gemeente Zundert d.d. 5 februari 2004 dienen burgemeester en wethouders na afloop van een inspraakprocedure een eindverslag te maken, bevattende een overzicht van de gevolgde procedure, een weergave van schriftelijke en/of mondelinge reacties alsmede een bestuurlijke gemotiveerde reactie (*cursief weergegeven*) hierop.

Tijdens de inspraakperiode geen inspraakreacties ingediend. Wel zijn er in het kader van vooroverleg drie reacties gegeven.

Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

Per brief d.d. 8 december 2008 is het voorontwerpbestemmingsplan opgestuurd naar de volgende instanties:

- Waterschap Brabantse Delta;
- VROM inspectie Regio Zuid;
- Provincie Noord-Brabant.

1. Waterschap Brabantse Delta

Per brief d.d. 19 december 2008 heeft het Waterschap laten weten een positief advies te kunnen geven in het kader van de watertoets. Verder zijn er geen opmerkingen op het plan.

Reactie: geen commentaar

2. VROM-inspectie Regio Zuid

VROM-inspectie heeft per brief d.d. 30 januari 2009 een reactie gegeven en enkele opmerkingen gemaakt:

- a. het voorkomen van permanente bewoning van de nieuwe vakantieappartementen is onvoldoende gewaarborgd. Verder is het begrip 'permanente bewoning' zoals omschreven in het bestemmingsplan onvoldoende handhaafbaar. Ook is het wenselijk dat een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten om permanente bewoning te voorkomen.

Zowel de begripsomschrijving als de regels zijn aangepast. Voorts was al een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten met de eigenaar van de camping.

3. Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft per brief d.d. 27 januari 2009 een reactie gegeven en enkele opmerkingen gemaakt:

- a. In het bestemmingsplan is geen duidelijke regeling opgenomen om de permanente bewoning van de recreatieverblijven en recreatieappartementen tegen te gaan.
Zie 2a.
- b. Gelet op de deels hoge archeologische verwachtingswaarde die voor het plangebied is uitgesproken is een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.
Inmiddels is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. Hieruit is geconcludeerd dat de archeologische verwachtingswaarde naar beneden kan worden bijgesteld. Het onderzoek is beoordeeld door de regioarcheoloog en akkoord bevonden. De bevindingen worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Schriftelijke/mondelinge inspraakreacties

Niet van toepassing.

Conclusie en aanbevelingen

Tegen het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen inspraakreacties ingediend. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er vanuit de omwonenden of andere belanghebbenden geen bezwaren bestaan tegen het plan.

Door zowel VROM-inspectie als de provincie is het aspect permanente bewoning opgemerkt. De regels van het bestemmingsplan waren onvoldoende duidelijk om permanente bewoning tegen te kunnen gaan. Alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd zal eerst een duidelijke regeling moeten worden opgenomen ter voorkoming van permanente bewoning. Met de campingeigenaar is inmiddels een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin permanente bewoning wordt tegen gegaan en handhaving van het bestemmingsplan voldoende mogelijk is.

Door de provincie is verder de opmerking gemaakt dat een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te onderzoeken of archeologische waarden aanwezig zijn in het plangebied. Inmiddels is dit voldoende onderzocht.

Met inbegrip van het verwerken van de gemaakte opmerkingen kan het ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld en ter inzage worden gelegd.

Zienswijzeverslag

Zienswijzenverslag bestemmingsplan Camping Internationaal Priem

Het ontwerpbestemmingsplan Camping Internationaal Priem heeft vanaf 17 september 2009 tot en met 28 oktober 2009, conform artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Hierbij is toepassing gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Gedurende deze periode is 1 zienswijze ingediend door de N.V. Nederlandse Gasunie. Op basis van de Awb stelt het college een zienswijzenverslag op waarin de zienswijzen zijn opgenomen en voorzien van een reactie. De reactie is *cursief* weergegeven.

Zienswijzen

1. N.V. Nederlandse Gasunie, postbus 19, 9700 MA Groningen.

Schriftelijke zienswijze ingediend d.d. 22 oktober 2009 met registratienummer 2009/13482. De zienswijze is ontvankelijk.

De indiener meent dat de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan niet voldoende is. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de externe veiligheidsaspecten niet voldoende in ogenschouw genomen, aangezien er op korte afstand van het plangebied een gasleiding is gelegen. Er dient daarom een berekening van het groepsrisico te worden uitgevoerd. Indiener biedt aan deze berekening uit te voeren.

