

Notitie van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Zittard 41-43'

1. Aanleiding bestemmingsplan

Op de locatie Zittard 41-43 bevindt zich een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Voorheen bevond zich op de locatie een melkveebedrijf met ongeveer 20,5 ha landbouwgrond. Na beëindiging van deze bedrijfstak is de eigenaar op de locatie gestart met een minicamping en caravanstalling. Verder worden er op de locatie bomen geteeld en vinden er ondergeschikte hoveniersactiviteiten plaats.

De initiatiefnemer wenst de bestaande activiteiten van de minicamping uit te breiden tot een volwaardige camping, waarbij de ondergeschikte boomkwekerij- en hoveniersactiviteiten blijven gehandhaafd. Om de gewenste functieverandering planologisch te borgen dient het huidige agrarische bouwvlak te worden gewijzigd in een recreatieve bestemming.

De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen, door het gedeeltelijk herzien van het geldende bestemmingsplan. Hiertoe heeft eind 2015 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Mede naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen destijds is het voornemen nu nader onderbouwd. De toenmalige planopzet is daarbij niet wezenlijk gewijzigd. De gemeente heeft in het kader van de zorgvuldigheid besloten het aangepaste ontwerpbestemmingsplan opnieuw als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

2. Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zittard 41-43' is op woensdag 3 februari 2021 bekend gemaakt via een publicatie in de Staatscourant en het Gemeentenieuws in het Veldhovens Weekblad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 5 februari 2021 tot en met donderdag 18 maart 2021 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven.

Naast deze terinzagelegging was (en is) het ontwerpbestemmingsplan digitaal te raadplegen via de websites www.ruimtelijskeplannen.nl en www.veldhoven.nl.

Tijdens de terinzagelegging is het voor een ieder mogelijk geweest te reageren op het plan door het indienen van een zienswijze.

3. Ingediende zienswijzen

In totaal zijn acht zienswijzen ingediend. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. Reclamant 1, registratienummer [21.04311](#) en aanvulling registratienummer [21.05175](#));
2. [Reclamant 2](#), registratienummer 21.03433);
3. [Reclamant 3](#), registratienummer 21.628187);
4. [Reclamant 4](#), registratienummer 21.04051);
5. [Reclamant 5](#), registratienummer 21.04154);
6. [Reclamant 6](#), registratienummer 21.04310);

7. [Reclamant 7](#), registratienummer 21.628175);
8. [Reclamant 8](#), registratienummer 21.628195);

4. Reactie op ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn(en) ontvangen en ontvankelijk. Reclamant 1 heeft in een pro-forma zienswijze verzocht om de zienswijze aan te vullen. De aanvulling is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

In dit hoofdstuk worden reacties op de ingediende zienswijzen gegeven. Per zienswijze zijn de onderdelen daarvan cursief samengevat. Deze onderdelen zijn daarbij wel volledig beoordeeld. Op elk onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente vervolgens een reactie en wordt aangegeven of deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1. [Reclamant 1](#)

4.1.1. Inhoud zienswijze en gemeentelijke reactie

a. Reclamant merkt op dat er geen sprake is van hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, waarbij tevens intrekking van de milieuvergunning ten behoeve van het houden van vee plaatsvindt. Er wordt volgens reclamant al circa 26 jaar geen (melk)vee meer gehouden en de stallen zijn reeds verbouwd.

Reactie gemeente:

De opmerking van reclamant dat er geen sprake is van hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen is onjuist. Op de locatie bevond zich een melkveebedrijf waarvoor op 7 januari 1993 een hinderwetvergunning is verleend voor het hebben van een melkveehouderij met 240 stuks melk- en jongvee. Een gedeelte van deze vergunning is vervolgens op 19 december 2006 ingetrokken (120 stuks melk- en jongvee). Na beëindiging van het melkveebedrijf is de eigenaar gestart met caravanstalling en opslag in de lege melkveestal (zie nr. 2 op afbeelding 1). Verder worden er op de locatie op kleine schaal bomen geteeld en vinden er ondergeschikte hoveniersactiviteiten plaats. De overige voormalige agrarische gebouwen worden voor de opslag van machines en materialen voor deze activiteiten benut (zie nr. 6 op afbeelding 1). In een voormalige schuur (zie nr. 5 op afbeelding 1) is tot slot voor elke kampeerplaats van de huidige minicamping een (privé)badkamer gerealiseerd.



Afbeelding 1: Bestaande indeling en het huidige gebruik van het perceel en de bebouwing.

Tijdens een controle op 6 juni 2019 is gebleken dat nog 25 kippen, 2 runderen en een varken worden gehouden. De huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' met functiaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden' maakt het mogelijk om op de locatie een grondgebonden agrarisch bedrijf uit te oefenen. Vanwege de verleende en nog steeds geldende milieuvergunning kan er daarom door de eigenaar opnieuw (melk)vee op de locatie gehouden worden. Ook de huidige agrarische bedrijfsgebouwen kunnen hiervoor opnieuw ingezet worden. Met dit bestemmingsplan én intrekking van de milieuvergunning is het niet meer mogelijk om een agrarisch bedrijf op de locatie uit te oefenen. De huidige milieuvergunning wordt ingetrokken zodra het bestemmingsplan is vastgesteld.

b. Reclamant geeft aan met enige verbazing kennis te hebben genomen van het feit dat is aangegeven dat de doelgroep voor het kampeerterrein 50-plussers en minder valide personen is en blijft. Volgens reclamant wonen er op dit moment tijdelijk danwel permanent arbeidsmigranten op het kampeerterrein. Er wordt gevreesd dat ook de nieuwe uitbreiding gebruikt gaat worden voor niet-recreatief verblijf. Reclamant stelt dat de planregels onvoldoende borgen dat uitsluitend tijdelijk recreatief gebruik is toegestaan.

Reactie gemeente:

In artikel 3.4.1 van de planregels is expliciet opgenomen dat wonen, evenals de huisvesting van arbeidsmigranten, als strijdig gebruik wordt gezien. Doordat wonen wordt gezien als strijdig gebruik is in het bestemmingsplan geborgd dat (permanent) wonen op de camping is uitgesloten.

c. Reclamanten merken op dat nergens uit blijkt dat er behoefte is aan een camping voor de doelgroep 50-plussers en minder valide personen. Er wordt daarom getwijfeld aan de uitvoerbaarheid van het plan wanneer er geen arbeidsmigranten en/of woonurgenten kunnen worden gehuisvest. Ook de sport- en spelweide wijst niet op 50-plussers of mindervaliden als doelgroep.

Reactie gemeente:

De economische uitvoerbaarheid van de camping is onderbouwd in het bedrijfsplan (bijlage 1 bij toelichting) en specifiek in hoofdstuk 7.

Uit het bedrijfsplan en de ladderonderbouwing (bijlage 2 bij toelichting) blijkt verder dat er behoefte is aan een camping voor de doelgroep 'actieve stellen en senioren' waarbij deze doelgroep, indien nodig, een beroep kan doen op extra zorgfaciliteiten. Dat er behoefte is aan kampeerplaatsen voor senioren blijkt uit de relatieve trends en ontwikkelingen binnen de vakantiemarkt voor senioren die in hoofdstuk 3 van het bedrijfsplan uitgebreid zijn beschreven. Hieruit komt onder andere naar voren dat een derde van alle vakanties van Nederlanders wordt ondernomen door senioren en dat zij relatief vaak in eigen land op vakantie gaan (54% van alle vakanties). Door de relatief sterke groei van het aantal senioren in Nederland zal deze groep ook op de vakantiemarkt sterk aan belang winnen. In het bedrijfsplan wordt tot slot in hoofdstuk 8 geconcludeerd dat de voorgestelde accommodatievormen uitstekend bij de beoogde doelgroepen passen. In de ladderonderbouwing wordt verder verwezen naar de onderbouwingen in het bedrijfsplan. Uit de zienswijze blijkt niet wat er aan deze onderbouwingen niet zou kloppen.

d. Reclamant brengt in dat artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) luidt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik kan worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar verschillende onderzoeken die (veel) ouder zijn dan twee jaar. Er wordt gevraagd om een actualisering van rapportages ouder dan 2012, mede met het oog op gewijzigde wet- en regelgeving.

Reactie gemeente:

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gedeeltelijk verwezen naar gegevens en onderzoeken die eerder bij het ontwerpbestemmingsplan in 2015 ter inzage hebben gelegen. Hieronder is per bijlage weergegeven of er actualisatie en/of aanpassing van de gegevens en onderzoeken nodig zijn.

- Bijlage 1 bij toelichting: Bedrijfsplan (5 april 2019):
Het bedrijfsplan is voor het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Naar aanleiding van ontvangen zienswijzen (zie reacties gemeente paragrafen 4.1.1., sub h en j en 4.2.1., sub c) en de door de initiatiefnemer georganiseerde omgevingsdialoog is het bedrijfsplan aangepast en geactualiseerd.
- Bijlage 2 bij toelichting: Memo omtrent ladder voor duurzame verstedelijking (geen datum):
Deze memo is voor het voorliggende bestemmingsplan geschreven. Naar aanleiding van ontvangen zienswijzen (zie reacties gemeente paragrafen 4.3.1., sub f en 4.4.1., sub a) is de memo aangepast en geactualiseerd.
- Bijlage 3 bij toelichting: Historisch bodemonderzoek (27 augustus 2012):
In het ontwerpbestemmingsplan dat in 2015 voor deze locatie ter inzage heeft gelegen is ook naar dit onderzoek verwezen. Bij het nagaan of de resultaten uit dit onderzoek nog actueel zijn, hebben wij geconstateerd dat dit onderzoek geen historisch bodemonderzoek volgens de NEN 5725 betreft, maar een omgevingsrapportage van de gegevens uit het oude bodeminformatiesysteem van de gemeente Veldhoven. Er is naar aanleiding van de constatering een nieuw historisch bodemonderzoek conform de NEN 5725 voor het hele plangebied uitgevoerd.
- Bijlage 4 bij toelichting: Verkennend bodemonderzoek (1 november 2012):
In het ontwerpbestemmingsplan dat in 2015 voor deze locatie ter inzage heeft gelegen is ook naar dit onderzoek verwezen. Op basis van het nieuwe historisch bodemonderzoek luidt de conclusie ten aanzien van de locatie, de hypothese

“onverdacht”. Daarmee is er geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Hiermee wordt goed gemotiveerd/onderbouwd dat er geen aanvullend bodemonderzoek nodig is.

