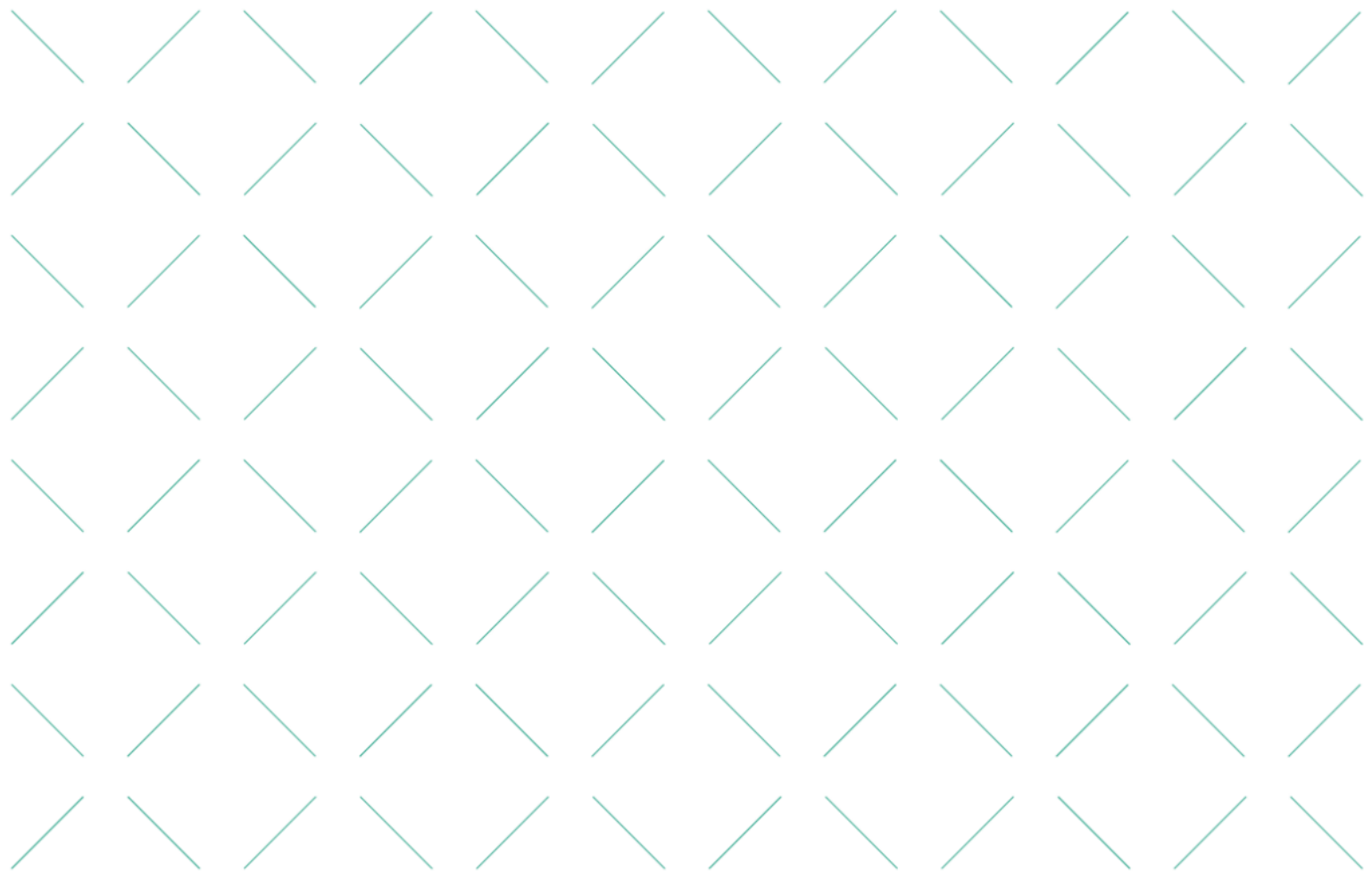


bestemmingsplan

# CAMPING AAN DE GROENE PAPEGAAI

voorontwerp 1 november 2021



BUREAU**VERKUYLEN**



bestemmingsplan

## CAMPING AAN DE GROENE PAPEGAAI

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| opdrachtgever         | Aan de Groene Papegaai             |
| documentstatus        | voorontwerp                        |
| documentversie        | 1                                  |
| IMRO-code             | NL.IMRO.0873.BUITxBP153xHERZx14-   |
| IMRO-publicatieversie | VO01                               |
| datum                 | 1 november 2021                    |
| projectnummer         | VKL130/27416004A                   |
| auteur                | K. Willemsen                       |
| contact               | 073 623 1313<br>bureauverkuylen.nl |



# INHOUDSOPGAVE

|                                    |   |           |
|------------------------------------|---|-----------|
| <b>Toelichting</b>                 |   | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1</b>                 | <b>Inleiding</b>  | <b>7</b>  |
| 1.1                                | Aanleiding en doel  | 7         |
| 1.2                                | Ligging en kadastrale begrenzing                          | 8         |
| 1.3                                | Vigerende bestemmingsplannen                              | 10        |
| <b>Hoofdstuk 2</b>                 | <b>Gebiedsanalyse</b>                                     | <b>15</b> |
| 2.1                                | Wijdere omgeving  | 15        |
| 2.2                                | Directe omgeving en plangebied                            | 16        |
| <b>Hoofdstuk 3</b>                 | <b>Plan</b>   | <b>19</b> |
| 3.1                                | Bebouwing en functies                                     | 19        |
| 3.2                                | Groen en water  | 21        |
| 3.3                                | Verkeer en parkeren                                       | 23        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>                 | <b>Beleid</b>   | <b>27</b> |
| 4.1                                | Nationaal niveau  | 27        |
| 4.2                                | Provinciaal niveau  | 29        |
| 4.3                                | Gemeentelijk niveau                                       | 38        |
| <b>Hoofdstuk 5</b>                 | <b>Uitvoeringsaspecten</b>                                | <b>41</b> |
| 5.1                                | Milieu  | 41        |
| 5.2                                | Waarden   | 54        |
| 5.3                                | Waterparagraaf  | 60        |
| 5.4                                | Beperkingen in verband met militair vliegveld Woensdrecht | 65        |
| <b>Hoofdstuk 6</b>                 | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>                        | <b>69</b> |
| 6.1                                | Behoefte  | 69        |
| 6.2                                | Financiële uitvoerbaarheid                                | 69        |
| 6.3                                | Conclusie   | 70        |
| <b>Hoofdstuk 7</b>                 | <b>Juridische aspecten</b>                                | <b>71</b> |
| 7.1                                | Algemeen  | 71        |
| 7.2                                | Afstemming met andere regelgeving                         | 71        |
| 7.3                                | Planregels  | 72        |
| <b>Hoofdstuk 8</b>                 | <b>Procedure</b>  | <b>75</b> |
| 8.1                                | Inspraak  | 75        |
| <b>Bijlagen bij de toelichting</b> |   | <b>77</b> |
| <b>Bijlage 1</b>                   | <b>Kaart 1: Bestaande situatie</b>                        | <b>77</b> |
| <b>Bijlage 2</b>                   | <b>Kaart 2: Inrichtingsschets</b>                         | <b>77</b> |

|                              |  |            |
|------------------------------|--|------------|
| <b>Bijlage 3</b>             | <b>Kwaliteitsverbetering van het landschap</b>                   | <b>77</b>  |
| <b>Bijlage 4</b>             | <b>Hydrologisch onderzoek</b>                                    | <b>77</b>  |
| <b>Bijlage 5</b>             | <b>Notitie hydrologisch advies</b>                               | <b>77</b>  |
| <b>Bijlage 6</b>             | <b>Verkennd bodemonderzoek</b>                                   | <b>77</b>  |
| <b>Bijlage 7</b>             | <b>Onderzoek externe veiligheid</b>                              | <b>77</b>  |
| <b>Bijlage 8</b>             | <b>Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019</b>                | <b>77</b>  |
| <b>Bijlage 9</b>             | <b>Akoestisch onderzoek</b>                                      | <b>77</b>  |
| <b>Bijlage 10</b>            | <b>MER aanmeldnotitie</b>  | <b>77</b>  |
| <b>Bijlage 11</b>            | <b>Notitie - Onderbouwing Aeriusberekening stikstofdepositie</b> | <b>77</b>  |
| <b>Bijlage 12</b>            | <b>Aeriusberekening stikstofdepositie 2021</b>                   | <b>77</b>  |
| <b>Bijlage 13</b>            | <b>Omgevingsdialoog</b>  | <b>77</b>  |
| <b>Regels</b>                |  | <b>79</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1</b>           | <b>Inleidende regels</b>   | <b>81</b>  |
| Artikel 1                    | Begrippen  | 81         |
| Artikel 2                    | Wijze van meten  | 87         |
| <b>Hoofdstuk 2</b>           | <b>Bestemmingsregels</b>   | <b>89</b>  |
| Artikel 3                    | Groen  | 89         |
| Artikel 4                    | Recreatie - Camping Aan de Groene Papegaai                       | 90         |
| Artikel 5                    | Wonen  | 94         |
| <b>Hoofdstuk 3</b>           | <b>Algemene regels</b>   | <b>99</b>  |
| Artikel 6                    | Anti-dubbeltelregel  | 99         |
| Artikel 7                    | Algemene bouwregels  | 100        |
| Artikel 8                    | Algemene aanduidingsregels                                       | 102        |
| Artikel 9                    | Algemene afwijkingsregels  | 103        |
| Artikel 10                   | Algemene wijzigingsregels  | 106        |
| Artikel 11                   | Algemene procedureregels   | 107        |
| Artikel 12                   | Algemeen gebruiksverbod  | 108        |
| Artikel 13                   | Overige regels   | 109        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>           | <b>Overgangs- en slotregels</b>                                  | <b>111</b> |
| Artikel 14                   | Overgangsrecht   | 111        |
| Artikel 15                   | Slotregel  | 112        |
| <b>Bijlage bij de regels</b> |  | <b>113</b> |
| <b>Bijlage 1</b>             | <b>Beplantingsplan</b>   | <b>113</b> |
| <b>Bijlage 2</b>             | <b>Lijst van Bedrijfsactiviteiten</b>                            | <b>113</b> |
| <b>Bijlage 3</b>             | <b>Werken en werkzaamheden</b>                                   | <b>113</b> |

# TOELICHTING





# HOOFDSTUK 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend document betreft het bestemmingsplan "Camping Aan de Groene Papegaai" van de gemeente Woensdrecht.

Op de locatie de Groene Papegaai 8 in Hoogerheide, tegen het natuurgebied 'Kortenhoeff' aan, ligt de camping 'Aan de Groene Papegaai'. Op het terrein van een voormalige paardenhouderij, is nu een minicamping gevestigd die als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf is begonnen. Het agrarische bedrijf is inmiddels gestopt en de eigenaar wil door gaan met de camping. Hiervoor zijn een aantal wijzigingen en uitbreidingen nodig ten opzichte van de huidige situatie. Naast uitbreiding van het aantal standplaatsen is de wens te voorzien in een bijbehorende caravanstalling voor de gebruikers. Daarnaast wordt één van de twee bedrijfswoningen (Groene Papegaai 6) bestemd als een burgerwoning omdat deze inmiddels wordt bewoond door derden. Om de wijzigingen en uitbreidingen mogelijk te maken is er een nieuw bestemmingsplan nodig dat voorziet in een recreatieve bestemming voor het bedrijf en een woonbestemming voor de woning aan Groene Papegaai 6.

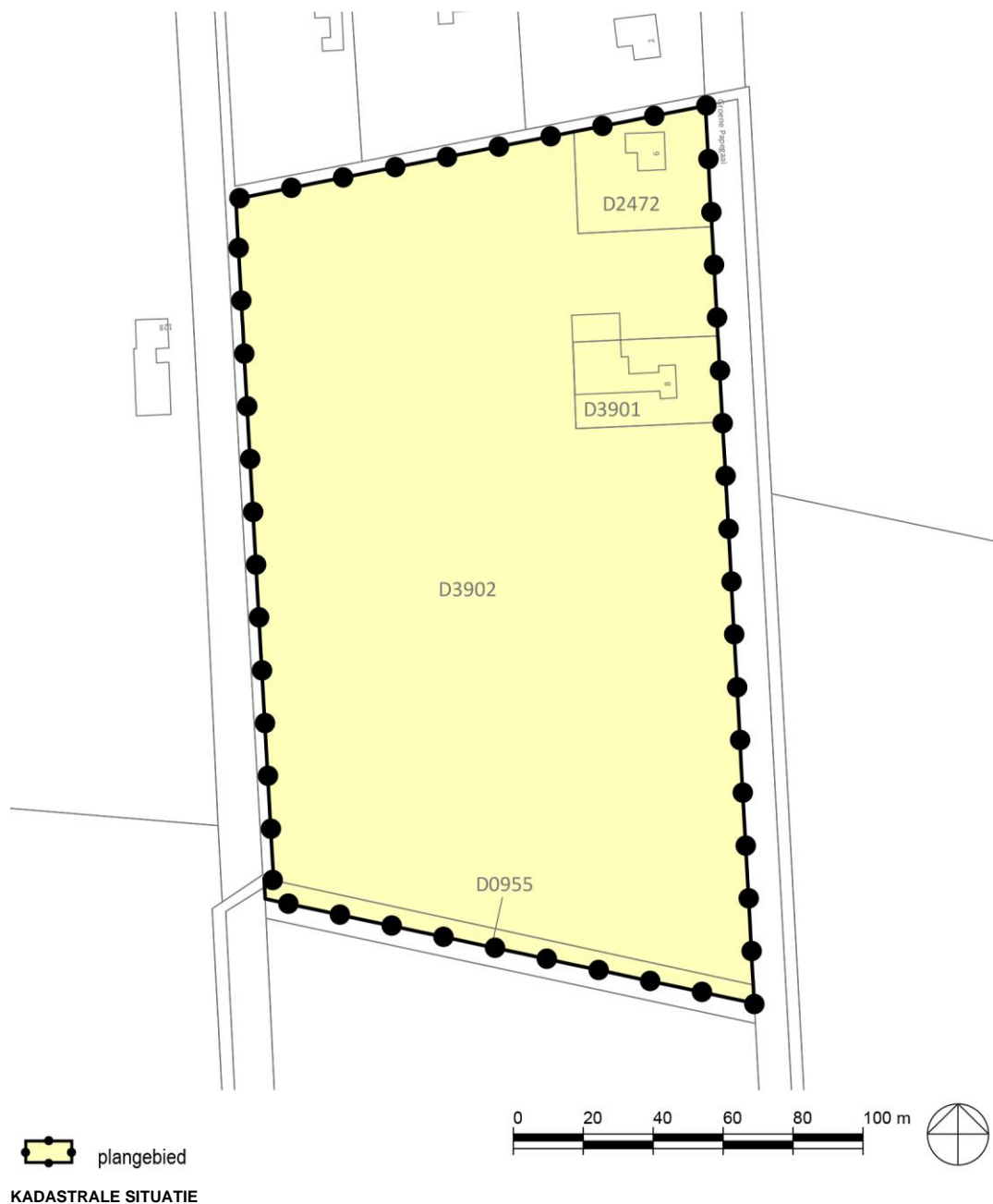
## 1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Woensdrecht, sectie D, nummers 955, 3901 en 3902 voor wat betreft de camping en 2472 voor Groene Papegaai 6. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 3,1 ha.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van onderhavig plangebied gelden drie bestemmingsplannen. Hieronder worden de verschillende bestemmingsplannen beschreven:

- Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied (2011);
- Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied 3e herziening;
- Bestemmingsplan buitengebied partiële herziening 2016;
- Bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerde versie 2019 (2019);
- Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 2019

#### *Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied (17/02/2011)*

Dit bestemmingsplan had tot doel het actualiseren van de planologische situatie. Het bestemmingsplan was conserverend van aard. Dit houdt in dat er geen nieuwe ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld Maintenance Valley, in het plan waren opgenomen.

#### *Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied 3e herziening (27/02/2014)*

Bij de vaststelling van het moeder bestemmingsplan "Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied" kon met een aantal recente ontwikkelingen geen rekening worden gehouden omdat de voor deze ontwikkelingen beschikbare informatie destijds onvoldoende compleet was. Op het moment dat deze informatie wel compleet was, konden deze ontwikkelingen alsnog worden opgenomen in deze herziening van het bestemmingsplan. Ook werden enkele onvolkomenheden van het bestemmingsplan "Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied" hersteld en werd het plan aangepast aan de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State op het moederplan.

#### *Bestemmingsplan buitengebied partiële herziening 2016 (23/03/2017)*

De provincie Noord-Brabant heeft, met name voor de veehouderij, nieuw provinciaal beleid vastgesteld in haar Verordening ruimte van maart 2014. Ook heeft de gemeenteraad op 19 maart 2015 de Visie Buitengebied van de gemeente Woensdrecht vastgesteld. Deze visie is gericht op instandhouding en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Zowel de provinciale verordening als de gemeentelijke visie vormden aanleiding voor deze partiële herziening. Tevens werd een actualisering van de regels, de verbeelding en enkele ondergeschikte grenscorrecties doorgevoerd alsmede enkele omissies hersteld.