Inmiddels is een berekening uitgevoerd door de Nederlandse Gasunie (bijlage 1). Hieruit kwam naar voren dat het groepsrisico niet groter is dan nul. Het is daarom niet nodig nader onderzoek uit te voeren of aanvullende maatregelen te nemen. Wel dient een passage hierover te worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Aan de zienswijze kan te gemoed worden gekomen. Wel dient een extra passage (bijlage 2) ten aanzien van externe veiligheid te worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Bijlage 2

De volgende paragraaf wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan:

4.5 Externe veiligheid

Op circa 150 meter afstand van de camping lopen een drietal hoofd aardgastransportleidingen, waarvan de invloedssfeer over het plangebied is gelegen. Op basis van de "AMvB Buisleidingen" dient een berekening te worden gemaakt van het groepsrisico. Deze berekening is gemaakt door de N.V. Nederlandse Gasunie. In de berekening komt naar voren dat het risico niet groter is dan nul. Daarmee kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van externe veiligheid geen belemmeringen zijn.

NB. de paragrafen 4.5 t/m 4.10 van de toelichting worden omgenummerd. De berekening van het groepsrisico wordt bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Berekening Groepsrisico

Notitie aan : J. Jesse Gasunie
van : T.T. Sanberg KEMA
kopie : Registratuur KEMA
Registratuur Gasunie
P.C.A. Kassenberg Gasunie
Betreft : Risicoberekening gastransportleidingen A-530-KR-056 t/m 058, A-614-KR-013 t/m 015 en A-657-KR-056 t/m 058

Inleiding

In verband met nieuwbouwplannen van recreatieverblijven in Zundert, nabij de gastransportleidingen A-530-KR-056 t/m 058, A-614-KR-013 t/m 015 en A-657-KR-056 t/m 058, zijn plaatsgebonden risicoberekeningen (PR) en groepsrisicoberekeningen (GR) uitgevoerd.

De risicoberekeningen zoals vastgelegd in dit memorandum zijn conform PGS 3 [1] uitgevoerd met PIPESAFE, een door de overheid goedgekeurd softwarepakket voor het uitvoeren van risicoberekeningen aan aardgastransport [2]. Voor de GR-berekening is gebruikgemaakt van de bevolkingsgegevens zoals aangeleverd door de gemeente Zundert, zie Appendix A.

Uitgangspunten bij de berekeningen

De leidingparameters zijn weergegeven in Tabel 1.

Tabel 1 Parameterwaarden van de leiding

Parameter	A-530-KR-056 t/m 058	A-614-KR-013 t/m 015	A-657-KR-056 t/m 058
Diameter [mm]	610	914	610
Staalsoort [-]	X56	X60	X60
Ontwerpdruk [barg]	66.2	66.2	66.2
Bouwjaar [-]	1966	1990	1973

De andere voor de berekeningen relevante leidingparameters (wanddikte van de pijpen en de diepteligging) variëren over het beschouwde stuk leiding. Deze data zijn desgewenst op te vragen bij Gasunie.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

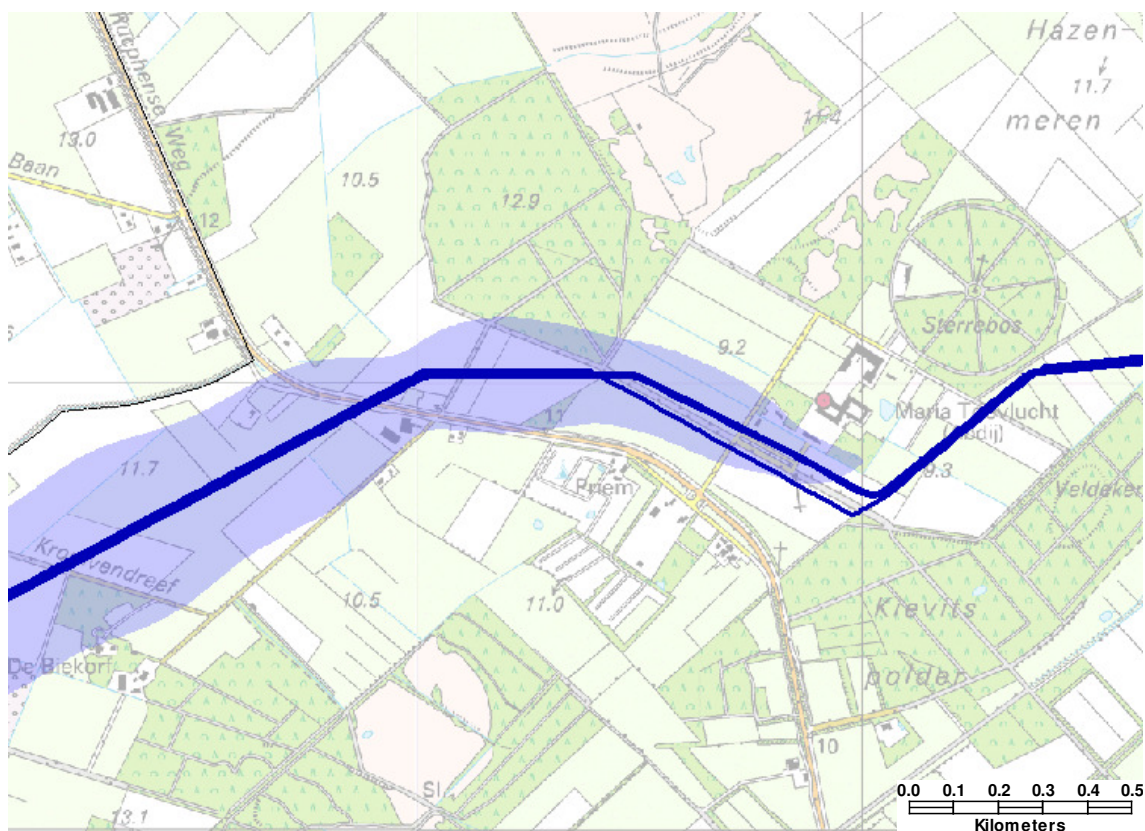
- De faalfrequentie is gebaseerd op schade door derden. Falen door corrosie wordt voldoende ondervangen in het zorgsysteem van Gasunie en de inspectie daarop