- Bijlage 5 bij toelichting: Akoestisch onderzoek (31 oktober 2019):
Dit onderzoek is voor het voorliggende bestemmingsplan uitgevoerd. Dit onderzoek heeft de in de omgeving optredende geluidniveaus als gevolg van de toekomstige inrichting in kaart gebracht en getoetst aan de geldende geluidnormen. Het vastleggen van de akoestische informatie en de berekeningen voor de geluidoverdracht zijn uitgevoerd overeenkomstig de voorschriften van de ‘Handleiding meten en rekenen industrielawaai’ uit 1999 en vervolgens getoetst aan de geluideisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ uit 2009. Deze voorschriften zijn nog steeds actueel. Er is geen aanleiding om dit onderzoek te actualiseren.
- Bijlage 6 bij toelichting: Archeologisch onderzoek (november 2012):
In het ontwerpbestemmingsplan dat in 2015 voor deze locatie ter inzage heeft gelegen is ook naar dit onderzoek verwezen. Naar aanleiding van dit onderzoek heeft de gemeente in 2013 een selectiebesluit inzake archeologie genomen. Hierin is de gemeente akkoord gegaan met de conclusies en het advies uit dit rapport. Delen van het plangebied met een lage archeologische verwachting zijn naar aanleiding van het selectiebesluit vrijgegeven. De gebieden in het plangebied met een hoge archeologische verwachting hebben de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ gekregen. Ter plaatse is het bestaande (agrarische) grondgebruik de afgelopen jaren ongewijzigd gecontinueerd. Er is geen aanleiding om dit onderzoek te actualiseren.
- Bijlage 7 bij toelichting: Ecologisch onderzoek (22 mei 2018):
Dit onderzoek is voor het voorliggende bestemmingsplan opnieuw uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat de voorziene ingrepen en bestemmingswijzigingen niet leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Van de soorten die onder een beschermingsregime vallen kan alleen het voorkomen van de huismus, enkele vleermuissoorten, enkele marterachtigen en de eekhoorn niet worden uitgesloten. Aangezien het plangebied geen essentiële functie vervuld voor vleermuizen, marterachtigen en de eekhoorn en met het voornemen geen gebouwen worden gesloopt is een overtreding van de Wet natuurbescherming niet aan de orde. Ter plaatse is het bestaande (agrarische) grondgebruik de afgelopen jaren ongewijzigd gecontinueerd. Er is nu geen aanleiding om dit onderzoek te actualiseren.
- Bijlage 8 bij toelichting: Aerius berekening realisatiefase (18 juni 2020):
Dit onderzoek is recent en voor het voorliggende bestemmingsplan uitgevoerd. Per 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel in werking getreden. Deze wet voorziet onder meer in een vrijstelling van de beoordeling van stikstofeffecten tijdens bouwactiviteiten. De bovenstaande realisatiefase blijft daarmee buiten beoordeling op basis van deze wet. Er is geen aanleiding deze berekening te actualiseren.
- Bijlage 9 bij toelichting: Aerius berekening gebruiksfase (18 juni 2020):
Dit onderzoek is recent en voor het voorliggende bestemmingsplan uitgevoerd. Het Aerius-model voor de stikstofberekening heeft echter sinds oktober 2020 een nieuwe versie. Gelet hierop is de berekening geactualiseerd.
- Bijlage 10 bij toelichting: Notitie verkeer (1 juli 2020):
Dit onderzoek is recent en voor het voorliggende bestemmingsplan uitgevoerd. Er is in het onderzoek uitgegaan van SRE 3.0 én het BBMA-verkeersmodel. Het BBMA

is het meest actuele verkeersmodel en daarom is er geen aanleiding om dit onderzoek te actualiseren.

- Bijlage 11 bij toelichting: Berekening ruimtelijke kwaliteitsverbetering (geen datum):
In het ontwerpbestemmingsplan dat in 2015 voor deze locatie ter inzage heeft gelegen is ook naar deze berekening verwezen. N.a.v. ontvangen zienswijzen (zie reacties gemeente paragrafen 4.1.1., sub f en 4.2.1., sub c) en de door de initiatiefnemer georganiseerde omgevingsdialoog wordt deze berekening aangepast en geactualiseerd.
- Bijlage 12 bij toelichting: Nota van vooroverleg (1 december 2015):
In het ontwerpbestemmingsplan dat in 2015 voor deze locatie ter inzage heeft gelegen is ook naar deze nota verwezen. De resultaten uit dit vooroverleg zijn al verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De instanties zijn bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in 2021 opnieuw in de gelegenheid gebracht om op het bestemmingsplan te reageren. Er is geen aanleiding om het wettelijk vooroverleg opnieuw uit te voeren.

e. Reclamanten wijzen op het akoestisch onderzoek, dat enkel toeziet op geluid afkomstig van de camping. Reclamanten wensen de gebruikelijke uitbreidingsmogelijkheden van hun bedrijven te behouden en willen in de toekomst niet geconfronteerd worden met handhavingsverzoeken. Volgens reclamanten had er daarom ook gekeken moeten worden naar het geluid dat door de bestaande omliggende bedrijven wordt geproduceerd.

Reactie gemeente:

In de Wet milieubeheer zijn geluidsgevoelige objecten aangewezen die vanwege de bestemming of het gebruik ervan bijzondere bescherming tegen geluid nodig hebben. Een camping wordt daarbij niet aangemerkt als geluidsgevoelig object. Om die reden kunnen omliggende bedrijven, zoals de bedrijven van reclamanten, door deze objecten niet worden beperkt. Wij zien dan ook geen aanleiding om het akoestisch onderzoek aan te passen.

f. Reclamanten geven aan dat er in het akoestisch onderzoek geen rekening is gehouden met de mantelzorgwoning die op de grens van het plangebied staat. De mantelzorgwoning is volgens reclamanten een gevoelige functie in de zin van de VNG publicatie 'Bedrijf en Milieuzonering'. Omdat de te realiseren kampeerplaatsen op een afstand van minder dan 50 meter van de mantelzorgwoning komen te liggen leidt dit tot een ongeoorloofde inbreuk op het woon- en rustklimaat.

Reactie gemeente:

Wij waren bij het opstellen van het bestemmingsplan niet bekend met de aanwezigheid van een mantelzorgwoning. Deze ligging van de mantelzorgwoning is inmiddels bekend en op afbeelding 2 met een rode cirkel aangegeven. Vanwege een lopende handhavingszaak en het feit dat reclamant weigert een controle door de gemeente uit te laten voeren is het echter op dit moment niet duidelijk of de mantelzorgwoning rechtmatig is opgericht. Het is dan ook de vraag of hier bij de uitbreiding van de camping rekening mee moet worden gehouden.

Wij hebben onderzocht hoe hinder aan de mogelijk rechtmatige mantelzorgwoning voorkomen kan worden. Voor de uitbreiding van de camping kan gerekend worden met de richtafstand van 30 meter die geldt voor het omgevingstype 'gemengd gebied'. De planlocatie is namelijk overeenkomstig de VNG-brochure gelegen in een omgeving met diverse bestemmingen en in de geluidzone van een drukke ontsluitingsweg. Dit is ook zo op pagina 7 van het akoestisch onderzoek (bijlage 5 bij toelichting) aangegeven. Kanttekening hierbij is dat er in het akoestisch onderzoek is uitgegaan

van het omgevingstype 'rustige woonwijk' als 'worstcasescenario', met een richtafstand van 50 meter.

Ook aan de richtafstand van 30 meter voor het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt door de ligging van de mogelijk rechtmatige mantelzorgwoning op circa 10 meter van camping op dit moment niet voldaan. Om er expliciet voor te zorgen dat de uitbreiding van de camping geen hinder voor de mogelijk rechtmatige mantelzorgwoning veroorzaakt, wordt het bestemmingsplan hierop aangepast.

De bestaande strook met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – landschappelijke inpassing' wordt verbreed tot 30 meter en voorzien van de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' grenzend aan de zuidwestzijde van het perceel Zittard 39B/C. Deze strook mag niet meer gebruikt worden ten behoeve van de recreatieve bestemming. Eventuele nieuwe standplaatsen komen daarmee op minimaal 30 van de mogelijk rechtmatige mantelzorgwoning te liggen. Aan de richtafstand van 30 meter wordt daarmee voldaan. Door de landschappelijke inpassing ontstaat er daarnaast een duidelijke groene scheiding tussen het perceel van reclamant en de ligging van de nieuwe standplaatsen. De uitbreiding van de camping kan hierdoor geen hinder veroorzaken voor de mogelijk rechtmatige mantelzorgwoning. Het akoestisch onderzoek hoeft vanwege de aanpassing van het bestemmingsplan niet aangepast te worden.



Afbeelding 2: Ligging mogelijk rechtmatige mantelzorgwoning

g. Reclamanten geven aan dat het plangebied veel te dicht en nagenoeg tegen hun bedrijven aan ligt. In de opgenomen tabel blijkt ten aanzien van de bedrijven van reclamanten sprake van een maximale richtafstand van 30 meter (voor geluid). Het betreft hier de uitwaartse zonering die uitgaat van de milieubelastende functie. Volgens reclamanten is er niet onderbouwd waarom van een afstand van 30 meter wordt uitgegaan. Ook is niet gebleken dat er binnen die afstand geen gevoelige objecten worden opgericht. Reclamant stelt dat volgens de VNG-publicatie 'Bedrijf en Milieuzonering' voor timmerwerkfabrieken met een oppervlakte van meer dan 200 m² (SBI-code 2018 162 0) een richtafstand van 100 meter geldt. Voor een bedrijf dat zich bezighoudt met het vervaardigen en repareren van machines en apparaten, geldt volgens reclamanten eveneens een richtafstand van 100 meter (SBI-code 2018 1620

en 2018 27, 28, 33 1). In het omgevingstype 'gemengd gebied' mag de richtafstand met één stap worden verlaagd, dus van 100 naar 50 meter. De maximale richtafstand moet daarom 50 i.p.v. 30 meter zijn.

Reactie gemeente:

Zoals aangegeven in paragraaf 5.1.6 van de toelichting m.b.t. milieuzonering dient er vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies. Dit is op twee manieren getoetst. Enerzijds is er gekeken of de uitbreiding van de camping hinder veroorzaakt aan gevoelige functies. Anderzijds is er bekeken of de uitbreiding van de camping kwetsbaar is voor hinderveroorzakende functies. De aan te leggen nieuwe kampeerplaatsen zijn hindergevoelige functies, net als de te realiseren vakantieappartementen. Daarom is bekeken of deze binnen hindercirkels van andere bedrijven liggen. Voor de bedrijven van reclamanten is dit ook onderzocht.

In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft is er geen sprake van een timmerwerkfabriek. Op 29 mei 2008 is er voor de locatie Zittard 39B een melding activiteitenbesluit gedaan, waarbij is aangegeven dat het een interieurbouwbedrijf betreft. Dit is ook zo met een functieaanduiding in het bestemmingsplan opgenomen. Interieurbouw valt daarbij onder SBI-code 2018 32999 (vervaardigen van overige goederen n.e.g.) en betreft een milieucategorie 3.1 bedrijf. Hiervoor geldt volgens de VNG-publicatie 'Bedrijf en Milieuzonering' bij het omgevingstype 'gemengd gebied' de richtafstand van 30 meter.

De in de zienswijze genoemde SBI-code 2018 27, 28, 33 1 is verder van toepassing op een 'machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie'. Omdat het bedrijf van reclamant zich voornamelijk bezighoudt met reparatie en onderhoud zijn wij van mening dat dit bedrijf niet gelijk te stellen is aan een machine- en apparatenfabriek. De SBI-code 2018 451, 452, 454 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' en daarmee een milieucategorie 2 bedrijf stellen wij meer gelijk aan het bedrijf van reclamant. Hiervoor geldt volgens de VNG-publicatie 'Bedrijf en Milieuzonering' ook een richtafstand van 30 meter. Naar aanleiding van de zienswijze wordt er in de toelichting onderbouwd waarom er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Tot slot geldt dat een camping geen geluidsgevoelig object is. De planregels laten het op dit moment niet toe dat er gevoelige objecten binnen een straal van 30 meter van de bedrijven van reclamanten worden gebouwd. Dit onderdeel van de zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

h. De plantoelichting biedt ruimte aan 'ondergeschikte en ondersteunende' horeca. Reclamanten merken op dat dit op geen enkele wijze is geborgd in de planregels. Zij vrezen dat zonder nader opgenomen beperkingen ruimte wordt geboden voor volwaardige horeca, toegankelijk voor derden en met te ruime openingstijden.

Reactie gemeente:

De horeca (inclusief keukens en toiletten) is gepland in een schuur grenzend aan de receptie (zie C op afbeelding 3). Deze schuur wordt omgebouwd tot ondergeschikte, ondersteunende horeca voor de verzorging voor de eigen gasten met een maximale oppervlakte van 400 m². Het enkel toestaan van ondergeschikte en ondersteunende horeca is daarbij geborgd door de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – ondergeschikte en ondersteunde horeca' en de daarbij behorende begripsomschrijving in artikel 1.50 van de planregels.

Uit ontvangen zienswijzen (zie reacties gemeente paragraaf 4.2.1., sub b, paragraaf 4.3.1, sub d, paragraaf 4.4.1, sub h, paragraaf 4.5.1, sub a en paragraaf 4.6.1, sub c

en d) en resultaten uit de door de initiatiefnemer georganiseerde omgevingsdialog is gebleken dat door de ligging en omvang van de horeca voornamelijk wordt gevreesd voor geluidsoverlast. Naar aanleiding hiervan wordt het plan voor de camping, en daarmee ook de toelichting, regels, verbeelding en het bedrijfsplan, aangepast. De veranderingen van de inrichting van de planlocatie worden in de volgende alinea's genoemd.

