

ECLI	ECLI:NL:RVS:2024:5233
Datum uitspraak	18 december 2024
Inhoudsindicatie	<p>Bij besluit van 8 februari 2022 heeft de raad van de gemeente Veldhoven het bestemmingsplan "Zittard 41-43" gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan "Zittard 41-43" beoogt de uitbreiding van mini-camping "De Veldhoeve" naar een reguliere camping mogelijk te maken. Daartoe wijzigt het plan de bestemming van het perceel aan de Zittard 41-43 van "Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden" naar "Recreatie - Kampeerterrein" en "Groen - Landschappelijke inpassing". De bestaande minicamping (25 kampeerplaatsen en 3 trekkershutten/lodges) wordt volgens het plan uitgebreid met 55 standplaatsen, waardoor er in totaal ruimte is voor 83 standplaatsen. In het zuidoosten worden op een afzonderlijk ingericht gedeelte 10 chalets van maximaal 70 m2 geplaatst en op het overige gedeelte in het zuiden komen 45 kampeerplaatsen. In een van de bestaande bedrijfsgebouwen komen minimaal 10 appartementen van maximaal 45 m2 voor toeristische verhuur.</p>

Volledige tekst

202202661/1/R2

Datum uitspraak: 18 december 2024

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 1]), beiden wonend in Veldhoven,
  2. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], beiden wonend in Veldhoven,
  3. [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 3]), beiden wonend in Veldhoven,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Veldhoven,  
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 8 februari 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Zittard 41-43" gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] en [appellant sub 3] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Camping De Veldhoeve heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] en [appellant sub 1] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op zitting behandeld op 9 augustus 2024, waar [appellant sub 1], bijgestaan door mr. T.I.P. Jeltema, advocaat in Veldhoven, [appellant sub 3], van wie [appellant sub 3B], bijgestaan door A.A. Bouman, rechtsbijstandverlener in Amsterdam, en de raad, vertegenwoordigd door S. Spijkers en P. Vogels, zijn verschenen. Ook is op de zitting Camping De Veldhoeve, vertegenwoordigd door mr. L.A. Pronk, advocaat in Helmond, [gemachtigden], als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 5 februari 2021 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het bestemmingsplan "Zittard 41-43" beoogt de uitbreiding van mini-camping "De Veldhoeve" naar een reguliere camping mogelijk te maken. Daartoe wijzigt het plan de bestemming van het perceel aan de Zittard 41-43 (hierna: het perceel) van "Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden" naar "Recreatie - Kampeerterrein" en "Groen - Landschappelijke inpassing".

De bestaande minicamping (25 kampeerplaatsen en 3 trekkershutten/lodges) wordt volgens het plan uitgebreid met 55 standplaatsen, waardoor er in totaal ruimte is voor 83 standplaatsen. In het zuidoosten worden op een afzonderlijk ingericht gedeelte 10 chalets van maximaal 70 m2 geplaatst en op het overige gedeelte in het zuiden komen 45 kampeerplaatsen. In een van de bestaande bedrijfsgebouwen komen minimaal 10 appartementen van maximaal 45 m2 voor toeristische verhuur. Daarnaast zal de achterzijde

van de schuur ten zuidoosten van de receptie deels omgebouwd worden tot ondergeschikte ondersteunende horeca van maximaal 300 m<sup>2</sup> en komt er een kleinschalige wellnessvoorziening (bestaande uit saunacabine en dompelbad) van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Op het perceel worden ook al caravans gestald, bomen geteeld en vinden ondergeschikte hoveniersactiviteiten plaats. Die activiteiten mogen worden voortgezet. Ten slotte wordt ten zuiden van de hoofdingang een noodontsluiting gecreëerd om aan brandveiligheidsvoorschriften te voldoen.

Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Zittard en aan de zuidoost- en zuidwestzijde door de Rijt. Verder bevindt het plangebied zich ten westen van de kern Veldhoven naast het in ontwikkeling zijnde gebied Zilverackers, waar in totaal ongeveer 1.250 woningen worden opgericht, met de nieuwe ontsluitingsroute de Zilverbaan.

3. [appellant sub 1A] woont aan de [locatie 1] en exploiteert het [bedrijf A], gevestigd aan de [locatie 2]. [appellant sub 1B] woont aan de [locatie 3] en exploiteert het [bedrijf B] aan de [locatie 4]. [appellant sub 2A] woont aan de [locatie 5], [appellant sub 2B] woont aan de [locatie 6] en [appellant sub 3] woont aan de [locatie 7]. Zij vrezen voor aantasting van hun woon- en leefklimaat en voor aantasting van hun bedrijfsklimaat door uitbreiding van het kampeerterrein.

