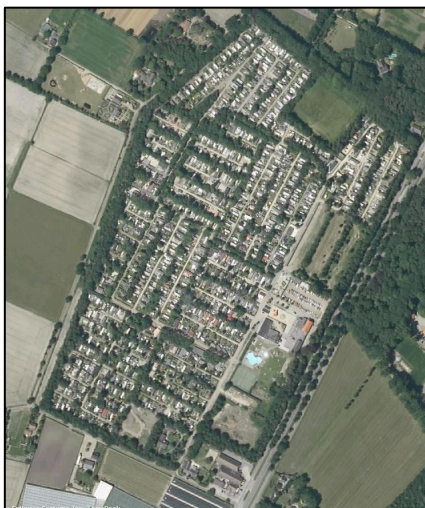


Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 - 5225262
fax 076 - 5213812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Gemeente Zundert Bestemmingsplan

“Recreatiepark Fort Oranje”



datum: 20 april 2010
projectnummer: 02354.001

Gemeente Zundert Bestemmingsplan

“Recreatiepark Fort Oranje”

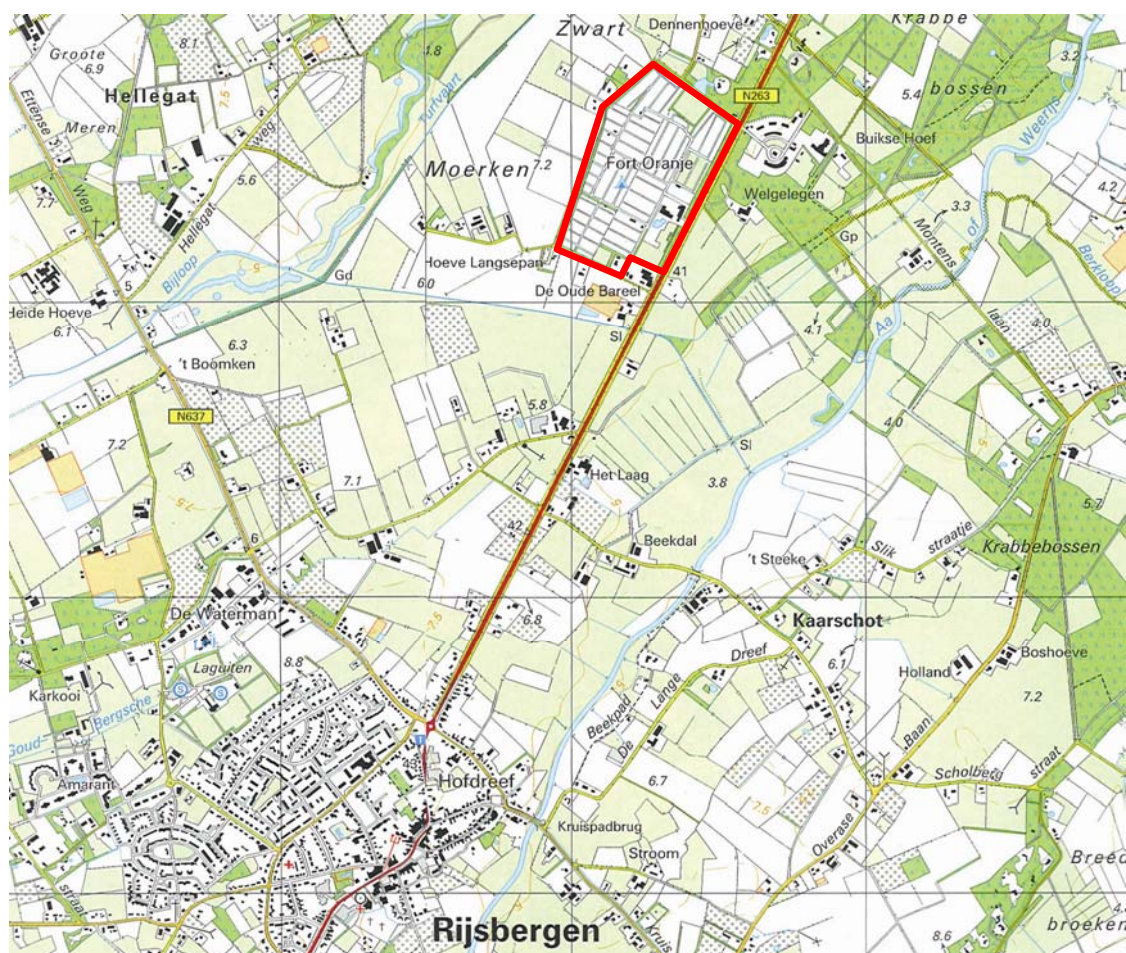
Inhoud

1. toelichting
 2. bestemmingsregels
 3. verbeelding
- id. nummer : NL.IMRO.0879.BPfortoranje-CO01
d.d. : 16 april 2010
gew. :

Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	3
2	De huidige situatie	5
2.1	Ligging	5
2.2	Huidige inrichting	5
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Planuitgangspunten	21
5	Planologisch relevante milieuaspecten	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Bodem	25
5.3	Akoestische aspecten	25
5.4	Waterhuishouding	25
5.5	Archeologie	25
5.6	Luchtkwaliteit	26
5.7	Flora en fauna	26
5.8	Bedrijven en milieuzonering	27
5.9	Externe veiligheid	27
5.10	Kabels en leidingen	30
6	Juridische planbeschrijving	31
6.1	SVBP 2008	31
6.2	Juridische vertaling	31
6.3	Juridische regeling	32
7	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	37
7.1	Handhaving	37
7.2	Financiële aspecten	37
8	Vooroverleg en inspraak	39
9	Vaststelling	41



Uitsnede topografische kaart met weergegeven recreatiepark Fort Oranje. Bron: Atlas Noord-Brabant, 2005.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Tussen Breda en Rijsbergen ligt aan de Bredaseweg het recreatiepark “Fort Oranje”. Het park bestaat al langere tijd en is planologisch geregeld in het bestemmingsplan “Kampeertterrein Fort Oranje” van de voormalige gemeente Rijsbergen. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Rijsbergen vastgesteld op 19 december 1974 en is door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 25 juni 1975.

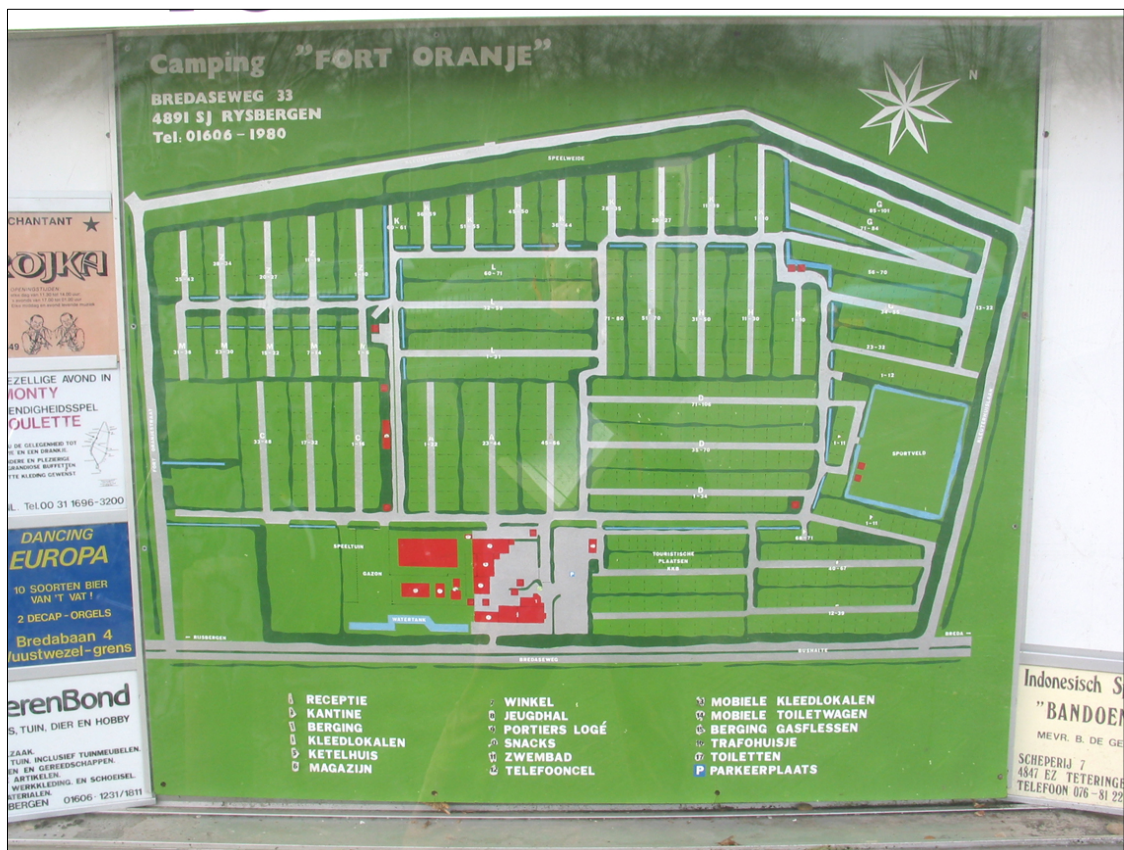
Door de exploitant van de camping zijn plannen ontwikkeld om te komen tot een kwaliteitsverbetering. Met name de oppervlakte van caravans van 35 m² sluit niet meer aan bij de huidige vraag. In aansluiting op de vergroting zou tevens de gelegenheid moeten worden geboden de stacaravans door chalets te vervangen. Daarnaast zullen een aantal kleinere ingrepen worden gepleegd.

Omdat het geldende bestemmingsplan de gewenste kwaliteitsverbetering niet toestaat is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld met als doel de nodige kwaliteitsverbetering mogelijk te maken. In de komende hoofdstukken worden het plangebied en de gewenste verbeteringen en de vertaling hiervan in het bestemmingsplan beschreven.

1.2 Leeswijzer

In het voorliggende bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de het vigerende ruimtelijk beleidskader, waarbij zowel een koppeling met relevant rijks-, provinciaal als gemeentelijk beleid gelegd wordt. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 de gewenste situatie aan bod. In hoofdstuk 5 zal nader aandacht besteed worden aan de uitvoeringsaspecten. Hier wordt nadere invulling gegeven aan de planologisch inpassing in de omgeving, waarbij een afweging ten aanzien van alle ruimtelijk relevante aspecten gemaakt wordt. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de bestemmingsplanregels. Hoofdstuk 7 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 8 en 9 beschrijven de doorlopen planologische procedure.



Impressiefoto's plangebied met onder meer entree en parkeerterrein.

2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ligging

Recreatiepark Fort Oranje is gelegen aan de westzijde van de Bredaseweg tussen de woonkernen van Effen (gemeente Breda) en Rijsbergen (gemeente Zundert). In de naaste omgeving bevinden zich de Krabbebossen en het bosgebied van de Vloeiweide.

Nabij het terrein liggen woningen en agrarische bedrijven en het restaurant De Oude Bareel. Hoewel dit restaurant tegen het terrein van de camping is gelegen, maakt het daar geen deel van uit. Het terrein wordt omsloten door de Kleuterhuislaan en de Fort Oranjestraat. De woning Fort Oranjestraat 2b behoort niet meer tot de camping.

2.2 Huidige inrichting

De huidige kampeervergunning dateert van 16 november 1999 en voorziet in 722 kampeermiddelen te onderscheiden in: tenten, tentwagens, kampeerauto's, toer- of stacaravans op permanente standplaatsen voor de periode van 1 januari t/m 31 december. Daarnaast voorziet de kampeervergunning in 68 tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans op niet permanente standplaatsen voor de periode van 15 maart t/m 31 oktober.

De huidige terreininrichting is afgestemd op 52 niet-permanente standplaatsen en 700 permanente standplaatsen. Het betrokken terrein heeft een kadastraal oppervlak van 24 ha 44 a en 09 ca. Deze kadastrale oppervlakte is inclusief het perceel van het sportveld dat buiten het vigerende bestemmingsplan is gehouden. Het terrein is vanaf de parallelweg van de Bredaseweg bereikbaar. Binnen de camping wordt het terrein door een voor auto's bereidbare rondweg ontsloten. De camping is in beginsel autovrij, met dien verstande dat er op de standplaats mag worden geparkeerd. Vanaf de centrale rondweg zijn de standplaatsen in veldjes aangelegd. De standplaatsgrootte varieert van 150 m² tot 200 m². Alle standplaatsen zijn voorzien van aansluitingen voor water, riool, TV en elektra.

Nabij de hoofdtoegang bevinden zich de kantine, bergingen en kantoorruimten alsook een winkel en sport- en spelvoorzieningen waaronder een openluchtzwembad en twee tennisbanen. Verspreidt over het terrein staan sanitaire units. Door een vorige eigenaar is het terrein verkocht met uitzondering van de toenmalige beheerderswoning. Het terrein wordt rondom door een groengordel met bomen afgeschermd. Ook langs de interne paden zijn bomen aanwezig in de vorm van een laanbeplanting.



Luchtfoto plangebied 'Recreatiepark Fort Oranje'. Bron: TerraDesk, 2006.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt ingegaan op een aantal ontwikkelingen in het landelijk gebied die een belangrijke ruimtelijke impact hebben. Zo neemt het aantal agrarische bedrijven af waardoor de leefbaarheid en vitaliteit van verschillende delen van het landelijk gebied onder druk komt te staan.