door de overheid; in overleg met het ministerie van VROM wordt falen door corrosie daarom niet meegenomen bij de bepaling van de faalfrequentie van de leidingen;

- De faalfrequentie als gevolg van schade door derden is gecorrigeerd met een factor 2.5 als gevolg van een wettelijke grondroedersregeling;
- De faalfrequentie als gevolg van schade door derden is gecorrigeerd voor recent ingevoerde maatregelen (factor 1.2) en een dalende trend in leidingbreuken (factor 2.8);
- In de risicoberekening is rekening gehouden met directe ontsteking (75%) en ontsteking na 120s (25%);
- In de risicoberekening is rekening gehouden met de uit casuïstiek verkregen diameter en druk afhankelijke ontstekingskans;
- Voor de GR-berekening is gebruikgemaakt van de windroos van Woensdracht.

Resultaten PR-berekeningen

De 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontouren zijn opgenomen in Figuur 1



Figuur 1 Binnen het blauwe gebied is het plaatsgebonden risico groter dan 10^{-6} per jaar.

Procedure GR-berekeningen

Voor de leidingen is het groepsrisico berekend voor die kilometer die in de nieuwe situatie het hoogste groepsrisico oplevert (worst-casesegment). Het groepsrisico van deze kilometer is voor de nieuwe en de bestaande situatie berekend. Voor de berekeningen is gebruikgemaakt van de daadwerkelijke parametering over het geselecteerde, één kilometer lange segment.

Om het worst-casesegment van iedere leiding te vinden is per stationing de overschrijdingsfactor van het groepsrisico weergegeven. Deze is berekend door rondom elk punt op de leiding een segment van een kilometer te kiezen, dat gecentreerd ligt ten opzichte van dit punt. Voor deze kilometer leiding is een FN-curve berekend en van deze FN-curve de overschrijdingsfactor.

De overschrijdingsfactor is de maximale verhouding tussen de FN-curve en de oriëntatiewaarde. Daarmee is de overschrijdingsfactor een maat die aangeeft in hoeverre de oriëntatiewaarde wordt genaderd of overschreden. Een overschrijdingsfactor kleiner dan één geeft aan dat de FN-curve onder de oriëntatiewaarde blijft. Bij een waarde van één zal de FN-curve de oriëntatiewaarde raken. Bij een waarde groter dan één wordt de oriëntatiewaarde overschreden.

Deze overschrijdingsfactor is vervolgens, voor alle leidingen, voor zowel de nieuwe als de bestaande situatie, tegen de stationing uitgezet in een grafiek. In deze grafieken is tevens af te lezen waar het middelpunt van het worst case één kilometer segment ligt. Van het worst-casesegment is de FN-curve weergegeven, zowel voor de nieuwe als voor de bestaande situatie. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt wat de toename van het groepsrisico is.