Wettelijk kader

4. De relevante wettelijke bepalingen en planregels zijn opgenomen in de bijlage die deel uitmaakt van deze uitspraak.

Toetsingskader

5. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Beroepsgronden

Is er strijd met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant?

6. [appellant sub 1] en [appellant sub 3] betogen dat het bestemmingsplan in strijd met artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) is vastgesteld. [appellant sub 1] betoogt ook dat het bestemmingsplan in strijd is met artikel 3.75 van de IOV.

-Is het kampeerterrein gevestigd op een bestaand bouwperceel?

7. Volgens [appellant sub 1] en [appellant sub 3] is sprake van strijd met artikel 3.73, eerste lid, aanhef, van de IOV, omdat daaruit volgt dat de vestiging van een nieuwe niet-agrarische functie, in dit geval een kampeerterrein, in landelijk gebied moet plaatsvinden op een bestaand bouwperceel. Dat is volgens hen niet het geval, omdat het kampeerterrein niet wordt gevestigd op het bestaand bouwvlak dat in het vorige bestemmingsplan "Buitengebied 2009" een oppervlakte van ongeveer 20.000 m<sup>2</sup> had, maar op een veel groter oppervlak van 50.000 m<sup>2</sup>.

7.1. Artikel 3.73, eerste lid, aanhef, van de IOV, zoals die luidde tot 1 januari 2024, bepaalt dat een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied onder voorwaarden kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel. Artikel 1.1 omschrijft een bouwperceel als een aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan. Een bestaand bouwperceel wordt in artikel 1.1 gedefinieerd als een bouwperceel waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> toestaat.

7.2. De Afdeling wijst erop dat voor de beantwoording van de vraag of het kampeerterrein is gevestigd op een bestaand bouwperceel, eerst bepaald moet worden of er op grond van het voormalige bestemmingsplan "Buitengebied 2009" sprake was van een bouwperceel. Hoewel het kampeerterrein deels is gevestigd op gronden die op grond van het voormalige bestemmingsplan "Buitengebied 2009" buiten het bouwvlak liggen, omvat de definitie van bouwperceel, in tegenstelling tot wat [appellant sub 1] betoogt, meer dan enkel een bouwvlak. Een bouwperceel is namelijk een bouwvlak, waarbinnen gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan. De gronden ten zuiden en zuidwesten van het voormalige bouwvlak grenzen direct daaraan. Op die gronden waren bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, omdat artikel 5.2.1, onder a, van de planregels van het voormalige bestemmingsplan "Buitengebied 2009" teeltondersteunende voorzieningen voor een periode van maximaal zes maanden buiten het bouwvlak mogelijk maakte. Ook zijn op de gronden ten zuiden en zuidwesten van het bouwvlak vergunningvrije bouwwerken toegestaan, bijvoorbeeld een perceelsafscheiding als bedoeld in artikel 2, onderdeel 12, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) of een bouwwerk ten behoeve van een infrastructurele voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, van bijlage II bij het Bor. Daarmee is voldaan aan de definitie van bouwperceel.

Tevens is voldaan aan de definitie van bestaand bouwperceel, omdat het kampeerterrein op een bouwperceel ligt waarbinnen het voormalige bestemmingsplan "Buitengebied 2009" het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> toestond.

Gelet op het voorgaande is het kampeerterrein gevestigd op een bestaand bouwperceel.

Het betoog slaagt niet.

-Past het kampeerterrein in de ontwikkelingsrichting van het gebied?

8. [appellant sub 1] en [appellant sub 3] betogen dat het kampeerterrein niet past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, zoals bedoeld in artikel 3.73, eerste lid, onder a, van de IOV. Uit het bestemmingsplan volgt volgens hen niet dat er een ontwikkelingsrichting voor het plangebied is en de gemeente heeft hier ook geen beleid voor opgesteld. Bovendien is het plangebied gelegen in een kleine historische concentratie van bebouwing op gronden met landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden. Door het mogelijk maken van een grootschalig kampeerterrein met chalets en sanitaire voorzieningen in het open agrarische landschap zullen deze waarden worden aangetast, aldus [appellant sub 1] en [appellant sub 3].

