



Datum besluitraad	: 8 februari 2022	Datum oordeelraad	: 18 januari 2022
Agendapunt	:	Datum B en W	: 14 december 2021
Volgnummer	: 21bs00155 / 22.003	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		

## Adviesnota raad

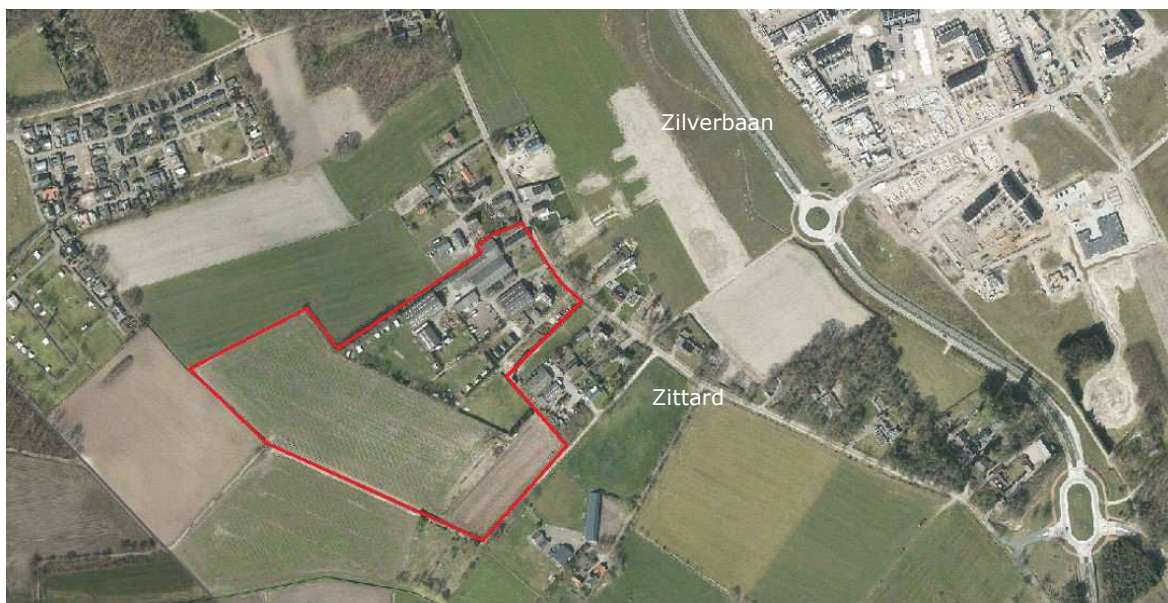
### Vaststellen bestemmingsplan 'Zittard 41-43'

#### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Zittard 41-43' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00055-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BGT en is opgeslagen onder nummer o-NL.IMRO.0861.BP00055-0401, gewijzigd vast te stellen;
2. De beantwoording op de ingekomen zienswijzen en de aanpassingen op het bestemmingsplan 'Zittard 41-43', zoals verwoord in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Notitie van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Zittard 41-43' (december 2021)', vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

#### Inleiding

Op de locatie Zittard 41-43 bevindt zich een voormalige agrarische bedrijfslocatie. In het verleden was het bedrijf een veehouderij met ca. 20,5 ha landbouwgrond. Na beëindiging van deze bedrijfstak is de eigenaar gestart met caravanstalling en een minicamping: camping De Veldhoeve. Deze minicamping bestaat uit 3 trekkershutten/lodges en 25 kampeerplaatsen. Daarnaast vinden er op de locatie ondergeschikte hoveniersactiviteiten plaats. Op onderstaande afbeelding is de planlocatie Zittard 41-43 weergegeven.



Afbeelding 1 Planlocatie Zittard 41-43



De eigenaar wenst de bestaande activiteiten van de minicamping uit te breiden tot een volwaardige camping, waarbij de ondergeschikte hoveniersactiviteiten blijven gehandhaafd. De gewenste uitbreiding ziet er als volgt uit:

- ◆ Uitbreiding met 55 standplaatsen, waarmee in totaal plaats is voor 83 toeristische standplaatsen op het kampeerterrein;
- ◆ Uitbreiding met 10 vakantieappartementen binnen de bestaande bebouwing;
- ◆ Het mogelijk maken van ondersteunde en ondergeschikte horeca;
- ◆ Het mogelijk maken van ondersteunde en ondergeschikte wellness;
- ◆ Het mogelijk maken van 450 m<sup>2</sup> aan sanitaire voorzieningen.

Om de gewenste functieverandering planologisch te borgen dient de huidige agrarische bestemming te worden gewijzigd in een recreatieve bestemming.

Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld zal de eigenaar de milieuvergunning van het voormalige agrarische bedrijf intrekken, zodat er geen veeteelt meer op de locatie kan worden gehouden.

Het verzoek tot uitbreiding van de camping is al geruime tijd geleden ingediend. Door diverse ontwikkelingen, besluiten en samenloop van omstandigheden is de eerste versie van het ontwerpbestemmingsplan pas in 2015 in procedure gebracht. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft eind 2015 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van destijds ingebrachte zienswijzen is het planvoornemen de afgelopen jaren verder onderbouwd. Daarbij is de planopzet niet wezenlijk gewijzigd. De gemeente heeft echter wel in het kader van de zorgvuldigheid besloten, het aangepaste ontwerpbestemmingsplan opnieuw als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het aangepaste ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 5 februari tot en met donderdag 18 maart 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn acht zienswijzen ingediend. Uw raad is bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen en te oordelen over de ingediende zienswijzen.

## **Beoogd effect**

Een passende ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken.

## **Argumenten**

### *1.1 Realisatie van hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt, leidt tot verbreding van het toeristisch-recreatieve aanbod binnen de gemeente Veldhoven.*

De bestaande minicamping 'De Veldhoeve' wordt hoog gewaardeerd. Met de seniorendoelgroep voegt dit aanbod iets toe aan het gemeentelijk recreatief aanbod. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op de camping kampeerplaatsen, chalets, vakantieappartementen en een ondergeschikte en ondersteunde horeca- en wellnessvoorziening te realiseren. Met deze beoogde ontwikkeling wordt de diversiteit en kwaliteit van de campinglocatie vergroot. Bestaande omgevingskwaliteiten blijven daarbij behouden en worden versterkt. Door de uitbreiding en toevoegingen ontstaat er een unieke, extensieve en gevarieerde vorm van verblijfsrecreatie, wat zorgt voor verbreding van het toeristisch-recreatieve aanbod binnen de gemeente Veldhoven.

### *1.2 Uitbreiding vindt plaats in combinatie met een kwaliteitsverbetering van het landschap.*

De gewenste uitbreiding wordt ingepast en draagt bij aan versterking van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden. De uitbreiding past daarmee



ook in de ontwikkelingsvisie Zilverackers. Voor de inpassing en in het kader van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. De zekerstelling van de uitvoering en instandhouding hiervan is geregeld in een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Daarnaast zijn de betreffende gronden voorzien van een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing'. Op deze gronden wordt de oprichting van bebouwing en standplaatsen niet toegestaan. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd zijn voor de aanleg en het onderhoud van groenvoorzieningen in het kader van de landschappelijke inpassing.

### *2.1 Zienswijzen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan.*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn acht zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn met name gericht op mogelijke overlast door de ligging en omvang van de horeca en de aanwezigheid van een landschapsweide. Naar aanleiding van de zienswijzen is onder andere de horeca verkleind en verplaatst naar een meer centrale ligging op de camping. De landschapsweide is daarnaast komen te vervallen. Het plangebied wordt daarmee verkleind van 64.000 m<sup>2</sup> naar 55.000 m<sup>2</sup>. Voor een goed beeld van de zienswijzen en de reacties hierop, wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Notitie van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Zittard 41-43' (december 2021)'.

### *3.1 Afspraken over de kosten zijn vastgelegd.*

Met de initiatiefnemer zijn overeenkomsten gesloten, op basis waarvan het verhaal van kosten van het plan is verzekerd. In artikel 6.12, lid 2 Wro is geregeld dat als de kosten anderszins zijn verzekerd, er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 Beroep tegen het bestemmingsplan is mogelijk.*

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan de uitvoering van het plan vertragen. Beroep kan alleen worden ingediend door degene die de zienswijze heeft ingediend dan wel door belanghebbenden tegen de aangebrachte wijzigingen.

### *1.2 Enkele omwonenden vrezen overlast.*

Door de omwonenden wordt gevreesd voor overlast door de uitbreiding van de camping. Om de overlast echter zoveel mogelijk te beperken is de horeca verkleind en verplaatst naar een meer centrale ligging op de camping. Daarnaast is de landschapsweide komen te vervallen, waardoor het gebied waarmee de camping wordt uitgebreid, wordt verkleind. Verder wordt er voldoende afstand tussen de camping en de omliggende woningen en bedrijven aangehouden zoals bepaald in de richtlijnen uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Juist door deze afstanden aan te houden is er geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat voor de omwonenden door voorliggend plan. Om aan deze afstanden te voldoen is het ontwerpbestemmingsplan wel aangepast. Voor een goed beeld van de aanpassingen zie de bijgevoegde 'Notitie van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Zittard 41-43' (december 2021)'.