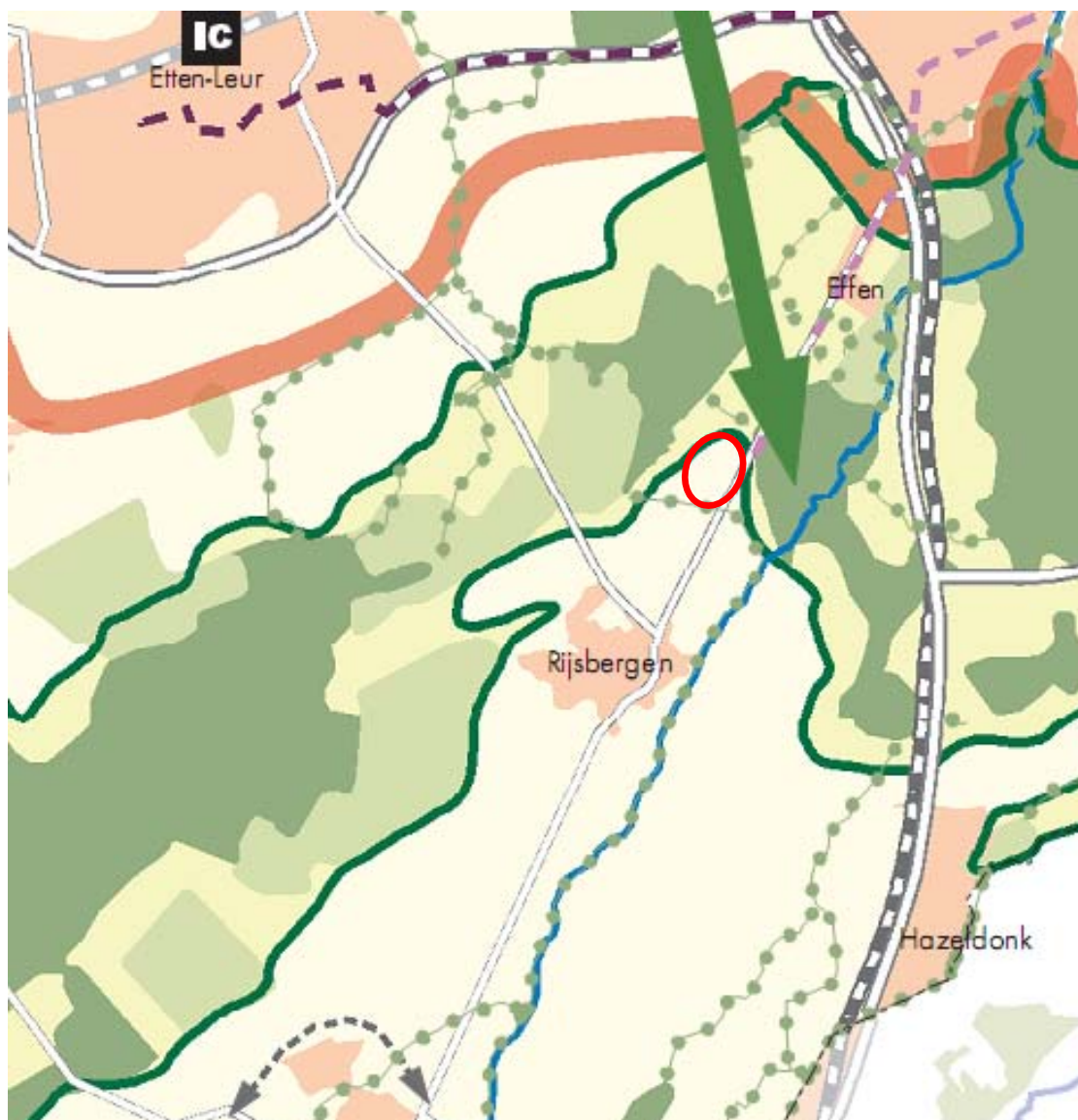
In combinatie met de consequenties van klimaatveranderingen en de daling van de bodem is deze ontwikkeling van grote invloed op het ruimtegebruik, water- en bodembeheer en de ecologische en landschappelijke ontwikkeling in grote delen van Nederland. Het kabinet geeft zich rekenschap van de grote veranderingen die grote delen van Nederland te wachten staan en creëert in de Nota Ruimte de ruimtelijke voorwaarden voor een vitaal platteland. Het gaat daarbij onder meer om het leveren van een kwaliteitsborging en –verbetering van de groene ruimte (water, natuur, toerisme, recreatie en landschapsontwikkeling). Belangrijk is dat iedereen kan meedoen om een goede toekomst van het platteland te garanderen.

Recreatiewoningen

In de Nota Ruimte wordt aandacht geschonken aan het permanent wonen in recreatiewoningen. Aangegeven wordt dat provincies en gemeenten de ruimte hebben om in bepaalde gevallen de recreatiefunctie van bestaande recreatiewoningen te wijzigen naar een woonfunctie, mits aan de gebruikelijke voorwaarden voor woningbouw is voldaan.

“Deze verruiming biedt gemeenten en provincies de mogelijkheid om bestemmingswijzigingen door te voeren voor situaties waar op 31 oktober 2003 (of eerder) onrechtmatig in een recreatiewoning werd gewoond. Deze beleidsruimte is niet van toepassing op recreatiewoningen die zich bevinden in de Vogel- en Habitatrictlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden en Ecologische hoofdstructuurgebieden. Het is bovendien niet de bedoeling dat complexen waar thans niet of nauwelijks permanent wordt gewoond (dus grotendeels recreatief gebruikt) worden omgezet. Bij de afweging om eventueel tot een bestemmingswijziging over te gaan, spelen op lokaal en regionaal niveau vele ruimtelijke en regionaal economische factoren een rol, waaronder het belang van de borging van voldoende verblijfsrecreatief aanbod en de borging en ontwikkeling van de kwaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied. In lokaal en provinciaal beleid kunnen bepaalde gebieden worden aangemerkt als kwetsbare gebieden waar de genoemde beleidsruimte niet van toepassing is. Hiertoe kunnen desgewenst nader te bepalen kwetsbare delen van nationale landschappen horen. Gemeenten en provincies kunnen hierin hun eigen afweging maken.

Het beleid voor recreatiewoningen is eerder toegelicht in de beleidsbrief “Permanente bewoning van recreatiewoningen” Kamerstukken Tweede Kamer 2003–2004, 29 200 XI, nr. 6, brief MVROM d.d. 11 november 2003. De minister van VROM geeft in de beleidsbrief aan op welke wijze de problematiek van de onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven aangepakt moet worden. Provincies en gemeenten hebben dit beleid vertaalt binnen hun eigen beleidskaders.



LEGENDA

Stedelijke regio	
Bestaand stedelijk gebied provincie Noord-Brabant (2004)	
Ecologische verbindingzone	
GHS-natuur / in combinatie met water	
GHS-landbouw	
AHS-landschap	
AHS-landbouw	
Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)	
Robuuste verbinding *	
Landschapsecologische zone	
Nationaal Landschap	
Openheid	
Winterbed	
Toekomstig winterbed	
Lange termijnreservering winterbed	
Majeure ontwikkelingsopgave (begrenzing uit PKB)	
Majeure ontwikkelingsopgave (begrenzing nader te bepalen)	

* Inclusief de daar binnen liggende ecologische verbindingzones

Bron: Provincie Noord-Brabant
Copyright (c) Dienst voor het kadaster en de openbare registers Apeldoorn
Tek. nr. 25.140, 27 juni 2008. Opmaak: Afdeling GEO, Provincie Noord-Brabant

Stroomweg		bestaand		in studie	
Regionaal verbindend net (RVN)					
Hogesnelheidslijn					
Spoorweg					
HOV-/doorstroomas					
Vaarweg					
Intercitystation					
Stoptreinstation					
Vliegveld					
Concentratiepunt waterrecreatie					
Attractiepark van bovenregionale betekenis					
Militair terrein					
Bos en heide, buiten de provincie Noord-Brabant (2005)					
Bebouwing buiten de provincie Noord-Brabant (2005)					
Grote oppervlaktewateren, rivieren en beken (1997)					
Plangrens					

0 5 10 km schaal 1:170.000



Uitsnede kaart Ruimtelijke Hoofdstructuur provincie Noord-Brabant met globaal aangeduid plangebied.
Bron: Interimstructuurvisie Noord-Brabant, 2008.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Interimstructuurvisie Noord-Brabant 2008

In de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling, in werking getreden op 1 juli 2008, zijn de hoofdlijnen neergelegd van de ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn (tot 2020) zoals die voor de provincie Noord-Brabant wordt nagestreefd. Aanleiding voor het opstellen van deze Interimstructuurvisie is de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. Deze wet verplicht overheden tot het opstellen van een structuurvisie waaruit blijkt wat hun belangen zijn en welke instrumenten ze inzetten om deze te realiseren. In de Interimstructuurvisie zijn de beleidsuitgangspunten uit het Streekplan, 2002 overgenomen. De Interimstructuurvisie omvat een ruimtelijke visie voor de aan het buitengebied gebonden recreatie.

De visie omtrent de aan het buitengebied gebonden recreatie is als volgt in de Interimstructuurvisie verwoord:

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

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

Wij zetten vooral in op de bevordering van kleinschalige verblijfsrecreatie en op vormen van extern gerichte verblijfsrecreatie, waarin niet zozeer het ontmoeten van andere recreanten centraal staat, maar de recreatieve verblijfsplaats een uitvalsbasis is voor bezoeken aan steden, dorpen, recreatieparken, bossen en dergelijke. Daarnaast willen wij het toervaren, ook op de kanalen, bevorderen en dit in sterke mate verknopen met activiteiten op het land”.

Het gebied van het recreatiepark is geheel gelegen in de agrarische hoofdstructuur en is nader aangeduid met AHS-landbouw. In dit gebied wil de provincie aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie volop de ruimte geven. De ontwikkeling van toerisme en recreatie moet zich echter wel verdragen met de gevestigde en de te ontwikkelen landbouw en met natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische belangen en waarden. Dit betekent dat nieuwe verblijfsrecreatiebedrijven in ieder geval niet zijn toegestaan in de landbouwontwikkelingsgebieden met accent intensieve veehouderij, die worden aangewezen in het kader van het project ‘Revitalisering Landelijk gebied’. Hiervan is in het onderhavige geval geen sprake.

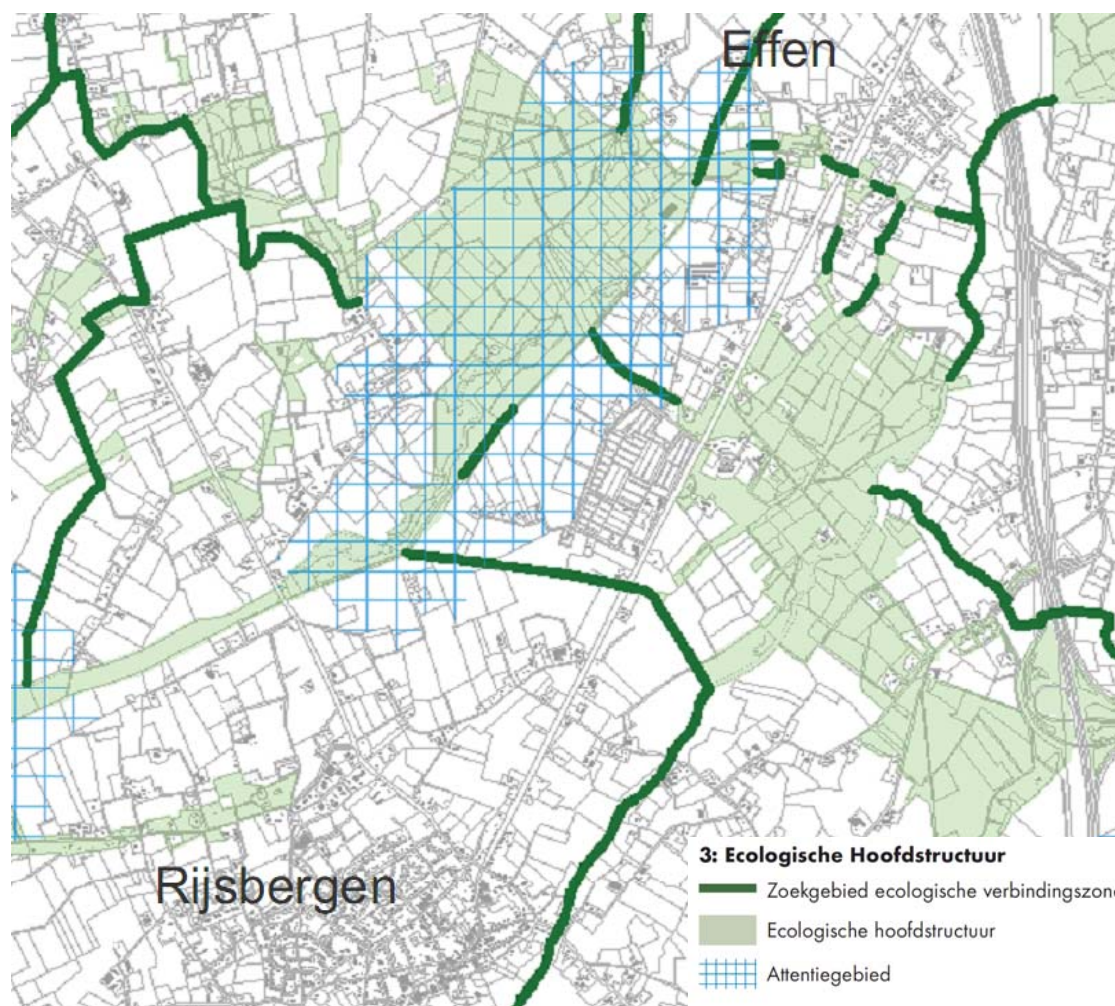
De ontwikkelingen van Recreatiepark Fort Oranje wijken niet af van de in de Interimstructuurvisie geboden ruimte.

Uitwerkingsplan Landelijke regio Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert, 2004

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

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

Voor toerisme en recreatie worden in het uitwerkingsplan geen sectorale strategieën in beeld gebracht. Voor dit thema is aangesloten op de reconstructieplannen van het landelijk gebied. Dit voorkomt onduidelijkheid en overlappings in het beleid.