Resultaten GR-berekening

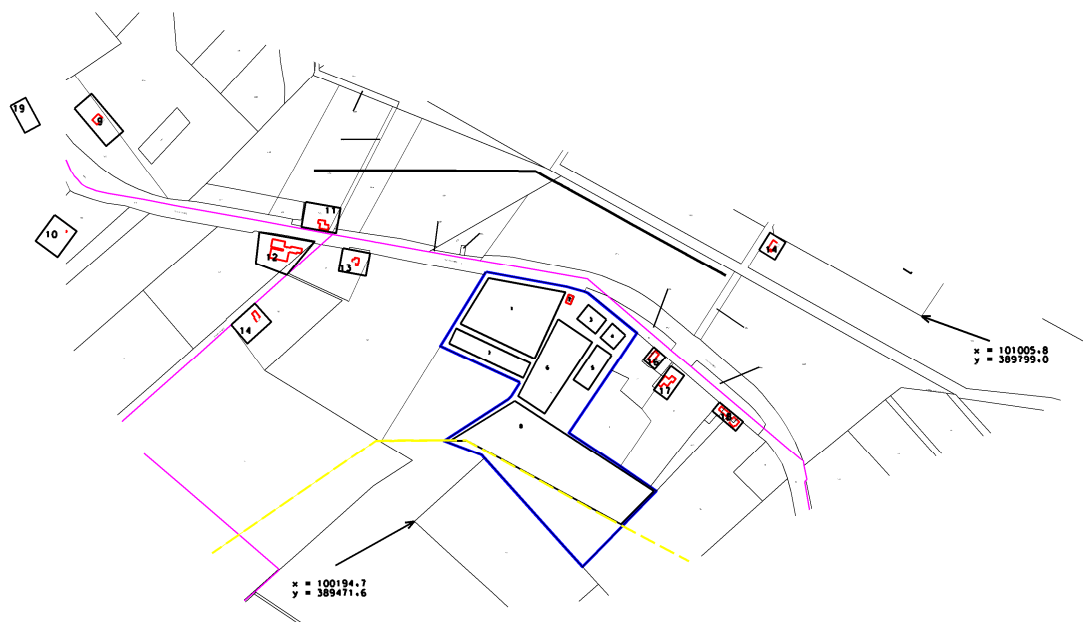
De overschrijdingsfactor is voor alle leidingen berekend met PIPESAFE. Deze overschrijdingsfactor is voor alle leidingen in zowel de bestaande als de nieuwe situatie, over de gehele stationing niet significant groter dan nul (d.w.z. 0,000). Dit houdt in dat voor alle leidingen wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Omdat eventuele grafieken van de overschrijdingsfactor en de FN curven leeg zullen zijn, worden deze niet gepresenteerd.

Referenties

- [1] Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen 3, "Guidelines for quantitative risk assessment" (PGS 3), 2005.
- [2] Toepasbaarheid van PIPESAFE voor risicoberekeningen van aardgastransportleidingen, ministerie van VROM, VROM DGM/SVS/2000073018, 10 juli 2000.

Appendix A

Hieronder worden de bevolkingsgegevens weergegeven zoals aangeleverd door de gemeente Zundert.



Figuur 2 Plattegrond van het geïnventariseerde gebied..

Tabel 2 Bevolkingsgegevens van het geïnterviewde gebied. Voor alle recreatieverblijven is gerekend met volledige aanwezigheid op alle dagen in het jaar. Hiermee wordt het aantal aanwezigen overschat en is de berekening zo conservatief mogelijk.

Blok	Type	Bestaand of nieuw	Aantal aanwezigen overdag	Aantal aanwezigen 's nachts
1	Recreatieverblijven	Bestaand ¹	40,8	57,6
2	Woning	Bestaand	1,7	2,4
3	Recreatieverblijven	Nieuw	25,5	36
4	Restaurant	Nieuw	20	0
5	Recreatieverblijven	Bestaand ²	43	60
6	Recreatieverblijven	Bestaand ¹	40,8	57,6
7	Recreatieverblijven	Bestaand ¹	30,6	43,2
8	Recreatieverblijven	Bestaand ¹	40,8	57,6
9	Woning	Bestaand	1,7	2,4
10	Woning	Bestaand	1,7	2,4
11	Woning	Bestaand	1,7	2,4
12	Woning	Bestaand	2,4	2,4
13	Woning	Bestaand	2,4	2,4
14	Woning	Bestaand	1,7	2,4
15	Klooster	Bestaand	17	24
16	Woning	Bestaand	2,4	2,4
17	Woning	Bestaand	2,4	2,4
18	Woning	Bestaand	9,9	12
19	Woning	Bestaand	2,4	2,4

¹ In de oude situatie waren er twee maal zo veel standplaatsen, waardoor het aantal aanwezigen dus gehalveerd is. De standplaatsen zijn gemiddeld 30 tot 40 weken per jaar bewoond, in de andere weken zijn er geen aanwezigen.

² Het gaat hier om niet-permanente standplaatsen die circa 20 weken per jaar gebruikt worden.