#### *Bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerde versie 2019 (01/10/2019)*

In deze geconsolideerde versie van het 'Bestemmingsplan Buitengebied' is een en ander als volgt verwerkt. De basis wordt gevormd door de toelichting, regels en verbeelding van het moederplan 'Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied' zoals vastgesteld op 17

februari 2011. Vervolgens is het bestemmingsplan 'Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied, 3e herziening' verwerkt en het herstelbesluit Pannenhoef 9. Tot slot is het 'Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 2016' verwerkt. Dit geconsolideerde plan heeft geen juridisch bindende status. Voor de juridisch bindende regels en verbeelding wordt verwezen naar het moederplan en de genoemde herzieningen.

*Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 2019 (01/10/2020)*

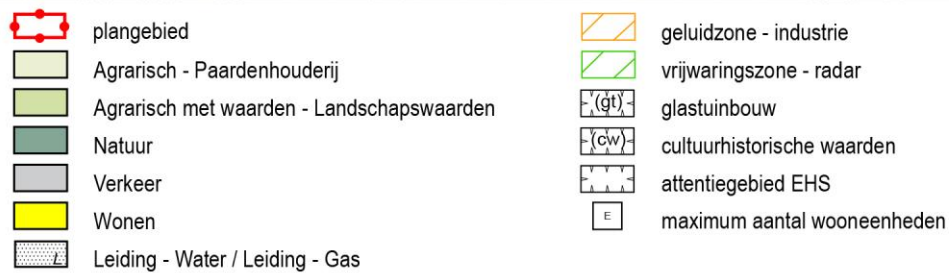
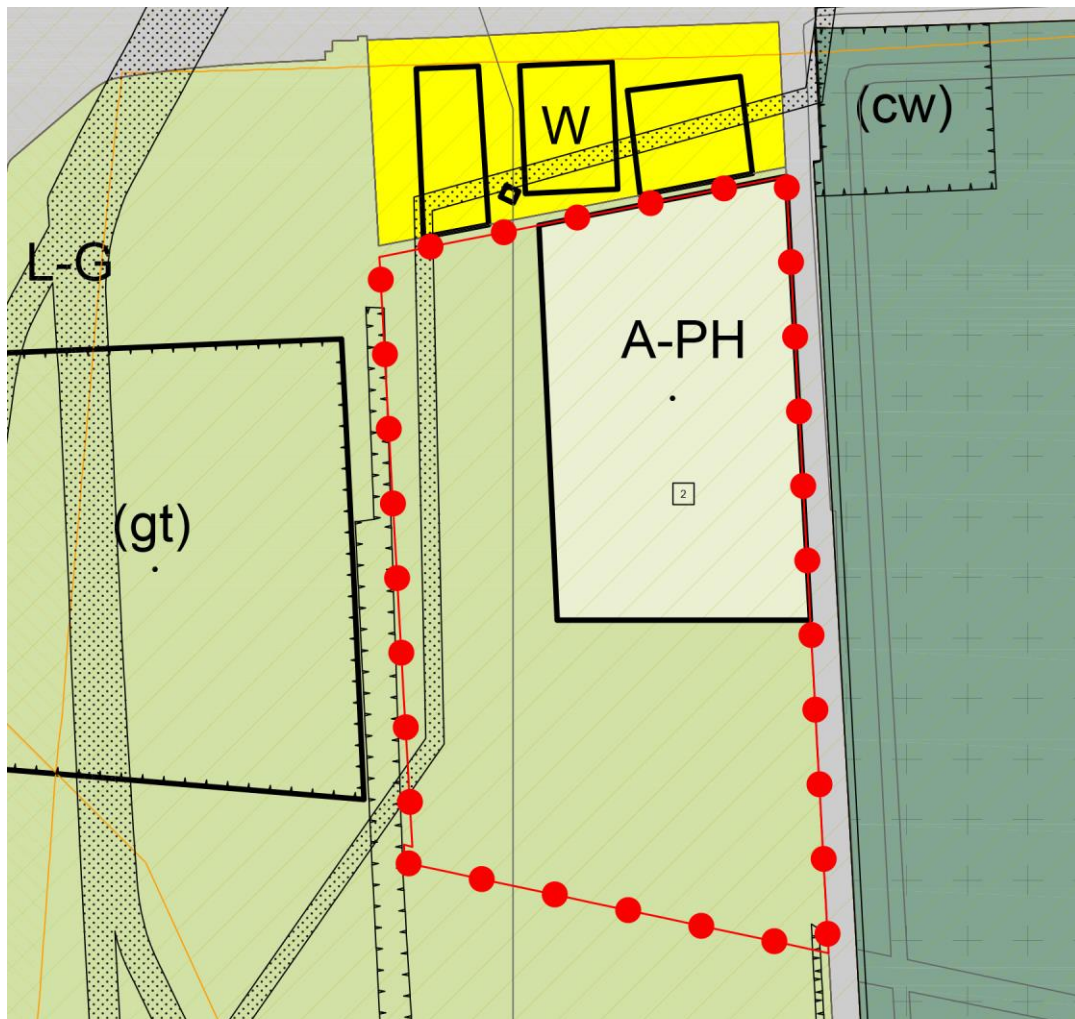
Op 23 maart 2017 is het 'Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 2016' vastgesteld door de gemeenteraad, waarin met name de Visie Buitengebied van de gemeente Woensdrecht en de geconsolideerde versie Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn verwerkt. Sinds de vaststelling van het 'Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 2016' is het gemeentelijk en provinciaal beleid ten aanzien van een aantal onderwerpen aangevuld of aangescherpt.

Onderstaande afbeelding toont de samengevoegde verbeeldingen behorend bij de genoemde bestemmingsplannen. De ligging van het plangebied is aangegeven.

Binnen het plangebied liggen de bestemmingen 'Agrarisch - Paardenhouderij' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Voor eerstgenoemde geldt dat ter plaatse de uitoefening van een paardenhouderij, alsmede het fokken en africhten van paarden is toegestaan. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' zijn onder andere (vollegronds)teeltbedrijven toegestaan en beoogt de bestemming het behoud en het versterken van de landschapswaarden in relatie tot de aanwezige agrarische functies.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een waterleiding met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' om de instandhouding van de waterleiding te waarborgen.

Het plangebied ligt binnen diverse gebiedsaanduidingen. De aanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - 2' en 'vrijwaringszone - radar' leggen beperkingen op aan de maximale hoogte van bouwwerken. De aanduiding 'geluidzone industrie' legt een verbod op voor ontwikkelingen die vallen binnen de wijzigingsbevoegdheid. Ten behoeve van het behoud van het aangrenzende natuurgebied is de aanduiding 'attentiegebied - ehs' opgenomen. De aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde' beschermt eventuele archeologische waarden. Voor beide geldt dat het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aangeduide waarden bepaalde werken en/of werkzaamheden buiten het bouwvlak te verrichten.



**UITSNEDE SAMENGEVOEGDE VERBEELDINGEN**

*Toetsing van het plan aan de vigerende bestemmingsplannen*

Voorliggend initiatief voorziet in de bestemming 'Recreatie'. In beide vigerende bestemmingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het wijzigen van de bestemming in 'Recreatie' mogelijk maakt. Deze wijzigingsbevoegdheid staat beschreven in de artikelen 4.9.3 'Wijzigen bestemming Agrarisch - Paardenhouderij naar Recreatie' en 5.9.12 'Wijzigen bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden naar Recreatie'. Mits er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, kan er gebruik gemaakt

worden van deze wijzigingsbevoegdheid die voor onderhavig initiatief gericht zou zijn op de vesting van een midicamping: een kleinschalige camping. De behoefte, locatie en ondernemersvisie bieden echter kansen om een volwaardige camping te realiseren. Onderhavig plan komt derhalve niet in aanmerking voor de wijzigingsbevoegdheid, onder andere omdat:

- *het in meer standplaatsen voorziet dan is toegestaan bij een midicamping;*  
60 campingplekken (waaronder maximaal 4 trekkershutten) en 20 camperplaatsen in plaats van 50 kampeermiddelen waaronder maximaal 4 trekkershutten
- *er niet wordt voorzien in een dagrecreatieve voorziening*  
die openbaar is, er wordt wel voorzien in een visvijver voor de gasten
- *de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen deels worden hergebruikt*  
en daarmee voormalige agrarische bebouwing niet volledig gesloopt wordt
- *het plangebied binnen de 'geluidzone - industrie' ligt*

Hierdoor is het niet mogelijk gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.



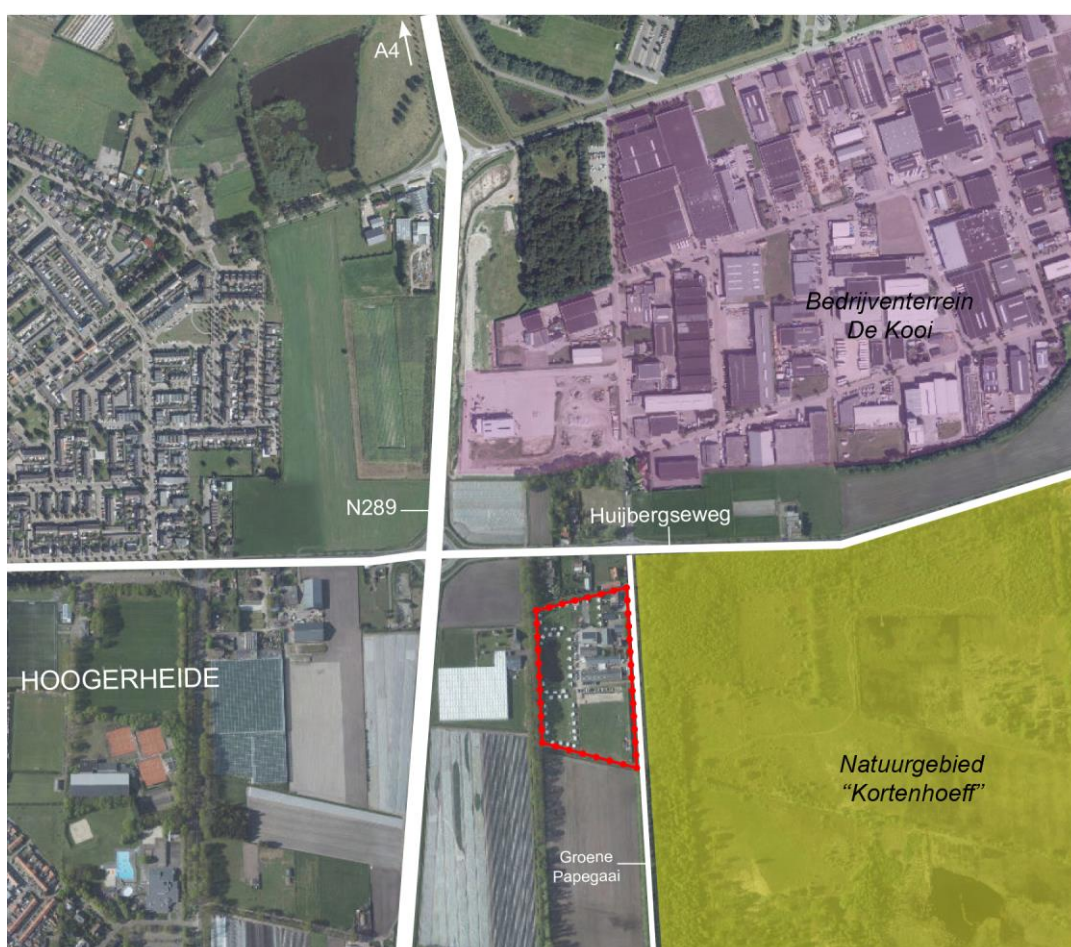


## HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied, waarin achtereenvolgens de ruimere omgeving, de directe omgeving en het plangebied worden beschreven.

### 2.1 Wijdere omgeving

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



#### WIJDERE OMGEVING

De camping Aan de Groene Papegaai ligt ten oosten van Hoogerheide. Direct aan de camping grenst het natuurgebied 'Kortenhoeff'. Dit natuurgebied is onderdeel van het Natura 2000 netwerk en van het landschap de Brabantse Wal, een gebied met abrupte overgangen van de hoger gelegen zandgronden naar de lager gelegen zeeleipolders.

Deze steilrand slingert van Ossendrecht langs Hoogerheide, Woensdrecht, Bergen op Zoom en Halsteren tot Steenberg. Het gebied is in trek bij wandelaars, fietsers, wielrenners, ruiters en (water)sporters. De gebiedsontsluitingsweg N289 richting de autosnelweg A4 scheidt het buitengebied van Hoogerheide met de bebouwde kom. Onderhavig plangebied ligt nabij deze weg en is daardoor goed bereikbaar. Ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein De Kooi. Dit middelgrote bedrijventerrein van ruim 38 hectare bruto omvat circa 60 bedrijven. De bedrijvigheid op De Kooi bestaat vooral uit industrie, groothandel en dienstverlening.

## 2.2 Directe omgeving en plangebied

Kaartbijlage 1 en onderstaande afbeelding geven de bestaande situatie van de directe omgeving en het plangebied weer.



DIRECTE OMGEVING EN PLANGEBIED

### **2.2.1 Ontsluiting**

Onderhavig plangebied ligt aan de lokale weg de Groene Papegaai. Via de ten noorden gelegen regionale Huijbergseweg is het gebied goed ontsloten richting het centrum van Hoogerheide en de autosnelweg A4 via de N289 (zie afbeelding in paragraaf 1.2).

### **2.2.2 Bebouwing en functies**

De omgeving wordt gekenmerkt door natuur, landbouw en losse bebouwing. Het grote natuurgebied 'Kortenhoeff' ligt direct ten oosten van het plangebied en strekt zich verder uit richting het zuiden. Aan de zuid- en westkant wordt het plangebied omsloten door land- en tuinbouw met bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen. Ten noorden van het plangebied, aan de Huijbergseweg 134 en 136 en de Groene Papegaai 2, liggen drie vrijstaande woningen.

Binnen het plangebied (zie kaartbijlage 1) staat nog bebouwing van het agrarische bedrijf. Deze bebouwing wordt gebruikt voor opslag ten behoeven van de camping en als caravanstalling (gebouwen G). Na de verleende vergunning voor een minicamping in 2012 is een toiletgebouw annex receptie gebouwd (gebouw D/E).

Bij het originele agrarische bedrijf behoren twee bedrijfswoningen aan Groene Papegaai 6 en 8. Het adres Groene Papegaai 6 is in het verleden per abuis verkocht als burgerwoning en wordt nu door derden bewoond. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch vastleggen van dit gebruik. Op dit perceel is in 2015 een paardenstal gebouwd. Groene Papegaai 8 is het adres van de eigenaren van de camping Aan de Groene Papegaai en betreft een bedrijfswoning.

### **2.2.3 Bepanting**

De weg Groene Papegaai wordt aan de zijde van natuurgebied 'Kortenhoeff' begeleid door een lange rij eikenbomen en een sloot. Aan de andere kant van de weg bestaat het groen uit diverse hagen en bomen. Aan de zuidkant van het plangebied ligt een greppel en staan er ook (laan)bomen aan deze kant van de Groene Papegaai.

Verspreid over de camping staan verschillende bomen en struiken die als afscheiding dienen tussen de verschillende velden met standplaatsen. Te midden van het westelijke veld met standplaatsen ligt een vijver met een natuurlijke oever. De erfafscheiding van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit een 2 meter hoge laurier heg. Ten zuiden van het plangebied bestaat de erfafscheiding uit een eveneens hoge beukenhaag en een grondwal.



## HOOFDSTUK 3 PLAN

Na voorgaande inventarisatie en analyse volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan. De ruimtelijke structuur is nader uitgewerkt op de inrichtingsschets zoals weergegeven op kaartbijlage 2. Achtereenvolgens worden de bebouwing en functies, het groen en water, en het verkeer en parkeren toegelicht.

### 3.1 Bebouwing en functies

Onderhavig plan omvat het bij wet regelen van het vergroten van het aantal standplaatsen (van 25 vergunde minicamping) naar maximaal 60 campingplekken (waaronder maximaal 4 trekkershutten) en 20 camperplaatsen. De bestaande camping (velden I en II) wordt aan de zuidkant uitgebreid met twee campingvelden (III en IV) waarvan een met een visvijver zoals dat ook bij het bestaande veld (II) is. Aan de oostzijde komen apart te bereiken camperplaatsen (J).