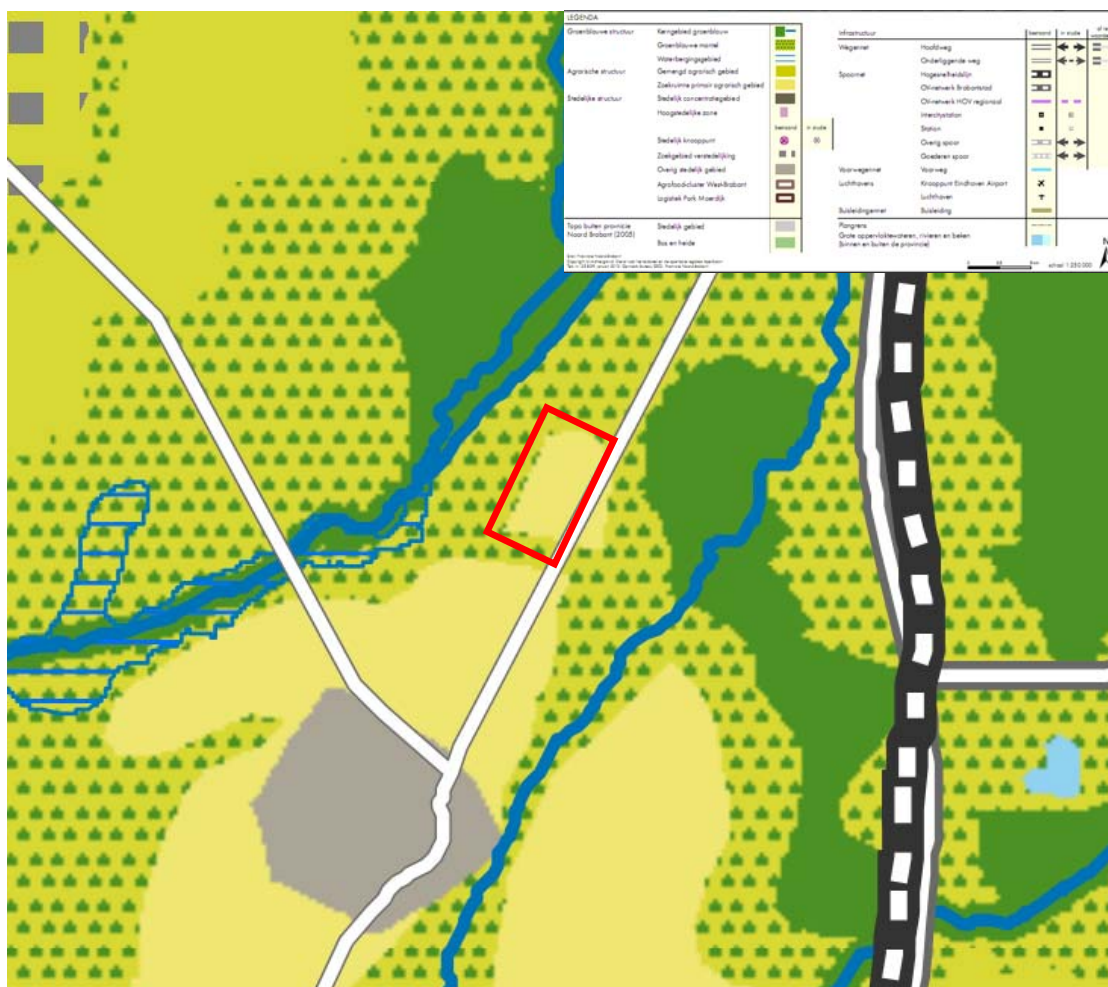


Uitsnede kaart Verordening ruimte, fase 1. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010

Provinciale verordening fase 1

De Verordening ruimte Noord-Brabant 1e fase regelt een beperkt aantal onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het bestaande beleid dat nu is opgenomen in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota. Ten aanzien van verblijfsrecreatieterreinen is een planologische actualisering opgenomen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Veel recreatieterreinen zijn opgenomen in of grenzen aan dergelijke gebieden. Per afzonderlijke beoordeling zijn deze terreinen geïnventariseerd en heeft indien nodig een duidelijke afbakening op perceelsniveau plaatsgevonden. Het recreatiepark Fort Oranje grenst aan de EHS en het attentiegebied EHS.

Attentiegebieden EHS zijn zones die de hydrologisch afhankelijke delen van de EHS (natte natuurparels) bedekken en tevens een zone van gemiddeld 500 meter breed rondom een natte natuurparel omvatten. Deze zone is handmatig begrensd om zoveel mogelijk rekening te houden met in het veld voorkomende 'harde' en 'logische' grenzen, zoals perceelsgrenzen en wegen. Omdat het plangebied aan de zones EHS en attentiegebied grenst is de verordening niet van toepassing.



Uitsnede Structuurenkaart van de ontwerp structuurvisie ruimtelijke ordening met globaal aangeduid het plangebied. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010

Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengesloten natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Met de structuurvisie wordt onder meer ingespeeld op de veranderingen van het landelijk gebied. Een verdergaande ontwikkeling van de vermenging van functies wordt gestimuleerd zodat aangesloten wordt op de vraag vanuit de samenleving om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Recreatieve ontwikkelingen die passen bij de aard en schaal van het gebied zijn mogelijk.

Het plangebied is gelegen in de Agrarische structuur. Het beleid dat hier van toepassing is houdt in dat de provincie ruimte geeft aan een breed georiënteerde plattelandseconomie met een menging van functies en verbreding van agrarisch activiteiten met streekproducten, zorgverblijven en recreatief verblijf.

Reconstructieplan / Milieueffectrapport De Baronie, 2005

Op 22 april 2005 is het reconstructieplan De Baronie vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant.

Reconstructie is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van de concentratiegebieden, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, water, milieu en infrastructuur, recreatie, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur.

Deze wet heeft als doel de verbetering van de ruimtelijke structuur in de zogenoemde concentratiegebieden, dit zijn gebieden met veel intensieve veehouderij. In de Reconstructiewet staat dat Provinciale Staten (PS) een reconstructieplan vast moeten stellen. Hiermee geeft PS aan hoe ze de reconstructie gaan uitvoeren; welke doelen ze bijvoorbeeld nastreven en welke maatregelen daarvoor nodig zijn.

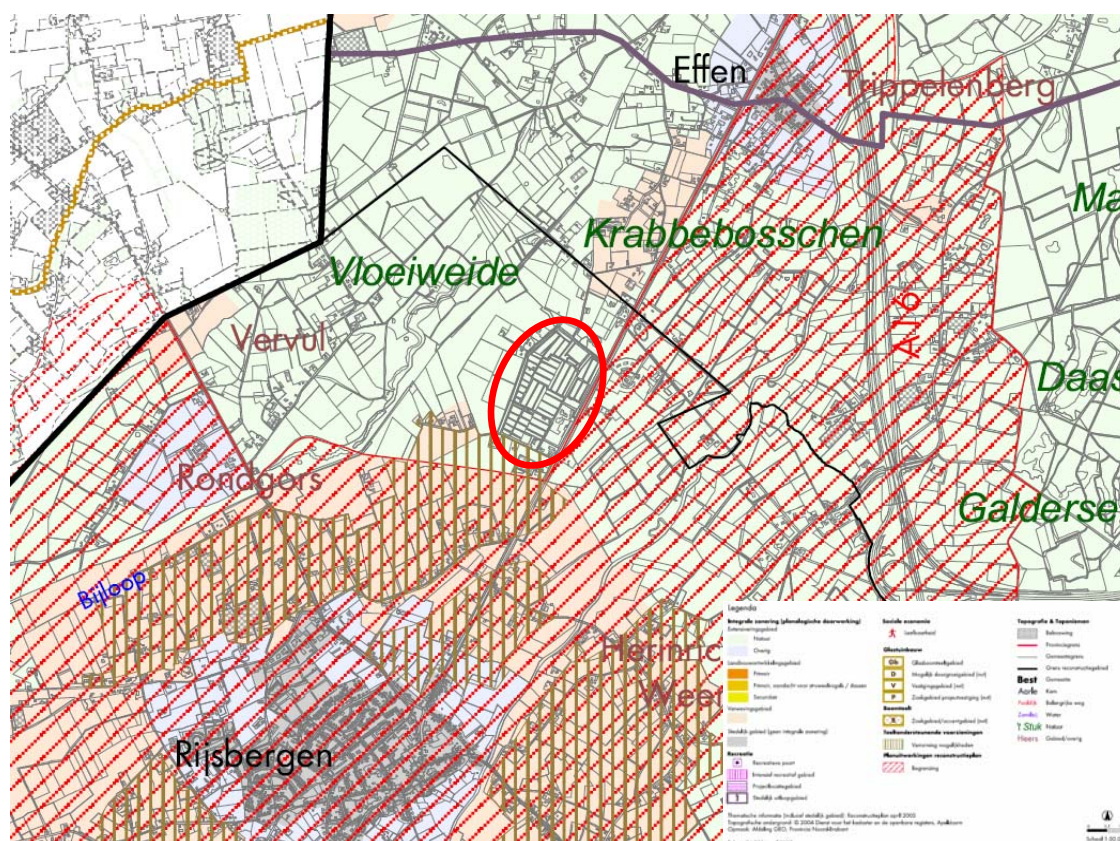
Met het Reconstructieplan wordt een wettelijke basis gelegd voor een perspectiefvolle ontwikkeling van het landelijk gebied in De Baronie.

Een verplicht onderdeel is de aanwijzing van de integrale zonering en de varkensvrije zone. Integrale zonering betekent dat in het plan een indeling is gemaakt in drie gebieden: landbouwonwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden. Het recreatiepark Fort Oranje ligt in het extensiveringsgebied.

Het onderdeel recreatie en toerisme in de reconstructieplannen is zodanig uitgewerkt, dat het kan fungeren als een regionaal ontwikkelingsplan binnen het beleidskader Toerisme en

Recreatie ((Ont)spannend Brabant). In het plan is door middel van het aanwijzen van gebieden met bijbehorende maatregelen aangegeven waar welke ontwikkelingen van de toeristisch-recreatieve sector gewenst of juist niet gewenst zijn.

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



Uitsnede plankaart 2 met aangeduid plangebied. Bron: Reconstructieplan De Baronie.

Er is daarom vraag naar algehele kwaliteitsverbetering van verblijfsrecreatie. De oprukkende verstedelijking vanuit Breda biedt enerzijds mogelijkheden voor groei. Anderzijds vormt die een bedreiging voor de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied. Het toeristisch-recreatief product is sterk maar het hoogste niveau van zowel omgevingskwaliteit als bedrijfskwaliteiten en de optimale variatie zijn nog niet bereikt en er is nog onvoldoende samenhang in het aanbod. Het toeristisch-recreatieve aanbod in De Baronie is feitelijk een optelsom van het individuele aanbod. De Baronie kent opvallend veel kampeerterreinen. Bijna een kwart van het aanbod in het gebied betreft een kampeerterrein zonder zomerhuisjes of bungalows. Accommodaties die wel bungalows verhuren zijn er veel minder.

De reconstructiecommissie is van oordeel dat het behoud van de positie die de recreatiemarkt inneemt, gehandhaafd moet blijven. Dat kan betekenen dat de bedrijfstak zich moet kunnen ontwikkelen, bijvoorbeeld om in te kunnen spelen op veranderende behoeften van de

consument. Veelal vertaalt kwaliteitsverbetering zich ook in extra ruimtebehoefte. Bijvoorbeeld om ruimere (kampeer)plaatsen te creëren of om extra voorzieningen aan te brengen. Met het uitgangspunt dat ontwikkelingen de draagkracht van natuur en landschap in het gebied niet te boven mogen gaan, zullen er in De Baronie ontwikkelingskansen geboden worden aan recreatiebedrijven. Voor behoud van de sterke positie van De Baronie is met name behoud en uitbouw van de draagkracht van de grotere bedrijven van belang. Er zijn maatregelen nodig om de economische basis van veel recreatiebedrijven (ook de minder grote) gezond te houden.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

StructuurvisiePlus, 2002

De StructuurvisiePlus is vastgesteld door de gemeenteraad van Zundert in zijn vergadering van 14 februari 2002.

De StructuurvisiePlus geeft een visie op de ruimtelijke toekomst van de gemeente Zundert. De StructuurvisiePlus heeft twee belangrijke taken: toetsingskader en richtinggevend. *Toetsingskader:* Nieuwe initiatieven op het gebied van de ruimtelijke ordening kunnen worden getoetst aan de StructuurvisiePlus. Hiermee kan voorkomen worden dat nieuwe ontwikkelingen in strijd zijn met het gewenste ruimtelijke beeld voor de toekomst. *Richtinggevend:* De StructuurvisiePlus is naast een toetsingskader ook een actief instrument, welke laat zien welke ontwikkelingen nodig zijn om het gewenste beeld van de toekomstvisie te bereiken.

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

Binnen de gemeente is er een redelijk gevarieerd aanbod van verblijfsrecreatiebedrijven. Zij bieden overnachtingsmogelijkheden op camping, bungalowpark, pension en hotel. De campings bieden zowel vaste als toeristische staanplaatsen. Het aantal hotels en pensions blijft beperkt tot één. Hierdoor logeren bezoekers van Zundert dan ook vaak in hotels in de omliggende gemeenten.

In deel 2 'Programma' zijn de doelstellingen uit deel 1 nader uitgewerkt. In deel 2 wordt gesteld dat ondanks vele initiatieven in het verleden en heden, er nog vele potenties liggen in de gemeente om de recreatie verder vorm te geven. In het "Beleidsplan toerisme en recreatie" is dit uitgewerkt. De StructuurvisiePlus geeft een ruimtelijke visie op recreatie en toerisme. De inhoud van deze ruimtelijke visie is voor zover mogelijk afgestemd op het "Beleidsplan

recreatie en toerisme". Aan de hand van de StructuurvisiePlus kan worden beoordeeld of projecten vanuit het beleidsplan recreatie en toerisme ruimtelijk passen.

Het huidige toeristische aanbod in de gemeente Zundert bestaat voornamelijk uit intern gerichte verblijfsrecreatie, kleinschalige natuurgebieden en routegebonden recreatie. Spanning, uitdaging en vertier zijn momenteel geconcentreerd in de middelgrote steden rond Zundert. Daar kan het ook verder ontwikkeld worden ter versterking van stedelijke voorzieningen.

Voor de gemeente Zundert heeft vanuit het huidige aanbod de ontwikkeling van buitenrecreatie en bewegingsrecreatie de meeste potentie. De intern gerichte verblijfsrecreatie kan gestimuleerd worden in de vorm van onze buurt buiten, groepsverblijf en het einde van de wereld. Ook verwennerij is een kansrijke mogelijkheid.

De grootschalige verblijfsrecreatie kan worden onderscheiden in twee typen recreatiemilieus: "onze buurt buiten" en "recreatief verblijf als uitvalsbasis". "Onze buurt buiten" manifesteert zich veelal als een enclave in het landschap. De woonruimte is veelal eigen bezit en leent zich voor langdurig verblijf. De ruimtelijke verschijningsvorm varieert van stacaravanterreinen tot villaparken. "Recreatief verblijf als uitvalsbasis" is meer extern gericht. Aanwezigheid van een natuurlijke omgeving, toeristische voorzieningen in de omgeving en uitgebreide routestructuren zijn een voorwaarde voor deze recreatievorm.

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

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

In deel 4 'Uitvoeringschema' wordt tenslotte aangegeven wanneer programmapunten op welke wijze uitgewerkt moeten gaan worden. Onder punt B10 wordt ingegaan op grootschalige verblijfsrecreatie. Als projectomschrijving is de volgende definitie gegeven :

Op basis van ondernemingsplan meewerken aan kwaliteitsimpuls verblijfsrecreatie met vaste standplaatsen.

- Doel: behoud verblijfsrecreatie en voorkomen van veroudering
- Aandachtspunt: geen permanente bewoning

De gemeente ziet een taak om medewerking te verlenen bij het voeren van de procedures. De ruimtelijke inpassing is daarbij een aandachtspunt.

Beleidsvisie Toerisme en recreatie gemeente Zundert, 2002

In deze paragraaf worden alleen die elementen uit de beleidsnota beschreven die voor recreatiepark Fort Oranje van toepassing zijn. De gemeenteraad heeft op 11 maart 2002 de beleidsvisie Toerisme en recreatie vastgesteld.

Recreatiepark Fort Oranje is één van de vier campings die de gemeente op zijn grondgebied heeft. De gebruikers komen voornamelijk uit de regio's Rotterdam en Den Haag. De veroudering van verblijfsrecreatieparken en kampeermiddelen en de permanente bewoning worden als een bedreiging gezien voor de kwaliteit. Met het oog op de maatschappelijke en demografische ontwikkelingen zijn kwaliteit, kleinschaligheid en duurzaamheid belangrijke kernbegrippen.