Verplaatsing en verkleining horeca

De horeca wordt verplaatst naar het achterste gedeelte van de huidige caravanstalling (zie nr. 2 op afbeelding 1). Daarnaast wordt de maximale bedrijfsvloeroppervlakte van de horeca verkleind van 400 m² naar 300 m² (inclusief keukens en toiletten).

In paragraaf 5.2 van het bedrijfsplan is aangegeven dat de horecavoorziening naast de verzorging van de eigen gasten ook gericht is op passanten (met name fietsers). Deze omschrijving is daarmee niet gelijk aan de omschrijving van de doelgroep van de horeca in de toelichting bij het bestemmingsplan. Hierin is namelijk aangegeven dat de horeca zich (enkel) richt op de eigen campinggasten.

Omdat de horeca wordt verkleind en verplaatst en daarmee buiten het zicht van de Zittard en dichterbij de kampeerplekken komt te liggen is het aanneembaar dat vooral de eigen campinggasten gebruik zullen maken van de horeca.

In tegenstelling tot wat er nu in de toelichting is omschreven wordt de horeca ook toegankelijk gesteld voor derden. Zoals in het bedrijfsplan al is aangegeven zullen qua derden dan voornamelijk fietsers die de camping passeren van deze horeca gebruik gaan maken.

Wij zijn van mening dat de horeca, ook door het toegankelijk maken voor derden, gezien kan blijven als ondersteunde en ondergeschikte horeca bij de recreatieve bestemming. Het is voldoende duidelijk dat de camping de kernactiviteit is en dat het verstrekken van eten en drinken alleen plaats vindt als ondergeschikt onderdeel van en voortvloeiend uit deze gelieerde kernactiviteit. In artikel 1.50 van de planregels worden hiervoor ook eisen aan de horeca gesteld om ervoor te zorgen dat de horeca geen zelfstandige activiteit wordt en gelieerd blijft aan de camping. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt artikel 1.50 wel aangescherpt en aan de huidige eisen wordt daarnaast toegevoegd dat de horeca in aansluiting op het Activiteitenbesluit en het huidige campingreglement tot 23:00 uur geopend mag zijn. Het houden van zelfstandige feesten en partijen zijn en blijven expliciet niet toegestaan.

Verplaatsing vakantieappartementen

Door de verplaatsing van de horeca is ervoor gekozen de 4 vakantieappartementen (zie B op afbeelding 3) te verplaatsen naar een gedeelte van de loods waar de horeca van oorsprong was gepland (zie C op afbeelding 3). Door deze verplaatsing wordt één loods volledig ingericht met de in totaal 10 vakantieappartementen.

Naast het huidige en blijvende toiletgebouw (zie nr. 5 op afbeelding 1) en de hiervoor genoemde gewijzigde invullingen van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zullen de overige gebouwen gebruikt worden als caravanstalling en stalling en opslag van machines en materiaal voor de ondergeschikte hoveniers- en boomteeltactiviteiten.



Afbeelding 3: Inrichtingsschets toekomstige situatie

i. Reclamanten vrezen dat de voorgestelde ontwikkeling leidt tot meer verkeersbewegingen over de onverharde toegangsweg (Rijt) die enkel bestemd is voor bestemmingsverkeer maar regelmatig wordt gebruikt als sluiproute naar de camping. Dit zal leiden tot (nog meer) stof- en geluidsoverlast en lichthinder aangezien geen verkeersmaatregelen zijn opgenomen om sluijverkeer te voorkomen.

Reactie gemeente:

De Rijt is een smal zandpad en er liggen diverse andere verharde wegen in de omgeving die veel meer voor de hand liggen om van en naar de camping aan de Zittard te rijden, zoals de Zilverbaan. De vrees voor een toename van het aantal verkeersbewegingen over de Rijt door de voorgestelde ontwikkeling is een aanname die in de zienswijze onvoldoende is onderbouwd. De Rijt maakt verder geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De voorgestelde ontwikkeling voorziet daarnaast ook niet in een toegang naar de camping via de Rijt. De zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

j. Een deel van het plan is ingericht als zowel noodontsluiting als parkeeroverloop. Reclamanten zijn van mening dat beide functies onverenigbaar zijn: wanneer de grond wordt gebruikt als parkeeroverloop is noodontsluiting onmogelijk. Reclamanten vragen zich verder af of een noodontsluiting wel verplicht en/of noodzakelijk is, aangezien de huidige mini-camping dit ook niet heeft.

Reactie gemeente:

Deze zienswijze heeft betrekking op het deel van het plangebied dat in de verbeelding de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – noodontsluiting' heeft. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend voorzieningen ten behoeve van een noodontsluiting van het terrein alsmede parkeervoorzieningen bestemd (artikel 3.1 sub i van de planregels).

Voor wat betreft bereikbaarheid en bluswatervoorziening dient voldaan te worden aan de beleidsregels van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. In paragraaf 5.1.5.3 van de

toelichting wordt naar deze beleidsregels verwezen. In deze beleidsregels wordt aanbevolen een tweede toegang tot een kampeerterrein ten behoeve van hulpdiensten te realiseren indien een kampeerterrein een oppervlakte heeft van meer dan 1.000 m². Dit om te voorkomen dat de toegang tot het kampeerterrein wordt geblokkeerd, bijvoorbeeld door vertrekkende voertuigen. Aangezien de camping door de uitbreiding een oppervlakte van meer dan 1.000 m² heeft wordt de aanbeveling van de Veiligheidsregio gevolgd en voorziet het plan in een noodaanluiting.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt een omschrijving van het begrip 'noodontsluiting' toegevoegd aan de begrippenlijst in artikel 1 van de planregels. Hierdoor kan beter aangegeven worden dat de noodontsluiting alleen is bedoeld voor incidenteel gebruik door hulpdiensten bij calamiteiten als de hoofdontsluiting wordt geblokkeerd.

In de toelichting wordt in hoofdstuk 3 onder het kopje 'noodontsluiting' aangegeven dat parkeren in beginsel bij de eigen standplaats op het kampeerterrein plaatsvindt. Midden op het bedrijf is er verder een bestaande parkeervoorziening met 50 parkeerplaatsen (zie nr. 7 op afbeelding 1) voor passanten en extra auto's van de eigen campinggasten. In het gebied dat de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – noodontsluiting' heeft worden aanvullend hierop 15 tot maximaal 20 parkeerplaatsen gerealiseerd zodat hier bij pieksituaties geparkeerd kan worden. Naar aanleiding van de zienswijze wordt in hoofdstuk 3 in de toelichting verduidelijkt dat de overloopparkerplaatsen uitsluitend via de hoofdingang bereikbaar zijn.

Een noodontsluitingsweg moet volgens de Veiligheidsregio een breedte van ten minste 4,5 meter hebben. Haakse parkeerplaatsen moeten verder minimaal 5 meter diep zijn. Het gebied met de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – noodontsluiting' heeft een breedte van circa 10 meter. Om die reden is er voldoende ruimte voor én overloopparkeren én een noodontsluiting. Naar aanleiding van de zienswijze wordt dit gemotiveerd in paragraaf 5.2.1 in de toelichting.

Tot slot wordt de route naar én ligging van de overloopparkerplaatsen op de inrichtingsschets van de toekomstige situatie in hoofdstuk 9.7 van het bedrijfsplan verduidelijkt.

k. Reclamanten betwijfelen of met het plan wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden in artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) om een niet-agrarische functie in Landelijk gebied te kunnen vestigen. Zij vragen dit na te gaan.

Reactie gemeente:

De locatie Zittard 41-43 is volgens de IOV gelegen in Landelijk gebied. Volgens artikel 3.73 IOV kan een bestemmingsplan dat van toepassing is op Landelijk gebied onder voorwaarden voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel. In paragraaf 4.2.3 van de toelichting is uitgebreid gemotiveerd dat aan de voorwaarden die artikel 3.73 stelt wordt voldaan. Reclamant geeft niet aan welke voorwaarde(n) niet wordt voldaan. De zienswijze is dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

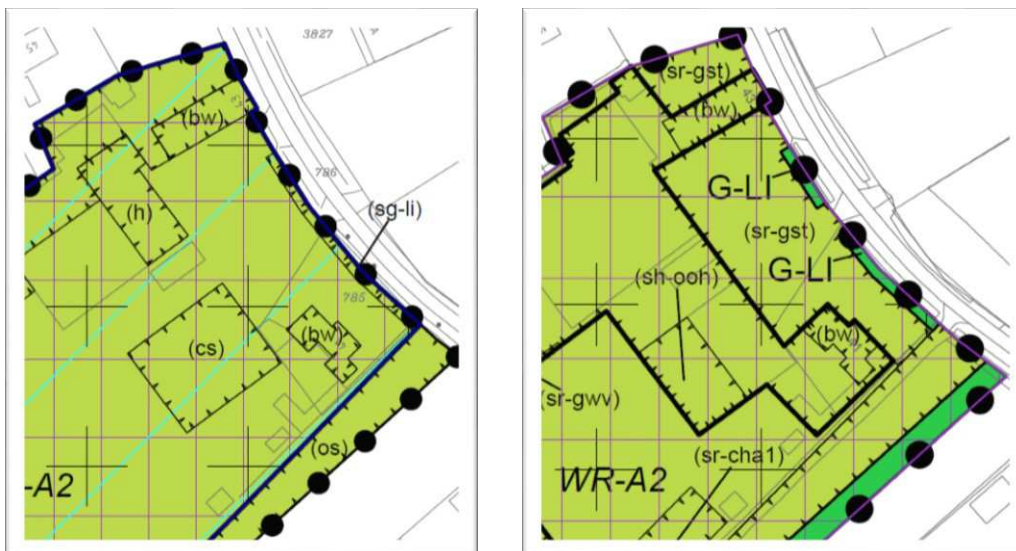
4.1.2. Conclusie

De zienswijze is aanleiding het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

a. Toelichting:

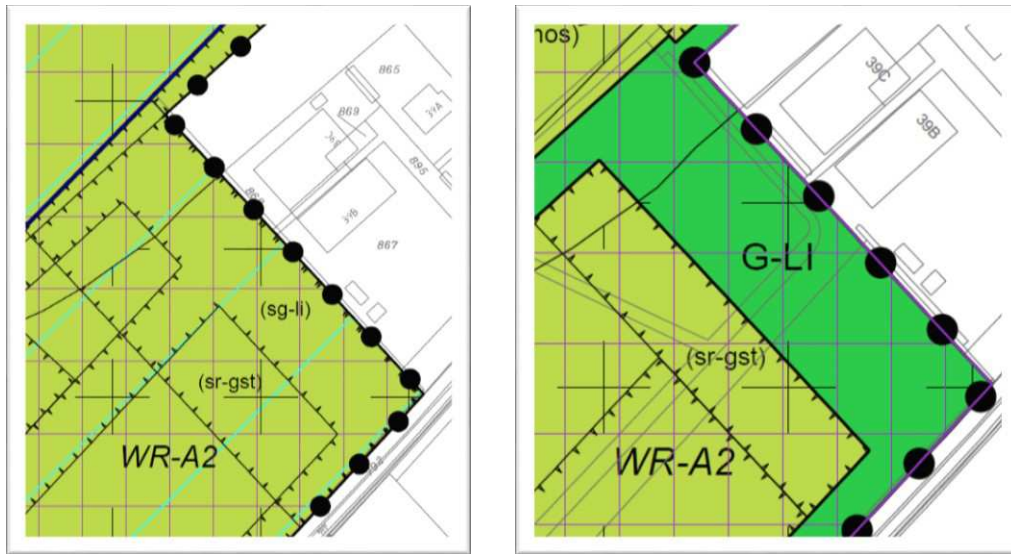
- Het historisch bodemonderzoek (bijlage 3 bij toelichting) is geactualiseerd en conform de NEN 5725 uitgevoerd.