Zoals in paragraaf 2.2.2 is beschreven, is de agrarische bebouwing nog aanwezig en deels in gebruik voor de camping. De voormalige stallen worden onder andere gebruikt voor machine opslag, werkplaats en caravanstalling. De twee bedrijfswoningen worden bewoond door de eigenaren (Groene Papegaai 8) en door derden (Groene Papegaai 6). Qua bebouwing is er sprake van sloop en deels nieuwbouw ten behoeve van de caravanstalling en een nieuw gebouw met receptie en sanitaire voorzieningen. Daarnaast wordt de (voormalige) bedrijfswoning Groene Papegaai 6 bestemd als burgerwoning. Hierna wordt het gebruik van de gebouwen toegelicht.

#### *Algemeen gebruik*

Gebouwen A, B en C worden gebruikt als garage voor onder andere auto's, aanhangers, fietsen en campers voor zowel privé gebruik als ten behoeve van de camping. In gebouw D/E blijft het huidige gebruik van sanitairgebouw gehandhaafd. Door de verplaatsing van de receptie naar gebouw H/I is hier ruimte voor een magazijn en een werkplaats voor klein onderhoud.

#### *Onderhoud camping*

In gebouw F vindt opslag voor machines plaats die gebruikt worden voor het onderhoud van het kampeerterrein. Onder meer staan hier een tractor, diverse grondbewerkingsmachines, een heftruck, graafmachines en een hoogwerker. Zowel de velden met standplaatsen, de vijvers, de gebouwen als het groen vragen om regulier onderhoud waarbij deze machines nodig zijn.

### *Caravanstalling*

De oude stallen die momenteel worden gebruikt voor caravanstalling (kaartbijlage 1 gebouwen G) worden gesloopt, grootte 1.400 m<sup>2</sup>. Daarvoor in de plaats komt nieuwbouw, kaartbijlage 2 gebouwen G, tot een maximum van 1.000 m<sup>2</sup> (conform bestemmingsplan buitengebied). Voornamelijk worden hier de caravans gestald van vaste gasten van de camping. Een caravan vraagt gemiddeld 20 m<sup>2</sup> aan stallingsruimte, dit houdt in dat er voor bijna elke campingplaats buiten, ook een stallingsplek binnen wordt geboden.

### *Receptie/Sanitairgebouw*

Op een strategische plek, centraal op de camping, komt een nieuw gebouw (gebouw H/I). Om het gebouw heen liggen de hoofdentree met parkeerplaatsen, drie campingvelden en de caravanstalling. Het gebouw biedt ruimte aan de nieuwe plek voor de receptie en biedt daarnaast plaats aan een tweede sanitairgebouw die gewenst is in relatie tot het aantal plekken.

### *Trekkershutten*

Verspreid over het campingterrein komen maximaal vier trekkershutten. Een trekkershut is een gebouw met eenvoudige constructie met een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>, niet voorzien van sanitair, dat bestemd is voor kortdurend recreatief verblijf. Op de inrichtingsschets (kaartbijlage 2) staan de trekkershutten verspreid over het terrein (nummers 5, 6, 20 en 38).

### *Bebouwd oppervlak*

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie een agrarisch bouwvlak van 11.500 m<sup>2</sup> zonder bovengrens voor het bebouwd oppervlak - het hele bouwvlak mag dus in principe worden bebouwd. In de nieuwe situatie zijn deze bebouwingsmogelijkheden significant gereduceerd. Zowel het bouwvlak als het maximale bebouwbare oppervlak zijn verkleind.

Een deel van de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast is er sprake van nieuwbouw in de vorm van bebouwing ten behoeve van caravanstalling, het centrale gebouw en de trekkershutten. Cumulatief neemt het feitelijk bebouwd oppervlak af met circa 190 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van het bouwvlak neemt af tot een grootte van ongeveer 8.700 m<sup>2</sup> (ten behoeve van het recreatiebedrijf). De woning aan de Groene Papegaai 6 krijgt een bouwvlak van 800 m<sup>2</sup>. De totale afname van het (agrarisch)bouwvlak bedraagt (11.500 - (6.730 + 800 =)) 3.970 m<sup>2</sup>.

In de huidige situatie van de woning aan Groene Papegaai 6 is de oppervlakte van het hoofdgebouw en bijgebouwen tezamen 200 m<sup>2</sup> groot. In de nieuwe situatie is er een planologisch maximum van circa 300 m<sup>2</sup> (750 m<sup>3</sup>) voor het hoofdgebouw en 100 m<sup>2</sup> extra voor de bijgebouwen. Ten opzichte van de huidige situatie kan er ongeveer 200 m<sup>2</sup> worden bijgebouwd.

Het planologisch maximum bebouwd oppervlak voor de bestemming 'Recreatie' wordt gereduceerd tot 2.500 m<sup>2</sup>. Dit betekent een totale afname van 8.600 m<sup>2</sup>. Hieronder volgt een overzicht met de bestaande en de nieuwe situatie. De nieuwe situatie is gebaseerd op de inrichtingsschets van kaartbijlage 2. De oppervlaktes zijn afgerond.

| <b>situatie</b>       | <b>feitelijk bebouwd oppervlak</b> | <b>planologisch maximum bebouwd oppervlak</b> | <b>grootte bouwvlak</b>      |
|-----------------------|------------------------------------|---|------------------------------|
| <b>bestaand</b>       |                                    |   |                              |
| - agrarisch           | 2.490 m <sup>2</sup>               |   |                              |
| - bedrijfswoning GP 6 | 175 m <sup>2</sup>                 | 11.500 m <sup>2</sup>                         | 11.500 m <sup>2</sup>        |
| - bedrijfswoning GP 8 | 200 m <sup>2</sup>                 |   |                              |
| <i>subtotaal</i>      | <i>2.865 m<sup>2</sup></i>         |   |                              |
| <b>nieuw</b>          |                                    |   |                              |
| - woning GP 6         | 175 m <sup>2</sup>                 | 400 m <sup>2</sup>                            | 800 m <sup>2</sup>           |
| - recreatie           | 2.300 m <sup>2</sup>               | 2.500 m <sup>2</sup>                          | 6.730 m <sup>2</sup>         |
| - bedrijfswoning GP 8 | 200 m <sup>2</sup>                 |   |                              |
| <i>subtotaal</i>      | <i>2.675 m<sup>2</sup></i>         |   |                              |
| <b>verschil</b>       | <b>- 190 m<sup>2</sup></b>         | <b>- 8.600 m<sup>2</sup></b>                  | <b>- 3.970 m<sup>2</sup></b> |

### 3.2 Groen en water

Het overgrote deel van het terrein heeft een groene uitstraling met als hoofdelement de grasvelden ten behoeve van de standplaatsen van de caravans, tenten en/of campers. Te midden van deze standplaatsen (op veld II) ligt een vijver van circa 900 m<sup>2</sup>. Deze vijver is in 2008 als blusvijver aangelegd. Inmiddels fungeert de vijver ook als visvijver met een natuurlijke oever. Dit gebruik met bijbehorende uitstraling wordt herhaald op nieuw campingveld III. Deze nieuwe vijver krijgt een oppervlak van circa 530 m<sup>2</sup>.



**BESTAANDE VIJVER**

Ten behoeve van een landschappelijke uitstraling wordt er op verschillende plaatsen beplanting aangebracht. De groene structuur is nader uitgewerkt op de inrichtingsschets zoals weergegeven op kaartbijlage 2 en het beplantingsplan (bijlage 1 bij de regels). De camping is rondom omgeven met hagen van laurier aan de noord- en westzijde en rode beuk aan de zuidzijde. Langs de weg Groene Papegaai staan ook diverse laurier- en beukenhagen en bomen, die de bebouwing afschermen van de weg. Ter hoogte van de noordelijke entree zal een nieuwe beukenhaag aan de Groene Papegaai worden aangeplant. Alle bestaande hagen zullen in stand worden gehouden.



**VERSCHILLENDE GROENELEMENTEN OP EN OM HET TERREIN**



In de zuidoosthoek van het terrein, langs de openbare weg, is een grondwal met een hoogte van 1,5 - 2 meter aangelegd. Deze grondwal is momenteel alleen begroeid met gras. Op de wal zullen een struiklaag en enkele bomen worden aangeplant om een dichtere afscherming vanaf de weg op het kampeerterrein te realiseren. Op deze manier wordt de camping op een goede manier landschappelijk ingepast in de omgeving. Met de nieuwe beplantingselementen is aansluiting gezocht op de gebiedseigen soorten.

Verspreid over de camping staan een aantal singels met bomen en struiken, die als afscheiding dienen tussen de verschillende velden met standplaatsen. Deze singels blijven behouden en worden uitgebreid tussen de nieuwe velden.

### 3.3 Verkeer en parkeren

#### 3.3.1 Entree

De huidige hoofdentree van de camping ligt aan de noordkant en er is een extra in-uitrit aan de zuidzijde. Met de nieuwe ontwikkelingen wordt deze situatie omgedraaid. Hierdoor komt de hoofdentree aan de zuidkant te liggen, hier zal ook de receptie komen. Dit betekent minder overlast voor de bewoners aan de noordzijde van het plangebied. De in- en uitrit aan de noordkant blijft wel gehandhaafd. Op het terrein tussen gebouwen G en de weg Groene Papegaai worden de caravans via een aparte inrit afgekoppeld en vervolgens in het gebouw gestald.

#### 3.3.2 Verkeer

De verkeersaantrekkende werking van de inrichting kan globaal worden berekend met behulp van de kengetallen uit de digitale publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren" van het CROW. Deze publicatie bevat per functie de kencijfers voor de verkeersgeneratie. Uitgegaan is van het gemiddelde kengetal in de kolommen 'niet-stedelijk' en 'buitengebied'. Voor functies die niet in de publicatie staan, is een aanname gedaan op basis van het feitelijk gebruik.

Bovenstaande leidt tot een jaarrond weekdag gemiddelde. Aan de hand van de CROW publicatie is de maximale verkeersgeneratie in het hoogseizoen bepaald. Dit betekent voor de kencijfers voor de verkeersgeneratie door standplaatsen en trekkershutten in het 'hoogseizoen' (vermenigvuldigen met factor 1,7) en voor de 'wisseldag' (vermenigvuldigen met factor 1,1).

De maximale verkeersaantrekkende werking is als volgt berekend:

| onderdeel                      | aantal | eenheid                     | kengetal | eenheid mvt          | verkeersgeneratie<br>per weekdag |
|--------------------------------|--------|-----------------------------|----------|----------------------|----------------------------------|
| veld met<br>standplaatsen      | 56     | caravans/<br>campers/tenten | 0,4      | per<br>standplaatsen | 22,4                             |
| veld met<br>camperplaatse<br>n | 20     | campers                     | 0,4      | campers              | 8,0                              |
| trekkershut                    | 4      | trekkershutten              | 0,4      | trekkershut          | 1,6                              |
| caravanstalling <sup>1</sup>   | -      | -                           | -        | -                    | 1,0                              |
| <b>totaal</b>                  |        |                             |          |                      | <b>33</b>                        |

<sup>1</sup> het stallen van caravans heeft een bepaalde verkeersaantrekkende werking. Er is ruimte voor maximaal 50 caravans. Uitgangspunt is dat er 3x per jaar wordt gestald (3x ophalen en 3x terugbrengen). Dat betekent  $50 \times 12,0 \text{ mvt} = 600 \text{ mvt}$  per jaar. Het weekdag gemiddelde is dan 1 mvt.

Bovenstaande berekening is exclusief 10% voor gasten van bezoekers. Daarmee rekening gehouden leidt het plan tot een verkeersaantrekkende werking van 36,3 motorvoertuigen per weekdag. Gezien de reeds vergunde minicamping á 25 plaatsen ( $25 \times 0,4$ ) is de feitelijke theoretische toename 26,3 motorvoertuigen per weekdag. De weg Groene Papegaai heeft voldoende capaciteit om deze (theoretische) toename op te vangen.

### 3.3.3 Parkeren

Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost. Bij het opstellen van de parkeerbalans zijn de kengetallen uit de digitale publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren" van het

CROW gehanteerd. Uitgegaan is van het maximale kengetal in de kolommen 'niet-stedelijk' en 'buitengebied': Voor functies die niet in de publicatie staan, is een aanname gedaan op basis van het feitelijk gebruik.

De benodigde parkeerplaatsen zijn als volgt berekend:

| <b>onderdeel</b>                     | <b>aantal</b>        | <b>eenheid</b>              | <b>kengetal</b> | <b>eenheid</b>        | <b>behoefte p.p.</b> |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------|----------------------|
| veld met standplaatsen               | 56                   | caravans / campers / tenten | 1,3             | p.p. per standplaats  | 72,8                 |
| veld met camperplaatsen <sup>1</sup> | 20                   | campers                     | 0               | p.p. per camperplaats | 0                    |
| trekkershut                          | 4                    | trekkershutten              | 1,3             | p.p. per trekkershut  | 5,2                  |
| caravanstalling <sup>2</sup>         | 1.000 m <sup>2</sup> | stalling                    | -               | -                     | 0                    |
| <b>totaal</b>                        |                      |                             |                 |                       | <b>78</b>            |

<sup>1</sup> uitgangspunt is dat campers die gebruik maken van een camperplaats niet nog een extra auto bij hebben en een parkeerplaats bezetten

<sup>2</sup> het laden en lossen van de caravans geschiedt aan de oostkant van de stalling. Hier is ruimte voor het tijdelijk parkeren van de auto. Derhalve worden de benodigde parkeerplaatsen voor de caravanstalling niet meegenomen

Op de inrichtingsschets zijn 94 parkeerplaatsen ingetekend. Het plangebied biedt voldoende ruimte om aan de gestelde parkeernormen te voldoen.



## HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

### 4.1 Nationaal niveau

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en de ecologische hoofdstructuur.

Voor onderhavig plan is het belang "Militaire terreinen en objecten" aan de orde. Dit belang is beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

#### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Onderhavig plangebied ligt in een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

### *Militaire objecten en terreinen*

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van het militaire vliegveld Woensdrecht. Ter bescherming van het functioneren van het vliegveld legt het Barro hoogtebeperkingen op aan gebouwen en bouwwerken in deze zone. In paragraaf 5.4 Beperkingen in verband met militair vliegveld Woensdrecht is een toetsing opgenomen aan de beperkende hoogten.

### *Conclusie*

Het plan voldoet aan het Barro.

#### **4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening**

Ingevolge artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving te bevatten, waaruit blijkt dat:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. zo ja, in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Alvorens te toetsen aan voornoemde drie treden van de ladder, dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan deze toch als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden bestempeld als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

Gezien de aard van de functiewijziging (bestaande camping uitbreiden en het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Recreatie alsmede het bestemmen van de bestaande woning als burgerwoning, het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen), in samenhang gezien met de afnemende bouw mogelijkheden, kan onderhavig initiatief niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

### *Conclusie*

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening en aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **4.1.4 Overig nationaal beleid**

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

## **4.2 Provinciaal niveau**

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

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

#### **4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

### Analyse

Onderhavig plan betreft de bouw van vier Ruimte voor Ruimte-woningen en de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De uitbreiding van de camping gaat ook gepaard met de nodige investeringen in de verduurzaming van de installaties en energie voorziening. Er komen zonneboilers voor warm water met voldoende capaciteit voor op het nieuw te bouwen toiletgebouw en er zijn reeds zonnepanelen gelegd op gebouw C en E, in 2021 worden er ook zonnepanelen gelegd op gebouw F en in de toekomst ook op gebouwen G, zodat de camping zo maximaal mogelijk energieneutraal wordt.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Er wordt per saldo niet veel verharding toegevoegd. Het meeste regenwater kan direct de grond infiltreren. Voor de nieuwe gebouwen G wordt het hemelwater afgevoerd naar de vijvers. Ook voor de bestaande gebouwen (D, E en F) wordt dit zo aangelegd. In de bestaande situatie stroomt het hemelwater van de huidige bebouwing naar de sloten rondom het perceel. Met de nieuwe aanpassingen wordt er voorkomen dat er een versnelde afvoer naar de bestaande sloten plaatsvindt. Wel wordt er nog voorzien in een noodoverstort naar de omliggende sloten indien het waterpeil in de visvijvers te hoog komt.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvrage. Onderhavig initiatief betreft de uitbreiding van een minicamping binnen de contouren van het voormalig agrarische bedrijf. Er is derhalve geen sprake van uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De initiatiefnemers zien dat er een grote vraag is naar het type camping dat zij aanbieden. Dit heeft geleid tot de ambitie en de kans om door te groeien. Het recreatieve aanbod voor de regio wordt daarmee verstrekt en draagt een steentje bij aan de lokale economie.

### *Conclusie*

Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

#### **4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant**

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2021 in werking zal treden.



De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde.

De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

#### 4.2.2.1 De toedeling van functies

Het plangebied is onderdeel van het landelijke gebied. Onder voorwaarden zijn er conform artikel 3.73 IOV vestiging van niet-agrarische functie mogelijk. Voor de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is Artikel 3.69 van toepassing. Beide artikelen zijn hieronder integraal overgenomen en getoetst.