De inventarisatie in het kader van de beleidsvisie heeft geleid tot een beleidsvisie waarbij voor Fort Oranje het hoofdthema prettig verblijven in 'onze buurt buiten' van toepassing is. In de Beleidsvisie Toerisme en recreatie wordt het hoofdthema als volgt omschreven:

Prettig verblijven in 'onze buurt buiten':

Binnen de gemeente zijn er diverse relatief grote verblijfsrecreatiebedrijven gevestigd. Deze richten zich allen voornamelijk op de vaste standplaatsen. Deze markt loopt landelijk gezien iets terug. Bovendien dreigt permanent de veroudering van kampeermiddelen, de verarming van kampeergasten, de permanente bewoning van recreatieverblijven en de kwaliteitsachterstand van het aanbod. Voor de bedrijven is het cruciaal dat zij ruimte krijgen om te vernieuwen. Vernieuwen wil zeggen dat de kwaliteit van plaatsen en centrale voorzieningen verbeterd wordt, dat zij minder standplaatsen per ha gaan aanbieden, dat zij het terrein vergroenen en verparken, dat zij het terrein beter inpassen in het landschap en dat zij vernieuwing van kampeermiddelen stimuleren.

Dit thema is nader uitgewerkt en wordt als volgt omschreven:

Prettig verblijven in onze buurt buiten

Ook de campings in Zundert hebben te maken met kwalitatieve teruggang van stacaravans en dienen oog te hebben voor vernieuwing van de campings. Het vernieuwen wil zeggen dat de kwaliteit van plaatsen en centrale voorzieningen verbeterd wordt, dat zij minder standplaatsen per ha gaan aanbieden, dat zij het terrein vergroenen en verparken, dat zij het terrein beter inpassen in het landschap en dat zij vernieuwing van kampeermiddelen stimuleren. Productverbetering zal dienen te geschieden op basis van goede ondernemersplannen. Het is wenselijk om hiervoor ontwikkelingsruimte beschikbaar te stellen. Op basis van goede ondernemersplannen is het wenselijk de ontwikkelingsruimte beschikbaar te stellen. Op parken waar sprake is van aanbod van bungalows dient het toeristisch gebruik meer benut te worden. Het voorkomen van permanente bewoning dient een voortdurend aandachtspunt te zijn.

De thema's zijn in de beleidsvisie omgezet in projectvoorstellen. Verbetering bestaande uit verblijfsrecreatie is als projectpunt 18 in de beleidsvisie opgenomen en luidt als volgt:

18. Verbetering bestaande verblijfsrecreatie	
Doel project	Het verbeteren van de verblijfs-mogelijkheden op de bestaande campings. Voorkomen moet worden dat de campings verouderen, waardoor het verblijf voor de houders van vaste standplaatsen minder aantrekkelijk wordt. Aandacht moet worden geschonken aan het voorkomen van permanente bewoning.
Korte beschrijving aanpak	- Op basis van ondernemingsplannen meewerken aan kwaliteitsimpuls verblijfsrecreatie. - De gemeente zal medewerking moeten verlenen aan de administratieve procedures voor de wijziging van bestemmingsplannen en dergelijke. - Aandacht voor de ruimtelijke inpassing op de huidige locatie.
Betrokken partijen	- Eigenaren campings - Gemeente Zundert
Initiatief	- Eigenaren campings
Kosten(posten)	- Apparaatskosten
Jaar van uitvoering	2003 en volgende jaren

Nota Economisch Beleid, 2008

Door de gemeente Zundert is een strategische lange termijn visie geformuleerd met als titel 'Zundert onderneemt, groeit en bloeit'. De nota bestaat uit een strategische lange termijn visie en een concreet uitvoeringsprogramma voor de korte termijn. De visie geeft de gewenste ontwikkelingsrichting aan en vormt de basis voor het maken van beleidskeuzen. Het actieprogramma vormt een leidraad waarmee gemeente, ondernemers en regionale instanties de komende jaren aan de slag kunnen gaan om de gewenste economische visie te realiseren.

De nota vat een aantal kansrijke sectoren samen waarin economische perspectieven worden gezien. Toerisme en recreatie is één van deze sectoren en relevant voor onderhavig plan. Gemeente en bedrijfsleven willen de economische kansen van toerisme en recreatie graag benutten. Kwaliteit, diversiteit, samenhang en samenwerking zijn de sleutelwoorden om de kansen te verzilveren. Concrete beleidsdoelstellingen die hieraan gekoppeld worden zijn ruimte bieden voor verdere ontwikkeling van verblijfsruimte op campings en daarnaast dwarsverbanden aanleggen tussen horeca, detailhandel, cultuur en recreatie (arrangementen).

Vigerend bestemmingsplan "Kampeerterein Fort Oranje", 1974

Het vigerend bestemmingsplan is door de raad van de voormalige gemeente Rijsbergen vastgesteld op 17 december 1974 en is door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 25 juni

1975. Het bestemmingsplan omvat het gebied van de camping met uitzondering van het sportterrein in het noorden. Het plan onderscheidt diverse recreatiebestemmingen. Uitgangspunt van de geldende regeling is dat het totaal aantal caravans niet meer dan 714 mag bedragen en dat elke caravan niet groter mag zijn dan 35 m².

Het volgende overzicht geeft schematisch de bouw mogelijkheden aan:

	aantal	oppervlakte	inhoud	terreinoppervlak
<u>Kampeerdoeleinden 1</u>				
Caravans	714 plaatsen	Max. 35 m ² Totaal 300 m ²		Per plaats min. 2 00 m ²
Sanitaire units en traforuimten				
Dienstwoning	1 stuks		Min.280 m ³ Max.350 m ³	
<u>Kampeerdoeleinden 2</u>				
Sanitaire units	1 stuks	50 m ²		
Onderkomens (geen caravans)	27 plaatsen			Per plaats min. 1 50 m ²
<u>Kampeerdoeleinden 3</u>				
Algemene voorzieningen		Totaal max. 1900 m ²		
Tentoonstellingsgelegenheid onderkomens	6 stuks			Totaal max. 300 m ²
<u>Zwemdoeleinden gebouw</u>				
	1 stuks	20 m ²		
<u>Woondoeleinden</u>				
bedrijfswoning	1 stuks		Min.300 m ³	

In het bestemmingsplan is het beleid vertaald zoals dat in 1974 is vormgegeven. Het nieuwe bestemmingsplan is noodzakelijk omdat de nieuwe planuitgangspunten zoals omschreven in hoofdstuk vier niet meer passen binnen de vigerende planologische regeling.



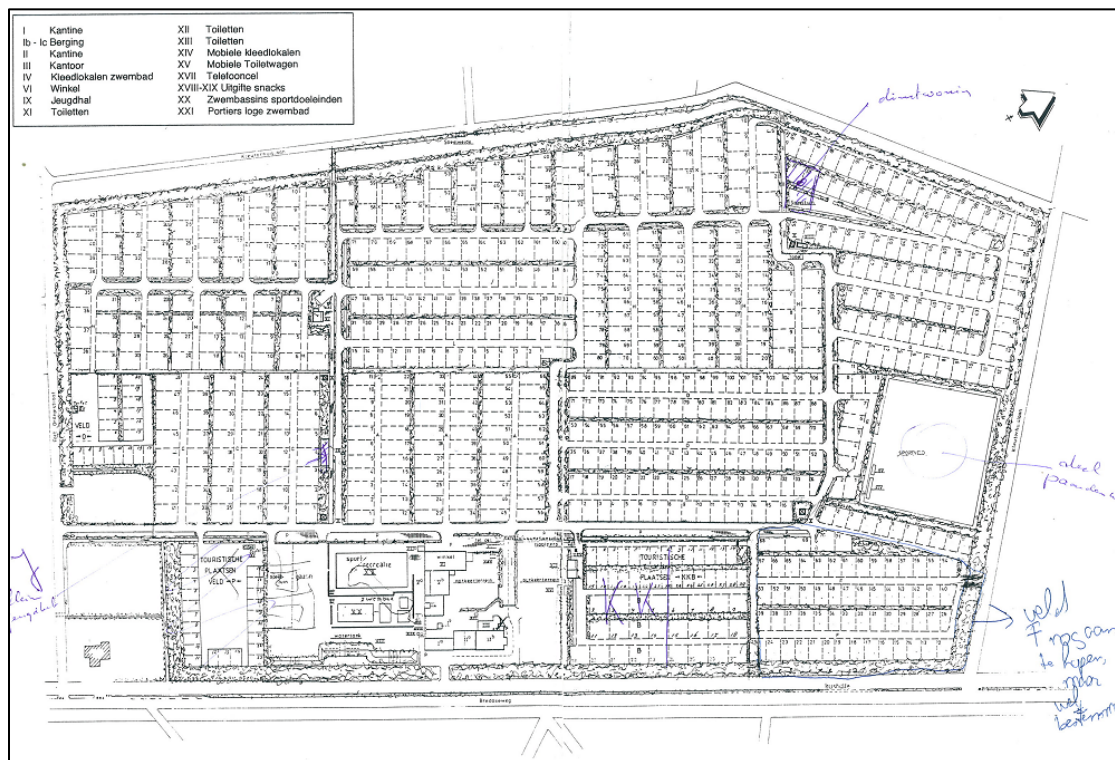
Landschappelijke inpassing



Laanbeplanting



Waterafvoer



Plattegrond recreatiepark Fort Oranje.

4 PLANUITGANGSPUNTEN

Doelstellingen bestemmingsplan

Met onderhavig bestemmingsplan worden de volgende doelstellingen nagestreefd:

- vergroting van de individuele standplaatsen voor grotere en comfortabele chalets en recreatiewoningen met eigen sanitaire voorzieningen;
- handhaven en versterken van de groenstructuur;
- verbetering van de centrumvoorzieningen met name de entree van de camping;
- verplaatsing van de campingentree met onder andere nieuwe ruimte voor een receptie;
- opnemen bedrijfswoning op het park;
- aanpassen van de centrale parkeervoorzieningen;
- speeltuin verplaatsen naar entree;
- verplaatsing van het sportveld naar de sport- en spelvoorzieningen;
- een overdekte hal voor jeugdactiviteiten;
- toeristische plaatsen inwisselen ten gunste van te verhuren chalets.

Begrenzing plangebied

De plannen rond het recreatiepark kunnen vrijwel geheel binnen de buitenste begrenzing van het vigerende bestemmingsplan uit 1974 worden gerealiseerd. Op één punt is echter een aanpassing op de plangrens nodig:

- het sportveld aan de noordzijde van het park is eigendom van Recreatiepark Fort Oranje bv. Deze gronden worden betrokken bij het recreatiepark en dienen te worden benut als standplaats voor chalets en recreatiewoningen in een meer luxe uitvoering.

In het vigerende bestemmingsplan is de “bedrijfswoning” aan de Fort Oranjestraat 2b als zodanig bestemd. De woning van de vorige exploitant maakt thans geen deel meer uit van de camping. De betreffende eigenaar/bewoner is lange tijd geleden even in naam bij de camping betrokken geweest maar sinds meer dan 20 jaar is er geen relatie meer met de camping. De opzet is dat de woning daarom in het nieuwe bestemmingsplan een passende regeling krijgt in de vorm van een specifieke planologische regeling.



Inrichting standplaatsen



Toeristisch kampeertrein



Sportveld en zwembad

Uitwerking doelstellingen

Kwaliteitsverbetering standplaatsen

Het omzetten van stacaravans met een maximaal toegestane oppervlakte van 35 m² naar chalets en recreatiewoningen tot 65 m² (inclusief de bergingen) is het belangrijkste element om de beoogde kwaliteitsverbetering gestalte te geven. De chalets en recreatiewoningen worden maximaal 1 bouwlaag hoog. Aan de vergroting van de oppervlakte aan bebouwing is een vergroting van de standplaatsen gekoppeld.

De inwisseling van toeristische plaatsen voor te verhuren chalets en recreatiewoningen passen binnen de opzet om een kwaliteitsslag te realiseren. Een belangrijk punt is voorts een flexibele inrichting te bewerkstelligen door de thans niet benutte terreinen als wisselterreinen in te zetten tijdens het proces van omzetting naar grotere standplaatsen.

Ten behoeve van de recreatieverblijven biedt het plan de mogelijkheid een geluidwal op te richten van maximaal 2 m hoog. Met de geluidwal zullen recreatieverblijven ontlast worden van de geluidbelasting afkomstig van de Bredaseweg. Ondanks dat voor recreatieverblijven geen wettelijke plicht aanwezig is om beschermende maatregelen te nemen wordt een kwaliteitsslag gemaakt voor het verblijf op het park.

Ontsluitingsstructuur

De ontsluitingsstructuur van het terrein en de opzet van indeling van het terrein zal geen wijziging ondergaan.

Groenstructuur

De groenzone rond het terrein en de laanbeplanting vormen heldere en duidelijke groenstructuren en groendragers van het terrein en vormt een belangrijk deel van de aantrekkelijkheid van de camping. Handhaving van de groenstructuren staat voorop bij de beoogde kwaliteitsverhoging. De groenstructuur zal daarbij zoveel als mogelijk worden versterkt wat neerkomt op zorgvuldig onderhoud van het bestaande groen en inpassing van het sportterrein in het noorden.

Toegang tot het park

Daarnaast wordt de toegang tot het huidige terrein en receptie tezamen als een nieuwe herkenbare entree van de camping vormgegeven. De te verwijderen houtopstanden zullen worden gecompenseerd middels inplant van de oorspronkelijke entree en inplant langs het oorspronkelijke sportveldje in het noordelijk deel van het terrein. Aansluitend aan het verleggen van de hoofdentree tot het terrein zal aan het parkeren voor bezoekers aandacht worden besteed.

Centrale voorzieningen

De verbetering van de centrale voorzieningen krijgt gestalte door de speeltuin te centraliseren en tevens de sportvelden naar een centraal gelegen plaats over te brengen. Eveneens kunnen slechtweer voorzieningen in de vorm van een overdekte hal voor jeugdactiviteiten aan de voorzieningen worden toegevoegd.

De centrale voorzieningen bestaan uit een kantoor met receptie, een winkel, een technisch magazijn, een kantine, kleed- en technische ruimten ten behoeve van het zwembad en een

jeugdhonk. Gestreefd is naar een uitbreiding van circa 10% met een afronding op hele maten. Effectief wordt de oppervlakte van 1778 m² vergroot naar 2000 m² hetgeen overeenkomt met een vergroting van 12,4%.