## **Financiën**

Ten behoeve van de realisering van de bestemmingsplanherziening is een anterieure exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de eigenaar gesloten. Hierbij zijn te maken kosten ten behoeve van deze ontwikkeling verhaald op de eigenaar. De



exploitatiebijdrage komt ten bate van taakveld 8.1. Eventuele planschades worden op basis van de overeengekomen planschadeovereenkomst betaald door de eigenaar.

### **Communicatie en samenspraak**

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in de Staatscourant, via DROP (het elektronisch gemeentebled voor officiële bekendmakingen) en er wordt een verkorte melding geplaatst in het Veldhovens Weekblad. Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal via de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) raadpleegbaar en analoog in te zien op het gemeentehuis. De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gebracht van de besluitvorming.

De bestemmingsplanprocedure is gestart voordat de tijdelijke kaders voor participatie op 13 juli 2021 door uw raad zijn vastgesteld. Voor de ontwikkeling zijn de omwonenden schriftelijk op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De eigenaar heeft de omwonenden die een zienswijze hebben ingediend uitgenodigd voor een gesprek (omgevingsdialoog). Waar mogelijk is het plan aangepast, om aan de bezwaren zoveel mogelijk tegemoet te komen.

### **Uitvoering / planning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan worden ingediend door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of door belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze naar voren te brengen.

### **Bijlagen**

- Ontwerpbestemmingsplan 'Zittard 41-43' (zie volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0861.BP00055-0302>);
- Notitie van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Zittard 41-43' (december 2021);



## Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Naar aanleiding van de inspraakreacties van omwonenden en de ingezonden brief van de aanvrager, vragen veel fracties naar de afspraken / toezeggingen die in het verleden zijn gemaakt met de aanvrager.

Wethouder Van den Oever zegt toe een brief waarin dit staat beschreven te delen met de raad.

Op verzoek van de fractie van de GBV zegt wethouder Van den Oever toe dat er een afbeelding met de uiteindelijke situatie ter plaatse wordt gemaakt en gevoegd bij de stukken. Ook zegt de wethouder toe na te gaan in hoeverre de regels rondom paracommercie hier van toepassing kunnen zijn.

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt als **bespreekstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 8 februari 2022.

## Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad

### Brief 4 februari 2013

Met de raad is de brief van 4 februari 2013 gedeeld. In deze brief is namens het college aan de initiatiefnemer medegedeeld dat er onder voorwaarden principemedewerking wordt verleend aan de voorliggende uitbreiding van de camping.

### Huidige en geplande situatie

Op dit moment heeft de camping:

- 25 kampeerplaatsen;
- 3 trekkershutten/lodges;

Daarmee heeft de camping op dit moment in totaal 28 standplaatsen.

De bestaande situatie is weergegeven in afbeelding 2.



Afbeelding 2 Huidige situatie



De bestaande camping wordt in de geplande situatie uitgebreid met:

- 45 kampeerplaatsen;
- 10 chalets;
- 10 vakantieappartementen.

De camping wordt daarmee in totaal uitgebreid met 55 standplaatsen en 10 vakantieappartementen.

Na de geplande uitbreiding zijn er op de camping:

- 83 standplaatsen;
- 10 vakantieappartementen.

De geplande situatie is weergegeven in afbeelding 3.



Afbeelding 3 Geplande situatie

### Paracommercie

De regels rondom paracommercie blijken hier niet van toepassing te kunnen zijn. Paracommercie is de verzamelterm voor horeca-activiteiten die plaatsvinden in niet-commerciële instellingen. Denk aan de horeca in kantines van sportverenigingen, buurthuizen, cultuurcentra of schouwburgen. De stichtingen en verenigingen die deze maatschappelijke voorzieningen aanbieden profiteren van een flink aantal voordelen die door de overheid worden gegeven. Denk aan gemeentelijke subsidie of het huren van een gemeentelijk pand tegen een niet-conforme marktprijs. Gelet op de commerciële functie van (de onderschikte horeca bij) camping De Veldhoeve is hier geen sprake van een paracommerciële organisatie.



Naar aanleiding van de behandeling in de oordeelsvormende raad en technische vragen wil het college op een aantal onderwerpen het volgende opmerken.