##### Artikel 3.69 afwijkende regels (burger)woningen

*In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:*

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:*
  - 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
  - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*
- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
  - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
  - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

In onderhavig plan is sprake van een omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hiervoor is alleen sub c van Artikel 3.69 IOV van toepassing:

sinds de familie Van Vulpen hier in 1982 woont, wonen er eigenlijk al burgers in het huis. Tot 2013 was dat mevrouw De Weert (de moeder van de voormalige eigenaar van Groene Papegaaï 8) en vanaf 2013 de familie Suijkerbuijk. Dus in 2013 is de woning verkocht als burgerwoning.

- ad c-1. De omzetting betreft het behoud van de huidige situatie waarbij de woning op Groene Papegaai 6 al bijna 40 jaar in gebruik is als burgerwoning. Sinds de huidige eigenaar van de camping hier in 1982 is komen wonen, wonen er eigenlijk al burgers in Groene Papegaai 6. Tot 2013 was dat de moeder van de voormalige eigenaar van Groene Papegaai 8 en in 2013 is de woning verkocht als burgerwoning aan de huidige bewoners. Ruimtelijk gezien, en qua gebruik, is het een opzichzelfstaande woning waarbij verdere splitsing niet mogelijk en niet gewenst is.
- ad c-2. Omdat er reeds sprake is van een afgesplitste woonfunctie is er geen sprake van overtollige bebouwing. In de huidige situatie van de woning aan Groene Papegaai 6 is de oppervlakte van het hoofdgebouw en bijgebouwen tezamen 200 m<sup>2</sup> groot. In de nieuwe situatie is er een planologisch maximum van circa 300 m<sup>2</sup> (750 m<sup>3</sup>) voor het hoofdgebouw en 100 m<sup>2</sup> extra voor de bijgebouwen. Ten opzichte van de huidige situatie kan er ongeveer 200 m<sup>2</sup> worden bijgebouwd.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

*Lid 1*

*Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
  - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
  - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
  - 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*
- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:*
  - 1. een kantoor met baliefunctie;*
  - 2. lawaaisport;*
  - 3. mestbewerking.*

### *Lid 2*

*Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:*

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

### *Lid 3*

*Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:*

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;*
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

- Lid 1 ad a-1. In de huidige situatie is er reeds een minicamping gevestigd. In de directe omgeving rondom natuurgebied 'Kortenhoeff' komen meerdere recreatiebedrijven voor. Vanuit het gemeentelijk beleid worden transformaties van agrarische bedrijven naar recreatiebedrijven gestimuleerd. Ook het versterken van reeds bestaande bedrijven is een van de doelstelling. Onderhavig initiatief voorziet in de transformatie van een agrarisch bedrijf naar een recreatiebedrijf door een bestaande minicamping uit te breiden naar een volwaardige camping in een recreatieve omgeving.
- ad a-2. Het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De effecten op de omgeving zijn in kaart gebracht en voldoen aan de wettelijke eisen. De effecten op de mobiliteit zijn beperkt en staan beschreven in paragraaf 3.3.2. De overige milieutechnische aspecten staan beschreven in hoofdstuk 5.
- ad a-3 Met dit initiatief worden de bouwmogelijkheden binnen de vigerende agrarische bestemming aanzienlijk verkleind. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing heeft een functie gekregen ten behoeve van de camping. Door deze transformatie wordt er tevens ruimte gecreëerd om te investeren in de camping wat uiteindelijk ook uitstraalt op de omgevingskwaliteit.
- ad b. Qua recreatiebedrijf vindt er geen splitsing plaats. De voormalige tweede bedrijfswoning wordt middels onderhavig plan wel afgesplitst en omgezet

naar een burgerwoning.

- ad c. De huidige bebouwing wordt functioneel gebruikt ten behoeve van de camping. Een deel van de bebouwing zal op den duur gesloopt worden en vervangen worden door nieuwe bebouwing ten behoeve van de caravanstalling. Daarmee zal het totale gebouwd oppervlak met circa 190 m<sup>2</sup> afnemen.
- ad d. Het initiatief heeft geen betrekking op de genoemde de genoemde functies

- Lid 2
- ad a. Het maximaal aantal plaatsen voor de camping alsmede het maximale oppervlak van de bedrijfsbebouwing is vastgelegd in de regels. Deze maximale zijn in overleg met de gemeente vastgesteld en als passend in de omgeving beschouwd.
  - ad b. De gebruiksactiviteit is vastgelegd in de regels en is beperkt tot verblijfsrecreatie en statische opslag voor wat betreft de camping. Voor de woning op Groene Papegaai is het gebruik beperkt tot alleen de woonfunctie.
  - ad c. De statische opslag van de campers vindt plaats in gebouwen (G).
  - ad d. Met dit bestemmingsplan wordt de maximale gewenste uitbreiding mogelijk gemaakt. Verder groeien of verplaatsen is niet aan de orde.

- Lid 3
- ad a. Het initiatief valt onder de genoemde functies
  - ad b. Het initiatief valt onder de genoemde functies
  - ad c. Het oppervlak van de bedrijfsbebouwing in onderhavig initiatief blijft ruim onder de 1 hectare

#### 4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende gebiedskenmerken:

- verbod uitbreiding veehouderij
- beperking veehouderij
- attentiezone waterhuishouding
- groenblauwe mantel

#### Artikel 2.72 verbod uitbreiding veehouderij

Onderhavig plan voorziet niet in een uitbreiding van een veehouderij. Dit artikel is derhalve niet van toepassing.

### Artikel 3.51 Afwijkende regels Beperkingen veehouderij

Onderhavig plan voorziet niet in een veehouderij. Dit artikel is derhalve niet van toepassing.

### Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt in ieder geval regels over het verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet.

De aanleg van de visvijver overschrijdt de norm van 100 m<sup>3</sup> en 60 centimeter onder maaiveld. Om het effect van deze werkzaamheden op de waterhuishouding van het Natuur Netwerk Brabant inzichtelijk te maken, heeft onderzoeksbureau Arcadis een hydrologisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Visvijvers in camping Aan de Groene Papegaai", 27 oktober 2017. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 4. Arcadis concludeert dat het effect op de grondwaterstanden als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Dit komt met name door een storende kleilaag en de dempende invloed van de A-watgang op de grens tussen het natuurgebied en het plangebied. De grens van het natuurgebied ligt op circa 50 meter afstand. Met de berekende invloedsstraal van 28,5 meter is er geen invloed op het grondwatersysteem van het natuurgebied. Dit onderzoek is gebaseerd op een voorloper van het huidige plan. Destijds voorzag onderhavig initiatief in de aanleg van twee nieuwe forellenvisvijvers ter plaatse van campingveld IV en de camperplaats (J). De forellenvisvijvers lagen dichterbij natuurgebied 'Kortenhoeff' en waren aanzienlijk groter dan de geplande visvijver op campingveld III in het huidige plan. Om het effect van het huidige plan ook inzichtelijk te maken heeft Arcadis een aanvullende notitie opgesteld: 'Notitie hydrologisch advies camping Groene Papegaai', 15 maart 2021. De notitie is bijgevoegd als bijlage 5. Arcadis concludeert dat door de herziene inrichting het verwaarloosbare effect nog kleiner is geworden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de herziene inrichting voldoet aan de voorwaarden die gelden voor Attentiezone Waterhuishouding.

### Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Verder stelt het regels ter bescherming van deze waarden en kenmerken. Onderhavig plan bevat het omzetten van

een bedrijfswoning naar een burgerwoning (bestemming Wonen) en het toekennen van de bestemming Recreatie aan de bestaande/nieuwe camping. De bestaande waarden zijn in diverse onderzoeken onderzocht en de invloed van het initiatief hierop is positief beoordeeld.

#### 4.2.2.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- kwaliteitsverbetering van het landschap.

#### ***Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit***

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat binnen de contouren van een voormalig agrarisch bedrijf de bestaande minicamping wordt uitgebreid. Vanuit het ruimtelijke perspectief vinden er geen grote verandering aan de omgeving plaatst. Er heeft een zorgvuldig onderzoek plaatsgevonden naar de watersituatie en stikstof in relatie tot natuurgebied 'Kortenhoeff'. Het plan heeft geen negatief effect op waarden in dit gebied. Het plan voorziet in het juridisch vastleggen van de recreatieve functie, waardoor de vesting van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is. Dit levert een milieuwinst/zekerheid voor de omgeving op. Daarnaast versterkt het initiatief het recreatieve aanbod voor de regio en draagt het bij aan de lokale economie.

#### ***Kwaliteitsverbetering landschap***

Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De landschappelijke inpassing dient conform de 'Afsprakenkalender Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant' plaats te vinden. Voor het bepalen van de benodigde investering is de categorie-indeling van ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied van toepassing:

- categorie 1: geen ruimtelijke impact; geen tegenprestatie nodig;
- categorie 2: beperkte impact; landschappelijke inpassing volstaat;
- categorie 3: grote impact; landschappelijke inpassing én berekende kwaliteitsverbetering van het landschap, tezamen tenminste 20% van de waardevermeerdering van de grond bedragende.

Voorliggend initiatief bestaat uit twee onderdelen (van twee verschillende eigenaren):  
onderdeel A: omschakeling van (tweede) agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning;  
onderdeel B: omschakeling van agrarisch bedrijf naar recreatiebedrijf.

Beide onderdelen worden aangemerkt als een categorie 3-ontwikkeling. Om de waardevermeerdering te kunnen beoordelen zijn de huidige situatie en de nieuwe situatie met elkaar vergeleken. De berekening en bijbehorende kaart zijn toegevoegd als bijlage 3. De waardes zijn in een overleg tussen gemeente en provincie overeengekomen. Uit de berekening volgt dat de benodigde landschappelijke kwaliteitsverbetering  $20\% \times € 300.000 = € 60.000$  bedraagt.

De feitelijke tegenprestatie bestaat in voorliggend plan uit:

- inbrengwaarde van gronden die van Agrarisch naar Groen worden bestemd;
- de aanleg van diverse landschapselementen (houtsingel en hagen);
- het beheer over 10 jaar van diverse landschapselementen (houtsingel en hagen);
- het uitvoeren van werkzaamheden in een plan van Natuurmonumenten;
- een bijdrage aan het landschapsfonds.

Het project van Natuurmonumenten is qua investeringsomvang kleiner dan de opgave die open staat. Er blijft dus een 'restinvestering' over. Hoe groot deze exact is zal moeten blijken uit een nadere calculatie door Natuurmonumenten. De restinvestering zal door middel van een bijdrage aan het landschapsfonds worden verrekend. In de berekening zijn derhalve bedragen opgenomen onder het 'adoptieplan' en 'bijdrage landschapsfonds' die mogelijk herzien worden.

De aanleg van de landschapselementen is opgenomen in de inrichtingsschets en staat beschreven in het beplantingsplan bijgevoegd als bijlage 1 van de regels. Naast het al aanwezige groen wordt op het terrein ook nieuw groen geplant. In paragraaf 3.2 zijn de landschappelijke elementen in de inrichtingsschets reeds beschreven. Het beplantingsplan legt de aanleg en onderhoud vast en is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen en als bijlage bij de regels toegevoegd. Tevens is op de verbeelding aan de buitenzijde van het perceel de bestemming 'Groen' opgenomen om een groene inpassing te waarborgen.

In totaal bedraagt de investering in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap €60.807. De geplande investering is nagenoeg gelijk aan de benodigde investering (€ 60.000). Hiermee is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 3.9 IOV.

#### 4.2.2.4 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

#### 4.2.3 Toeristisch beleidskader Brabantse Wal

Nadat dit bijzondere gebied in 2009 door de provincie als provinciaal landschap is aangewezen, hebben de gemeenten Bergen op Zoom, Woensdrecht en Steenberghe in november 2009 een nota 'Toeristisch beleid Brabantse Wal' uitgebracht.

De belangrijkste doelen zijn: toename bekendheid, meer bezoekers trekken, vergroting herkenbaarheid en verhoging van gastvrijheid, van toegankelijkheid en kwaliteit van verblijf en van het samenwerkingsbewustzijn.

De Brabantse Wal, zal meer een verblijfsgebied moeten worden door verhoging van de gastvrijheid, het aantal logeeraccommodaties, goede verwijzing vanaf de snelweg en verstrekking van informatie. De camping 'Aan de Groene Papegaai' speelt met de uitbreiding in op logeeraccommodaties gelegen direct aan natuurgebied 'Kortenhoeff' en in de Brabantse Wal. Ook de camperplaatsen met uitgebreide voorzieningen zijn een aanvulling op het beperkte bestaande aanbod en zijn een reactie op de toenemende vraag. De opzet van de camping met de visvijvers zorgen daarnaast voor een onderscheidende aanvulling op het bestaande aanbod van campings binnen de gemeente.

#### 4.2.4 Overig provinciaal beleid

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

### 4.3 Gemeentelijk niveau

#### 4.3.1 Structuurvisie Plus

De gemeente heeft de Structuurvisie uit 2002 in 2009 geactualiseerd: "Actualisatie 2009 StructuurvisiePlus". Deze bevat voor het plangebied geen bijzondere doelstellingen. De StructuurvisiePlus sluit aan op het provinciale beleid met betrekking tot het plangebied.

#### 4.3.2 Visie Buitengebied

Door de gemeente Woensdrecht is op 19 maart 2015 de 'Visie Buitengebied' vastgesteld. De visie geeft richting aan (gewenste) ontwikkelingen in het buitengebied. De visie heeft meerdere doelen: uitnodigen (de visie laat zien welke ontwikkelingen mogelijk zijn), toetsen (toetsingscriteria voor nieuwe initiatieven) en borgen (versterking van de ruimtelijke



kwaliteit). De visie beschrijft aan de hand van de doelen ook hoe er een aantrekkelijk gebied voor recreatie en toerisme gevormd kan worden. Hierbij wordt onder andere ingezet op kwaliteitsverbetering van bestaande recreatiebedrijven, de koppeling tussen agrarische bedrijven en toerisme/horeca, mogelijkheden voor agrarische ondernemers om toeristische nevenactiviteiten te ontwikkelen en het omzetten van agrarische in recreatieve bestemmingen. Onderhavig plan voorziet in het omzetten van een agrarisch bedrijf en kwaliteitsverbetering van het bestaande recreatiebedrijf. Gelegen naast natuurgebied "Kortenhoeff" biedt het toeristen een goede koppeling tussen het toerisme en natuur. Daarmee sluit het initiatief goed aan bij de 'Visie Buitengebied'.

#### **4.3.3 Overig gemeentelijk beleid**

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



## HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

### 5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

#### 5.1.1 Bodemkwaliteit

##### 5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

##### 5.1.1.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Mitec Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennend bodemonderzoek Groene Papegaai 6 en 8 te Hoogerheide", 17MDL203.10, 14 juni 2017. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 6.

Mitec concludeert dat de gestelde hypothese van een 'onverdachte locatie' strikt formeel gezien verworpen moet worden vanwege een overschrijding van de streefwaarden van de onderzochte parameters in het grondwater. Echter op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Op een deel van het plangebied is in het verleden gebroken menggranulaat aangebracht, dit geschiedde volgens de opdrachtgever schoon en onder certificaat in 3 fases. Tot op heden is bij de opdrachtgever alleen van het meest recent aangebrachte, gebroken menggranulaat (2015) een milieuhygiënische verklaring met toebehoren voorhanden (zie bijlage 7 van het rapport). Conform de huidige regelgeving moet (een deel van) de onderhavige onderzoekslocatie derhalve als asbestverdacht worden aangemerkt. Het is aan het bevoegd gezag, te weten de gemeente Woensdrecht, om aan te geven of het uitvoeren van een nader te bepalen vorm van asbestonderzoek nog noodzakelijk is.

#### 5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

### 5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

#### 5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

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

In de handreiking wordt onderscheid gemaakt tussen twee omgevingstypen: een rustige woonwijk en gemengd gebied. In een gemengd gebied mag een kleinere richtafstand dan in een rustige woonwijk worden aangehouden. De richtafstanden mogen dan met één 'afstandstap' worden teruggebracht.

#### 5.1.2.2 Analyse

##### Omgevingstype

Vanwege de ligging van de camping, agrarische bedrijven en het bedrijventerrein De Kooi op 150 meter afstand is er sprake van verschillende functies naast elkaar. De N286 en de Huijbergseweg zijn wegen met verstorend verkeer. Ook de ligging van vliegveld Woensdrecht geeft de nodige verstoring. Het omgevingstype van voorliggend plangebied is daarom aan te merken als 'gemengd gebied'.

### Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft het uitbreiden van de bestaande camping met extra standplaatsen en camperplaatsen aan de zuidzijde van het kampeerterrein. De camping valt conform de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" als bedrijf onder categorie 3.1 met maatgevende afstanden van 50 meter voor geluid, 30 meter voor geur en 30 meter voor gevaar. Behalve het aspect gevaar mogen de deze afstanden met één 'afstandstap' teruggebracht worden vanwege de ligging in 'gemengd gebied'. De maatgevende richtafstanden zijn daarmee 10 meter voor de het aspect geur, 30 meter voor geluid en 30 meter voor gevaar.