	<i>Bestaand</i>	<i>Maximum</i>
– Kantoor en receptie	108 m ²	130 m ²
– Winkel	350 m ²	390 m ²
– Technisch magazijn	220 m ²	250 m ²
– Kantine	500 m ²	550 m ²
– Kleed- en technische ruimte zwembad	430 m ²	480 m ²

Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning wordt toegekend op het terrein ter hoogte van de standplaatsen G71-G72.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam gebied dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed werk- en leefklimaat worden ontwikkeld. De milieutechnische aspecten zoals bodem, akoestiek, water, archeologie, luchtkwaliteit, flora & fauna, bedrijven & milieuzonering, externe veiligheid en kabels & leidingen worden hieronder nader toegelicht.

5.2 Bodem

Binnen het plangebied vinden geen bodemingrepen plaats. Met onderhavig plan wordt de huidige situatie in het plangebied gelegaliseerd en gereguleerd. De definitieve locatie van de bedrijfswoning wordt opgenomen op standplaats G71 – G72. Het betreft hier een bestaande situatie (chalet) waarvoor geen bodemingreep plaats vindt. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

5.3 Akoestische aspecten

In het kader van de Wet geluidhinder is alleen de bedrijfswoning een nieuwe situatie.

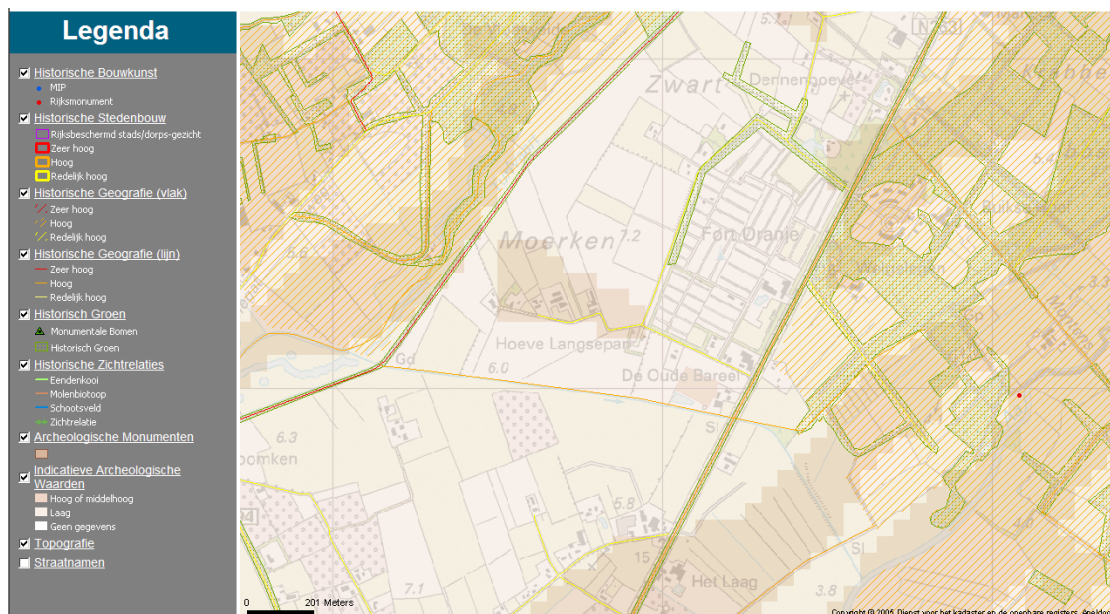
PM Onderzoek volgt door AGEL adviseurs.

5.4 Waterhuishouding

Door Ingenieursbureau Van Kleef is in opdracht van de exploitant van de camping zijnde Engel Beheer B.V. de waterparagraaf opgesteld voor het Recreatiepark Fort Oranje te Rijsbergen. De waterparagraaf is als bijlage toegevoegd. De conclusie van het onderzoek is dat de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan als hydrologisch neutraal worden beschouwd en dat wordt verwacht dat het huidige systeem van infiltratie en gedoseerde afvoer naar het oppervlaktewater ook in de toekomst zal voldoen.

5.5 Archeologie

Het plangebied "Recreatiepark Fort Oranje" is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen die ook bodemingrepen bevatten behoeven in gebieden met een dergelijke lage waarde niet onderzocht te worden door middel van een verkennend archeologisch bureau- en veldonderzoek. Onderhavig bestemmingsplan betreft het legaliseren van de bestaande situatie en het bestemmen van enkele kleinschalige veranderingen in het gebruik van het plangebied. Er vinden geen bodemingrepen plaats. Het aspect archeologie vormt voor onderhavig bestemmingsplan dan ook geen belemmering.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Bron: provincie Noord-Brabant.

5.6 Luchtkwaliteit

Om de haalbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen dient te worden ingegaan op het aspect luchtkwaliteit. Hierbij is van belang dat zowel bijdrage van de ruimtelijke ontwikkeling aan de luchtkwaliteit ter plaatse, als de gevolgen van huidige luchtkwaliteit op de te realiseren functies in beeld worden gebracht. Nagegaan dient te worden of er sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit ten opzichte van de autonome situatie. Onderhavig bestemmingsplan betreft het legaliseren van de bestaande situatie en het bestemmen van enkele kleinschalige veranderingen in het gebruik van het plangebied. Er vinden binnen het plangebied geen ruimtelijke ingrepen plaats die leiden tot een extra verkeersaantrekkende werking dan wel het in gebruik nemen van gebouwen die tot een verslechtering van de luchtkwaliteit zullen leiden. Het aspect luchtkwaliteit vormt voor onderhavig bestemmingsplan dan ook geen belemmering.

5.7 Flora en fauna

Het plangebied "Recreatiepark Fort Oranje" is gelegen in het buitengebied van de gemeente Zundert. Conform de provinciale Verordening fase 1 zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten in maart 2010 grenst het plangebied aan de EHS, het zoekgebied EHS en een ecologische verbingszone. Binnen het plangebied zelf zijn geen beschermde waarden op het gebied van flora en fauna geconstateerd. Hiervoor is het natuurloket geraadpleegd. In kilometerhok X:108 / Y:394 waar het grootste deel van het plangebied in gelegen is blijken geen waardevolle flora en fauna te zijn gerapporteerd. Er vinden binnen het plangebied verder geen ruimtelijke ingrepen plaats die leiden tot een inbreuk op eventuele waarden rond het plangebied. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bestaande situatie gelegaliseerd en vindt het bestemmen van enkele kleinschalige veranderingen in het gebruik van het plangebied plaats. Het aspect flora en fauna vormt voor onderhavig bestemmingsplan dan ook geen belemmering.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Bij de realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling dient onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid vanuit milieuoogpunt belemmerende functies. Het gaat hierbij zowel om geur-, stof- en geluidsoverlast als het aspect veiligheid. Enerzijds dient bekeken te worden of de aanwezigheid van nabijgelegen bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen milieugevoelige functies in het plangebied. Anderzijds moet duidelijk zijn dat de realisatie van het recreatiepark geen nadelige gevolgen heeft voor de activiteiten van de nabijgelegen bestaande (agrarische) bedrijvigheid en geen hinder oplevert voor nabijgelegen woningen.

Op basis van de VNG-richtlijn "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009 geldt voor kampeerterreinen (SBI-code 552) een aan te houden hinderafstand van 50 m voor geluid ten opzichte van gevoelige bestemmingen. Deze afstand is maatgevend voor het recreatiepark. In de nabijheid van het plangebied is een aantal woningen op een afstand van minder dan 50 m gelegen. In alle gevallen betreft het echter geen wijziging ten opzichte van de bestaande toestand. Er is geen sprake van een nieuwe situatie en dus zijn er geen belemmeringen voor omliggende woningen.

Omliggende (agrarische) bedrijven in de nabijheid van het plangebied (onder meer het kassencomplex aan de Bredaseweg ten zuidwesten van het plangebied) worden eveneens niet belemmerd omdat er geen sprake is van een fysieke ruimtelijke ontwikkeling waarbij hinderafstanden wijzigen.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

5.9 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd.

Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Inrichtingen

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol. In de omgeving van het plangebied "Recreatiepark Fort Oranje" zijn geen bedrijven gelegen die vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Transport

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De risicoatlas wegtransport levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen. De risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld. Voor het plangebied is het wegtransport langs de Bredaseweg en het transport via buisleidingen van belang, de overige onderdelen hoofdvaarwegen, luchtvaartwegen en spoorwegen zijn niet aanwezig.

Wegtransport

Op basis van de gegevens uit de Risicoatlas voor wegvervoer van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat is getoetst of het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N263 ter hoogte van het plangebied een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen. Hiervoor is gekeken naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico heeft betrekking op de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die zich een jaar lang op die plaats bevindt. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten mogen niet binnen de zogenaamde 10⁻⁶-contour worden gerealiseerd. Het groepsrisico wordt berekend tot aan de 10⁻⁸-risicocontour (de contour waarop de theoretische kans op overlijden 1 op de honderd miljoen is). Het groepsrisico is afhankelijk van het aantal personen dat zich op een bepaalde plaats bevindt: naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, dient de kans op zo'n ongeval kleiner te zijn. De berekende groepsrisicowaarden geven overigens geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Het bevoegd bezag kan hier gemotiveerd van afwijken.

Uit de risicoatlas blijkt de weg niet te zijn opgenomen als zijnde risicovol. Er is derhalve geen kans op verstoring van het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Door de RMD is een signaleringskaart externe veiligheid opgesteld. Op deze kaart zijn invloedsgebieden aangegeven van risicovolle inrichtingen en transportwegen. De kaart geeft aan dat voor het bestemmingsplan geen belemmeringen ontstaan voor de oprichting van de bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning ligt buiten relevante contouren. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

Buisleiding

Ten zuidwesten van het plangebied is een buisleiding gelegen. Er bevindt zich geen veiligheidscontour op de buisleiding overeenkomstig de provinciale risicokaart. De kaart van de RMD laat wel een contour zien. Deze contour grenst niet aan het plangebied en vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

5.10 Kabels en leidingen

Ten zuiden van het plangebied ligt een buisleiding van de Gasunie. Zoals beschreven in paragraaf 5.9. vormt deze leiding geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Voor het overige zijn er geen planologisch relevante kabels en leidingen in en nabij het plangebied.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 SVBP 2008

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op in indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

6.2 Juridische vertaling

Een belangrijk element is het omzetten van stacaravans in chalets en gekoppeld daaraan een vergroting van het toegestane oppervlak. De geldende voorschriften bieden daartoe geen mogelijkheden zodat onderhavig bestemmingsplan benodigd is. Een strikte opdeling van de gronden in de diverse bestemmingen is niet functioneel omdat alle voorzieningen en mogelijkheden dienstbaar zijn aan het hoofddoel van de camping zijnde 'Recreatie'. Ook de groene inpassing rond het terrein is daar onderdeel van. In de juridische regeling zijn naast de hoofdbestemming een aantal aanduidingen opgenomen die enige specifieke locaties aangeven zoals de plaats van de centrumvoorzieningen, de recreatieverblijventerreinen, groenvoorzieningen en sport- en spelvoorzieningen.

Een extra element is de regeling van de voormalige bedrijfswoning aan de Fort Oranjestraat. Voor de regeling is aansluiting gezocht met de systematiek van bestemmen van burgerwoningen in het bestemmingsplan "Buitengebied Zundert 1997". Het is van groot belang dat de bouwmogelijkheden in verschillende bestemmingsplannen, binnen de gemeente op elkaar worden afgestemd. De bestemmingsystematiek is gebaseerd op het leggen van een agrarische bestemming, in het onderhavige geval is dat de bestemming 'Agrarisch', waarbinnen door middel van een bouwvalk een mogelijkheid tot wonen wordt aangegeven. Rondom de woning mag maximaal 1500 m² als erf bij de woning worden gerekend en als zodanig gebruikt worden voor woondoeleinden. In deze systematiek is er geen sprake van een territoriaal begrensd bestemmingsvlak. Het betreffende perceel heeft een

oppervlakte van ca 3360 m². Bij de beschrijving van de bestemming wordt op een en ander nader ingegaan.

6.3 Juridische regeling

Bestemmingsplanregels

De planregels bevatten in relatie met de verbeelding het juridische instrumentarium van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing. De regels zijn onderverdeeld in hoofdstukken die hierna kort worden toegelicht:

Hoofdstuk I Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 1. Begripsomschrijvingen;

Artikel 2. Wijze van meten.

Voor de duidelijkheid is nadere uitleg wenselijk op het punt van caravans, chalets en recreatiewoningen. Ingevolge artikel 1, derde lid, van de Wet op de openluchtrecreatie is voor een caravan geen bouwvergunning vereist indien de caravan geplaatst wordt in overeenstemming met de bepalingen van de Wet op de openluchtrecreatie. Een recreatiewoning (voor dit bestemmingsplan dus ook een chalet) valt niet onder het begrip kampeermiddel en daarvoor is dus een bouwvergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid, van de Woningwet vereist.

Hoofdstuk II Bestemmingsregels

Hieronder wordt nader op de afzonderlijke bestemmingen ingegaan. Twee bestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen respectievelijk artikel 3. Agrarisch en artikel 4. Recreatie.

Hoofdstuk III Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat drie artikelen:

Artikel 5. Anti-dubbeltelbepaling;

Artikel 6. Algemene ontheffingsbevoegdheid;

Artikel 7. Algemene procedureregels.

Artikel 5 bevat de bepaling die betrekking heeft op het voorkomen van situaties welke niet in overeenstemming zijn met de strekking van het plan;

Artikel 6 bevat de algemene ontheffingsbevoegdheid: dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid voor een beperkt aantal kleine toepassingen ontheffing te kunnen verlenen.

Artikel 7 bevat regels die betrekking hebben op de te volgen procedure voor het verlenen van ontheffing.

Hoofdstuk IV Overgangs- en slotregels

Deze paragraaf omvat twee artikelen:

Artikel 8 Overgangsrecht: dit artikel omvat het overgangsrecht omtrent bebouwing en het gebruik van gronden en bouwwerken;

Artikel 9 Slotregel: dit artikel geeft de titel aan de regels.

Afzonderlijke bestemmingen

Artikel 3. Agrarisch

In het streekplan is het gebied aangegeven als Agrarische hoofdstructuur en zijn er geen nadere differentiaties aangeduid. De bestemmingsregeling is hierop afgestemd. Uitgangspunt is dat binnen deze bestemming niet mag worden gebouwd met uitzondering ter plaatse van het opgenomen bouwvlak. Binnen de bestemming is namelijk een woonfunctie toegekend om de bestaande, voormalige beheerderswoning van het recreatiepark te legaliseren. Hiervoor is een aanduiding 'wonen' opgenomen. Binnen het bouwvlak zijn bouwmogelijkheden en maatvoeringen aangegeven. De oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 3.360 m² en daarvan mag ten hoogste 1.500 m² als erf worden gerekend en als zodanig worden gebruikt voor woondoeleinden.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Zundert 1997" zijn voor 'AHS ongedifferentieerd' geen aanlegvergunningen voor werken en werkzaamheden vereist. Uit een oogpunt van doelmatigheid heeft opname van een aanlegvergunningstelsel geen betekenis. Omtrent de ontheffing en wijzigingsbevoegdheden geldt hetzelfde. De doelmatigheid van dergelijke bevoegdheden die in het bestemmingsplan "Buitengebied Zundert 1997" zijn opgenomen, wordt voor een perceel van ca 3.360 m², dat bovendien is ingesloten door het recreatiepark Fort Oranje, niet doelmatig en zinvol geacht.