- De Aerius-berekening van de gebruiksfase (bijlage 9 bij toelichting) is geactualiseerd.
 - De memo omtrent ladder voor duurzame verstedelijking (bijlage 2 bij toelichting) is aangepast en geactualiseerd.
 - De berekening ruimtelijke kwaliteitsverbetering (bijlage 11 bij toelichting) is aangepast en geactualiseerd. De berekening is daarbij mede aangepast vanwege het toevoegen van de strook met een breedte van 30 meter met de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' grenzend aan de zuidwestzijde van het perceel Zittard 39B/C.
 - Het bedrijfsplan (bijlage 1 bij toelichting) is aangepast en geactualiseerd.
 - In het bedrijfsplan en de toelichting is verwerkt dat de horeca is verplaatst en verkleind naar een bedrijfsvloeroppervlakte van 300 m².
 - In het bedrijfsplan en de toelichting is de nieuwe ligging van de 10 vakantieappartementen verwerkt.
 - In de toelichting is opgenomen dat de horeca is gericht op de verzorging van de eigen gasten en op passanten (met name fietsers).
 - De nieuwe inrichting van de toekomstige situatie is in hoofdstuk 3 van de toelichting alsmede in hoofdstuk 5 van het bedrijfsplan (bijlage 1 bij toelichting) weergegeven.
 - In hoofdstuk 3 van de toelichting onder het kopje 'noodontsluiting' is verduidelijkt dat de overloopparkerplaatsen uitsluitend via de hoofdingang bereikbaar zijn.
 - In paragraaf 5.2.1 van de toelichting is gemotiveerd dat er binnen het gebied met de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – noodontsluiting' voldoende ruimte is voor én overloopparkeren én een noodontsluiting.
 - In de inrichtingsschets van de toekomstige situatie in hoofdstuk 3 van de toelichting en hoofdstuk 5 van het bedrijfsplan (bijlage 1 bij toelichting) is de route naar én ligging van de overloopparkerplaatsen verduidelijkt.
 - In paragraaf 5.3.1 van de toelichting is onderbouwd waarom er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'.
- b. Verbeelding:
- De functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – ondergeschikte en ondersteunende horeca' is verkleind naar 300 m² en verplaatst naar het achterste gedeelte van de caravanstalling, zoals aangegeven op afbeelding 4.



Afbeelding 4: Links uitsnede ontwerpbestemmingsplan – rechts aanpassing bestemmingsplan

- De verbeelding is aangepast door een strook van 30 meter breed grenzend aan de zuidwestzijde van het perceel Zittard 39/C te wijzigen naar de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing', zoals aangegeven op afbeelding 5.



Afbeelding 5: Links uitsnede ontwerpbestemmingsplan - rechts aanpassing bestemmingsplan

c. Regels:

- Artikel 3 met regels voor de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing' is toegevoegd.
- Een omschrijving van het begrip 'noodontsluiting' is opgenomen in artikel 1.48: *Ontsluiting alleen bedoeld voor incidenteel gebruik door hulpdiensten bij calamiteiten.*
- Artikel 1.51 'ondergeschikte en ondersteunde horeca' is aangescherpt.
- In artikel 1.51 is aangegeven dat de ondergeschikte en ondersteunde horeca vereist dat de horeca-activiteiten niet zijn toegestaan buiten de openingstijden van het kampeerterrein; de openingstijden zijn van 7:00 uur tot 23:00 uur.
- In artikel 4.1 sub e is bepaald dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte en ondersteunde horeca', ondergeschikte en ondersteunde horeca met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 300 m² (inclusief keukens en toiletten) is toegestaan.

4.2. [Reclamant 2](#)

4.2.1. Inhoud zienswijze en gemeentelijke reactie

a. Reclamanten maken zich zorgen dat als gevolg van de voorgestelde ontwikkelingen niet langer sprake zal zijn van een kleinschalige camping, terwijl initiatiefnemer in het verleden heeft toegezegd dat de camping niet grootschalig zou worden. Na uitbreiding naar 80 plaatsen wonen reclamanten in de praktijk tussen 2 grote recreatieve verblijfsplaatsen, waardoor de waarde van hun huizen zeker zal dalen en planschade op zijn plaats zou zijn.

Reactie gemeente:

Wij begrijpen dat de ontwikkeling zorgt voor veranderingen in de woonomgeving van reclamanten. Uit het bestemmingsplan volgt echter dat de stedenbouwkundige,

planologisch, milieu-hygiënische en landschappelijke aspecten geen belemmering vormen voor de uitbreiding van de camping. De ruimtelijke onderbouwing laat zien dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Mochten reclamanten van mening zijn dat door het bestemmingsplan waardevermindering van de woning optreedt, dan kan op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade bij de gemeente worden ingediend. Deze aanvraag staat verder los van voorliggend bestemmingsplan.

b. In het plan is sprake van 'ondergeschikte en ondersteunende horeca', gepland op korte afstand van de perceelgrens en dicht bij de woning Zittard 45. Reclamanten vrezen hierdoor voor geluidsoverlast. Zeker omdat in het bedrijfsplan is aangegeven dat deze horeca ook is gericht op passanten. Volgens reclamanten kan dit niet de bedoeling zijn van ondergeschikte en ondersteunende horeca. Verder zijn reclamanten van mening dat een horecavoorziening met een oppervlakte van 400 m², 135 stoelen binnen en 75 stoelen buiten, veel te groot is voor 'ondergeschikte en ondersteunende horeca'. Reclamanten vrezen hierdoor voor een verkeersaantrekkende werking. Reclamanten verzoeken de horeca alleen beschikbaar te stellen voor de campinggasten en om die reden niet zichtbaar vanuit de Zittard te plaatsen. Ook de wellness zien zij graag alleen gebruikt door de campinggasten.

Reactie gemeente:

Zie met betrekking tot het onderdeel van de zienswijze over de ondergeschikte en ondersteunende horeca de reactie gemeente paragraaf 4.1.1., sub h.

Naar aanleiding van de zienswijze en de door de initiatiefnemer georganiseerde omgevingsdialoog wordt de maximale bedrijfsvloeroppervlakte van de wellnessvoorziening verkleind naar 100 m².

Het enkel toestaan van ondergeschikte en ondersteunende wellnessvoorzieningen is al geborgd in artikel 3.1 sub d van de planregels.

In paragraaf 5.2.1 is tot slot onderbouwd dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor het planvoornemen. De verkeersaantrekkende werking wordt daarnaast verkleind door het verkleinen van de maximale bedrijfsvloeroppervlakten van de horeca- en wellnessvoorziening en daarnaast de verplaatsing van de horeca buiten het zicht van de Zittard.

c. Reclamanten maken bezwaar tegen het houden van sportactiviteiten op de landschapsweide omdat dit zal leiden tot geluidsoverlast. Daarnaast zijn er zorgen over overhangende takken ter plaatse van waar de landschapsweide is gepland. Deze takken zorgen er op dit moment voor dat het water in de sloot niet weg kan. Het leeghalen van de sloot dient door de initiatiefnemer gedaan te worden. Op dit moment gebeurt dat niet.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze en de door de initiatiefnemer georganiseerde omgevingsdialoog wordt de landschapsweide weggelaten. Hierdoor vervalt de op de verbeelding aangeduide functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – landschapsweide'. Dit deel behoudt daarmee de huidige agrarische bestemming. Naast het weglaten van de landschapsweide wordt het plangebied extra verkleind door de grens van de recreatieve bestemming aan de noordwestzijde van het plangebied te verleggen naar de plek ter hoogte van de ligging van de aanwezige sloot aan de zuidwestzijde van het plangebied. Het plangebied wordt daarmee verkleind van 64.000 m² naar 55.000 m². De verbeelding, regels, toelichting, landschappelijke inrichtingsplan (bijlage 3 bij regels), bedrijfsplan (bijlage 1 bij toelichting) en berekening ruimtelijke kwaliteitsverbetering (bijlage 11 bij toelichting) worden hiertoe aangepast.

Onderhoud van de groenstrook en sloot op de grens met de percelen van reclamant maakt verder geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze is dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De initiatiefnemer heeft hierover wel aangegeven de huidige groenstrook aan de noordoostzijde van de voormalig geplande landschapsweide weg te halen. De overhangende takken zijn verder gedeeltelijk al gesnoeid en ook de rest gaat door de initiatiefnemer gesnoeid worden. De initiatiefnemer heeft tot slot aangegeven de sloot leeg te halen.

d. Gasten van de huidige camping wandelen met honden op de percelen van reclamanten. Reclamanten vrezen dat deze overlast bij uitbreiding van de camping zal toenemen.

Reactie gemeente:

Het uitlaten van honden maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De zienswijze is dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De initiatiefnemer geeft wel aan om in de gedragsregels van de camping op te nemen dat het wandelen met honden over de percelen van omwonenden is verboden. De initiatiefnemer gaat ook nadenken over andere oplossingen om overlast van honden te voorkomen, zoals het realiseren van een hondenuitlaatplaats op de camping.

e. Reclamanten vrezen dat, door het uitblijven van handhaving, in de toekomst nog meer arbeidsmigranten zullen verblijven op de camping.

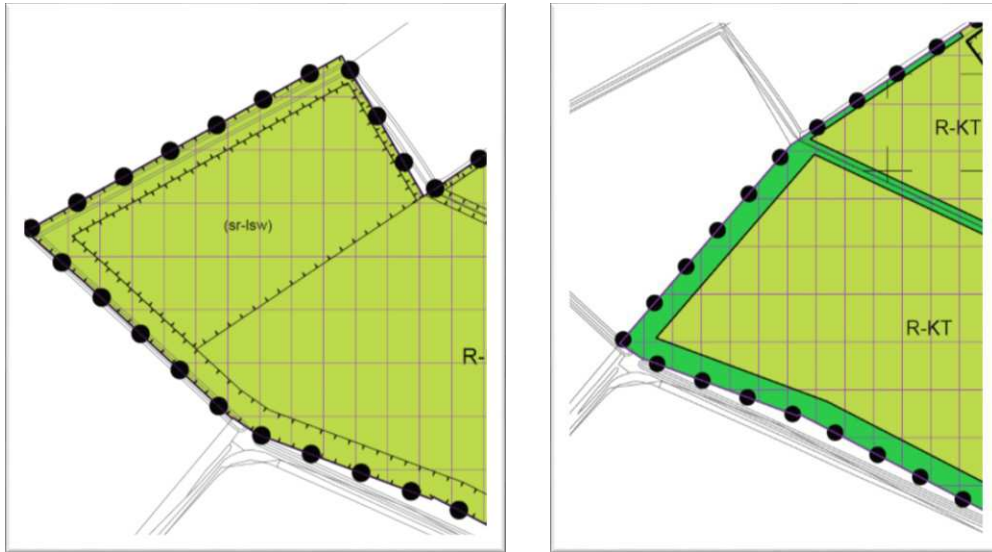
Reactie gemeente:

Dit betreft een handhavingskwestie. In het bestemmingsplan is geborgd dat permanente bewoning en huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan. De planregels zijn voldoende duidelijk. Zie ook reactie gemeente paragraaf 4.1.1., sub b.

4.2.2 Conclusie

Het bestemmingsplan is op de volgende punten aangepast:

- In artikel 4.1 sub d van de planregels is bepaald dat ondergeschikte en ondersteunende wellnessvoorzieningen tot een bedrijfsvloeroppervlakte van 100 m² zijn toegestaan.
- In artikel 4.2.1 sub b van de planregels is bepaald dat de bebouwde oppervlakte aan gebouwen niet meer mag bedragen dan de bestaande bebouwde oppervlakte uitgebreid met 100 m² ten behoeve van de wellnessactiviteiten.
- De op de verbeelding aangeduide functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – landschapsweide' is vervallen. Dit deel behoudt daarmee de huidige agrarische bestemming. Het plangebied is daarnaast extra verkleind door de grens van de recreatieve bestemming aan de noordwestzijde van het plangebied te verleggen naar de plek ter hoogte van de ligging van de aanwezige sloot aan de zuidwestzijde van het plangebied. De aanpassing is op afbeelding 6 weergegeven.
- Vanwege de verkleining van het plangebied is de berekening ruimtelijke kwaliteitsverbetering (bijlage 11 bij toelichting) aangepast.
- In het bedrijfsplan (bijlage 1 bij toelichting) is de landschapsweide vervallen.
- In het landschappelijke inrichtingsplan (bijlage 3 bij regels) is de landschapsweide vervallen.