### *Geur*

Het dichtstbijzijnde gevoelige object ten opzichte van het plangebied is de voormalige bedrijfswoning Groene Papegaaï 6 op een afstand van circa 17 meter vanaf de perceelsgrens. De maatgevende richtafstanden voor geur betreft 10 meter. Daarmee voldoet het plan aan de toetsing van het aspect geur.

### *Geluid*

Het aspect geluid is nader onderzocht en staat beschreven in paragraaf 5.1.5. Het plan voldoet aan de toetsing van het aspect geluid.

### *Gevaar*

Voor het aspect gevaar is het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing, paragraaf 4.1.3. Opslaan van stoffen in opslagtanks, artikel 4.5a. Deze stelt het volgende:

*Met betrekking tot de opstelplaats van een opslagtank met propeen, het vulpunt van een opslagtank met propeen en de opstelplaats van de tankwagen worden ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, de in tabel 4.5a opgenomen afstanden in acht genomen, waarbij de afstanden gelden van het vulpunt en de bovengrondse opslagtank, gerekend vanaf de aansluitpunten van de leidingen alsmede het bovengrondse deel van de leidingen en de pomp bij de opslagtank:*

|   | <b><i>Bevoorrading tot en met 5 keer per jaar</i></b> | <b><i>Bevoorrading meer dan 5 keer per jaar</i></b> |
|---|---|---|
| <b><i>Opslagtank met propeen tot en met 5 kubieke meter</i></b>                             | <i>10 meter</i>                                       | <i>20 meter</i>                                     |
| <b><i>Opslagtank met propeen groter dan 5 kubieke meter tot en met 13 kubieke meter</i></b> | <i>15 meter</i>                                       | <i>25 meter</i>                                     |

In onderhavig plan staat er een propaantank rechts van de noordelijke entree. Deze tank staat op circa 22 meter van het kwetsbare object (Groene Papegaai 6) en valt onder het type 'Opslagtank met propeen tot en met 5 kubieke meter'. Voor beide gevallen voldoet de afstand. Daarmee voldoet het plan aan de toetsing van het aspect gevaar.

#### *Conclusie*

Er is derhalve geen sprake van hinder door toenemende milieutechnische uitstraling op de omgeving.

#### Invloed omliggende inrichtingen op plan

Er liggen geen milieugevoelige onderdelen van het plan binnen de richtafstanden van de omliggende bedrijven. Het plan vormt geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

#### 5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

### **5.1.3 Externe veiligheid**

#### 5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

#### 5.1.3.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe gevoelige functies. Kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen vallen onder de zogenaamde kwetsbare objecten. Uit een inventarisatie van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes) komt naar voren dat de locatie in het invloedsgebied ligt van drie hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie. Om de uitvoerbaarheid van het plan ten aanzien van het aspect externe veiligheid aan te tonen heeft onderzoeksbureau Adviesgroep AVIV BV een onderzoek uitgevoerd: rapport "Externe veiligheid aardgasleidingen De Groene Papegaai" 20 mei 2021 (214554). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 7.

### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico door hogedruk aardgasleidingen A-530, A-614 en A-657 ter plaatse van het terrein Aan de Groene Papegaai 8 te Hoogerheide zijn berekend voor de huidige en toekomstige situatie. De berekeningen hebben geleid tot een plaatsgebonden risicocontour 10-6 ten westen van het plangebied. Deze risicocontour reikt echter niet over het plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico van de aardgasleidingen is in zowel de huidige als toekomstige situatie groter dan 10% van de oriëntatiewaarde, maar overschrijdt de oriëntatiewaarde niet. De toename van het groepsrisico is minder dan 10%. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

### *Beperkte verantwoording*

Het Bevb introduceert een nieuwe onderverdeling van situaties waarin een 'volledige' verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is en situaties waarin met een beperktere verantwoording kan worden volstaan. Er zijn twee situaties waarin volstaan kan worden met

een beperkte verantwoording (art. 12, lid 3):

1. Indien het ruimtelijk besluit betrekking heeft op het gebied tussen de 100% letaliteitszone en de 1% letaliteitszone van de buisleiding (in geval van toxische stoffen tussen de 1% letaliteitszone en de afstand waarop het plaatsgebonden risico gelijk is aan 10<sup>-8</sup>).
2.
  - a. als het groepsrisico onder 0.1 keer de oriëntatiewaarde blijft;
  - b. als het groepsrisico minder dan 10% toeneemt.

In een beperkte verantwoording van het groepsrisico hoeven slechts vier zaken aan de orde te komen, namelijk:

- a. De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleidingen.
- b. De hoogte van het groepsrisico.
- c. De bestrijdbaarheid.
- d. De zelfredzaamheid.

Een nadere beschouwing van risicoreducerende maatregelen en ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico is in dat geval niet nodig. In het rapport "Externe veiligheid aardgasleidingen De Groene Papegaai" staan onderdelen a en b beschreven. Voor onderdeel c en d moet de veiligheidsregio een uitspraak doen over de bestrijdbaarheid van

de gevolgen van een incident aan de gasleiding. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de Standaard verantwoording van het groepsrisico van de gemeente Woensdrecht. Deze verantwoording is als bijlage 8 toegevoegd.

### 5.1.3.3 Conclusie

De verwachting is dat het aspect externe veiligheid geen planologische belemmering voor het plan betekent.

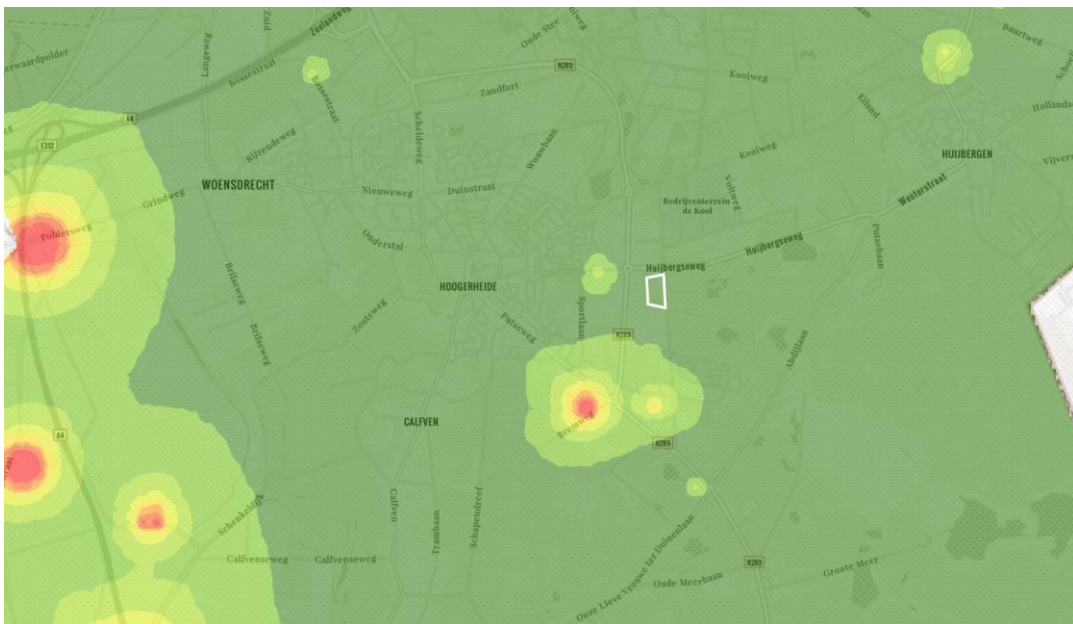
## 5.1.4 Geurhinder veehouderijen

### 5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

### 5.1.4.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe geurgevoelige objecten. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat moet uit worden gegaan van alle veehouderijen binnen een straal van 2 km. Binnen deze straal liggen vier veehouderijen van diverse omvang. Op onderstaande kaart is een uitsnede van de achtergrondbelastingkaart opgenomen.



ACHTERGRONDBELASTING GEUR (BRON ODZOB)



Deze kaart geeft een indicatie van de kwaliteit leefomgeving (geurbelasting in  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) en toont aan dat het ter plaatse van het plangebied zeer goed is (0-3). Hoewel de leefkwaliteit op deze kaart berekend is voor een concentratie gebied en rooskleuriger is dan de werkelijkheid en het initiatief gelegen is in een niet-concentratie gebied, is gezien de afstand (500 m - 1000m) tot omliggende veehouderijen de kaart wel bruikbaar. Er wordt daarmee aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan. Gezien de afstand tot de betreffende veehouderijen en de daar tussen gelegen andere maatgevende objecten kan gesteld worden dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven.

#### 5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

### 5.1.5 Geluid

#### 5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

#### 5.1.5.2 Analyse

Het plan omvat geluidgevoelige objecten, de 'nieuwe' burgerwoning, de bestaande bedrijfswoning en de campingplaatsen. De geluidemissie ter plaatse van de woningen en de campingplaatsen worden in onderhavige situatie bepaald door luchtvaartlawaai ten gevolge van de Vliegbasis Woensdrecht, het ten noorden van het plan gelegen industrieterrein en wegverkeerslawaai. Ter plaatse van de woningen (Groene Papegaai 6 en 8) komt daar de geluidbelasting ten gevolge van de camping zelf nog bij. Onderzoeksbureau Cauberg-Huygen heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport 'Camping Aan de Groene Papegaai te Hoogerheide', 02410-54486-01, 18 maart 2021. Het onderzoeksrapport is als bijlage 9 bijgevoegd. Hierna volgen de belangrijkste conclusies.

#### *Verkeerslawaai*

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de De Groene Papegaai, de Huijbergseweg, de Postweg en de N289. Op de voorgevel van de bedrijfswoning en de burgerwoning wordt de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai overschreden ten gevolge van de Groene Papegaai (51 dB). De ontheffingswaarde van 53 dB wordt echter niet overschreden. Voor de overige gevels van de woningen, alsook voor de kampeerplaatsen, blijft de geluidbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde ten opzichte van de Groene Papegaai, de Huijbergseweg, de Postweg en de N289.

#### *Luchtvaartlawaai*

Het plangebied ligt buiten de bebouwingszone en Ke-contouren van vliegbasis Woensdrecht. Wel ligt het plangebied binnen de 50 dB(A)-contour van de vliegbasis maar buiten de 55 dB(A)-contour. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet. In het kader van ontheffing luchtvaartlawaai vraagt de gemeente ontheffing aan.

#### *Industrielawaai*

Op basis van beschikbare documentatie is er geen relevante geluidhinder van het bedrijventerrein De Kooi te verwachten, aangezien de burgerwoning buiten de richtafstand van het bedrijventerrein is gelegen. Ook voor de beperkte bedrijvigheid direct grenzend aan de noordzijde van het plangebied geldt dat de geluidhinder dusdanig beperkt zal zijn dat deze niet nader beschouwd dient te worden en dus eveneens achterwege kan blijven.

#### *Geluidhinder naar omgeving*

Om de complete geluidbelasting op de gevels van de Groene Papegaai 6 en 8 te beoordelen, moet ook gekeken worden naar de geluidbelasting ten gevolge van de camping zelf. Bij de beoordeling van de geluiduitstraling wordt onderscheid gemaakt tussen directe en indirecte geluidhinder. Onder directe geluidhinder wordt die hinder bedoeld die ontstaat ten gevolge van activiteiten op of in de directe nabijheid van het inrichtingsterrein. Hiervoor is onder andere gekeken naar relevante activiteiten of geluidbronnen zoals parkeerbewegingen, laad- en losactiviteiten en grasmaaien. Onder indirecte hinder wordt de hinder bedoeld die ontstaat ten gevolge van het verkeer dat van en naar de inrichting rijdt. In alle gevallen voldoet de berekende geluidbijdrage op Groene Papegaai 6 en 8 aan de normen.

#### 5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

## 5.1.6 Luchtkwaliteit

### 5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### 5.1.6.2 Analyse

#### *Effecten plan op luchtkwaliteit*

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.

Het aantal verkeersbewegingen van de camping is veel lager (zie 3.3.2) dan van een woonwijk met maximaal 1.500 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

#### *Goed woon- en leefklimaat*

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit zijn daarom alleen de volgende criteria van toepassing:

- 40 µg/m<sup>3</sup> jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub>;
- 40 µg/m<sup>3</sup> jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub>;
- 25 µg/m<sup>3</sup> jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub>;
- 35 overschrijdingsdagen per jaar van de gemiddelde concentratie PM<sub>10</sub>.

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving. In het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is door diverse bronbeheerders zoals gemeenten, provincies en Rijkswaterstaat de

Monitoringstool ingevoerd. Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat op deze locatie in de jaren 2019 2020 en 2030 aan bovengenoemde grenswaarden (jaargemiddelde en overschrijdingsdagen) voor PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en NO<sub>2</sub> wordt voldaan.



UITSNEDES UIT DE NSL-MONITORINGSTOOL (2019)

Uit de monitoringstool volgt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

### 5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

## 5.1.7 Milieueffectrapportage

### 5.1.7.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

### 5.1.7.2 Analyse

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetwijziging is dat de effecten voor alle in het Besluit

m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Het maakt daarvoor niet uit of een activiteit onder of boven de D-drempel waarde zit.

Het plan valt onder de activiteit 'D10 - De aanleg, wijziging of uitbreiding van permanente kampeer- en caravanterreinen' zoals genoemd in de bijlage Besluit milieueffectrapportage met bijbehorende drempelwaarde van:

- 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar,
- 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer,
- 3°. 100 ligplaatsen of meer of
- 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied

Hoewel de activiteit ver onder de drempelwaarde zit dient er dus wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht en is het noodzakelijk hieromtrent een besluit te nemen. Hiertoe dient een MER-aanmeldnotitie te worden opgesteld op basis waarvan beoordeeld wordt of het noodzakelijk is een milieueffectrapportage op te stellen. Deze MER-aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting.

#### 5.1.7.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.-(-beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

### 5.1.8 Volksgezondheid

#### 5.1.8.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

### 5.1.8.2 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 - die bedoeld is bij de nieuwvestiging of verandering van veehouderijen - biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen.

#### **Endotoxinen**

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een giftig effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. Conform stap 5 van het stappenplan moet de ligging van het initiatief ten opzichte van veehouderijen worden beoordeeld. Bij een afstand van meer dan 1 kilometer tot pluimveehouderijen en van meer dan 250 meter tot overige veehouderijen (behoudens geitenhouderijen) is er geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen. Het Bestand Veehouderijbedrijven biedt de benodigde gegevens van de veehouderijen.

#### *Analyse*

Het plan omvat geen nieuwe milieugevoelige objecten. Daarnaast zijn er in een straal van 1000 meter rondom het plangebied geen pluimveeveehouderijen actief en liggen er geen overige veehouderijen binnen 250 meter van het plangebied. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect endotoxinen plaats te vinden. Er is sprake van een gezonde leefomgeving ten aanzien van endotoxinen.

#### **Geitenhouderijen**

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

#### *Analyse*

Het plan omvat geen nieuwe milieugevoelige objecten. Daarnaast zijn er in een straal van 2 km rondom het plangebied geen geitenhouderijen met meer dan 100 geiten actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect geitenhouderijen plaats te vinden. Er is sprake van een gezonde leefomgeving ten aanzien van geitenhouderijen.

#### 5.1.8.3 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

##### *Analyse*

Het plan leidt tot het toevoegen van functies waar personen gedurende langere tijd verblijven. De gronden rondom het plangebied zijn thans niet in gebruik voor boom- en fruitteelt en bovendien ook niet aangewezen als boomteeltontwikkelingsgebied.

Geconcludeerd wordt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.

#### 5.1.8.4 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

##### *Analyse*

Het plan leidt tot het toevoegen van functies waar personen gedurende langere tijd verblijven. Er is echter sprake van een grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, bijna 4 kilometer. Omdat het schadelijke magneetveld zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uitstrekt is er geen nader onderzoek nodig.

#### 5.1.8.5 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

## 5.2 Waarden

### 5.2.1 Archeologie

#### 5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

Het vigerende beleid binnen de gemeente Woensdrecht omtrent archeologie is niet eenduidig. Om meer duidelijkheid te krijgen voor onderhavig plangebied is er overleg geweest met de heer Vermunt, gemeentelijk archeoloog bij de afdeling Afdeling Stedelijke Ontwikkeling en Team Ruimtelijke Ordening en Vergunningen bij de gemeente Bergen op Zoom. Hij heeft de hiernavolgende onderbouwing opgesteld met als conclusie het plangebied vrij te geven wat betreft archeologie.