Artikel 4. Recreatie

Deze bestemming omvat het gehele terrein van de camping inclusief de gronden van de landschappelijke inpassing rondom het terrein. Hierdoor wordt benadrukt dat er sprake is van één geheel gebied waarin de verschillende functies dienstbaar zijn aan het bedrijfsmatig exploiteren van een camping. Het voorkomen van permanente bewoning is een belangrijk uitgangspunt voor de regeling; zowel in de bestemmingsomschrijving als in de gebruiksregels wordt permanent wonen uitgesloten. Ook in de definitie van recreatiewoning is een en ander opgenomen.

Binnen het bestemmingsvlak zijn een aantal deelgebieden, onderverdeeld door aanduidingen te onderscheiden:

- recreatieverblijfterrein, onder andere ten behoeve van kort kamperen;
- centrale voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- een bedrijfswoning;
- speelvoorzieningen;
- een jongerenontmoetingsplek;
- een paardenwei.

Recreatieverblijfterrein

Dit deelgebied regelt het grondgebruik met betrekking tot het deel van de camping dat voornamelijk in gebruik is voor verblijfsrecreatie. Binnen dit deelgebied zijn conform de kampeervergunning in totaal 790 standplaatsen voorzien; voor stacaravans, recreatiewoningen (recreatiebungalows en chalets).

In het kader van dit bestemmingsplan wordt het begrip recreatieverblijf geïntroduceerd: onder recreatieverblijf wordt zowel een kampeermiddel als een recreatiewoning verstaan. Het begrip chalet wordt in het kader van dit bestemmingsplan als een recreatiewoning beschouwd.

De standplaatsen kunnen worden bezet door recreatieverblijven (kampeermiddelen en recreatiewoningen). De oppervlakte voor een recreatieverblijf bedraagt 65 m². Deze maat wordt wenselijk geacht om de kwaliteitsverbetering van het park en de standplaatsen daadwerkelijk invulling te geven. Een mogelijk daaraan verbonden permanente bewoning wordt in het plan nadrukkelijk uitgesloten. Tenslotte zijn binnen dit deelgebied sanitaire voorzieningen en nutsvoorzieningen toegelaten.

Binnen het deelgebied wordt een deel ingericht als terrein voor kort kamperen. Hier geldt dat geen gebouwen en of bouwwerken mogen worden opgericht.

Centrale voorzieningen

Dit deelgebied omvat het gebied waar een receptiegebouw alsmede voorzieningen voor sport en spel en onderhoud, winkel, kantine en parkeerruimte voor bezoekers e.d. zijn voorzien. Omdat de oppervlakte per onderdeel niet precies is aan te geven is een maximaal gezamenlijk oppervlak gegeven. De goot- en bouwhoogten zijn beperkt. Aan de centrale voorzieningen is als volgt een uitbreiding in oppervlakte voorzien.

	<i>Bestaand</i>	<i>Maximum</i>
– Kantoor en receptie	108 m ²	130 m ²
– Winkel	350 m ²	390 m ²
– Technisch magazijn	220 m ²	250 m ²
– Kantine	500 m ²	550 m ²
– Kleed- en technische ruimte zwembad	430 m ²	480 m ²

Groenvoorzieningen

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

Bedrijfswoning

Binnen het plangebied mag één bedrijfswoning worden gebouwd. Het betreft hier een bestaande situatie die juridisch planologisch wordt vastgelegd. De goot- en bouwhoogten zijn beperkt.

Sport- en spelterrein

Binnen deze deelgebieden zijn geen gebouwen toegestaan. Wel zijn bouwwerken toegestaan ten behoeve van een zwembad, tennisbanen en voetbalveldje.

Jeugdhonk

Ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek' is een jeugdhonk toegestaan. De maximale oppervlakte bedraagt 200 m², de maximale bouwhoogte bedraagt 3,5 m.

Paardenwei

Binnen het plangebied wordt een deel bestemd tot paardenwei.

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Handhaving

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

Naast het bestemmingsplan kan worden genoemd de vergunning op grond van de Wet openluchtrecreatie. Via de vergunningplicht kan de exploitant van een recreatieterrein mede verantwoordelijk gemaakt worden voor het tegengaan van permanente bewoning.

In een convenant kunnen gemeente en ondernemer inspanningsverplichtingen overeenkomen om permanente bewoning van recreatieverblijven te voorkomen. Op dit moment zijn er nog geen convenants tussen de gemeente en de individuele recreatieondernemers.

7.2 Financiële aspecten

De ontwikkeling en de uitvoering van de plannen worden geheel door de exploitant van de camping gefinancierd. De bijdrage van de gemeente bestaat uit een inspanningsverplichting het bestemmingsplan in procedure te brengen.

8 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9 VASTSTELLING

Bijlage 1
Akoestisch onderzoek

Bijlage 2
Watertoets

ENGEL BEHEER B.V.

**Waterparagraaf
Recreatiepark Fort Oranje te Rijsbergen,
gemeente Zundert**

Project 1104105

ENGEL BEHEER B.V.

**Waterparagraaf
Recreatiepark Fort Oranje te Rijsbergen,
gemeente Zundert**

Project 1104105

Opgesteld door:
drs. J. van Dijk

Gecontroleerd door:
Ir. R. Vincken 

Datum:
oktober 2004

Versie:
definitief

INHOUD

1.	INLEIDING	1
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	
2.1.	Situering	2
2.2.	Topografie	2
2.3.	Bodemopbouw	2
2.4.	Grondwaterstandverloop	3
2.5.	Doorlatendheid van de bodem	4
3.	WATERBEHEER PLANGEBIED	
3.1.	Waterstaatkundige situatie	5
3.2.	Beleid stedelijk waterbeheer	5
3.3.	Huidige vuil- en regenwaterbehandeling	6
3.4.	Toekomstige situatie plangebied	6
3.5.	Toetsing van de toekomstige situatie aan het waterschapsbeleid	6
3.6.	Conclusies	7

BIJLAGEN

1. Topografisch overzicht
2. Besprekingsverslag startoverleg d.d. 28-07-2004
3. Overzichtstekening recreatiepark Fort Oranje
4. Brief goedkeuring waterschap (nog toe te voegen)

Project 1104105
Vught, oktober 2004

1. INLEIDING

Sinds enige jaren is voor het verkrijgen van goedkeuring voor een wijziging of actualisering van een bestemmingsplan een toevoeging van een zogenoemde ‘waterparagraaf’ een voorwaarde. In een waterparagraaf dient te worden ingegaan op de waterhuishoudkundige en rioleringstechnische aspecten van het desbetreffende plangebied.

In opdracht van Engel Beheer B.V. is door Ingenieursbureau van Kleef B.V. voor het bestemmingsplan Recreatiepark Fort Oranje te Rijsbergen, gemeente Zundert, de voorliggende waterparagraaf opgesteld.

Op het recreatiepark Fort Oranje is een uitbreiding van het terrein met een sport- en activiteiten veld gepland, alsmede een vergroting van het maximaal toelaatbare oppervlak van de op de camping aanwezige stacaravans. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

In de waterparagraaf wordt achtereenvolgens een beschrijving van de huidige situatie gegeven ten aanzien van de bodemopbouw en de grondwaterstanden, een beschrijving van het beleid van het Waterschap De Brabantse Delta en het in bestemmingplan Fort Oranje toe te passen vuil- en regenwaterafvoersysteem.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1. Situering

Het recreatiepark Fort Oranje is gelegen langs de N263 ten noordoosten van de kern Rijsbergen in de gemeente Zundert. Het plangebied wordt omsloten door:

- de Fort Oranjestraat aan de zuidzijde;
- de Kleuterhuislaan aan de west- en noordzijde;
- de Bredaseweg (N263) aan de oostzijde.

In bijlage 1 is een topografisch overzicht opgenomen.

2.2. Topografie

Van het plangebied zijn geen hoogtegegevens bekend. Op basis van de topografische kaart wordt de ligging globaal geschat tussen circa 5 en 6 meter boven N.A.P.

2.3 Bodemopbouw

Om de bodemopbouw te kunnen beschrijven is gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

- De bodemkaart van Nederland, Stichting voor Bodemkartering (Stiboka), 1964;
- Boringen, uitgevoerd door de Rijks Geologische Dienst (RGD) in de nabijheid van het plangebied in 1992 en 1998. De boringen zijn uitgevoerd tot een diepte van ca 3,50 m onder maaiveld.

Bodemkaart van Nederland (Stiboka):

Het plangebied wordt weergegeven op kaartblad 50 West-Breda en bevindt zich geheel in de kaarteenheid Hn21: veldpodzolgronden. Deze gronden bestaan uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De bodemkaart geeft aan dat op de locatie van het plangebied het bodemprofiel vergraven kan zijn.

Boringen (RGD):

Uit de boringen blijkt dat de bovenste bodemlaag ter plaatse van het plangebied voornamelijk bestaat uit matig fijn zand, dat soms zwak tot sterk siltig is. Op grotere diepte (variërend van 1,60 m tot 3,10 m onder maaiveld) worden dunne zandhoudende leem- en veenlagen aangetroffen.

2.4 Grondwaterstandverloop

Het grondwaterstandverloop in het plangebied is bepaald aan de hand van de gegevens opgenomen op de bodemkaart van Nederland (Stiboka) en op de grondwaterkaart van Nederland (TNO). Omdat deze gegevens mogelijk gedateerd zijn, zijn daarnaast bij TNO grondwaterstanden opgevraagd van de naburige peilbuis B50A0408

Volgens de bodemkaart:

In het plangebied is volgens de Bodemkaart van Nederland sprake van grondwatertrap V. Dit houdt in dat de grondwaterstand:

- 5 tot 10 maanden per jaar ondieper dan 1,20 m beneden maaiveld is gelegen;
- meer dan 1 maand per jaar ondieper dan 0,40 m beneden maaiveld is gelegen.

Aangezien de grondwatertrap in de periode 1969-1972 is vastgesteld, zijn deze gegevens met enige voorzichtigheid betracht.

Volgens de grondwaterkaart:

Door DGW-TNO zijn naast de geologisch opbouw van Nederland eveneens grondwaterstromingslijnen beschreven in de Grondwaterkaart van Nederland. Hiervoor heeft DGW-TNO gebruik gemaakt van een net van peilbuizen die in Nederland geplaatst zijn en regelmatig gemonitord worden.

Doordat het plangebied in een gebied is gelegen dat grotendeels bestaat uit polders met een kunstmatig en gecompliceerd afwateringssysteem, zijn door DGW-TNO geen freatische isohypsen in beeld gebracht. Ter plaatse van het plangebied zijn derhalve geen freatische grondwaterstanden beschikbaar. Uit een extrapolatie van de isohypsen van het eerste watervoerend pakket die buiten het gebied zijn gelegen kan echter wel de globale stromingsrichting van het grondwater worden afgeleid. Het grondwater ter plaatse van het plangebied heeft in het eerste watervoerende pakket een globaal oostelijke stroming, in de richting van de beek Aa of Weerij.

Volgens TNO peilbuis:

Zoals in de voorgaande paragraaf aangegeven zijn verspreid over Nederland peilbuizen aanwezig. Deze worden door of in opdracht van TNO tweewekelijks of maandelijks gemonitord. In de omgeving van het plangebied is de TNO peilbuis B50A0408 gelegen (ten oosten van het plangebied, aan de oostzijde van de N263). De peilbuis reikt tot een diepte van 3,42 m onder maaiveld. De grondwaterstanden geven derhalve het peil van het ondiepe grondwater weer. De meetreeks beslaat de periode 28-12-1990 tot 03-06-2003. Uit de waarnemingen van april 1991 tot en met maart 2003 is de gemiddeld hoogste en gemiddeld laagste grondwaterstand vastgesteld. In onderstaande tabel zijn de geanalyseerde gegevens verzameld.

Peilbuis	maaiveld	GHG	GLG
B45E0559-1	4,27 m+ N.A.P.	2,92 m+ N.A.P.	2,35 m+ N.A.P.

Conclusie grondwaterstandverloop:

Ter plaatse van de geanalyseerde peilbuis is de GHG ca. 1,35 m beneden maaiveld gelegen. Echter door het ontbreken van grondwaterstromingslijnen van het freatisch water kan geen directe relatie worden gelegd met het plangebied. Aangezien de grondwaterstroming oostelijk gericht is zal de GHG ter plaatse van het plangebied hoger zijn gelegen. De bodemkaart van Nederland geeft aan dat het plangebied in grondwatertrap V is gelegen. Dit betekent dat meer dan één maand per jaar de GHG tot 0,40 m beneden maaiveld kan voorkomen.

In onderhavige rapportage wordt ervan uitgegaan dat grondwatertrap V nog steeds van toepassing is.

2.5 Doorlatendheid van de bodem

In het plangebied is geen doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. Op basis van de plaatselijke bodemopbouw wordt een matige doorlatendheid verwacht. De beheerder van het terrein heeft aangegeven dat momenteel infiltratie van neerslagwater plaatsvindt via het maaiveld en gedeeltelijk vanuit de aanwezige greppels.

3. WATERBEHEER PLANGEBIED

3.1. Waterstaatkundige situatie

Het waterkwantiteitsbeheer in het plangebied wordt gevoerd door Waterschap De Brabantse Delta. Het regenwater uit het plangebied wordt afgevoerd naar een aftakking van de bijloop naar de Aa of Weerij.

3.2 Beleid stedelijk waterbeheer

In toenemende mate wordt bij de voorbereiding van bestemmingsplannen gestreefd naar een duurzame en integrale benadering van de totale waterhuishouding binnen een plangebied en een milieutechnische verantwoorde keuze van het rioolstelsel, volgens het concept 'Duurzaam Stedelijk Waterbeheer'. Deze visie wordt onder andere verwoord in de 4^e Nota Waterhuishouding, het provinciale Waterhuishoudingsplan 'Samen werken aan water' en is nader uitgewerkt in de het beleid stedelijk water van het Waterschap De Brabantse Delta.

Een nieuw in te richten situatie dient derhalve direct op de voor het watersysteem duurzame wijze te worden ingericht. Dit geldt voor inbreidingsplannen. De meest duurzame waterhuishoudkundige situatie in het stedelijk watersysteem is een situatie waarbij:

- het oppervlaktewater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het grondwater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het benodigde ruimtebeslag voor een goed functionerend oppervlaktewatersysteem wordt gerespecteerd.