Afbeelding 6: Links uitsnede ontwerpbestemmingsplan – rechts aanpassing bestemmingsplan

4.3. [Reclamant 3](#)

4.3.1. Inhoud zienswijze en gemeentelijke reactie

a. Reclamant geeft aan dat de relatief smalle, nu al drukke erftoegangsweg Zittard niet geschikt is voor de toename van verkeer veroorzaakt door dit plan in combinatie met de geplande nieuwbouw van 21 woningen tegenover de ingang van de camping. Reclamant vreest hierdoor voor een verkeersonveilige situatie en veel meer geluids- en fijnstofoverlast. Volgens reclamant is ten onrechte nagelaten te onderzoeken wat straks de gevolgen zullen zijn van de toename aan verkeersbewegingen voor de direct omwonenden op het gebied van verkeersveiligheid, geluid en fijnstof.

Reactie gemeente:

In de opgestelde verkeersnotitie (bijlage 10 bij de toelichting) is nader onderbouwd dat de bestaande wegcapaciteit van de Zittard toereikend wordt geacht voor de toekomstige extra verkeersbewegingen in de geplande situatie (uitbreiding camping). De openstelling van de Zilverbaan, die heeft geleid tot een afname aan doorgaand verkeer, heeft daar mede voor gezorgd.

De genoemde 21 woningen krijgen een ontsluiting aan de rotonde Zilverbaan-Roskam. Een calamiteitenontsluiting wordt daarbij mogelijk aan de Zittard, ter hoogte van de Antwerpsebaan, gerealiseerd. Verkeerskundig leiden deze 21 woningen niet tot een grote toename van het aantal verkeersbewegingen. Als vuistregel daarbij wordt gehanteerd dat er 7 autobewegingen per woning zijn: $7 \times 21 = 147$ extra autobewegingen per dag. Deze autobewegingen zullen voornamelijk via de Zilverbaan zijn. Er wordt niet ingezien wat hier verkeersonveilig aan zou zijn.

In het opgestelde akoestisch onderzoek (bijlage 5 bij toelichting) is tevens indirecte hinder als gevolg van extra verkeersbewegingen meegenomen in het onderzoek. De toekomstige geluidsniveaus voldoen aan de geldende richtwaarden. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 5.1.4 al onderbouwd, dat uit de berekeningen met de NIBM-rekentool blijkt dat de toename van het verkeer als gevolg van de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan

een verslechtering van de luchtkwaliteit. De in de zienswijze genoemde aspecten zijn voldoende onderzocht. Wij zien geen aanleiding om nadere onderzoeken uit te voeren.

b. Reclamant geeft aan dat de verandering van zijn directe omgeving zorgt voor aantasting van zijn rust en daarmee woongenot. Door de geringe afstand tussen de woning en het plangebied vreest reclamant voor geluidsoverlast en mogelijk andere vormen van overlast (zoals stankoverlast door gebruik van barbecues).

Reactie gemeente:

Wij begrijpen dat de ontwikkeling zorgt voor veranderingen in de woonomgeving van reclamanten. Het belang van behoud van woongenot is meegenomen in het plan. Ten behoeve van dit initiatief is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die zowel op rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid als op uitvoeringsaspecten als milieu, water, cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna en verkeer en infrastructuur ingaat. De ruimtelijke onderbouwing laat zien dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

c. Reclamant maakt zich zorgen om toekomstige verdere uitbreidingen van de voorgestelde camping.

Reactie gemeente:

In voorliggend bestemmingsplan is niet voorzien in verdere uitbreidingen van de camping. Mocht hier in de toekomst ooit sprake van zijn, dan zullen hiervoor de benodigde planologische procedures doorlopen moeten worden. Onderzoeken moeten daarbij uitwijzen dat bij verdere uitbreidingen sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening en niet leidt tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

d. Reclamant vreest dat de in het plan opgenomen horecavoorziening niet alleen gebruikt zal worden door campinggasten maar ook andere bezoekers zal aantrekken. Volgens reclamant is nergens uit op te maken dat de horecavoorziening uitsluitend gebruikt zal kunnen worden door de campinggasten.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente paragraaf 4.1.1., sub h.

e. Reclamant vreest dat hij geluidsoverlast en lichthinder gaat ervaren als gevolg van de geplande noodontsluitingsweg. In het verkeersonderzoek wordt opgemerkt dat deze weg slechts sporadisch gebruikt gaat worden. Reclamant is hier niet op gerust. De noodontsluitingsweg kan namelijk ook gebruikt worden voor het bereiken van de parkeerplaatsen die als overloop van het parkeerterrein dienen (ook als het reguliere parkeerterrein nog niet geheel bezet is). Met betrekking tot de noodontsluitingsweg is niet gebleken dat er voldoende rekening is gehouden met de belangen van de direct omwonenden. Er is volgens reclamant onvoldoende onderzoek gedaan.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente paragraaf 4.1.1., sub j. De noodontsluiting is alleen bedoeld voor incidenteel gebruik door hulpdiensten bij calamiteiten als de hoofdontsluiting wordt geblokkeerd. Dit wordt verduidelijkt door het toevoegen van een omschrijving van het begrip 'noodontsluiting'. In de toelichting en in het verkeersonderzoek is al beschreven dat de noodontsluiting alleen incidenteel wordt benut. Lichttoename en geluidsoverlast is dan ook incidenteel. De overloopparkeerplaatsen kunnen uitsluitend via de hoofdingang bereikt worden. Dit wordt in de toelichting verduidelijkt. Ook wordt de route naar én ligging van de overloopparkeerplaatsen op de inrichtingsschets van de toekomstige situatie in het bedrijfsplan verduidelijkt.

f. Reclamant twijfelt aan de noodzaak tot uitbreiding en al helemaal over de orde van grootte van deze uitbreiding. Zeker aangezien er op zeer korte afstand van de camping een nog veel groter vakantiepark aanwezig is. Volgens reclamant biedt de directe omgeving ook zonder de uitbreiding al voldoende onderdak aan bezoekers. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de behoefte van de uitbreiding. Het bedrijfsplan dat de behoefte aantoont kan niet beschouwd worden als een onafhankelijk onderzoek.

Reactie gemeente:

Uit het bedrijfsplan (bijlage 1 bij toelichting) en de ladderonderbouwing (bijlage 2 bij toelichting) blijkt dat er behoefte is aan een camping voor de doelgroep 'actieve stellen en senioren' waarbij deze doelgroep, indien nodig, een beroep kan doen op extra zorgfaciliteiten. Dat er behoefte is aan kampeerplaatsen voor senioren blijkt uit de relatieve trends en ontwikkelingen binnen de vakantiemarkt voor senioren die in paragraaf 3.2 van het bedrijfsplan uitgebreid zijn beschreven. Door de relatief sterke groei van het aantal senioren in Nederland zal deze groep ook op de vakantiemarkt sterk aan belang winnen. De economische uitvoerbaarheid van de camping is verder in hoofdstuk 7 van het bedrijfsplan onderbouwd.

Het bedrijfsplan is opgesteld door het bureau Van Nuland & Partners in opdracht van de initiatiefnemers. Dit bureau heeft een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd. Uit de zienswijze blijkt niet waarom het onderzoek niet onafhankelijk uitgevoerd zou zijn.

Zoals in het bedrijfsplan ook beschreven kent de directe regio meerdere relatief hoogwaardige reguliere campings, waaronder ook de Europese topcampings De Paal in Bergeijk en Ter Spegelt in Eersel. Deze bedrijven vormen echter, mede vanwege de door initiatiefnemer gekozen doelgroep, maar ook vanwege de tariefstelling, geen directe concurrenten. Ditzelfde geldt voor Camping Molenvelden. In de memo omtrent ladder voor duurzame verstedelijking wordt dit aangevuld.

g. In artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening (IOV) worden de voorwaarden gegeven om in een bestemmingsplan een niet-agrarische functie te vestigen op een bestaand bouwperceel in landelijk gebied. Volgens reclamant wordt daarbij niet voldaan aan de voorwaarde 'kleinschalige bedrijvigheid', omdat de ontwikkeling een grote camping van ongeveer 6,4 hectare mogelijk maakt. Ook overschrijdt de toegestane bebouwing van 1,5 hectare de maximale oppervlakte voor vrije-tijd voorzieningen (max. 1 hectare). Reclamant acht het bestemmingsplan in strijd met de Interim omgevingsverordening.

Reactie gemeente:

De locatie Zittard 41-43 is volgens de IOV gelegen in Landelijk gebied. Volgens artikel 3.73 IOV kan een bestemmingsplan dat van toepassing is op Landelijk gebied onder voorwaarden voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel. Deze voorwaarden zijn opgesomd in artikel 3.73 lid 1 IOV. Kleinschalige bedrijvigheid maakt daar geen onderdeel van uit. In paragraaf 4.2.3 van de toelichting is uitgebreid gemotiveerd dat aan de voorwaarden van artikel 3.73 lid 1 IOV wordt voldaan.

Artikel 3.73 lid 2 sub a IOV geeft aan dat een bestemmingsplan dat de vestiging van een niet-agrarische functie in Landelijk gebied mogelijk maakt, regels moet stellen over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking van de functie. Artikel 3.73 lid 3 IOV sub a geeft vervolgens aan dat er van een passende omvang bij bedrijven sprake is als deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein. De artikelsgewijze toelichting in de IOV geeft hierover aan dat de mogelijkheden voor vestiging in het Landelijk gebied nadrukkelijk niet bedoeld zijn voor bedrijven die zich vanwege optredende milieubelasting horen te vestigen op een bedrijventerrein. Met de

uitbreiding van de camping ontstaat er geen bedrijf dat zich op een bedrijventerrein hoort te vestigen.

Artikel 3.73 lid 3 van de Interim omgevingsverordening (IOV) kent verder voor een passende omvang voor een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt grotendeels gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing (circa 5.000 m²). Met uitzondering van de realisering van 10 chalets (maximaal 700 m²), een extra sanitaire voorziening (max. 450 m²) en mogelijk een wellnessvoorziening (max. 100 m²) is geen verdere uitbreiding van bebouwing voorzien. In de planregels in de artikelen 3.2.1 t/m 3.2.4 is dit ook nader geborgd. De totale bebouwing blijft dus ruimschoots beneden de in de IOV gestelde maximum norm van ten hoogste 1 hectare. Vanwege de hiervoor genoemde redenen is het bestemmingsplan niet in strijd met artikel 3.73 IOV.

h. Reclamant wijst op het ontbreken van een dialoog met omwonenden, wat haaks staat op de gemeentelijke Kadernota Samenspraak.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de initiatiefnemer een bijeenkomst georganiseerd, om de gelegenheid te bieden aan de omwonenden om hun bezwaren tegen het voornemen toe te lichten. Deze zogenoemde 'omgevingsdialoog' heeft op 30 juni 2021 plaatsgevonden en daar is een verslag van gemaakt. Waar mogelijk is het plan aangepast, om aan de bezwaren zoveel mogelijk tegemoet te komen. De initiatiefnemer is per abuis vergeten om reclamant voor deze bijeenkomst uit te nodigen. Naar aanleiding van de zienswijze heeft de initiatiefnemer op 17 november 2021 alsnog met reclamant gesproken over de plannen. Daar is een aanvullend verslag van gemaakt.

i. Reclamant vreest voor waardedaling van de eigen woning en zal planschade claimen bij ongewijzigde uitvoering.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente paragraaf 4.2.1., sub a.

4.3.2. Conclusie

De zienswijze is aanleiding om de ladderonderbouwing in de toelichting en in de memo omtrent ladder voor duurzame verstedelijking (bijlage 2 bij toelichting) aan te vullen en aan te scherpen.

Zie verder ook de conclusie bij zienswijze 4.1.

4.4. [Reclamant 4](#)

4.4.1. Inhoud zienswijze en gemeentelijke reactie

a. Reclamanten betwisten of er een lokale behoefte is aan de uitbreiding van de camping. Deze behoefte blijkt niet uit enige stukken. In het plan wordt verwezen naar een rapport van Van Nuland & Partners d.d. 5 januari 2019. Dit is geen onafhankelijk rapport en bovendien een bedrijfsplan in plaats van een notitie over de lokale behoefte aan kampeerplekken en recreatievoorzieningen. Reclamanten wijzen op het vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Noord-Brabant van oktober 2018 in opdracht van de provincie Noord-Brabant. Uit dit onderzoek volgt juist dat de groei van het aanbod van vakantiewoningen in Noord-Brabant de afgelopen jaren groter was dan de groei van de vraag. De toeristische bezettingsgraad is de afgelopen tien jaar gedaald.