#### 5.2.1.2 Analyse

##### *Landschap*

Het plangebied ligt op de Brabantse zandgronden, tussen een steilrand in het westen en een gordel van paraboolduinen in het oosten. Deze noord-zuid gerichte gordel wordt ook wel 'Brabantse Wal' genoemd. De ondergrond wordt gevormd door terrasafzettingsswelingen, sedimenten van zand die in het Vroeg-Pleistoceen werden afgezet (Formatie van Waalre) en in latere perioden met jonger zand werden bedekt (de dekzanden). Op het einde van de laatste IJstijd was de invloed van de wind zeer groot. Het zand ten oosten van de steilrand werd in oostelijke richting getransporteerd en daar in een lange reeks paraboolduinen afgezet.

In de pleistocene ondergrond komen dikke kleilagen voor (afzettingen van Tegelen) die het regenwater vasthouden. Het gebied was tot de 19<sup>de</sup> eeuw rijk aan meren en vennen. Door ingrepen in de bodem werd de kleilaag op veel plaatsen verstoord en verdroogde het gebied. Veel vennen werden opgevuld en tot weilanden omgevormd. Het is niet bekend of het gebied ooit met veen was bedekt, al zijn er wel schriftelijke bronnen over veenwinning in de dalen.



Bodemkundig is sprake van laarpodzolgronden. Dit zijn relatief dunne bodems van leemarm tot zwak lemig zand met een uitgeloopte bovenlaag, waarop zich een dunne laag teelaarde bevindt. Deze aarde is meestal van elders aangevoerd als bemesting om akkerbouw mogelijk te maken.

#### *Historie*

De uitgestrekte gebieden ten oosten van het hoge land van Woensdrecht waren eeuwenlang woeste gronden, bestaande uit heide, zandverstuivingen, vennen en met veen gevulde laagtes. Een van de grotere moerassen heette de Kooymoeren, genoemd naar een vogelkooi in de buurt. Het huidige dorp Huijbergen werd in de 13<sup>de</sup> eeuw gesticht te midden van deze heide.

De oudste nauwkeurige kaarten van het gebied dateren uit de 18<sup>de</sup> eeuw. Het plangebied viel toen midden in een gebied dat volledig uit heide bestond. Er waren in de wijde omtrek geen boerderijen.

In de eerste helft van de 19<sup>de</sup> eeuw werd het heidegebied omgevormd tot een uitgestrekte plantage. Het productiebos leverde hout voor de kolenmijnen. Kort voor de Tweede Wereldoorlog werd dit bos volledig gerooid om plaats te maken voor akkers en weilanden. De Groene Papegaai komt als toponiem voor vanaf de 20<sup>ste</sup> eeuw en is waarschijnlijk afgeleid van een huis aan de weg naar Huijbergen.

#### *Archeologie*

Uit het plangebied en de wijde omgeving eromheen zijn geen vondstmeldingen bekend. In 2000 vond een booronderzoek met veldverkenning plaats bij de aanleg van de rondweg, direct ten westen van het plangebied. Er werden geen archeologische resten gevonden. Bij de uitbreiding van het industrieterrein De Kooij in 2016 werd een veldverkenning uitgevoerd die ook geen sporen opleverde. De bodem bleek zoals verwacht uit een laarpodzol te bestaan met een tamelijk dunne humeuze toplaag. Een proefsleuvenonderzoek in de verlengde Duinstraat in 2017, ten westen van de provinciale weg, leverde evenmin bodemsporen op. Ook daar lag een laarpodzol en was de ondergrond zeer nat.

In het vlakke gebied bevonden zich geen gradiënten die aantrekkelijk waren voor tijdelijke kampen uit de jagersculturen van de Steentijd. Eventuele vindplaatsen zullen bovendien verstoord zijn door de aanplant en het rooien van de plantage in de 19<sup>de</sup> en 20<sup>ste</sup> eeuw, en de daaropvolgende aanleg van akkers. Voor permanente bewoning vanaf het Neolithicum bood de ondergrond te weinig vruchtbaarheid: een situatie die in feite voortduurde tot de

19<sup>de</sup> eeuw. Historische bronnen, met name gegevens uit de 16<sup>de</sup> en 17<sup>de</sup> eeuw, geven geen aanleiding om te veronderstellen dat er ooit een periode is geweest waarin het gebied wel (kortstondig) bewoond werd en dat de huidige heide een degeneratie van een ouder cultuurlandschap zou zijn.

Op basis van de geomorfologische en historische gegevens wordt aan het plangebied een lage archeologische verwachting toegekend.

#### 5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

### 5.2.2 Cultuurhistorie

#### 5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

#### 5.2.2.2 Analyse

Volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart zijn er binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Buiten het plangebied wordt de weg de Groene Papegaai aangemerkt als historische lijn met waardering 'redelijk hoog'. Het initiatief doet echter geen afbreuk aan deze waarde. Het plan tast geen waardevolle elementen aan.

#### 5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

### 5.2.3 Natuurwaarden

#### 5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat die onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

## 5.2.3.2 Analyse

### 5.2.3.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur, maar ligt wel direct naast het hierin opgenomen natuurgebied 'Kortenhoeff'. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Conform de Wet natuurbescherming mag de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet toenemen. Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar.

Onderzoeksbureau Cauberg-Huygen heeft een notitie opgesteld ter onderbouwing voor de Aeriusberekening stikstofdepositie: 'SVR camping Aan de Groene Papegaai Onderbouwing Aeriusberekening stikstofdepositie', 02410-25107-03, 5 juni 2018, toegevoegd als bijlage 11.

Inmiddels zijn de plannen voor de camping gewijzigd ten opzichte van de plannen die er lagen ten tijde van de notitie. Omdat het nieuwe plan leidt tot minder verkeersbewegingen en derhalve leidt tot een lagere stikstofemissie ten gevolge van verkeer in de beoogde situatie, zijn de notitie en de input voor de Aeriuserberekening niet gewijzigd. Wel is de oorspronkelijke verschilberekening (bijlage II van de notitie) opnieuw ingelezen in Aeriusercalculator en doorgerekend omdat er inmiddels een nieuwe versie van het rekenprogramma Aeriusercalculator2020 beschikbaar is.

#### Notitie 5 juni 2018 in relatie tot nieuwe plan

In stikstofnotitie 02410-25107-03 d.d. 5 juni 2018 is (onder de toen nog van toepassing zijnde PAS regelgeving) de stikstofdepositie behorende bij de beoogde situatie voor de Groene Papegaai in een verschilberekening afgezet tegen de stikstofdepositie behorende bij de referentiesituatie (feitelijke situatie).

#### *Conclusie van voormelde notitie uit 2018:*

Op basis van het rekenresultaat van de verschilberekening werd in de notitie van 2018 geconcludeerd dat de depositie in de beoogde situatie lager is dan de depositie in de feitelijke situatie.

Anno 2021, nu de PAS regelgeving niet meer aan de orde is, kan voormelde notitie/insteek en conclusie nog steeds worden gebruikt voor de beoordeling van het aspect stikstof bij besluitvorming op het bestemmingsplan.

De feitelijke situatie als beschreven in de notitie 02410-25107-03 vormt nog steeds de feitelijke situatie. Met dien verstande dat daarvoor anno 2021 de term 'feitelijk bestaande en planologisch legale situatie' wordt gebruikt. De beoogde situatie als beschreven in de notitie 02410-25107-03 behelst meer voertuigaantallen dan volgens het geactualiseerde plan (2021) het geval is (zie paragraaf 3.3.2). In de Beoogde situatie (plan 2021) zal de verkeersaantrekkende werking lager zijn dan beschreven in de notitie 02410-25107-03 en dus ook lager dan gemodelleerd in AeriusCalculator voor de beoogde situatie. Overige stikstofbronnen blijven ongewijzigd.

De oorspronkelijke AeriusCalculator verschilberekening die ten grondslag lag aan de stikstofnotitie 02410-25107-03 is opnieuw in AeriusCalculator2020 ingelezen en doorgerekend. Daarbij zijn (worst case) vooralsnog niet de voertuigaantallen voor de beoogde situatie naar beneden bijgesteld. Het nieuw doorgerekende in- en uitvoerbestand van de verschilberekening is toegevoegd als 12. De berekening heeft geen verschillen opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Alhoewel in de beoogde gebruikssituatie sprake is van een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/ja, is er ten opzichte van de feitelijk bestaande en planologisch 'legale situatie' geen sprake van een toename van de stikstofdepositie. Dit betekent dat het niet noodzakelijk is om een passende beoordeling op te stellen vanwege stikstofdepositie en voor de beoogde gebruiksfase geen sprake is van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

#### Reactie Omgevingsdienst West-Brabant 20 juli 2021

*"Als uitgangspunt is gekeken naar de huidige vergunde situatie. Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) dient echter uit te gaan van de referentiesituatie. Dit houdt in; de vergunde situatie op de datum dat het gebied aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het gebied 'Kortenhoeff' valt onder de Brabantse Wal. Het vogelrichtlijngebied (VR) is op 24 maart 2000 en habitarrichtlijngebied (HR) op 7 december 2004 aangewezen als Natura 2000 gebied. Voor de referentiesituatie moet uitgegaan worden van de op deze datums geldende milieuvergunning tenzij er na die datum een vergunning is verleend waar sprake was van minder depositie. In dat geval geldt de vergunning met de minste depositie. Wij adviseren in de notitie een overzicht op te nemen met alle milieuvergunningen geldend op en na 24 maart 2000 en 7 december 2004 zodat aannemelijk gemaakt kan worden welke situatie gebruikt mag worden als referentiesituatie. Tevens moet worden onderbouwd welke vergunning(en) de referentiesituatie(s) betreffen."*

#### Toelichting op reactie Omgevingsdienst West-Brabant 20 juli 2021

Voor de locatie is bij besluit van 13 juni 2000 aan Maatschap van Vulpen een revisievergunning verleend op grond van de Wet milieubeheer voor een caravanstalling, het houden van o.a. 13 pony's en 3 paarden, het kweken van bomen en planten en een minicamping. Blijkens bijlage III van de stikstofnotitie 02410-25107-03, 5 juni 2018 (milieuvergunning van juni 2000) zijn de bij dat besluit toegestaan te houden dieren, en dus ook bijbehorende NH<sub>3</sub> emissies, minder dan was toegestaan op grond van de daaraan voorafgaande vergunning uit 1995 was toegestaan (zie considerans in besluit van voornoemde vergunning van 2000). Dit betekent dat de vergunning van juni 2000 de vergunnings situatie beschrijft met de minste depositie sinds 1995. De vroegste aanwijzingsdatum voor Brabantse Wal is 24-03-2000. Er zijn anders dan voornoemde vergunningen geen andere vergunningen afgegeven met mindere emissie/depositie. Voor de in 2018 opgestelde notitie is als uitgangspunt voor het referentiemodel niet de gehele milieu vergunde situatie van 2010 gehanteerd (13 pony's, 3 paarden, etc) doch slechts een klein deel van de thans nog vergunde situatie. Als de gehele milieu vergunde situatie anno 2010 zou worden gemodelleerd dan leidt dat vanwege de 13 pony's en 3 paarden tot een hogere stikstofemissie/depositie voor de referentiesituatie dan nu is gehanteerd voor de referentiesituatie. Met voormelde informatie behoeft naar ons oordeel het referentiemodel van de verschilberekening niet te worden (opgehoogd qua aantal dieren) om de eerder vermelde conclusie te kunnen trekken dat geen sprake van een toename van de stikstofdepositie.

#### Conclusie

Stikstof is geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.

#### 5.2.3.2.2 Soortenbescherming

De bestaande situatie van het plangebied kenmerkt zich door voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, verharding en groen. De gronden waarop de uitbreidingen zijn voorzien, bestaan nu uit open grasvelden. Het gebied kent hierdoor geen geschikte plek voor unieke diersoorten. Voor de planontwikkeling worden ook geen beschoeiingen geroid of bomen gekapt met mogelijke verblijfplaatsen. Hoewel er geen gevaar voor beschermde soorten worden verwacht, blijft de zorgplicht gelden.

Binnen het plangebied is er bebouwing die op den duur gesloopt zal worden. Diverse soorten hebben vaste rust- of verblijfplaatsen in gebouwen. Er bestaat een kans dat zich op de locatie beschermde soorten bevinden. Om vast te stellen of er vaste rust- of verblijfplaatsen zijn moet er ter zijner tijd in het kader van de sloopvergunning een onderzoek uitgevoerd worden. Omdat niet bekend is wanneer de bebouwing precies

gesloopt wordt, is het uitvoeren van het onderzoek nu niet doelmatig. Het onderzoek is slechts drie jaar 'houdbaar'.

#### 5.2.3.2.3 Bescherming van houtopstanden

Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

#### 5.2.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor het plan.

## 5.3 Waterparagraaf

### 5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Brabantse Delta. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

### 5.3.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

#### 5.3.2.1 5.3.2.1 Nationaal niveau

- Het Nationaal Waterplan  
Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

### 5.3.2.2 Provinciaal niveau

- Het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016-2021

Dit plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien dient het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

### 5.3.2.3 Waterschap Brabantse Delta

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Brabantse Delta. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- Het Waterbeheerplan 2016-2021 van het Waterschap

Het waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' is een strategisch document. Hierin wordt aangegeven wat de hoofdlijnen zijn van het beheer van water- en zuiveringssysteem voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, dat in dialoog met partners is opgesteld. Er wordt rekening gehouden met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging.

- Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water.

Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2000 m<sup>2</sup> stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid.
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 2000 m<sup>2</sup> maar minder dan 10.000 m<sup>2</sup> moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel:

|  |
|--|
| $\text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} =$ $\text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$ |
|--|

3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> is een watervergunning nodig.

### 5.3.3 Watersysteem

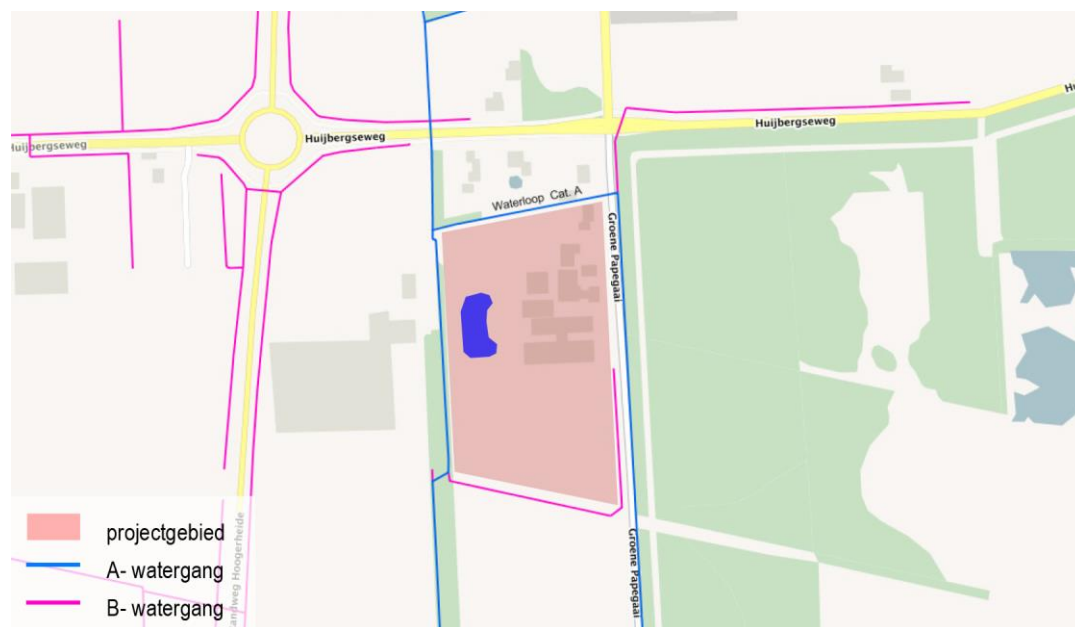
#### 5.3.3.1 Bodem

##### *Infiltratiecapaciteit*

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.1.1) blijkt dat ter plaatse sprake is van een matig fijne zandgrond. In deze boringen (tot 2,0 m-mv) zijn geen storende klei- of leemlagen aangetroffen. De waterdoorlatendheid is daarmee matig.

#### 5.3.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is oppervlaktewater aanwezig. Het betreft A- en B-watergangen. A-watergangen zijn in het beheer bij het waterschap. Voor de categorie B-waterlopen geldt dat de onderhoudsplicht in het algemeen berust bij de eigenaar of gebruiker van de aan het oppervlaktewaterlichaam grenzende gronden, voor de halve breedte van dat oppervlaktewaterlichaam. Voorts ligt er binnen het plangebied een vijver. Het oppervlaktewater in en nabij het plangebied is weergegeven op onderstaande afbeelding.



UITSNEDE LEGGER BRABANTSE DELTA



### 5.3.3.3 Grondwater

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek zit de grondwaterstand op 50-75 cm -mv. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt 50 cm -mv (bron: bodemdata).