Vaststellingsbesluit

Raadsbesluit d.d. 28-09-2010

Registratienummer : 2010/10805

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Camping Internationaal Priem

Algemene gegevens

Reg.nr. raadsvoorstel	2010/10806	Begrotingswijziging	Nee
Programma/ Paragraaf	3. Ontwikkeling openbare ruimte	Portefeuillehouder	Weth. J. de Beer
Product		Openbaar	Ja

De raad van de gemeente Zundert;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 27-07-2010;

gehoord het advies van de commissie Grondgebied d.d. 14-09-2010;

gelet op de betreffende bepalingen in de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan Camping Internationaal Priem gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 28-09-2010

De raad voornoemd.

De griffier,

A. van der Veen

De voorzitter,

L.C. Poppe-de Looff

Bestemmingsplanregels

INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3	Recreatie	11
Artikel 4	Groen	14
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	15
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 7	Algemene ontheffingsregels	17
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	18
Artikel 9	Algemene procedureregels	19
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	21
Artikel 10	Overgangsrecht	21
Artikel 11	Slotregel	22

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. *plan*:

het bestemmingsplan "Camping Internationaal Priem" van de gemeente Zundert.

2. *verbeelding*:

a) analoge verbeelding: de verbeelding van het bestemmingsplan "Camping Internationaal Priem", bestaande uit één kaartblad met het nummer NL.IMRO.0879.campinternationaal-0401;

b) digitale verbeelding: de verbeelding van het bestemmingsplan "Camping Internationaal Priem", met de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0879.campinternationaal-0401.

3. *aanduiding*:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

4. *aan-huis-verbonden beroep*:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

5. *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

6. *bebouwing*:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7. *bebouwingsgrens*:

een op de verbeelding aangegeven lijn, die door bebouwing naar de wegzijde toe niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn of kunnen worden toegestaan, en die tevens dient als hoofdorientatie voor hoofdgebouwen en wordt aangemerkt als voorgevelrooilijn.

8. *bebouwingspercentage*:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

9. *bedrijf*:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

10. bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

11. bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is.

12. begane grondlaag:

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau dan wel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,50 m. boven peil is gelegen.

13. bestaande situatie:

t.a.v. bouwwerken:

een bouwwerk, dat:

- I. op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is;
- II. na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend.

t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

14. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

15. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

16. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

17. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

18. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

19. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

20. *bouwperceelgrens:*

een grens van een bouwperceel.

21. *bouwwlak:*

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

22. *bouwwerk:*

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

23. *bijgebouw:*

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daarvan door zijn constructie of afmetingen in visueel, functioneel en architectonisch opzicht onderscheidt.

24. *calamiteit:*

een onvermijdelijk, eenmalig, buiten de schuld van de eigenaar en/of gebruiker van het bouwwerk veroorzaakt onheil; van calamiteit is in ieder geval geen sprake bij tenietgaan (mede) door slecht onderhoud.

25. *camping:*

terrein of een deel van een terrein met ten minste wasgelegenheid en toiletten, waarop kan worden overnacht in kampeermiddelen, recreatiewoningen of trekkershutten.

26. *erfbeplanting:*

afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een agrarisch bedrijf, een niet-agrarisch bedrijf of een woning.

27. *gebouw:*

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

28. *hoofdgebouw:*

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

29. *hoofdverblijf:*

de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, dat tenminste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid.

30. *horecabedrijf:*

Een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van een nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening. Tot de hieronder genoemde begrippen Horeca I t/m Horeca V worden mede

begrepen de niet genoemde, maar naar aard, omvang en uitstraling op het woon- en leefmilieu vergelijkbare horecasoorten:

Horeca I (winkelgebonden daghoreca):

vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm en openingstijden aansluiten bij winkelvoorzieningen en waarbij de activiteiten primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren en/of alcoholische en niet-alcoholische dranken voor nuttiging al dan niet ter plaatse en waarvan de exploitatie doorgaans geen of slechts in lichte mate een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken, zoals broodjeszaken, ijssalons, eethuisjes en lunchrooms;

Horeca II (maaltijd- en logiesverstrekkers):

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt, zoals restaurants, bistro's, Grand cafés, hotels en pensions;

Horeca III (spijsverstrekkers):

vormen van horeca-activiteiten die primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren voor nuttiging al dan niet ter plaatse alsmede daaraan ondergeschikt het verstrekken van licht-alcoholische en niet-alcoholische dranken en waarvan de exploitatie doorgaans in enige mate een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken, zoals cafetaria's, automatieken en afhaalhoreca;

Horeca IV (drankverstrekkers):

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken voor gebruik ter plaatse van alcoholische en niet alcoholische dranken en waarvan de exploitatie doorgaans een lichte aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken, zoals cafés en bars;

Horeca V (zware horeca):

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig gelegenheid bieden van dansen op elektrisch versterkte muziek alsmede op het ter plaatse nuttigen van alcoholische en niet-alcoholische dranken en kleine etenswaren, en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals discotheken, nachtclubs en dancings.