Bovendien bevinden zich in de omgeving verschillende grote en kleine campings en chaletparken.

Reactie gemeente:

Volgens jurisprudentie is het aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe uitgebreid het behoefteonderzoek moet plaatsvinden en tot welk gebied de onderbouwing van die behoefte zich uitstrekt. Dit laatste is afhankelijk van het schaalniveau van mogelijk te voorziene leegstandseffecten. Bij deze behoefte gaat het niet alleen om de kwantitatieve behoefte, waar relamant op wijst. Het kan ook gaan om de kwalitatieve behoefte, zijnde het specifieke karakter van de voorziene ontwikkeling.

De behoefte aan de uitbreiding van de camping is zowel kwalitatief als kwantitatief in het bedrijfsplan (bijlage 1 bij toelichting) en de memo omtrent ladder voor duurzame verstedelijking (bijlage 2 bij toelichting) beschreven. De initiatiefnemer spitst zich toe op een specifieke (oudere) doelgroep, die behoefte heeft aan privé-sanitair, een natuurlijke omgeving, rust en ruimte. Zoals in het bedrijfsplan nader onderbouwd komt initiatiefnemer hiermee tegemoet aan concrete behoeften van senioren en mindervaliden en leidt dit concept op deze locatie tot een meerwaarde.

Naar aanleiding van ontvangen zienswijzen is het bedrijfsplan aangepast. Daarbij zijn de trends en ontwikkeling ook geactualiseerd. Uit het recente trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2020 van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt dat in 2019 bijna 46 miljoen gasten in Nederlandse logiesaccommodaties verbleven; een groei van 4,6 procent ten opzichte van 2018. De vraag naar vakantiewoningen in Nederland is alleen maar toegenomen als gevolg van coronacrisis.

Zoals in het bedrijfsplan ook beschreven kent de directe regio meerdere relatief hoogwaardige reguliere campings, waaronder de Europese topcamping De Paal in Bergeijk en Ter Spegelt in Eersel. Deze bedrijven vormen echter, mede vanwege de door initiatiefnemer gekozen doelgroep, maar ook vanwege de tariefstelling, geen directe concurrenten. Ditzelfde geldt voor Camping Molenvelden. Dit zal volledigheidshalve in de toelichting en in de memo omtrent ladder voor duurzame verstedelijking (bijlage 2 bij toelichting) nog nader expliciet worden toegevoegd.

b. Reclamanten constateren dat de ontwikkeling niet past binnen de gestelde voorwaarden uit artikel 3.73 Interim omgevingsverordening (IOV). De planontwikkeling is gelegen op grond met landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden. Door het toestaan van een grote camping zullen deze waarden worden aangetast. Ook overschrijdt de toegestane bebouwing van 1,5 hectare de maximale oppervlakte voor vrije-tijd voorzieningen (max. 1 hectare). Reclamanten achten het bestemmingsplan in strijd met de IOV.

Reactie gemeente:

Zie met betrekking tot het onderdeel van de zienswijze over artikel 3.73 IOV de reactie gemeente paragraaf 4.3.1, sub g.

Op de locatie Zittard 41-43 komen bijzondere waarden voor, zoals landschappelijk, cultuurhistorisch en/of abiotische waarden. Een bestemmingsplan richt zich onder andere op het veiligstellen van de aanwezige waarden in een plangebied.

In het huidige bestemmingsplan is onderbouwd dat de aanwezige waarden door de ontwikkeling niet worden aangetast. Zo luidt de conclusie van de ecologische quickscan (bijlage 7 bij toelichting) bijvoorbeeld dat de voorziene ingrepen en bestemmingswijzigingen niet leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming of een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Brabant. Daarnaast geeft de landschappelijke inpassing invulling aan een versterking van de identiteit en landschappelijke waarden van het gebied. Uit de zienswijze blijkt niet welke waarden door dit plan exact aangetast zouden worden.

c. Volgens reclamant is het voorgenomen plan in strijd met de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven doordat de afwisseling tussen bomen en meer open gebied zal worden aangetast. Verder wordt er in structuurvisie aangegeven dat men de agrarische sector extra kansen wil bieden, zoals kleinschalige kampeermogelijkheden. Het voorgenomen plan heeft echter ten doel om een grootschalig kampeerterrein te realiseren.

Reactie gemeente:

Reclamant verwijst naar algemene kenmerken van het buitengebied. Het plangebied is echter, mede vanwege de nabijheid van de grootschalige stedelijke uitbreiding Zilverackers, gelegen in een stedelijk uitloopgebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd. In een stedelijk uitloopgebied is daarbij sprake van een gevarieerde ruimtelijke structuur en een eveneens gevarieerd (extensief en intensief) recreatief gebruik.

Het klopt verder dat er in de structuurvisie is aangegeven dat er aan de agrarische sector extra kansen voor onder andere kleinschalige kampeermogelijkheden worden geboden. Dit betekent echter niet dat reguliere campings niet zijn toegestaan. Over ontwikkelingen in het buitengebied zegt de structuurvisie dat deze het bestaande landschap niet op een onaanvaardbare wijze mogen aantasten en dat gebeurt met de ontwikkeling van dit plan ook niet. De structuurvisie geeft dus niet aan dat alleen kleinschalige kampeermogelijkheden zijn toegestaan.

Voor het deelgebied Buitengebied zijn in de structuurvisie een aantal opgaven/ambities geformuleerd om recht te doen aan de diverse kwaliteiten van het buitengebied. In de toelichting is in paragraaf 4.3.1 onderbouwd dat met het plan en bijbehorend inrichtingsplan rekening is gehouden met deze geformuleerde opgaven/ambities. Met het plan wordt bijgedragen aan een gevarieerd toeristisch-recreatief aanbod van de gemeente en het terrein wordt daarnaast landschappelijk ingepast in de omgeving. De zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

d. In 2015 is in de toelichting op het bestemmingsplan 'Zittard 41-43' verwezen naar de 'Nota verblijfsrecreatie in het buitengebied'. Deze nota is in het huidige ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen, maar wel van toepassing. In de nota is bepaald dat beperkte uitbreiding van kleinschalige kampeerterreinen is toegestaan en daarnaast dat de gemeente geen toestemming verleend aan de vestiging van nieuwe kampeerterreinen. Er ontstaat met de ontwikkeling echter een nieuw bedrijf en dus een nieuw kampeerterrein. Het ontwerpbestemmingsplan is daarom in strijd met de nota.

Reactie gemeente:

Het klopt dat de 'Nota verblijfsrecreatie in het buitengebied' ook van toepassing is op het huidige bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de nota dan ook opgenomen in hoofdstuk 4.3 van de toelichting.

Het klopt ook dat uitbreiding van de mini-camping naar een reguliere camping in strijd is met deze nota. De nota heeft namelijk als speerpunt om bij nieuwe verzoeken geen toestemming te verlenen om over te gaan tot vestiging van een nieuw regulier kampeerterrein. Het college heeft echter in 2013 onder voorwaarden principemedewerking verleend aan voorliggende uitbreiding van de camping. Dit ondanks het feit dat de ontwikkeling in strijd is met de 'Nota verblijfsrecreatie in het buitengebied'. Het college heeft daarover destijds aangegeven dat:

"een recreatieve uitstraling ter plaatse van de Zittard goed past in het toekomstbeeld van het gebied als 'kernrandzone'. Ook voegt een boerencamping met een luxe uitstraling die gericht is op de doelgroep 55+ iets toe aan het recreatief product van de gemeente Veldhoven. Door de luxe uitstraling van de staanplaatsen,

dat zich uit in het feit dat elke staanplaats voorzien is van elektra, water en rioolaansluiting en voorzien is van privé sanitair kan gesteld worden dat camping De Veldhoeve zich onderscheidt van de andere reguliere campings in Veldhoven. Het plaatsen van 10 verhuureenheden en toeristische appartementen is daarbij noodzakelijk voor het verbreden van het verblijfsrecreatie product en voor het vergroten van het bedrijfseconomisch draagvlak waardoor er een rendabel verblijfsrecreatief bedrijf ontstaat, De toeristische appartementen worden daarbij gerealiseerd in bestaande bebouwing zodat er ten behoeve van de appartementen geen gebouwen gerealiseerd behoeve te worden.”

Een ambtshalve aanpassing is verder dat in de toelichting ook wordt verwezen naar de 'Nota toerisme en beleid', dat van toepassing is op het bestemmingsplan. De ontwikkeling is niet in de strijd met deze nota en ook niet met de 'Recreatievisie westelijk buitengebied Veldhoven'. Deze laatste nota was al opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt in de toelichting onderbouwd dat het plan in strijd is met 'Nota verblijfsrecreatie in het buitengebied', maar dat er vanwege de eerder genoemde redenen van dit beleid wordt afgeweken.

e. De Zittard is niet geschikt voor een verdere toename van verkeersbewegingen. Ook de voorgestelde 2^e uitgang, recht tegenover de uitrit van reclamanten, leidt tot een gevaarlijk verkeerssituatie. Daarnaast zal deze 2^e uitgang zorgen voor geluidsoverlast.

Reactie gemeente:

Zie reacties gemeente paragraaf 4.1.1., sub j en paragraaf 4.3.1., sub a.

f. Reclamant wijst op het ontbreken van een dialoog met omwonenden, wat haaks staat op de gemeentelijke Kadernota Samenspraak.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de initiatiefnemer een bijeenkomst georganiseerd, om de gelegenheid te bieden aan de omwonenden om hun bezwaren tegen het voornemen toe te lichten. Deze zogenoemde 'omgevingsdialoog' heeft op 30 juni 2021 plaatsgevonden en daar is een verslag van gemaakt. Waar mogelijk is het plan aangepast, om aan de bezwaren zoveel mogelijk tegemoet te komen. Reclamanten zijn voor deze bijeenkomst uitgenodigd, maar zagen vooralsnog weinig in overleg. Reclamanten hebben dan ook niet deelgenomen aan de omgevingsdialoog.

g. Gasten van de huidige camping wandelen met honden langs de weg en voor de woning van reclamanten en vrezes meer last van hondenpoep. Graag zouden zij een uitlaatterrein voor honden van gasten zien.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente paragraaf 4.2.1., sub d.

h. Reclamanten stellen dat strengere regels ten aanzien van de openingstijden van de voorgestelde horecavoorziening nodig zijn om nog meer geluidsoverlast te voorkomen.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente paragraaf 4.1.1., sub h.

4.4.2. Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan als volgt aangepast:

- In de toelichting en in de memo omtrent ladder voor duurzame verstedelijking (bijlage 2 bij toelichting) is nader aangevuld hoe de camping zich verhoudt tot verschillende overige recreatiebedrijven in de omgeving.
- In de toelichting is onderbouwd dat het plan niet in strijd is met de 'Nota verblijfsrecreatie in het buitengebied'.

Zie verder ook de conclusie bij zienswijze 4.1.

4.5. [Reclamant 5](#)

4.5.1. Inhoud zienswijze en gemeentelijke reactie

a. Reclamanten merken op dat de geplande horecagelegenheid voor geluidsoverlast zal zorgen, door de ligging op circa 20 meter van hun achtertuin. Hetzelfde geldt voor het toiletgebouw. Daarbij twijfelen ze of er bij openstelling voor passanten nog wel sprake is van ondersteunende en ondergeschikte horeca die zich enkel richt op senioren. Na eventuele vergunningverlening zal de stap naar volwaardige horeca klein zijn inclusief bijkomende overlast door feesten en partijen. Reclamanten stellen daarom voor de horeca enkel toe te staan als deze verder weg van bestaande woningen wordt ingepland.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente paragraaf 4.1.1., sub h.

b. Na uitbreiding naar 86 standplaatsen zal het aantal verkeersbewegingen over de Zittard flink toenemen, wat zorgt voor een grote aantasting van het woongenot. Met name in de achtertuin zal geluids- en geurhinder toenemen.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente paragraaf 4.3.1, sub a en b.

c. In het verleden zijn er, tegen het bestemmingsplan in, arbeidsmigranten gehuisvest op het campingterrein. Ondanks verschillende incidenten die zorgden voor overlast heeft de initiatiefnemer niet veel gedaan om omwonenden daarbij tegemoet te komen. Reclamanten vrezen daarom dat het niet vanzelfsprekend is dat initiatiefnemer zich in de toekomst wel aan alle geldende planregels zal voldoen.