### 5.3.3.4 Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning. Het gebied ligt wel in het 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' waarin fysieke ingrepen met een mogelijk negatief effect op de waterhuishouding van de Brabantse natuurgebieden (hier het natuurgebied 'Kortenhoeff') met het waterschap overlegd moeten worden. Om het effect van de visvijver in kaart te brengen heeft Arcadis een hydrologisch onderzoek uitgevoerd: rapport 'Hydrologisch onderzoek Visvijvers in camping Aan de Groene Papegaai', 17 april 2018. Het rapport is toegevoegd als bijlage 4. Arcadis concludeerde dat er een verwaarloosbaar effect op het grondwatersysteem optrad. Dit onderzoek is gebaseerd op een voorloper van het huidige plan. Destijds voorzag onderhavig initiatief in de aanleg van twee nieuwe forellenvisvijvers ter plaatse van campingveld IV en de camperplaats (J). De forellenvisvijvers lagen dichterbij natuurgebied 'Kortenhoeff' en waren aanzienlijk groter dan de geplande visvijver op campingveld III in het huidige plan. Om het effect van het huidige plan ook inzichtelijk te maken heeft Arcadis een aanvullende notitie opgesteld: 'Notitie hydrologisch advies camping Groene Papegaai', 15 maart 2021. De notitie is bijgevoegd als bijlage 5. Arcadis concludeert dat door de herziene inrichting het verwaarloosbare effect nog kleiner is geworden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de herziene inrichting voldoet aan de voorwaarden die gelden voor het attentiegebied Natuur Netwerk Brabant.

## 5.3.4 Hemelwater

### 5.3.4.1 Verhard oppervlak

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het verhard oppervlak (bebouwing en bestrating) in de huidige en nieuwe situatie. In de eerste kolom staat het type verharding. In de tweede kolom staat het verhard oppervlak van de bestaande situatie. De derde kolom geeft het verhard oppervlak in de nieuwe situatie weer. De laatste kolom geeft het verschil in verhard oppervlak van de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie.

| <b>omschrijving</b> | <b>bestaand</b>            | <b>nieuw</b>               | <b>verschil</b>           |
|---------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| bebouwing           | 2.865 m <sup>2</sup>       | 2.675 m <sup>2</sup>       | - 190 m <sup>2</sup>      |
| bestrating          | 5.630 m <sup>2</sup>       | 5.940 m <sup>2</sup>       | + 310 m <sup>2</sup>      |
| camperplaatsen      | 0 m <sup>2</sup>           | 500 m <sup>2</sup>         | + 500 m <sup>2</sup>      |
| <b>totaal</b>       | <b>8.495 m<sup>2</sup></b> | <b>8.615 m<sup>2</sup></b> | <b>+620 m<sup>2</sup></b> |

In bovenstaande berekening is uitgegaan van volledige verharding, behalve bij de camperplaatsen, daar zal de toegang en de plaatsen in halfverharding worden aangelegd. De nieuwe toegangsweg en parkeerplaatsen zullen echter ook in halfverharding worden aangelegd. De daadwerkelijke toename van verharding zal daarom lager liggen. Omdat de aanleg nog niet precies bekend is zal hier voor de volledigheid nog uitgegaan worden van een totale toename van de verharding van ongeveer 620 m<sup>2</sup>. Hoewel de Keur en het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater stelt, wordt hierna toch een berekening gedaan.

#### 5.3.4.2 Berekening bergingscapaciteit

De benodigde bergingscapaciteit is berekend met behulp van de rekenregel uit de Keur: toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). Het plangebied ligt in een gebied met gevoeligheidsfactor 1,0. Dat betekent dat de bergingscapaciteit  $620 \times 1,0 \times 0,06 = 37,2 \text{ m}^3$  bedraagt.

#### 5.3.4.3 Ontwerp bergingsvoorziening

Bij het ontwerp van de bergingsvoorziening zijn achtereenvolgens de volgende afwegingsstappen gehanteerd:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering;
4. afvoer.

In de bestaande situatie stroomt het hemelwater van de huidige bebouwing naar de sloten rondom het perceel. Onderdeel van het plan is de bouw van twee nieuwe schuren (G). De bestaande schuren (G) worden afgebroken. Om het hydrologisch effect te beperken, zal het afstromend regenwater van deze daken worden afgevoerd naar de twee vijvers. Ook zal dit worden toegepast bij de bestaande gebouwen D, E en F. De visvijvers hebben voldoende capaciteit om de berekende 37,2 m<sup>3</sup> waterberging op te vangen. Daarnaast zal de druk op de bestaande sloten afnemen. Wel wordt er nog voorzien in een noodoverstort naar de omliggende sloten indien het waterpeil in de visvijvers te hoog komt.

### 5.3.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Aangezien er maar één minigemaal aan de straat staat en de leiding waarop die loost ook nog meerdere minigemaaltjes zitten aangesloten, is het noodzakelijk dat de ontwikkelaar een eigen buffervoorziening aanbrengt op eigen terrein. De capaciteit van deze voorziening dient 10m<sup>3</sup> te kunnen bergen en mag een leegloop op het minigemaal hebben op het moment dat daar ruimte op de leiding is.

Ook is het misschien een optie voor de ontwikkelaar om te kijken naar een septic tank of een helofyten-filter om zijn vuilwater(DWA) te verwerken (kostenafweging). Technische uitvoering in de tijd in overleg en met instemming van de gemeentelijke rioolbeheerder. Alle hemelwater(HWA) dient op eigen terrein verwerkt te worden en mag niet op de buffer voorziening of het minigemaal.

### 5.3.6 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

## 5.4 Beperkingen in verband met militair vliegveld Woensdrecht

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het militaire vliegveld Woensdrecht. Voor een goed functioneren van het vliegveld is middels het Barro beperking gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. De beperkingen zijn vervat in:

1. een geluidzoning;
2. een obstakelbeheergebied;
3. een radarverstoringgebied;
4. een vogelbeheersgebied;
5. een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Daarnaast gelden er beperkingen als gevolg van het industrielawaai op het vliegveldterrein, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder.

### 5.4.1 Geluidzoning

De geluidbelasting van het vliegverkeer is uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). In gebieden met een belasting lager dan 35 Ke is het toevoegen van geluidgevoelige objecten toegestaan. In gebieden met een hogere belasting is een nadere afweging nodig.

Het plangebied ligt in een gebied waar de geluidbelasting lager is dan 35 Ke. Er zijn geen geluidstechnische belemmeringen. Het plan voldoet aan de voorwaarden van de geluidzonering.

#### **5.4.2 Obstakelbeheergebied**

Het obstakelbeheergebied bevat drie verschillende obstakelvlakken:

1. de funnel is gerelateerd aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. De funnel is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte onder een hoek van  $1,2^\circ$  oploopt tot 45 meter.

Het plangebied ligt buiten het obstakelvlak van de funnel. Een nadere toetsing is niet nodig.

2. het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) is eveneens gerelateerd aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. Dit wordt berekend vanaf elk van de landingsdrempels, ligt boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak op een hoogte van 64 meter boven NAP met een straal van 4 km rond de landingsdrempel, met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van  $3,6^\circ$  over een afstand van 2 km tot een hoogte van 164 meter boven NAP.

Het plangebied ligt in het horizontale vlak. De hoogte van het maaiveld binnen het plangebied bedraagt circa 20 meter boven NAP. In het kader van het IHCS mag tot een hoogte van 56 meter gebouwd worden. Het bouwplan blijft daar ruim onder.

3. het Instrument Landing System-gebied (ILS) beschermt het goed functioneren van navigatiehulpmiddelen voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen, ook onder slechtere weersomstandigheden. Dit gebied bestaat uit een rechthoekig deelgebied waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 meter bedraagt, twee aansluitende deelgebieden waar de maximale hoogte 20 m bedraagt en twee trechtersvormige deelgebieden in het verlengde van de landingsbaan waarin de toelaatbare hoogte over een afstand van 6 km oploopt tot een hoogte van 70 meter.

Het plangebied ligt buiten het gebied van het ILS. Er is geen nadere toetsing nodig.

Het plan voldoet aan de voorwaarden van het obstakelbeheergebied.

### **5.4.3 Radarverstoringsgebied**

Het militaire vliegveld beschikt over een radarsysteem. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen leiden tot een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringsgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door:

- een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP;
- aanvullend voor windmolens buiten deze 15 kilometercontour een cirkel met een straal van 75 km gemeten vanaf de positie van de radar. Voor de toppen van de wieken van windturbines geldt hier een maximale hoogte van 114 meter boven NAP.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 2,5 kilometer tot het radarsysteem, dus op minder dan 15 km. De hoogte van bouwwerken binnen het plangebied mag maximaal 60 meter boven NAP (ofwel 40 meter boven maaiveld) bedragen. Het bouwplan blijft daar ruimschoots onder.

Het plan voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringsgebied.

### **5.4.4 Risicogebied vanwege de opslag van munitie**

Vanwege de opslag van munitie zijn er in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) risicocontouren (A-, B- en C-zone) vastgelegd waarbinnen bepaalde activiteiten gelimiteerd of niet toegestaan zijn. In de zones gelden diverse beperkingen ten aanzien van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.

Het plangebied ligt buiten de risicocontouren van de munitieopslag.

Het plan voldoet aan de voorwaarden van het risicogebied vanwege de opslag van munitie.



## HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling betreft twee aspecten. Ten eerste moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond: is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd: zijn alle kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief gedekt.

### 6.1 Behoefte

Zowel de nota 'Toeristisch beleid Brabantse Wal' als de gemeentelijke 'Visie Buitengebied' beogen een situatie die meer inspeelt op het toerisme rondom en in de Brabantse Wal. De camping 'Aan de Groene Papegaaï' speelt met de uitbreiding in op de behoefte aan meer logeeraccommodaties gelegen in de Brabantse Wal. Daarnaast voorziet het met de theeschenkerij in een vertrekpunt en informatiepunt voor de omliggende recreatiemogelijkheden. Hiermee ontstaat er een aantrekkelijker gebied voor recreatie en toerisme.

### 6.2 Financiële uitvoerbaarheid

#### *Kostenverhaal*

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

#### *Gemeentelijke grondexploitatie*

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

### **6.3 Conclusie**

Het plan is economisch uitvoerbaar. De behoefte is aangetoond en de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.



# HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN

## 7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

## 7.2 Afstemming met andere regelgeving

### 7.2.1 Welstandsnota

Bouwplannen worden niet alleen getoetst aan de paragraaf beeldkwaliteit en de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van:

- gebruik, omvang en situering van gebouwen;
- gebruik, omvang en situering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- gebruik, omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

maar worden daarnaast, voor zover van toepassing per geldend welstandsniveau, getoetst aan het gemeentelijk welstandsbeleid ten aanzien van:

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- dakkapellen;

- gevelwijzigingen;
- erfafscheidingen;
- reclame.

### 7.3 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels   |
| Hoofdstuk 4 | Overgangsregels   |

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

##### *Begrippen (artikel 1)*

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

##### *Wijze van meten (artikel 2)*

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

#### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

##### *Groen (artikel 3)*

De landschapselementen rondom het bedrijfsperceel hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Hierbinnen is de aanleg en instandhouding van groen(voorzieningen) toegestaan, alsmede de aanleg en instandhouding van groen(voorzieningen) ten behoeve van landschappelijke inpassing.

##### *Recreatie (artikel 4)*

Voor de camping zijn de gronden bestemd als 'Recreatie'. Daarbinnen is vastgelegd dat er zijn toegestaan: maximaal 60 standplaatsen (toeristisch) waarvan maximaal 4 trekkershutten, maximaal 20 camperplaatsen, een bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen tot een maximaal bebouwingsoppervlakte van 1.300 m<sup>2</sup> en ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tevens statische opslag (onder andere in de vorm van caravanstalling) tot een oppervlakte van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

#### *Wonen (artikel 5)*

De gronden van Groene Papegaai 6 zijn bestemd als 'Wonen' inclusief tuinen, erven en parkeervoorzieningen. Voor het bouwperceel is vastgelegd dat er één woning is toegestaan waarbij de inhoud van de woning maximaal 750 m<sup>3</sup> bedraagt. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup> oppervlakte.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

#### *Anti-dubbeltelregel (artikel 6)*

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

#### *Algemene bouwregels (artikel 7)*

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Dit artikel bevat tevens de verplichting tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing is opgenomen naar het relevante beleidsdocument.

#### *Algemene aanduidingsregels (artikel 8)*

Dit artikel bevat regels ten aanzien van de aanduidingen Geluidszone - industrie, Luchtvaartverkeerzone - 2 en Vrijwaringszone - radar.

#### *Algemene afwijkingsregels (artikel 9)*

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

#### *Algemene wijzigingsregels (artikel 10)*

Dit artikel bevat een algemene wijzigingsregels voor het in beperkte mate verleggen van bestemmings- en bouwgrenzen.

#### *Algemene proceduresregels (artikel 11)*

Dit artikel beschrijft wel wetgeving van toepassing is bij verschillende procedures.

#### *Algemeen gebruiksverbod (artikel 12)*

In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt, waaronder het gebruik van bouwwerken en terreinen zonder voldoende parkeergelegenheid.

*Overige regels (artikel 13)*

Dit artikel bevat regels aangaande de aanduiding 'attentiegebieden ehs'.

#### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

*Overgangsrecht (artikel 14)*

Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

*Slotregel (artikel 15)*

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## HOOFDSTUK 8 PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure.

De voorziene procedurestappen zijn:

1. Inspraak
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
4. Vaststelling door gemeenteraad
5. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

### 8.1 Inspraak

In het kader van het Omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer onderhavig plan met de direct omwonende gesproken. Hierbij is de initiatiefnemer bij de mensen thuis geweest. Een bewijs van de gesprekken is bijgevoegd als bijlage 13.

### 8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het concept voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties. De reacties zijn verwerkt in het definitieve voorontwerpbestemmingsplan.

### 8.3 Terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt in november voor 6 weken ter inzage gelegd.



## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1**    **Kaart 1: Bestaande situatie**
  
- Bijlage 2**    **Kaart 2: Inrichtingsschets**
  
- Bijlage 3**    **Kwaliteitsverbetering van het landschap**
  
- Bijlage 4**    **Hydrologisch onderzoek**
  
- Bijlage 5**    **Notitie hydrologisch advies**
  
- Bijlage 6**    **Verkennend bodemonderzoek**
  
- Bijlage 7**    **Onderzoek externe veiligheid**
  
- Bijlage 8**    **Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019**
  
- Bijlage 9**    **Akoestisch onderzoek**
  
- Bijlage 10**   **MER aanmeldnotitie**
  
- Bijlage 11**   **Notitie - Onderbouwing Aeriusberekening  
stikstofdepositie**
  
- Bijlage 12**   **Aeriusberekening stikstofdepositie 2021**
  
- Bijlage 13**   **Omgevingsdialoog**





# REGELS



# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Camping Aan de Groene Papegaai met identificatienummer NL.IMRO.0873.BUITxBP153xHERZx14-VO01 van de gemeente Woensdrecht

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

### 1.3 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw

### 1.4 aanduiding

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

### 1.5 afhankelijke woonruimte

een (gedeelte van een) gebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van het huishouden uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is

### 1.6 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde

### 1.7 bedrijf aan huis

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend

#### 1.8 bed & breakfast/gastenkamers

bed & breakfast/gastenkamer is een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf eventueel met het serveren van ontbijt en/of maaltijden. Een bed & breakfast/gastenkamer heeft maximaal 5 kamers waarin tezamen maximaal 10 personen mogen verblijven als het gevestigd is als toeristisch-recreatieve nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of als recreatieve activiteit bij voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Een bed & breakfast/gastenkamer heeft maximaal 2 kamers waarin tezamen maximaal 6 personen mogen verblijven als het gevestigd is bij een bestemming Wonen

#### 1.9 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten

#### 1.10 bedrijfswoning

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

#### 1.11 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslagruimten, sanitaire ruimten en dergelijke

#### 1.12 beroep aan huis

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

#### 1.13 bestaand

- bij bouwwerken: op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig of in uitvoering, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
- bij gebruik: bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan

#### 1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

#### 1.15 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning

#### 1.16 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw

#### 1.17 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

#### 1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

#### 1.19 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

#### 1.20 bouwperceel

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

#### 1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel

#### 1.22 bouwvlak

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

#### 1.23 bouwwerk

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

#### 1.24 carport

een op de grond staande overkapping van één bouwlaag bij een bestaande (bedrijfs)woning of een bestaand woongebouw, die bedoeld is als een overdekte stallingsruimte voor personenauto's, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door de (bedrijfs)woning of daarbij behorende bijgebouwen en/of ondersteuning van de overkapping

#### 1.25 gebouw

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

#### 1.26 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, waarbij ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

#### 1.27 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie en/of afmeting als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

#### 1.28 horeca

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals (eet)cafés, restaurants, brasseriën, cafetaria's etc., met uitzondering van een discotheek / bar-dancing, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie

#### 1.29 landschappelijke inpassing

een inpassing van objecten met groenelementen die is afgestemd op de landschappelijke waarde van een gebied; het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant', zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag voor een initiatief, dient als leidraad voor de beoordeling van de landschappelijke inpassing en het daarvoor opgestelde inrichtingsplan