Uitgangspunt bij deze zoveel mogelijk gesloten waterkringlopen is, dat een groot deel van de neerslag niet meer onmiddellijk via het rioolstelsel of via watergangen uit het gebied wordt afgevoerd maar wordt gebufferd in oppervlaktewater, wordt geïnfiltreerd in de bodem of voor andere doeleinden wordt gebruikt. Het waterschap spreekt de volgende voorkeursvolgorde uit ten aanzien van omgang met neerslagwater:

- hergebruik van schoon neerslagwater (voor toiletspoeling of tuinbesproeiing);
- infiltratie van schoon neerslagwater;
- bufferen en vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater;
- toepassing van het verbeterd gescheiden stelsel.

Het Waterschap toetst het regenwatersysteem van het nieuw in te richten plangebied op een bui waarbij in 5 uur 33 mm neerslag valt. Hiervan mag 3 l/s/ha bruto oppervlak worden afgevoerd. Het overig deel moet kunnen worden geborgen en indien mogelijk infiltreren. Vervolgens dient een gedoseerde afvoer plaats te vinden.

Het Waterschap heeft aangegeven dat voor de ter sprake zijnde wijzigingen kan worden ingestemd met de handhaving van het huidige afvoersysteem, mits daadwerkelijk infiltratie plaatsvindt via het maaiveld en de greppels. De huidige pompen (zie 3.3) mogen daarbij worden gehandhaafd (zie het besprekingsrapport d.d. 28-07-2004 dat is opgenomen in bijlage 2).

3.3 Huidige vuil- en regenwaterbehandeling

Een overzichtstekening van het recreatiepark is weergegeven in bijlage 3. In het huidige bestemmingsplan wordt uitgegaan van een maximum aantal stacaravans van 714. Er is op het terrein een drukrioolstelsel aanwezig waarop alleen de droogweerafvoer is aangesloten. Het regenwater afkomstig van de dakvlakken van stacaravans wordt middels regenpijpen, ondiepe greppels of over maaiveld naar de hoofdgrepels geleid. In deze hoofdgrepels zijn twee pompen geplaatst om het water op te voeren. De laatste pomp heeft een capaciteit van 100 m³/uur. Het regenwater wordt uiteindelijk onder vrij verval afgevoerd naar de watergang van het waterschap (aftakking van de bijloop naar de Aa of Weerijs). In droge tijden vindt infiltratie plaats vanaf maaiveld en gedeeltelijk vanuit de greppels.

Tijdens natte perioden doen zich momenteel problemen voor op het lager gelegen deel van het terrein. Het water wordt daar met de genoemde pompen weggepompt, maar kan vanwege nauwe duikers en een lange overkluizing Ø 160 mm niet voldoende onder vrijval wegstromen. Dit heeft reeds de aandacht van de beheerder en er zal gezocht worden naar een adequate oplossing.

3.4 Toekomstige situatie plangebied

De wijziging van het bestemmingsplan betreft het bij het recreatiepark betrekken van een terrein dat reeds voor sport en overige activiteiten wordt gebruikt. Het totale oppervlak van het recreatiepark bedraagt daarmee 24,44 ha.

Daarnaast wordt voorzien in de vergroting van het maximale verharde oppervlak per stacaravan met 35 à 40 m² naar een totaal oppervlak van 60 m². Deze vergroting zal naar verwachting geleidelijk worden uitgevoerd door de eigenaren van de caravans.

Indien het maximum toegestane aantal caravans met een totaal oppervlak van 60 m² wordt gerealiseerd, zal het totale dakoppervlak 42.840 m² bedragen.

Het huidige afvoersysteem voor vuilwater en regenwater zal in de toekomstige situatie worden gehandhaafd.

3.5 Toetsing van de toekomstige situatie aan het waterschapsbeleid

Het Waterschap heeft aangegeven dat voor de ter sprake zijnde wijzigingen kan worden ingestemd met de handhaving van het huidige afvoersysteem, mits daadwerkelijk infiltratie plaatsvindt via het maaiveld en de greppels. De huidige pompen zijn reeds circa 15 jaar aanwezig en worden geacht met ontheffing aanwezig te zijn. Handhaving hiervan is derhalve toegestaan.

In de huidige situatie wordt het van dakvlakken afkomstige regenwater rechtstreeks afgevoerd naar de greppels op het terrein, waarbij een deel van het regenwater kan infiltreren in de bodem. Het afvoersysteem voldoet daarmee aan de door het Waterschap geformuleerde richtlijnen voor duurzaam stedelijk waterbeheer. Uitgaande van een bruto oppervlak van ca. 24,44 ha en een maximale afvoer van 3 l/s/bruto ha, mag de maximale afvoercapaciteit ca. 264 m³/uur bedragen. De maximale capaciteit van de laatste pomp in het plangebied bedraagt 100 m³/uur. Naar verwachting is het huidige debiet uit het plangebied lager vanwege een lange overkluizing (Ø 160 mm) na de laatste pomp. Deze leiding beperkt de afvoer (onder vrijverval). Er wordt reeds (ruim) voldaan aan de eisen van het waterschap.

3.6 Conclusies

Omdat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie wordt uitgegaan van infiltratie van regenwater en een gedoseerde afvoer naar het oppervlaktewater, worden de voorgestelde wijzigingen beschouwd als hydrologisch neutraal. Op basis van de ervaring met het watersysteem in de huidige situatie, wordt verwacht dat het systeem ook voor de toekomstige situatie zal voldoen. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat in de huidige situatie zich soms problemen voordoen met de afvoer van regenwater vanuit de hoofdgriepel onder vrij verval naar de afvoerende watergang. Deze problemen houden echter geen verband met het te wijzigen bestemmingsplan en zullen door de beheerder worden opgelost.

ENGEL BEHEER B.V.

**Waterparagraaf
Recreatiepark Fort Oranje te Rijsbergen,
gemeente Zundert**

Project 1104105

Bijlage 1

Topografisch overzicht

TOPOGRAFISCH OVERZICHT



ENGEL BEHEER B.V.

**Waterparagraaf
Recreatiepark Fort Oranje te Rijsbergen,
gemeente Zundert**

Project 1104105

Bijlage 2

Besprekingsrapport d.d. 28-07-2004

Kenmerk : -1104105
Project no. : 1104105
Blad no. : 1 van 2

 BESPREKINGSRAPPORT	d.d.: Gez. dir.: Gez. vestl.: Te beh. door: Vincken, Dijk, Pijnappels Beh.door: Afgedaan:	
<i>Datum bespreking:</i> 28-07-2004 <i>Plaats bespreking:</i> Rijsbergen <i>Onderwerp:</i> Watertoets recreatiepark Fort Oranje <i>Opgemaakt door:</i> P. Pijnappels	<i>Aanwezigen:</i> Naam, voorletters dhr. C. Engel dhr. K. de Rooij dhr. P. Pijnappels dhr. J. van Dijk	<i>Namens:</i> Engel Beheer B.V. WS Brabantse Delta Van Kleeef Van Kleeef
<i>Namens het Ingenieursbureau:</i> P. Pijnappels en J. van Dijk		
Beknopte omschrijving van het besprokene: Het overleg vindt plaats om de huidige situatie en de wijzigingen van het bestemmingsplan te inventariseren en het standpunt van het waterschap voor de gevolgen m.b.t. waterhuishouding vast te stellen. In de huidige situatie is een drukrioolstelsel aanwezig waarop alleen de droogweerafvoer is aangesloten. Het regenwater van de stacaravans wordt via regenpijpen, ondiepe greppels of over maaiveld naar de hoofdgrepels geleid. In deze hoofdgrepels zijn twee vopo-pompen geplaatst om het water op te voeren, waarvan de laatste een capaciteit heeft van ca. 100 m3/uur. Het regenwater wordt uiteindelijk 'onder vrij verval' afgevoerd naar een watergang van het waterschap 'aftakking van de bijloop naar de Aa of Weerij'. In droge tijden vindt infiltratie plaats vanaf maaiveld en gedeeltelijk vanuit de greppels. Momenteel zijn ca. 600 stacaravans aanwezig, binnen het bestemmingsplan is reeds een maximum aantal van 712 stacaravans opgenomen. De wijziging van het bestemmingsplan heeft betrekking op een bij het recreatiepark betrekken van een veldje dat reeds voor activiteiten werd gebruikt (bijvoorbeeld sportveld en tijdelijke extra parkeerplaatsen). Tevens gaat de gemeente Zundert akkoord met het uitbreiden van het maximum aantal vierkante meters voor de stacaravan. Hierdoor wordt een vergroting van 35 à 40 m2 naar 60 m2 mogelijk. Dit zal naar verwachting geleidelijk gebeuren door de eigenaren. Het waterschap geeft aan dat in principe bij uitbreidingen die groter zijn dan 1000 m2 aanvullende eisen worden gesteld, zoals onder andere een maximale afvoer van 3 l/s/br.ha. Voor de ter sprake zijnde wijzigingen kan het waterschap instemmen met handhaving van het huidige afvoersysteem, mits daadwerkelijk infiltratie plaatsvindt via de greppels en het maaiveld. Gegevens over de bodem en grondwaterstand zullen in onze rapportage worden opgenomen. De aanwezige pompen bestaan ca. 15 jaar en worden geacht met ontheffing aanwezig te zijn. De capaciteit kan gehandhaafd blijven. Deze pompen verzorgen overigens niet de hoofdafvoer naar de watergang van het waterschap, dat gebeurt onder vrij verval via duikers en zonder stuw.		

Kenmerk : -1104105
Project no. : 1104105
Blad no. : 2 van 2

Het afvoersysteem is ter plaatse bekeken. Binnen het recreatiepark bestaan op het lager gelegen deel wel eens problemen met wateroverlast. De hoofdgriepel wordt middels de pomp gevuld met water maar kan dit niet snel genoeg afvoeren. De hoofdgriepel bezit een aantal kleine duikers en is over een grote lengte overkluisd met een pvc-leiding Ø160 mm. Tevens dient het water na de erfgrans van de camping via een kleine watergang en nauwe duikers te worden afgevoerd naar de watergang van het waterschap. Deze problemen houden geen verband met het te wijzigen bestemmingsplan en zullen door de campingbeheerder worden opgelost. Eventuele aanleg van een grotere duiker naar de watergang van het waterschap vereist wel een keurvergunning. De aanleg van een grotere duiker zal tot gevolg hebben dat meer water wordt afgevoerd er zullen echter geen eisen aan gesteld worden omdat het oppervlak van de camping gelijk blijft.

De geohydrologische rapportage zal in concept aan de heer Engel en het waterschap worden gestuurd. Vervolgens zal de waterparagraaf worden opgesteld. De heer De Rooij geeft echter aan bij voorkoor slechts één reactie te geven, de officiële reactie zal derhalve volgen nadat de waterparagraaf via de gemeente bij het waterschap komt.

Ontvangen gegevens:
- overzicht recreatiepark

TELEFOONNOTITIE

UITGAAND

Briefnummer: 13 - 1104105

Omschrijving: Controle geohydrologisch onderzoek Fort Oranje	d.d.: 11-10-2004
	Projectnummer: 1104105
Gesprek met: Kees de Rooij	Te behandelen door: Perry Peijnappels, René Vincken
	Afgedaan:
Aangenomen door: <u>Jerry van Dijk</u>	Gezien vestigingsleider/afdelingshoofd:
	Gezien directie:

Bij Waterschap Brabantse Delta, dhr. De Rooij, is geïnformeerd of er nog opmerkingen zijn op het toegestuurde geohydrologisch onderzoek betreffende Fort Oranje. Dhr. De Rooij heeft aangegeven dat het waterschap geen opmerking op het rapport heeft, met voorbehoud dat inderdaad de op het recreatiepark aanwezige pompen en overkluizing niet vervangen worden. De officiële reactie zal volgen als de waterparagraaf via de gemeente bij het waterschap terecht komt.

ENGEL BEHEER B.V.

**Waterparagraaf
Recreatiepark Fort Oranje te Rijsbergen,
gemeente Zundert**

Project 1104105

Bijlage 3

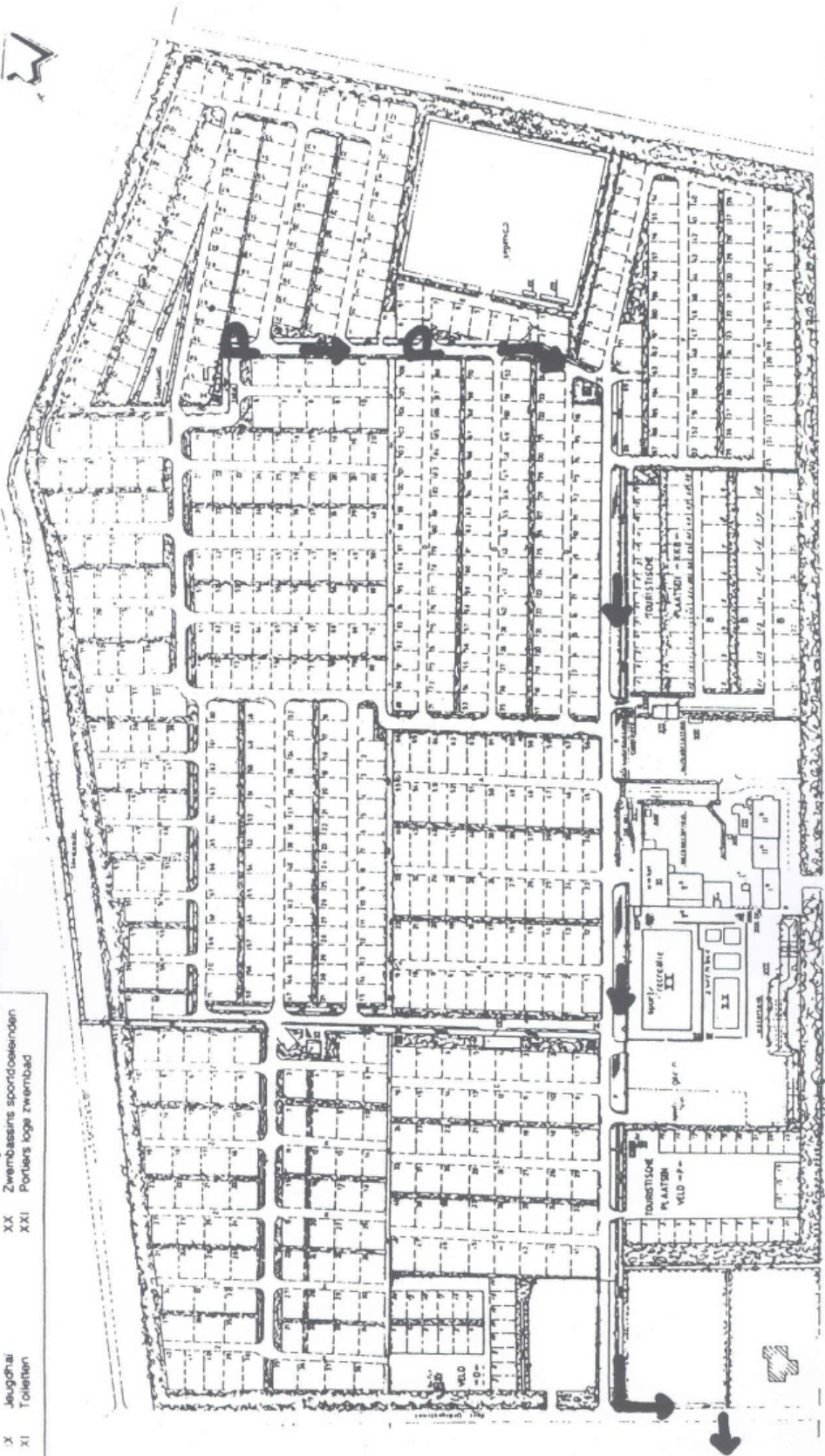
Overzichtstekening recreatiepark Fort Oranje

P



opvoerpomp
afvoerrichting

- | | |
|----------------|-------------------------------|
| Natrod | XIII Toiletten |
| o Berging | XIV Toiletten |
| u Kantine | XV Mobile deelschalen |
| u Kantoor | XVI Mobile Toilettenwagen |
| V Kleedlokalen | XVII Telefooncel |
| VI Winkel | XVIII-XIX Utoegte snacks |
| X Jeugdhal | XX Zwembassins sportdoelenden |
| XI Toiletten | XXI Portiersloge zwembad |



ENGEL BEHEER B.V.