Reactie gemeente:

Zie reacties gemeente paragraaf 4.1.1., sub b en paragraaf 4.2.2., sub e.

d. Reclamanten vrezen voor een daling van de waarde van hun woning. Deze is niet langer landelijk en rustig gelegen, als deze na de uitbreiding van woonwijk Zilverackers ook direct aan een horecavoorziening komt te liggen. Zij zullen daarom planschade claimen.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente paragraaf 4.2.1., sub a.

4.5.2. Conclusie

Zie conclusies onder zienswijze 4.1.

4.6. Reclamant 6

4.6.1. Inhoud zienswijze en gemeentelijke reactie

a. Reclamant stelt dat na uitbreiding sprake is van een volwaardige camping en vraagt zich af een dergelijke functie wel past in een woongebied en aan een ondergeschikte weg waar veel fietsers gebruik van maken. Tussen de camping en de omliggende woonpercelen ontbreekt een groene bufferzone. De woning van reclamant komt na de uitbreiding te liggen tussen twee grootschalige vakantieparken, waardoor niet langer sprake is van wonen in het buitengebied. Dit gaat ten koste van het woongenot en daarmee van de waarde van de woning. Reclamant dient een verzoek om planschade in.

Reactie gemeente:

Zie reacties gemeente paragraaf 4.2.1., sub a en paragraaf 4.3.1., sub b.

De zienswijze is verder aanleiding om een groene bufferzone rondom een groot deel van de camping aan te brengen. Deze groene bufferzone krijgt de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Met deze bestemming wordt geborgd dat de rand van de camping een groene invulling krijgt en niet gebruikt kan worden ten behoeve van de recreatieve bestemming. De verbeelding, berekening ruimtelijke kwaliteitsverbetering (bijlage 11 bij toelichting) en het landschappelijk inrichtingsplan (bijlage 3 bij regels) worden hiertoe aangepast.

Naar aanleiding van een andere zienswijze (zie reactie gemeente paragraaf 4.1.1., sub f) is al een strook 30 meter breed grenzend aan de zuidwestzijde van het perceel Zittard 39/C gewijzigd naar de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'.

Regels voor de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' worden naar aanleiding van die zienswijze al toegevoegd.

Het plangebied wordt verder aan de zuidzijde van het gebied met de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – noodontsluiting iets uitgebreid ten behoeve van de bestaande en te handhaven groenstrook, die ook als zodanig bestemd zal worden.

In totaal krijgt een oppervlakte van 10.500 m² de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'.

b. Reclamant merkt op dat de uitgangspunten van het uitgevoerde akoestische onderzoek weinig reëel zijn, en vreest dat handhaving regelmatig nodig zal zijn wat slecht is voor de sfeer in de buurt. Zo gaat het onderzoek uit van horeca die zich alleen richt op campinggasten, en negeert het gasten van buitenaf. Ook is niet meegenomen dat de landschapsweide kan worden gebruikt voor luidruchtige sportactiviteiten.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente paragraaf 4.1.1., sub h en paragraaf 4.2.1., sub b en c.

c. Volgens reclamant voldoet hetgeen in het bedrijfsplan over de horeca is opgenomen niet aan de term 'ondersteunende en ondergeschikte horeca'. Het bedrijfsplan benoemt immers dat de horeca zicht ook richt op gasten van buitenaf. In de regels is het begrip 'ondersteunende en ondergeschikte horeca' ook niet opgenomen in de begrippenlijst. Reclamant vreest daarnaast dat de locatie van de horeca veel gasten van buitenaf zal aantrekken. Dit zal ten koste gaan van het woonklimaat, en trekt extra verkeer aan met extra (geluids)overlast als gevolg. De horeca zou alleen bedoeld moeten zijn voor gasten van de camping. Dit geldt ook voor de geplande wellnessvoorzieningen.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente paragraaf 4.1.1., sub h en paragraaf 4.2.1., sub b.

d. Reclamant merkt op dat onduidelijk is of het toiletgebouw bij de horecavoorziening bedoeld is voor de horecabezoekers of de campinggasten. Indien dit toiletgebouw voor de horeca is bestemd, dient deze binnen de 400 m² te vallen. Wanneer ze ook toegankelijk zijn voor horecabezoekers ligt het gebouw op te korte afstand van omwonenden en is een meer centrale plek logischer, aldus reclamant.

Reactie gemeente:

In artikel 3.1, sub e van de planregels is op dit moment opgenomen dat voor de horecavoorziening, een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 400 m² (inclusief keukens en toiletten) en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte en ondersteunende horeca' is toegestaan.

Het bestemmingsplan maakt dus voldoende duidelijk dat het toiletgebouw is bedoeld voor de horecavoorziening en binnen de toegestane maximale oppervlakte van 400 m² valt.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast door de horeca te verkleinen naar 300 m² en te verplaatsen naar een meer centrale ligging op het terrein, verder en buiten het zicht van de Zittard. In de regels blijft geborgd dat de toiletten binnen de maximale oppervlakte van de horecavoorziening vallen.

Zie verder reactie gemeente paragraaf 4.1.1., sub h.

e. Volgens reclamant is het onduidelijk wat er onder de in de regels opgenomen definitie van een landschapsweide valt. Reclamant denkt dat de landschapsweide een sportveld wordt, waardoor geluidsoverlast wordt verwacht. In het akoestisch onderzoek is deze geluidsbelasting niet meegenomen.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente paragraaf 4.2.1., sub c.

f. Het plan benoemt dat huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan, maar reclamant wijst op dit punt op het gebrek aan handhaving in het verleden, toen er wel degelijk arbeidsmigranten werden gehuisvest. Reclamant maakt zich om die reden zorgen voor toekomstige herhaling van ongeoorloofde huisvesting.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente paragraaf 4.1.1., sub b en paragraaf 4.2.2., sub e.

e. Om tot een aanvaardbaar alternatief voor de uitbreiding te komen wenst reclamant in overleg te gaan met de initiatiefnemers.

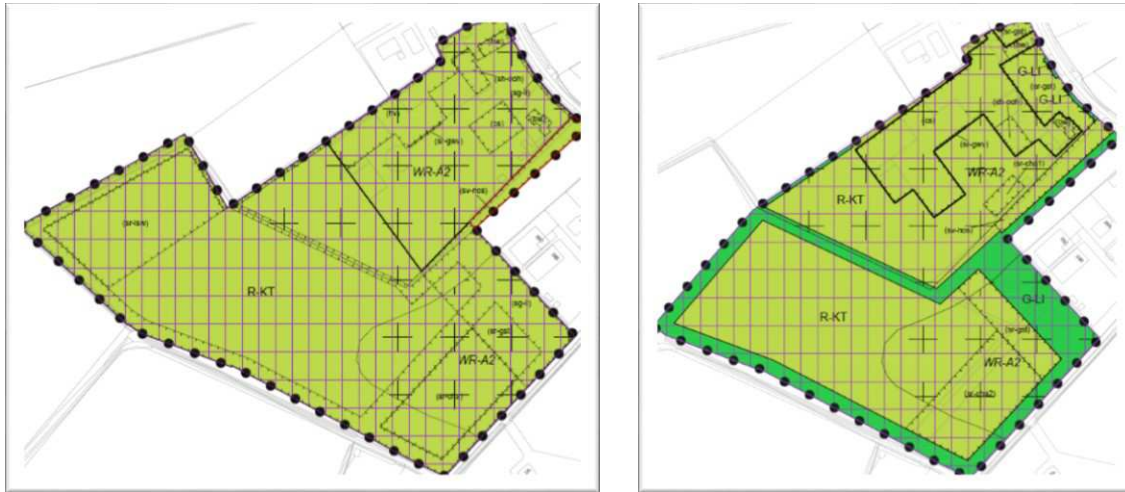
Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de initiatiefnemer een bijeenkomst georganiseerd, om de gelegenheid te bieden aan de omwonenden om hun bezwaren tegen het voornamen toe te lichten. Deze zogenoemde 'omgevingsdialoog' heeft op 30 juni 2021 plaatsgevonden en daar is een verslag van gemaakt. Reclamant is bij deze omgevingsdialoog aanwezig geweest. Waar mogelijk is het plan aangepast, om aan de bezwaren zoveel mogelijk tegemoet te komen.

4.6.2. Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan als volgt aangepast:

- De verbeelding is aangepast door het toevoegen van een groene buffer met de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' rondom een groot deel van het plangebied, zoals aangegeven op afbeelding 7.



Afbeelding 7: Links uitsnede ontwerpbestemmingsplan – rechts aanpassing bestemmingsplan

- De berekening ruimtelijke kwaliteitsverbetering (bijlage 11 bij toelichting) en het landschappelijk inrichtingsplan (bijlage 3 bij regels) zijn vanwege de hierboven weergegeven toegevoegde groene bufferzone met de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing' aangepast.

Zie verder de conclusies onder zienswijzen 4.1. en 4.2.

4.7. [Reclamant 7](#)

4.7.1. Inhoud zienswijze en gemeentelijke reactie

a. Reclamant constateert dat de agrarische bedrijfsbestemming (met neventak voor een minicamping en caravanstalling) wordt omgezet naar een recreatieve bedrijfsbestemming. Binnen deze recreatieve bestemming zijn daarnaast onder andere aanduidingen opgenomen voor hovenier en caravanstalling. Met name als het gaat om het hoveniersbedrijf ziet reclamant niet in dat dit een aanvulling is op de recreatieve bedrijfsbestemming. Reclamant vraagt zich daarom af of hier niet sprake is van de vestiging van meerdere bedrijven (functies) op het bestaande bouwperceel.

Reactie gemeente:

De hoveniers- en boomteeltactiviteiten zijn zeer kleinschalig van omvang en hebben hoofdzakelijk betrekking op het beheer en onderhoud van de camping en de overgebleven agrarische gronden. Daarnaast vindt incidenteel tuinonderhoud en sierbeplanting van derden plaats op locatie met eigen materiaal en voertuigen, waarvoor behalve eigen arbeidsinzet geen extra personeel noodzakelijk wordt geacht.

De functieaanduiding 'hovenier' komt door een ambtshalve aanpassing op de verbeelding te vervallen. In de omschrijving van de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' komt terug dat deze gronden bestemd zijn voor hovenier/boomteelt als ondergeschikte nevenactiviteit, in de vorm van stalling, opslag en onderhoud van materiaal en machines binnen bestaande gebouwen.

Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat het hoveniers- en boomteeltactiviteiten hoofdzakelijk voor het beheer en onderhoud van de camping worden ingezet en daarmee ondergeschikt zijn aan de recreatieve bestemming. Van vestiging van meerdere niet-agrarische functies is dus geen sprake. Er wordt daarmee voldaan aan

de voorwaarden die artikel 3.73 IOV stelt. Er wordt namelijk één niet-agrarische functie (de camping) op een bestaand bouwperceel in het buitengebied uitgebreid.

Het stallen van caravans kan ook gezien worden als een nevenactiviteit bij de recreatieve bestemming. De functieaanduiding 'caravanstalling' blijft gehandhaafd, maar zal door een ambtshalve aanpassing net als binnen het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' het gehele bouwvlak bevatten. Caravanstalling blijft daarmee binnen de bestaande bedrijfsgebouwen mogelijk. Aan de initiatiefnemer is op grond van artikel 35 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' vrijstelling verleend voor het stallen van in totaal maximaal 100 caravans. Daarnaast valt het stallen van nog eens 60 stallingsplaatsen onder het overgangsrecht van dit bestemmingsplan. Daarmee heeft de initiatiefnemer een rechtsgeldige capaciteit voor het stallen van in totaal 160 caravans. Dit maximum aantal te stallen caravans wordt in de juridische regeling nader geborgd. Door de ambtshalve aanpassingen is de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. Reclamant neemt aan dat ook het businessplan en de exploitatie van het park worden betrokken in de overwegingen, met het oog op de vitaliteit van het park. Ook suggereert reclamant het voorkomen van permanente bewoning en ondermijning, anders dan een planologische borging, zoals in de vorm van een nachtregister.