31. hotel/motel:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

32. intensieve recreatie:

vorm van recreatie, waarbij in verhouding tot het oppervlak relatief veel recreanten gedurende langere of kortere tijd bijeen verblijven.

33. kampeerauto:

een auto, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en/of recreatief nachtverblijf.

34. kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

35. *kantine:*

verblijfslokaal ten behoeve van de recreatieve voorzieningen waar men consumpties kan kopen en nuttigen.

36. *maaiveld:*

hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning.

37. *niet permanente bewoning:*

tijdelijke bewoning van een recreatiewoning of een kampeermiddel waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

38. *onderkomens:*

voor verblijf geschikte - al dan niet aan de bestemming onttrokken - voer- en vaartuigen, arken, caravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.

39. *perceelsgrens:*

een lijn die een bouwperceel van een ander bouwperceel, ander terrein of van de openbare weg scheidt. Onder perceelsgrens dient mede te worden verstaan de grens tussen kavels voor de plaatsing van recreatieverblijven en voorzieningen.

40. *permanente bewoning:*

het gebruik van een recreatiewoning of een kampeermiddel als hoofdverblijf.

41. *peil:*

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

42. *recreatie:*

het ondernemen van activiteiten voor diens plezier.

43. *recreatiebedrijf:*

een bedrijf dat het bedrijfsmatig verstrekken van verblijfs- of dagrecreatie tot doel heeft.

44. *recreatief medegebruik:*

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

45. *recreatieve bewoning:*

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.

46. recreatieverblijf:

als houten chalet uitgevoerde recreatiewoning.

47. recreatiewoning:

een gebouw, geen woonkeet, geen caravan, geen caravanbouwwerk of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een of meer personen die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, niet permanent te worden bewoond, met dien verstande dat er sprake is van een wisselende bewoning.

48. restaurant:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

49. seksinrichting:

het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een voertuig, verrichten van seksuele handelingen.

50. standplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

51. vaste standplaats:

locatie voor kamperen dan wel het op een standplaats plaatsen van kampeermiddelen gedurende het gehele jaar of vrijwel het gehele jaar.

52. verblijfsrecreatie:

een vorm van recreatief verblijf, waarbij sprake is van overnachtingen anders dan met gebruikmaking van een hotel, pension of woning dan wel een vaartuig.

53. woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden.

54. vakantieappartement:

als appartement uitgevoerde recreatiewoning.

55. zomerseizoen:

de periode van 1 mei tot 1 oktober.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2. de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

3. de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

4. de breedte van bouwpercelen:

tussen de zijdelingse perceelsscheidingen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde perceelsgrens.

5. de breedte van woningen:

tussen de hoofdzijgevelvlakken in de naar de zijde van de weg gekeerde bouwgrens.

6. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

7. de diepte van gebouwen:

de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken

8. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Overeenkomstig het hieronder staande:

9. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

10. inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.

11. lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren).

De in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Bestemmingen

Artikel 3 Recreatie

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het middels een bedrijfsmatige exploitatie als eenheid bieden van verblijfsrecreatie in tot het bedrijf behorende recreatieverblijven aan personen die aldaar niet permanent wonen en elders hun hoofdverblijf hebben;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – centrale kampeervoorzieningen' zijn sanitaire voorzieningen, voorzieningen voor het inzamelen van afval, nutsvoorzieningen, verharde paden, parkeerterreinen, receptie, sport- en spelvoorzieningen, restaurant, vakantieappartementen, onderhoudsruimten, terreinontsluiting/- toegang en een bedrijfswoning toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' zijn niet-overdekte sport- en spelvoorzieningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' zijn maximaal 25 standplaatsen voor kampeermiddelen, sanitaire voorzieningen, nutsvoorzieningen, alsmede verharde paden toegestaan;
- e. een en ander met bijbehorende bouwwerken en (waterhuishoudkundige) voorzieningen.