#### 1.30 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband

#### 1.31 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak

#### 1.32 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:  
de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:  
de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd:  
het Nieuw Amsterdams Peil (of andere plaatselijk aan te houden waterpeil);

#### 1.33 permanente bewoning

bewoning door eenzelfde persoon of groep van personen, terwijl elders niet daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt;

#### 1.34 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar

#### 1.35 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de lijst van de bedrijven, bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals deze is opgenomen als bijlage, behorende bij deze regels

#### 1.36 standplaats (toeristisch)

een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek, door middel van nummering, stroomvoorziening, erfafscheiding of anderszins, voor het plaatsen of geplaatst houden van een kampeermiddel ten behoeve van tijdelijk recreatief nachtverblijf; een bijzettentje voor bijvoorbeeld de kinderen wordt hierbij niet als afzonderlijk kampeermiddel aangemerkt

#### 1.37 statische opslag (binnenopslag)

de binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd voor handel, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke

1.38 trekkershut

een gebouw van eenvoudige constructie met een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>, niet voorzien van sanitair, dat bestemd is voor kortdurend recreatief woonverblijf van passanten

1.39 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

1.40 verblijfsrecreatie

vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf

1.41 voorgevel

de gevel van een gebouw, die is gekeerd naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel overwegend georiënteerd is (bij een hoekperceel is er slechts sprake van één voorgevel)

1.42 water

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen

1.43 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding

1.44 zijdelingse-/achterperceelgrens

een niet naar een weg of openbaar gebied gekeerde grens van een bouwperceel



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.2 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;

### 2.3 meerdere dakopbouwen

bij de goothoogte wordt gemeten daar waar de goot het hoogst ligt. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakopbouwen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot- en de bouwhoogte van de dakopbouw(en) als goothoogte respectievelijk bouwhoogte aangemerkt;

### 2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen met inachtnaam van het bepaalde in artikel 7.1;

### 2.5 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 onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### 2.6 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 met inachtnaam van het bepaalde in artikel 7.1;

### 2.7 afstand tot de perceelsgrens

tussen de grens van het perceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

### 2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.9 de hoogte van een windturbine  
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.10 ondergeschikte bouwdelen

- Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.
- Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als luifels, erkers en balkons buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van groen(voorzieningen);
- b. de aanleg en instandhouding van groen(voorzieningen) ten behoeve van landschappelijke inpassing.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie', de geluidszone van het industrieterrein en de vliegbasis;

met daaraan ondergeschikt:

- d. voorzieningen van algemeen nut;
- e. paden;
- f. watergangen en waterpartijen.

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. prostitutie.

#### 3.4 Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde

De regelingen zoals opgenomen in artikel 13 dienen in acht te worden genomen.

## Artikel 4 Recreatie - Camping Aan de Groene Papegaai

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Camping Aan de Groene Papegaai' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 60 standplaatsen (toeristisch), waarvan maximaal 4 trekkershutten;
- b. maximaal 20 camperplaatsen;
- c. wonen in een bedrijfswoning, waarbij tevens beroep aan huis tot een maximale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> is toegestaan;
- d. (centrale) functies ten behoeve van de verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een toiletgebouw, receptie, sport- en speelvoorzieningen tot een maximale bebouwingsoppervlakte van 1.300 m<sup>2</sup>;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'visvijver' tevens een visvijver tot een oppervlakte van maximaal 700 m<sup>2</sup>;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tevens statische opslag tot een oppervlakte van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>;

met daaraan ondergeschikt:

- g. opslag van de bij de bestemming behorende materialen;
- h. verhardingen;
- i. groen- en parkeervoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de maximale hoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 8 m;
- c. de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' mag niet worden overschreden;
- d. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen dient minimaal 5 m te bedragen.

#### **4.2.2 Bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen binnen het bouwvlak**

Voor het bouwen van een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. er is één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de maximale goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt 5,5 m en de bouwhoogte 7 m;
- d. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. bijgebouwen moeten achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde ervan worden gebouwd;
- f. de afstand van bijgebouwen tot de voorgevel van de woning dan wel het verlengde ervan mag niet minder bedragen dan 5 m;
- g. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3,3 m;
- h. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 5,8 m.

#### **4.2.3 Trekkershutten**

Voor het bouwen van een trekkershut gelden de volgende regels:

- a. trekkershutten mogen binnen en buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de maximale oppervlakte bedraagt 30 m<sup>2</sup>;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 m.
- d. de afstand van de trekkershutten tot de perceelsgrenzen dient minimaal 5 m te bedragen.

#### **4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. de maximale hoogte bedraagt niet meer dan 4 m, met uitzonderingen van erf- en terreinafscheidingen geldt een maximale hoogte van 2 m;
- b. bij de bedrijfswoning is één overkapping toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>;

de minimale afstand tot de perceelsgrens bedraagt 5 m met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;

## 4.3 Afwijken van de bouwregels

### 4.3.1 Verkleinen afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering, een efficiënt gebruik van het bouwperceel of bouwpercelen en in stedenbouwkundig opzicht verantwoord is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

## 4.4 Specifieke gebruiksregels

### 4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. seksinrichtingen;
- c. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- d. permanente bewoning met uitzondering van de bedrijfswoning;
- e. bewoning van vrijstaande bijgebouwen bij een woning;
- f. bewoning door tijdelijke werknemers en arbeidsmigranten.

### 4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een gebruik in strijd met dit plan wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden ter plaatse van de bestemming 'Recreatie - Camping Aan de Groene Papegaai' zonder inachtneming van de volgende voorwaardelijke verplichtingen:

- a. binnen twee jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan dient de landschappelijke inpassing te zijn gerealiseerd overeenkomstig het 'Beplantingsplan' zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.
- b. deze landschappelijke inpassing dient in stand te worden gehouden.

#### **4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

De regelingen zoals opgenomen in artikel 13 dienen in acht te worden genomen.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een woonhuis, in de vorm van een vrijstaande woning worden gebouwd;
- b. de verkaveling van de bestaande woning dient in beginsel te worden gehandhaafd, woningvermeerdering in de vorm van woningsplitsing is niet toegestaan;
- c. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak; de herbouw van het hoofdgebouw op een andere locatie binnen het bouwvlak mag geen onevenredige beperking op leveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen bedrijven;
- d. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- e. de maximale diepte van het hoofdgebouw bedraagt 15 m;
- f. de maximale goothoogte van de woning bedraagt 5,5 m en de maximale bouwhoogte 10 m;
- g. de afstand van het hoofdgebouw tot een zijdelingse bouwperceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen.

#### 5.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de woning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- c. het bijgebouw moet achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde ervan worden gebouwd;



- d. de afstand van het bijgebouw tot de voorgevel van de woning dan wel het verlengde ervan mag niet minder bedragen dan 5 m;
- e. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3,3 m en de maximale bouwhoogte 5,8 m.

### **5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen;
- c. per woning is één overkapping toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>;
- d. afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 m te bedragen met uitzondering erf- en terreinafscheidingen welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden.

## **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

### **5.4.1 Verbod**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, het kweken en/of telen van verdovende middelen voor zover dit het voorzien in de eigen behoefte te boven gaat;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een beroep aan huis, dan wel bedrijfsmatige activiteiten, uitgezonderd het bepaalde in 5.4.2 en 5.4.3.

#### **5.4.2 Beroep aan huis**

Het is toegestaan om binnen deze bestemming gronden en of gebouwen c.q. bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van een beroep aan huis, mits:

- a. de woonfunctie op het bouwperceel primair blijft;
- b. per bouwperceel het oppervlak aan bebouwing dat hiervoor wordt gebruikt niet meer is dan 60 m<sup>2</sup>.

#### **5.4.3 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

Het is toegestaan om binnen deze bestemming gronden en/of gebouwen c.q. bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, passend in een woonomgeving, mits:

- a. het betreft bedrijven die voorkomen onder categorie 1 en 2, zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 2), alsmede bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk zijn te stellen;
- b. het niet betreft geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- c. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, wat betekent dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bebouwing, met een absoluut maximum van 40 m<sup>2</sup>, ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten gebruikt mag worden;
- d. vast staat dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- e. het geen publiekgerichte voorziening betreft;
- f. het gebruik de woonfunctie ondersteunt; dit houdt in dat degene die de activiteiten uitvoert tevens bewoner is van het hoofdgebouw;
- g. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten, dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- h. het aan de bestemming onttrekken van (een deel van) de - bij het betreffende hoofdgebouw behorende - garage is slechts toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf vervangende parkeerruimte, bestaande uit ten minste één parkeerplaats, aanwezig is;
- i. er geen sprake is van detailhandel;
- j. de activiteit(en) niet leiden tot een onevenredige versterking van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur binnen de gemeente;

## 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.5.1 Bed & breakfast/gastenkamers

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het toestaan van bed & breakfast/gastenkamers, mits (in afwijking van het bepaalde in lid 1.8) wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er worden maximaal 2 kamers gerealiseerd;
- b. in de 2 kamers verblijven tezamen maximaal 6 personen;
- c. de totale oppervlakte van de kamers bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup>;
- d. de kamers worden gerealiseerd binnen het hoofdgebouw;
- e. de bed & breakfast/gastenkamers moeten ondergeschikt zijn aan de woonbestemming;
- f. de initiatiefnemer is de hoofdbewoner van de woning;
- g. aangetoond dient te worden dat de weg de verkeersafwikkeling voldoende op kan vangen;
- h. het bedrijf dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. er vindt geen beperking plaats van de omliggende agrarische bedrijven;
- j. de huisvesting vooraf getoetst is op de algemene ruimtelijke criteria, zoals (externe) veiligheid, hygiëne, lucht, bodem, riolering, water, verkeer, geluid, natuur en landschap en milieuzonering;

## 5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De regelingen zoals opgenomen in artikel 13 dienen in acht te worden genomen.



## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### **Artikel 6** 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 7 Algemene bouwregels

### 7.1 Algemene regel m.b.t. ondergronds bouwen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

#### 7.1.1 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de gronden waar volgens de desbetreffende regels hoofd- dan wel bijgebouwen zijn toegestaan;
- b. in de berekening van de oppervlakte van de perceelsafhankelijke maxima, wordt de oppervlakte aan ondergrondse bouwwerken meegenomen, voor zover de ondergrondse bebouwing niet onder bovengrondse bebouwing is gesitueerd;
- c. in de berekening van de inhoud van de perceelsafhankelijke maxima bij woningen, wordt de inhoud aan ondergrondse bouwwerken niet meegenomen, voor zover de ondergrondse bebouwing binnen de contouren van de bovengrondse bebouwing is gesitueerd en volledig beneden peil is gesitueerd;
- d. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten bouwvlakken toegestaan;
- e. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 m onder peil gebouwd mag worden.

#### 7.1.2 Afwijken ondergrondse bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1.1 sub e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

## 7.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en maten

### 7.2.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 en/of artikel 8 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

### 7.2.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 en/of artikel 8 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

### 7.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 7.2.1 en 7.2.2 van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## 7.3 Voldoende parkeergelegenheid

Tenzij in hoofdstuk 2 expliciet is voorzien in een andere regel ten aanzien van de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid, geldt de volgende regeling:

- a. bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk of de verandering van de functie van een bouwwerk al dan niet met bijbehorend bouwperceel dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien;
- b. bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of de functie in overeenstemming is met het plan wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde CROW-normen bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

## **Artikel 8    Algemene aanduidingsregels**

### **8.1    Geluidszone - industrie**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Geluidszone - industrie' mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden opgericht.

### **8.2    Luchtvaartverkeerzone - 2**

#### **8.2.1    Verbod**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 2' geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 56 m boven NAP in verband met de IHCS dat aangeeft het beschermingsgebied van de IHCS. Deze maximum hoogten mogen ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d.

### **8.3    Vrijwaringszone - radar**

#### **8.3.1    Verbod**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' geldt een bouwverbod voor bouwwerken hoger dan de denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf de radarantenne op 48 +NAP, oplopend met 0,25 graden tot een hoogte van 113 m +NAP op een afstand van 15 km van de radarantenne. Deze maximum hoogten mogen ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d.

#### **8.3.2    Afwijking**

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 8.3.1 onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.
- b. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen van de Minister van Defensie, DGW&T, directie Brabant.



## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, voor zover niet reeds op grond van een ander artikel een omgevingsvergunning is verleend;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de regels 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;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g. de regels en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van communicatievoorzieningen, worden vergroot tot niet meer dan 35 m;
- h. bij de bouw van installaties voor mobiele telecommunicatie gelden de volgende voorwaarden:
  1. het plaatsen van gsm-apparatuur dient zoveel mogelijk gebundeld te worden ('site-sharing'). Indien 'sitesharing' niet mogelijk is gebleken, dient plaatsing van een mast in landschap, stedenbouw en architectuur te worden ingepast;

2. een basisstation wordt geplaatst op een bestaand bouwwerk, geen gebouw zijnde, hoger dan 15 m (bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, windmolens viaduct enz.), of op een bestaand 'werkgebouw' (d.i. een gebouw zonder woonfunctie, waar geen mensen permanent verzorgd of verpleegd worden, en waar geen kinder- en kleuteropvang plaatsvindt hoger dan 15 m;
3. plaatsing op een bestaand woongebouw is alleen mogelijk indien met een radiotechnisch rapport is aangetoond dat een andere locatie vanuit radiotechnisch oogpunt onmogelijk is;
4. bij plaatsing op een bestaand bouwwerk mag de hoogte van de antenne niet meer dan 6 m bedragen en moet de afstand van de stralingsbron tot een voor personen toegankelijke ruimte in horizontale richting (recht voor de antenne) ten minste 3 m bedragen en in verticale richting ten minste 2,5 m;
5. indien het basisstation wordt verplaatst op een mast met voet, mag de hoogte van mast/voet en antenne tezamen niet meer dan 40 m bedragen;
6. de inhoud van een apparatuurkast bij een basisstation mag niet meer bedragen van 2 m<sup>3</sup>;
7. plaatsing is niet toegestaan op of nabij een rijksmonument en op of nabij een beeldbepalend pand;
8. plaatsing is niet toegestaan op de gronden met de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur';
9. de waarden van natuur en landschap zoals beschreven in de desbetreffende bestemmingsbepalingen, daardoor niet onevenredig worden aangetast, in die zin dat de locatiekeuze ruimtelijk moet worden onderbouwd, waarbij rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van specifieke natuurwaarden, het bepaalde in de Flora- en faunawet en eventuele invliegfunnels;
10. het bepaalde in hoofdstuk 3 daarbij in acht wordt genomen.

## 9.2 Afwijken mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de specifieke gebruiksregels voor het toestaan van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw of tijdelijke woonunit als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies wordt ingewonnen van een, door burgemeester en wethouders aan te wijzen, onafhankelijke deskundige;
- b. de afhankelijke woonruimte mag slechts worden gebruikt voor de huisvesting van één huishouden;
- c. de omgevingsvergunning vervalt zodra de onder a. bedoelde noodzaak is komen te vervallen;

- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. de een vloeroppervlakte van ten hoogste 80 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt als afhankelijke woonruimte.

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer dan 3 m bedragen het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer dan 3 m bedragen het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## **Artikel 11 Algemene procedureregels**

### **11.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

### **11.2 Nadere eisen**

Bij toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### **11.3 Wijzigingsbevoegdheid**

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### **11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

### **11.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

## **Artikel 12    Algemeen gebruiksverbod**

Het is verboden de in hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals nader is aangeduid in de doeleinden.

## Artikel 13 Overige regels

### 13.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de hierna genoemde aanduiding 'overige zone - attentiegebieden ehs' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en), tevens bestemd voor de bescherming en instandhouding van de attentiegebieden van de ehs.

### 13.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

Het is op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders verboden ter plaatse van de aangeduide waarden de volgende werken en/of werkzaamheden buiten het bouwvlak (zie bijlage 3) te verrichten:

#### 13.2.1 attentiegebieden ehs

- het verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld;
- aanleg van drainage, tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
- het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van gezamenlijk meer dan 100 m<sup>2</sup>, anders dan een bouwwerk.

### 13.3 Normaal onderhoud

Het verbod als bedoeld in 13.2 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. van zodanig geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### 13.4 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 13.2 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de omschrijving, die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;

- b. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de bestaande waarden zoals bedoeld in 13.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de gewenste waarden zoals bedoeld in 13.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- d. het waterschap is gehoord voor wat betreft waarden die te maken hebben met het watersysteem.



## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTTREGELS

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na 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.
- d. Het bepaalde onder a 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 15 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Camping Aan de Groene Papegaai'

## BIJLAGE BIJ DE REGELS

**Bijlage 1**    **Bepantingsplan**

**Bijlage 2**    **Lijst van Bedrijfsactiviteiten**

**Bijlage 3**    **Werken en werkzaamheden**







DE GRUYTER FABRIEK  
VEEMARKTKADE 8  
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313  
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