#### Omschrijving camping

Naar aanleiding van een technische vraag volgt dat er onduidelijkheid is over de verschillende termen die in de toelichting bij het bestemmingsplan gebruikt worden als omschrijving van de camping. Op dit moment worden de termen mini-camping, boeren camping en reguliere en volwaardige camping door elkaar gebruikt. Hieronder volgen omschrijvingen van de verschillende termen:

- Mini-camping: De huidige camping met 25 kampeerplaatsen. In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' is op de locatie Zittard 41-43 de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping' opgenomen. In de toelichting is hierover opgenomen dat een mini-camping samenhangt met de agrarische bedrijfsvoering of ten dienste staat van het bedrijf. Om die reden is een andere naam voor een mini-camping een 'boeren camping'.
- Reguliere camping: Met de uitbreiding van de mini-camping en ook de beëindiging van het agrarisch bedrijf ontstaat er een reguliere camping.
- Volwaardige camping: Hetzelfde als een reguliere camping.

Er kunnen enkele kleine aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen om zo de gevraagde duidelijkheid te geven en de leesbaarheid te verbeteren.

Gelet hierop stellen wij voor enkel de termen 'mini-camping' en 'reguliere camping' in de toelichting bij het bestemmingsplan te gebruiken.

De nota van zienswijzen wordt naar aanleiding hiervan aangepast.

#### Nota verblijfsrecreatie in het buitengebied

In het ontwerpbestemmingsplan was qua toerisme en recreatiebeleid enkel verwezen naar het beleidsdocument 'Recreatievisie westelijk buitengebied Veldhoven'.

Naar aanleiding van een zienswijze (reclamant 4) en ambtshalve is geconstateerd dat ook de 'Nota verblijfsrecreatie in het buitengebied' en de 'Nota toerisme en recreatie' van toepassing zijn.

In de 'Notitie van beantwoording zienswijzen' is opgenomen dat naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 4 het bestemmingsplan is aangepast door in de toelichting te onderbouwen dat het plan niet in strijd is met de 'Nota verblijfsrecreatie in het buitengebied'. Bij nader inzien is de ontwikkeling echter wél in strijd met deze nota. Dit wordt ook geconcludeerd in de brief van 4 februari 2013.

Ondanks dat de ontwikkeling in strijd is met de 'Nota verblijfsrecreatie in het buitengebied' heeft het college destijds wel besloten om aan de uitbreiding principemedewerking te verlenen vanwege de volgende reden:

*"Een recreatieve uitstraling ter plaatse van de Zittard past echter goed in het toekomstbeeld van het gebied als 'kernrandzone'. Ook voegt een boerencamping met een luxe uitstraling die gericht is op de doelgroep 55+ iets toe aan het recreatief product van de gemeente Veldhoven. Door de luxe uitstraling van de staanplaatsen, dat zich uit in het feit dat elke staanplaats voorzien is van elektra, water en rioolaansluiting en voorzien is van privé sanitair kan gesteld worden dat camping De Veldhoeve zich onderscheidt van de andere reguliere camping in Veldhoven. Het plaatsen van 10 verhuureenheden en toeristische appartementen is daarbij noodzakelijk voor het verbreden van het verblijfsrecreatie product en voor het vergroten van het bedrijfseconomisch draagvlak waardoor er een rendabel verblijfsrecreatief bedrijf ontstaat. De toeristische appartementen worden daarbij gerealiseerd in bestaande bebouwing zodat er ten behoeve van de appartementen geen gebouwen gerealiseerd behoeve te worden.*



De uitbreiding van de camping is verder niet in strijd met de 'Nota toerisme en recreatie' en de 'Recreatievisie westelijk buitengebied Veldhoven'.

De nota 'Nota toerisme en recreatie' beschrijft de volgende relevante actiepunten:

- Geef boeren en buitenlui recreatief de ruimte, waarbij de kwaliteit van zowel het groen/natuur als de te ontwikkelen activiteiten in het buitengebied in evenwicht blijven.
- Versoepel de regelgeving om langs de toeristische en recreatieve netwerkroutes beperkte verkooppunten van drank en kleine hapjes mogelijk te maken, zonder aantasting van de omgeving.

Met de beoogde ontwikkeling vindt aan de rand van het stedelijk gebied definitieve beëindiging van een agrarisch bedrijf met uitbreiding en verbreding van een bestaand kampeerterrein plaats.

Gelet op het bovenstaande stellen wij voor het bestemmingsplan aan te passen door in de toelichting bij het bestemmingsplan te onderbouwen dat het plan in strijd is met 'Nota verblijfsrecreatie in het buitengebied', maar dat er vanwege de eerder genoemde redenen van dit beleid wordt afgeweken.

De nota van zienswijzen wordt naar aanleiding hiervan aangepast.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex  
secretaris

M.J.A. Delhez  
burgemeester