Reactie gemeente:

In planregel 3.4.1 onder a is bepaald dat wonen strijdig gebruik oplevert, met uitzondering van wonen in een bedrijfswoning. Doordat wonen wordt gezien als strijdig gebruik is in het bestemmingsplan geborgd dat (permanent) wonen op de camping is uitgesloten.

De verplichting om een nachtregister bij te houden volgt uit het feit dat toeristenbelasting moet worden afgedragen zodat hierop kan worden gecontroleerd.

d. In het kader van de ontwikkeling is invulling gegeven aan 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Reclamant stemt daarbij in met de berekende meerwaarde die vraagt om een investering van € 83.950,-. Reclamant kan echter niet instemmen met de verantwoording van deze investering. In de berekening wordt op dit moment volgens reclamant ten onrechte voor een aanzienlijk bedrag de waardedaling van 'groenelementen agrarisch onbebouwd' meegenomen. Deze berekening dient te worden aangepast om het plan in overeenstemming te brengen met artikel 3.9 van de IOV.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van ontvangen zienswijzen en de door de initiatiefnemer georganiseerde omgevingsdialoog wordt het bestemmingsplan op verschillende punten aangepast. De grootste wijzigingen in het bestemmingsplan zijn dat:

- het plangebied is verkleind van 64.000 m² naar 55.000 m² (de landschapsweide maakt geen onderdeel meer uit van het voornemen)
- de groene buffer met een oppervlakte van 10.500 m² rondom een groot deel van de camping is met de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen in plaats van met de eerdere functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – landschappelijke inpassing'
- het bouwvlak is verkleind van 15.000 m² naar 7.600 m² (ambtshalve wijziging).

Door de hierboven genoemde wijzigingen alsmede de ingediende zienswijze van reclamant is ook de berekening ruimtelijke kwaliteitsverbetering aangepast. Deze nieuwe berekening is toegelicht in paragraaf 4.2.3 van de toelichting onder het kopje 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Door deze wijzigingen van het bestemmingsplan leidt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot een waardevermeerdering van € 68.250,-. De noodzakelijke bijdrage

aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering (20% van de waardevermeerdering) bedraagt daardoor € 13.650,-.

Door de wijzigingen in het bestemmingsplan is ook het landschappelijke inrichtingsplan (bijlage 3 bij regels) aangepast. Dit landschappelijke inrichtingsplan wordt als ruimtelijke kwaliteitsverbetering ingezet.

De kosten voor de aanleg van de nieuwe landschapselementen zijn daarbij opnieuw berekend (bijlage 11 bij toelichting).

Bovendien zijn de kosten voor het beheer en onderhoud van de nieuwe landschapselementen alsmede de bestaande landschapselementen voor een periode van 10 jaar opnieuw inzichtelijk gemaakt op basis van de huidige STIKA-systematiek. Tenslotte zijn de kosten voor het opstellen van het inrichtingsplan nogmaals in beeld gebracht.

Op basis van de nieuwe berekening blijken de totale investeringskosten voor de landschappelijke inpassing van het terrein, € 14.681,- te zijn.

Hiermee wordt voldaan aan de noodzakelijke kwaliteitsbijdrage voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling. Uitvoering van het inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd.

Met de aangepaste berekening wordt voldaan aan het uitgangspunt dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, zoals gesteld in artikel 3.9 IOV.

e. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing merkt reclamant op dat niet alles wat hierin is opgenomen als zodanig kan worden aangemerkt. De landschappelijke inpassing bevat elementen die als functie hebben om plaatsen te duiden en dienst doen als inrichting van het terrein. Deze elementen dragen niet bij aan de kwaliteit van het omliggende gebied. De elementen die gelegen zijn aan de buitenranden dragen wel bij aan de kwaliteit van het omliggende gebied en maken terecht onderdeel uit van de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing zal moeten worden aangepast om het plan in overeenstemming te brengen met artikel 3.9 lid 3 sub a. van de IOV.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze is het landschappelijk inrichtingsplan (bijlage 3 bij regels) aangepast. Hierbij zijn uitsluitend de buitenranden als elementen opgenomen. Overige elementen op het binnenterrein, dit betreft met name plantvak D (houtwal), zijn hieruit verwijderd en in mindering gebracht op de kwaliteitsbijdrage.

4.7.2. Conclusie

Het bestemmingsplan is op de volgende punten aangepast:

- De berekening ruimtelijke kwaliteitsverbetering (bijlage 11 bij toelichting) is aangepast.
- Het landschappelijk inrichtingsplan (bijlage 3 bij regels) is aangepast.

4.8. [Reclamant 8](#)

4.8.1. Inhoud zienswijze en gemeentelijke reactie

a. Reclamant stemt in grote lijnen in met de hemelwaterberging, maar verzoekt aanpassing van de in paragraaf 5.3 benoemde grenswaarde aan recent aangepaste keurregels (van 2.000 m² naar 500 m²).

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt paragraaf 5.3.2 van de toelichting aangepast. Gelet op de dalende grondwaterstand, de recent relatief droge jaren en het feit dat toename van verhard oppervlak een belangrijke factor is bij de afname van infiltratie van hemelwater is de waterbergingscompensatie norm sinds 1 april 2021 verlaagd tot 500 m².

b. De genoemde GHG en GLG zijn niet gelijk aan de gegevens waarover het waterschap beschikt en dienen te worden aangepast (zonder effect op de voorgestelde plannen).

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt paragraaf 5.3.3 van de toelichting aangepast. Ter plaatse van de planlocatie geldt voor de grondwaterstand 'grondwatertrap 8'. Hiervoor geldt dat de gemiddeld laatste waterstand (GLG) is gelegen op een diepte van meer dan 250 cm beneden maaiveld. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt meer dan 200-250 cm-mv tot meer dan 250 cm-mv.

c. Aangaande afvoer van hemelwater adviseert reclamant rekening te houden met het naar het zuiden aflopend maaiveld; voorkomen dient te worden dat de zaksloot/greppel niet onbedoeld leegloopt richting de B-watgang gelegen op de zuidgrens van het plangebied.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt dit advies overgenomen in paragraaf 5.3.4 van de toelichting.

d. Reclamant adviseert een noodoverloop aan te leggen zodat al het hemelwater kan worden verwerkt binnen het plangebied.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt dit advies overgenomen in paragraaf 5.3.4 van de toelichting.

4.8.2. Conclusie

De waterparagraaf (paragraaf 5.3 van de toelichting) is tekstueel aangepast conform de zienswijze.

5. Ambtshalve aanpassingen

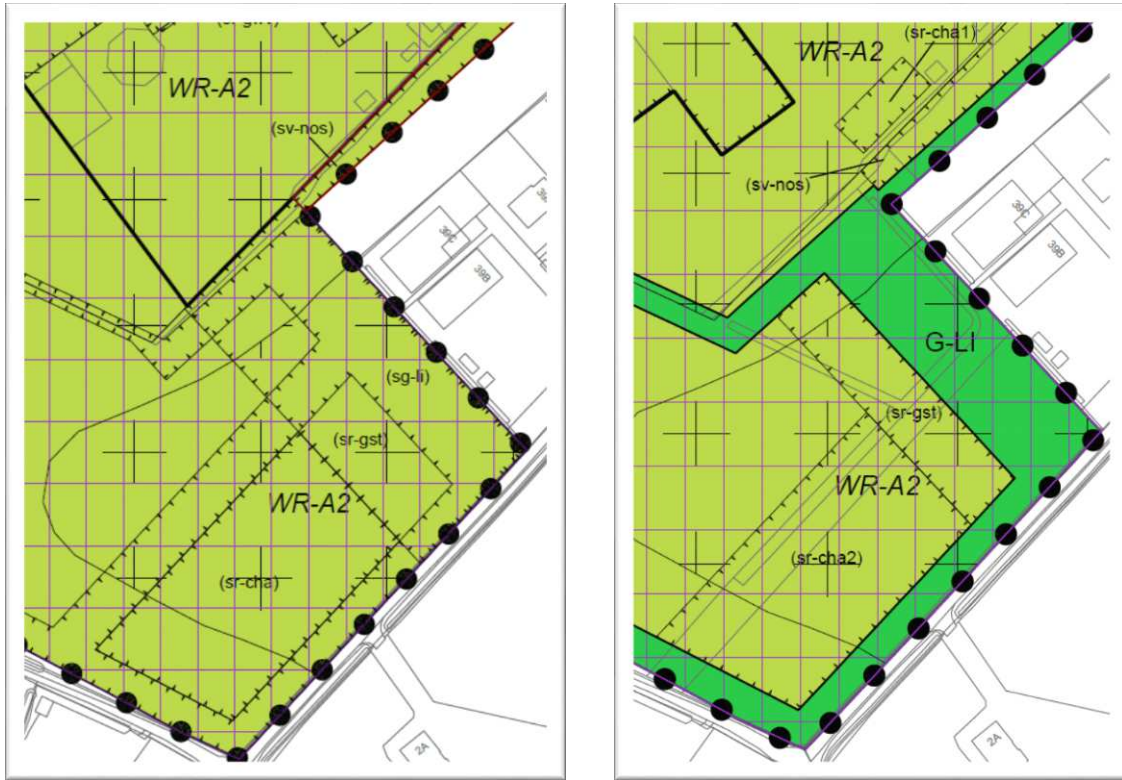
Naast het doorvoeren van aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn er ook nog ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplan verwerkt dienen te worden. Hierbij gaat het om de volgende aanpassingen:

- De functieaanduiding 'hovenier' vervalt.
- In artikel 4.1 van de planregels is bepaald dat de voor 'Recreatie - Kampeerterrein' aangewezen gronden mede bestemd zijn voor hovenier/boomteelt als ondergeschikte nevenactiviteit, in de vorm van stalling, opslag en onderhoud van materiaal en machines binnen bestaande gebouwen.
- De functieaanduiding 'caravanstalling' blijft net als binnen het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' het gehele bouwvlak bevatten. De wijziging is weergegeven op afbeelding 8.

- In artikel 4.1 van de planregels is bepaald dat binnen de aanduiding 'caravanstalling' maximaal 160 caravans binnen de bestaande bedrijfsgebouwen zijn toegestaan.
- Het eerder voorziene groepskampeerveld is geschrapt, aangezien dit niet meer als zodanig wordt gerealiseerd. In plaats van de 10 voorziene groepskampeerplaatsen worden er 10 reguliere standplaatsen gerealiseerd. De bestaande minicamping blijft met deze wijziging uitgebreid worden naar in totaal 55 plaatsen. Deze 55 plaatsen bestaan nu uit 45 reguliere standplaatsen en 10 chalets.
- In hoofdstuk 3 van de toelichting bij het bestemmingsplan is een toelichting op de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – geluidswerende voorziening' gegeven.
- In hoofdstuk 3 van de toelichting is onderbouwd dat het plan niet in strijd is met de 'Nota Toerisme en Recreatie'.
- Het bouwvlak is verkleind van 15.000 m² naar 7.600 m². De aanpassing is aangegeven op afbeelding 8. Binnen het bouwvlak zijn alle gebouwen gesitueerd, met uitzondering van bebouwing voor de extra sanitaire voorzieningen. Deze voorzieningen mogen tot maximaal 450 m² op het gehele terrein worden opgericht. De 3 bestaande trekkershutten en de 10 nieuw op te richten chalets zijn uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen 'specifieke vorm van recreatie – chalets 1' respectievelijk 'specifieke vorm van recreatie – chalets 2' toegestaan. Deze laatste aanpassing is aangegeven op afbeelding 9.
- In de toelichting zijn enkel de termen 'mini-camping' en 'reguliere camping' als omschrijving van de camping gebruikt.



Afbeelding 8: Links uitsnede ontwerpbestemmingsplan – rechts aanpassing bestemmingsplan



Afbeelding 9: Links uitsnede ontwerpbestemmingsplan – rechts aanpassing bestemmingsplan