3.2. Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken die ten dienste staan aan deze bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

3.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende eisen:

1. met betrekking tot de recreatieverblijven en voorzieningen het volgende:
 - a. met betrekking tot recreatieverblijven:
 1. binnen het plangebied mogen maximaal 150 vaste standplaatsen ten behoeve van het realiseren van recreatieverblijven gecreëerd worden;
 2. per standplaats mag niet meer dan 1 recreatieverblijf worden gebouwd, samengevoegde standplaatsen worden daarbij als 1 standplaats aangemerkt;
 3. de oppervlakte van een recreatieverblijf, inclusief de berging, mag ten hoogste 65 m² bedragen met dien verstande dat de oppervlakte van de berging ten hoogste 15 m² mag bedragen;
 4. het aantal bouwlagen van het recreatieverblijf mag niet meer dan 1 bedragen;
 5. de hoogte van het recreatieverblijf mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
 6. de afstand tot de perceelsgrens dient ten minste 2,50 m te bedragen;
 - b. met betrekking tot gebouwen ten behoeve van voorzieningen:
 1. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van sanitaire voorzieningen en nutsvoorzieningen;
 2. het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen mag ten hoogste 200 m² bedragen;
 3. de goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste 2,50 m bedragen;
 4. de hoogte van de gebouwen mag ten hoogste 3,50 m bedragen;

2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – centrale kampeervoorzieningen' geldt met betrekking tot gebouwen ten behoeve van centrale kampeervoorziening het volgende:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag één bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen;
 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
 3. de hoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
 - b. ten behoeve van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen mogen al dan niet vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. het gezamenlijk oppervlak van de bijgebouwen mag maximaal 60 m² bedragen;
 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 3. de hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
 - c. ten behoeve van vakantieappartementen mogen gebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. er maximaal 15 vakantieappartementen mogen worden gebouwd;
 2. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 700 m²;
 3. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 m;
 4. de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 m bedragen;
 - d. ten behoeve van een restaurant mag een gebouw worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m²;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
 3. de hoogte niet meer mag bedragen dan 8 m;
 - e. ten behoeve van overige centrale kampeervoorzieningen mogen gebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 600 m²;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 3. de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
3. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' geldt met betrekking tot gebouwen het volgende:
 - a. er mogen maximaal 25 standplaatsen worden ingericht;
 - b. per standplaats mag niet meer dan 1 kampeermiddel worden geplaatst;
 - c. met betrekking tot gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen en nutsvoorzieningen:
 1. het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen mag ten hoogste 200 m² bedragen;
 2. de goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste 2,50 m bedragen;
 3. de hoogte van de gebouwen mag ten hoogste 3,50 m bedragen;

3.2.2. *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende eisen:

- a. de hoogte van wegbewijzeringsborden, aanduidingsborden en dergelijke mag maximaal 3 m bedragen;
- b. de hoogte van verlichtingsarmaturen mag maximaal 5 m bedragen;
- c. de hoogte van speelwerktuigen mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de hoogte van terreinafscheidingen ten behoeve van het recreatieterrein mag maximaal 2 m bedragen;
- e. de hoogte van de terreinafscheiding ten behoeve van de sport- en spelvoorzieningen voor het deelgebied op de verbeelding aangeduid met 'speelvoorziening' mag ten hoogste 4 m bedragen;
- f. de hoogte van overige terreinafscheidingen mag maximaal 1 m bedragen;
- g. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 m bedragen.

3.3. *Nadere eisen*

Ter uitvoering van de doeleinden in lid 3.1 zijn Burgemeester en Wethouders bij het verlenen van bouwvergunningen, met in achtneming van het bepaalde in lid 3.2, bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de situering en afmetingen van bouwpercelen;
- c. de kapvorm van gebouwen;
- d. de aanleg van parkeer gelegenheid van voldoende omvang op eigen terrein,

mits deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde begrenzingen en indien zulks noodzakelijk is in verband met:

- 1. de woonsituatie in de directe omgeving;
- 2. een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit;
- 3. het straat- en bebouwingsbeeld;
- 4. de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- 5. de milieusituatie;
- 6. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

3.4. *Specifieke gebruiksregels*

Onder verboden gebruik worden in ieder geval de gebruiken bedoelt als omschreven in artikel 6, alsmede het gebruik:

- a. van de gronden binnen het gebied aangeduid met 'specifieke vorm van recreatie – centrale kampeervoorzieningen' als standplaats voor voertuigen, behoudens voor zover het parkeren betreft ten behoeve van de camping;
- b. voor permanente bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

Artikel 4 Groen

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare groenvoorzieningen of plantsoenen en beplanting met als functie visuele afscherming van het plangebied, alsmede voor behoud en bescherming van de landschappelijke waarde als wezenlijke kwaliteit van een camping;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – antennemast' is één antennemast met daarbij behorende constructie toegestaan;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden.