**Waterparagraaf
Recreatiepark Fort Oranje te Rijsbergen,
gemeente Zundert**

Project 1104105

Bijlage 4

Brief goedkeuring waterschap (nog toe te voegen)

Bestemmingsplanregels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Agrarisch	9
Artikel 4 Recreatie	11
Hoofdstuk 3 Algemene regels	15
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	15
Artikel 6 Algemene ontheffingsregels	16
Artikel 7 Algemene procedureregels	17
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	18
Artikel 8 Overgangsrecht	18
Artikel 9 Slotregel	19

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan “Recreatiepark Fort Oranje” van de gemeente Zundert.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0879.BPfortoranje-CO01 met de bijbehorende regels.

1.3 aan- en/of uitbouw

een toevoeging van een afzonderlijke ruimte aan een hoofdgebouw waarmee het in verbinding staat en die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan 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 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 bebouwing

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

1.7 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw dan wel op of bij een terrein, bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming;

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bedrijfsgebouw

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

1.11 bestaande bebouwing of gebouwen

bebouwing of gebouwen, zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag of mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning.

1.12 bestaand gebruik

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

1.13 bijgebouw

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.14 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.

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd zulks met uitzondering van een onderbouw.

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

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

1.20 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 of indirect steun vindt in of op de grond.

1.21 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.22 gebouw

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

1.23 hoofdgebouw

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

1.24 kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.25 kampeeterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.26 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, die wordt bepaald door de aanwezigheid van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de niet-levende en levende natuur (met inbegrip van de mens).

1.27 peil

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.28 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.29 recreatiebedrijf

de bedrijfsmatig gevoerde exploitatie van een kampeeterrein als bedoeld in artikel 8 van de Wet op de openluchtrecreatie.

1.30 recreatieverblijf

een verblijf voor (nacht)recreatie zowel kampeermiddelen als recreatiewoningen omvattend.

1.31 recreatiewoning

een niet of niet meer verplaatsbaar gebouw, dat dient als recreatiwoonverblijf, waarvan de gebruiker zijn woon- of verblijfplaats elders heeft.

1.32 standplaats

de aaneengesloten grond, waarop één (of enkele bij elkaar horende) kampeermiddel(en) gesitueerd is/zijn of gesitueerd kan/kunnen worden.

1.33 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de 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 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsvoering;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', één vrijstaande woning met bijbehorende tuinen, erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

3.2. Bouwregels

- a. op de tot 'Agrarisch' bestemde gronden zijn geen bouwwerken toegestaan, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'wonen',
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden de volgende regels:
 1. maximaal één vrijstaande woning is toegestaan;
 2. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden opgericht;
 3. de inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 600 m³ bedragen;
 4. maximaal 1.500 m² van het bestemmingsvlak mag voor de bijbehorende aan- en bijgebouwen, tuinen, erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebruikt;
 5. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen mag maximaal 75 m² bedragen;
 6. de goothoogte van de aan- en bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen;
 7. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot het hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m en niet meer dan 20 m bedragen;
 8. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan mag niet minder dan 5 m bedragen.

3.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wonen' in verband met het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de bestaande bouwmassa en de verschijningsvorm en/of behoud van de karakteristieke van de bestaande bebouwing maar ook op basis van stedenbouwkundige, algemene landschappelijke en ecologische aspecten, nadere eisen te stellen ten aanzien van de afstand tot de perceelsgrenzen, situering, afmetingen en kapvormen van de bebouwing, mits de doelmatige woonfunctie niet onevenredig wordt bemoeilijkt.

3.4. Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 7.10 Wro wordt in elk geval verstaan het gebruik:

- a. van de gronden als standplaats voor wagens en kramen, geschikt en bestemd voor de uitoefening van detailhandel;
- b. van de gronden als terrein voor het al dan niet voor verhuur of verkoop opslaan of opstellen van machines, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan;
- c. van de gronden als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en producten;
- d. van de gronden als tentoonstellingsgelegenheid voor onderkomens, dan wel als opslagplaats van al dan niet voor verhuur of verkoop van onderkomens.

3.4.2 Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan, waarbij geldt dat:

- a. de woonfunctie van het perceel daarbij gehandhaafd blijft, met dien verstande dat deze woonfunctie in ieder geval geacht wordt gewaarborgd te blijven indien maximaal 40% van de oppervlakte van het hoofdgebouw (inclusief bijgebouwen) met een maximum van 50 m² voor het aan huis gebonden beroep wordt gebruikt;
- b. de bebouwing blijft voldoen aan de inrichtingseisen van de woning, zoals gesteld in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit, zoals deze golden op het moment van tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- c. geen gebruik plaatsvindt dat vergunning- of meldingsplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer (dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van deze wet), tenzij voldoende vaststaat dat de vestiging van de activiteiten over en weer geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zal oproepen, gelet op de ligging, bedrijfsvoering en omvang van het bedrijf ten opzichte van de belendende woon- en/of bedrijfsbebouwing en -bestemmingen;
- d. geen horeca of (detail- of groot)handel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het aan huis gebonden beroep;
- e. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat extra maatregelen, zoals extra parkeersvoorzieningen, noodzakelijk zijn.

Artikel 4 Recreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een recreatief (nacht)verblijf, waarbij de voor verblijfsrecreatie aangewezen gronden nader zijn bestemd voor het middels een bedrijfsmatige exploitatie als eenheid bieden van recreatief verblijf in tot het bedrijf behorende recreatieverblijven aan personen die aldaar niet permanent wonen en elders hun hoofdverblijf hebben. Uitzondering wordt gemaakt voor maximaal 10 standplaatsen waar voor een bepaalde tijd permanent mag worden gewoond;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatieverblijventerrein':
 1. recreatieverblijven;
 2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kort kamperen', kampeerplaatsen voor kort kamperen met uitsluitend kampeermiddelen;
 3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning;
 4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek' een jeugdhonk;
 5. sanitaire voorzieningen;
 6. nutsvoorzieningen;
 7. groenvoorzieningen;
 8. alsmede verharde paden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – centrale voorzieningen':
 1. receptie;
 2. winkelvoorzieningen;
 3. kantine;
 4. onderhoudsruimten;
 5. sanitaire voorzieningen;
 6. voorzieningen voor het inzamelen van afval;
 7. sport- en spelvoorzieningen;
 8. nutsvoorzieningen;
 9. verharde paden, parkeerterreinen;
 10. en een terreinontsluiting/- toegang;
- d. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - speelvoorziening – 1' en 'specifieke vorm van recreatie - speelvoorziening – 2', niet-overdekte sport- en spelvoorzieningen zoals een zwembad, tennisbanen en een voetbalveldje;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'groen',
 1. de visuele afscherming van het plangebied;
 2. alsmede voor behoud en bescherming van de landschappelijke waarde als wezenlijke kwaliteit van een camping;
 3. een geluidwal, enkel ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paardenwei', een paardenwei.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatieverblijventerrein' mag het totaal aantal recreatieverblijven niet meer dan 790 bedragen.
- b. op of in de als zodanig (deel)bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemmingsomschrijving, uitgezonderd de gronden behorend tot het gebied ter plaatse van de aanduiding 'groen', waar geen bouwwerken zijn toegestaan met uitzondering van de geluidwal;

- c. bij recreatieverblijven dient ten minste één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig te zijn. Bouwactiviteiten mogen niet leiden tot het wegvallen van parkeergelegenheid op eigen terrein, waardoor niet voldaan wordt aan deze norm.

4.2.2 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatieverblijventerrein' gelden de volgende regels:

- a. met betrekking tot recreatieverblijven:
 1. per standplaats mag niet meer dan 1 recreatieverblijf worden gebouwd, eventueel samengevoegde standplaatsen worden daarbij als 1 standplaats aangemerkt;
 2. de oppervlakte van een recreatieverblijf, inclusief de berging, mag maximaal 65 m² bedragen;
 3. de oppervlakte van de berging mag maximaal 15 m² bedragen;
 4. het aantal bouwlagen mag niet meer dan 1 bedragen;
 5. de bouwhoogte van een recreatieverblijf mag maximaal 3,50 m bedragen;
 6. de bouwhoogte van de berging mag maximaal 3 m bedragen;
 7. de afstand tot de perceelgrens dient minimaal 1,50 m te bedragen;
- b. met betrekking tot gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen en nutsvoorzieningen:
 1. het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen mag maximaal 200 m² bedragen;
 2. de maximale goothoogte van de gebouwen mag maximaal 2,50 m bedragen;
 3. de maximale bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 3,50 m bedragen.

4.2.3 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – centrale voorzieningen' gelden de volgende regels:

- a. het gezamenlijk oppervlak van de gebouwen mag maximaal 2.000 m² bedragen met dien verstande dat de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van:
 1. kantoor annex receptie maximaal 130 m² mag bedragen;
 2. een winkel maximaal 390 m² mag bedragen;
 3. een technisch magazijn maximaal 250 m² mag bedragen;
 4. een kantine maximaal 550 m² mag bedragen;
 5. kleed- en technische ruimte van het zwembad maximaal 480 m² mag bedragen;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek', het jeugdhonk maximaal 200 m² mag bedragen;
- b. de hoogte van de gebouwen mag maximaal 5 m bedragen, met uitzondering van het jeughonk, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen;

4.2.4 Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - speelvoorziening – 1' en 'specifieke vorm van recreatie - speelvoorziening – 2' gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van de terreinafscheiding ten behoeve van de sport- en spelvoorzieningen voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – speelvoorziening -1' mag maximaal 4 m bedragen;
- b. de hoogte van de terreinafscheiding ten behoeve van de sport- en spelvoorzieningen voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – speelvoorziening – 2' mag maximaal 2 m bedragen.

4.2.5 Ter plaatse van de aanduiding 'groen' gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van de geluidwal mag maximaal 2 m bedragen;

4.2.6 Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' gelden de regels als genoemd in lid 4.2.2 onder a.

- 4.2.7 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paardenwei' gelden de volgende regels:
- a. ter plaatse van de aanduiding zijn enkel terreinafscheidingen toegestaan met een hoogte van maximaal 2 m.
- 4.2.8 Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
- a. de hoogte van wegbewijzeringsborden, aanduidingsborden en dergelijke mag maximaal 3 m bedragen;
 - b. de hoogte van verlichtingsarmaturen mag maximaal 5 m bedragen;
 - c. de hoogte van speelwerktuigen mag maximaal 3 m bedragen;
 - d. de hoogte van terreinafscheidingen ten behoeve van het recreatieterrein mag maximaal 2 m bedragen;
 - e. de hoogte van overige terreinafscheidingen mag maximaal 1 m bedragen;
 - f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 m bedragen;
 - g. er mag ten hoogste 1 telecomunicatiemast worden gebouwd waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 40 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 7.10 Wro wordt in elk geval verstaan het gebruik:

- a. van de gronden als standplaats voor wagens en kramen, geschikt en bestemd voor de uitoefening van detailhandel;
- b. van de gronden als terrein voor het al dan niet voor verhuur of verkoop opslaan of opstellen van machines, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan;
- c. van de gronden als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en producten;
- d. van de gronden als tentoonstellingsgelegenheid voor onderkomens, dan wel als opslagplaats van al dan niet voor verhuur of verkoop van onderkomens met uitzondering van tentoonstelling van ten hoogste 6 recreatieverblijven en tot een terreinoppervlakte van maximaal 300 m² uitsluitend voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – centrale voorzieningen';
- e. van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatieverblijventerrein':
 1. als standplaats voor voertuigen, behoudens voor zover het parkeren betreft bij het recreatieverblijf in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. van de recreatieverblijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijventerrein':
 1. voor permanente bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning;
 2. voor de uitoefening van enige vorm van detailhandel en/of bedrijf;
- g. van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen':
 1. als standplaats voor voertuigen, behoudens voor zover het parkeren betreft ten behoeve van de camping en voor maximaal 6 recreatieverblijven als bedoeld onder d.;
- h. van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van - centrale voorzieningen':
 1. voor permanente bewoning;
- i. van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groen':
 1. als standplaats voor voertuigen, kampeermiddelen en recreatieverblijven.

4.4 Aanlegvergunning

- 4.4.1 Het is binnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groen' verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de onderstaande werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen en waterpartijen;
 - b. het ontginnen, egaliseren, verlagen of afgraven van de bodem;
 - c. het vellen of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben.
- 4.4.2 De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden de landschappelijke waarden niet in onevenredige mate worden aangetast.
- 4.4.3 Het in lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
- a. het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning kunnen worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 6 Algemene ontheffingsregels

6.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in de planregels, ten behoeve van:

- a. het afwijken van de voorgeschreven minimum- en maximummaten met niet meer dan 10%, mits:
 1. daarvoor in deze voorschriften geen bijzondere vrijstellingsbevoegdheden zijn opgenomen;
 2. dit noodzakelijk is voor de bouwkundige dan wel architectonische inpassing;
- b. het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bebouwingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling of indeling van de gronden dit vergt en mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- c. het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van doeleinden van openbaar nut, zoals gemaalgebouwtjes, transformatorhuisjes, reduceerstations, met dien verstande dat:
 1. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m²;
 2. de goothoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;
 3. de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m;
 4. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 10 m.

Artikel 7 Algemene procedureregels

7.1 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van een besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging vooraf bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid van het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a. ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld 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 in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 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 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 onder a., na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Hetgeen 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “Recreatiepark Fort Oranje”.

Verbeelding