4.2. Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken die ten dienste staan aan deze bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;

4.2.1. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende eisen:

- a. de hoogte van wegbewijzeringsborden, aanduidingsborden en dergelijke mag maximaal 3 m bedragen;
- b. de hoogte van de antennemast mag maximaal 40 m bedragen;
- c. de hoogte van verlichtingsarmaturen mag maximaal 5 m bedragen;
- d. de hoogte van speelwerktuigen mag maximaal 3 m bedragen;
- e. de hoogte van terreinafscheidingen ten behoeve van het recreatieterrein mag maximaal 2 m bedragen;
- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 m bedragen.

4.3. Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik worden in ieder geval de gebruiken bedoelt als omschreven in artikel 6, alsmede het gebruik als standplaats voor voertuigen, kampeermiddelen en recreatieverblijven.

4.4. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden om op gronden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de onderstaande werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het ontginnen, egaliseren, verlagen of afgraven van de bodem;
 - 2. het vellen of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben.
- b. De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden de landschappelijke waarden niet in onevenredige mate worden aangetast.
- c. Het in lid a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - 1. de plaatsing van de antennemast betreffen;
 - 2. het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning kunnen worden uitgevoerd.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1. Algemene gebruiksbepaling

Het is verboden de binnen het plangebied gelegen gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming.

6.2. Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 6.1 wordt in ieder geval begrepen:

- a. de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
- b. het gebruik als seksinrichting
- c. de uitoefening van handel (inclusief detailhandel);
- d. de uitoefening van een industrieelbedrijf.

6.3. Ontheffing

Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in dit artikel onder lid 1, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7 Algemene ontheffingsregels

7.1. Maatvoeringen, begrenzingen en voorzieningen van openbaar nut

Burgemeester en Wethouders kunnen, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling ontheffing kan worden verleend en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat-, bebouwings- en landschapsbeeld;
- b. het woon- en leefklimaat;
- c. de waterstaatkundige belangen;
- d. de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- e. de verkeersveiligheid; de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de op de verbeelding ingetekende begrenzingen van de gronden met de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - centrale kampeervoorzieningen', 'speelvoorziening' en 'kampeerterrein' worden overschreden met maximaal 10 m;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 10 m;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale hoogte van gebouwen en toestaan dat de hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 - de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 5 m² bedraagt;
 - de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- f. van de bestemmingsbepalingen voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations en schakelstations mits de inhoud niet meer dan 50 m³ en de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen, om overeenkomstig artikel 3.6 van de Wro de op de verbeelding aangeduide gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrale kampeervoorzieningen', 'speelvoorzieningen' en 'kampeerterrein' met maximaal 15 m te verschuiven, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredige worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische-, landschappelijke- of natuurwaarden;
- c. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1. Bij ontheffing

Indien Burgemeester en Wethouders een ontheffing als bedoeld in deze regels willen verlenen, dienen de volgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het voornemen tot het verlenen van ontheffing ligt gedurende tenminste twee weken in het gemeentehuis voor een ieder ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken het voornemen tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis bladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij Burgemeester en Wethouders tegen het voornemen tot het verlenen van ontheffing gedurende de onder 1 genoemde termijn;
- d. Burgemeester en Wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mee.

9.2. Bij wijziging

Indien Burgemeester en Wethouders gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid dienen in ieder geval de volgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het voornemen tot het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid ligt gedurende tenminste twee weken in het gemeentehuis voor een ieder ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken het voornemen tevoren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke manier bekend;
- c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij Burgemeester en Wethouders tegen het voornemen tot het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende zienswijzen meegezonden onder mededeling tot welke uitkomsten het overleg heeft geleid;
- e. tegen een besluit van Gedeputeerde Staten inzake goedkeuring kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.3. Bij aanlegvergunning

Indien Burgemeester en Wethouders een aanlegvergunning als bedoeld in deze regels willen verlenen, dienen de volgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. Het voornemen tot het verlenen van de aanlegvergunning ligt gedurende tenminste twee weken in het gemeentehuis voor een ieder ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken het voornemen tevoren in één of meer dag-, nieuw of huis-aan-huis bladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorst op gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijze bij Burgemeester en Wethouders tegen het voornemen tot het verlenen van een aanlegvergunning gedurende de onder 1. genoemde termijn;
- d. Burgemeester en Wethouders delen aan hen, die zienswijze hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mee.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

Navolgende overgangsrechten ten behoeve van bouwwerken en gebruik worden gehanteerd:

10.1. Overgangsrecht bouwwerken

1. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in lid a. ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het bepaalde in lid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2. Overgangsrecht gebruik

1. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het bestemmingsplan “Camping Internationaal Priem”.

Verbeelding