Volgens [appellant sub 1] waarborgt het bestemmingsplan niet dat het kampeerterrein ook op

langere termijn past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, zoals artikel 3.73, tweede lid, van de IOV vereist. De planregels beperken de publieksaantrekkende werking niet en er is niet gekozen voor een specifieke gebruiksactiviteit (alleen recreatieterrein), maar voor diverse niet-agrarische activiteiten naast elkaar.

8.1. Artikel 3.73, eerste lid, aanhef en onder a, van de IOV, zoals die luidde tot 1 januari 2024, bepaalt dat een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel, als is voldaan aan onder meer de onder a genoemde voorwaarde dat de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de daar onder 1 tot en met 3 genoemde aspecten zijn betrokken.

In de toelichting op dat artikel staat dat het gaat om een globale denkrichting welke functies passen in de te onderscheiden gebieden met een globale bepaling van een omvang. De gemeente heeft keuzevrijheid op welke manier zij invulling geeft aan dit vereiste. Dat kan bijvoorbeeld door de ontwikkelingsrichting op te nemen in de toelichting op het bestemmingsplan, maar dat kan ook door dit in een apart beleidsdocument op te nemen.

In dit geval heeft de raad in paragraaf 4.2.3 van de plantoelichting gemotiveerd dat het plangebied in een stedelijk uitloopgebied ligt waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd, onder andere vanwege de nabijheid van de grootschalige stedelijke uitbreiding "Zilverackers", de bestaande menging van functies en de minder optimale agrarische structuur. Bovendien wordt ter plaatse een voormalige agrarische bedrijfslocatie definitief beëindigd en is het bouwvlak in het onderhavige bestemmingsplan ten opzichte van het bouwvlak in het vorige bestemmingsplan "Buitengebied 2009" verkleind van 21.000 m<sup>2</sup> naar 7.600 m<sup>2</sup>. De voorgenomen ontwikkeling zorgt volgens de raad voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering die bijdraagt aan een recreatieve uitstraling van het gebied. Dit acht de raad passend binnen recent gemeentelijk beleid zoals de "Ontwikkelvisie Zilverackers" en de "Recreatievisie westelijk buitengebied Veldhoven", en hij acht dit ter plaatse ook wenselijk. 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 artikel 4.4.4 van de planregels.

Gelet op het voorgaande heeft de raad voldoende gemotiveerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en daarbij voldoende betrokken welke activiteiten en functies passen in de omgeving, welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten en hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit.

Het betoog slaagt niet.

8.2. Artikel 3.73, tweede lid, van de IOV, zoals die luidde tot 1 januari 2024, bepaalt dat het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en daartoe regels stelt over de in dat artikellid genoemde aspecten.

Uit de toelichting van de raad zoals omschreven onder 8.1 volgt dat het bestemmingsplan, in overeenstemming met artikel 3.73, tweede lid, van de IOV, borgt dat de uitbreiding van het kampeerterrein ook op langere termijn past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De raad heeft daartoe, zoals dat artikel vereist, regels gesteld over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking, welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan en dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen. De raad heeft, in tegenstelling tot wat [appellant sub 1] betoogt, gekozen voor een specifieke gebruiksactiviteit door de

bestemming "Recreatie - Kampeerterrein" aan een groot deel van de gronden van het plangebied toe te kennen. Verder heeft de raad de publieksaantrekkende werking van de uitbreiding van het kampeerterrein beperkt door in de artikelen 1.51 en 4.4.1, aanhef en onder j, van de planregels op te nemen dat de horeca- en de wellnessvoorziening uitsluitend ten dienste staan van de gebruikers van het kampeerterrein. Daarnaast bepaalt artikel 3.3.1, aanhef en onder a, van de planregels dat tot een strijdig gebruik van gronden met de bestemming "Groen - Landschappelijke inpassing" in elk geval wordt gerekend het gebruik voor opslag van goederen en materialen. Artikel 4.4.1, aanhef en onder m, van de planregels bepaalt dat tot een strijdig gebruik van gronden met de bestemming "Recreatie - Kampeerterrein" in elk geval wordt gerekend het gebruik voor opslag en stalling buiten de bestaande bebouwing. Daarnaast vereist artikel 3.73, tweede lid, onder d, van de IOV dat het plan waarborgt dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang. Naar het oordeel van de Afdeling is het belang dat die bepaling beoogt te beschermen gewaarborgd, omdat het plan regels bevat over de maximale toegestane omvang van de ontwikkeling en handhavend kan worden opgetreden bij overschrijding daarvan. Bovendien kan de vraag of de ontwikkeling later nog steeds passend is op de locatie van het plangebied in een herzieningsprocedure aan de orde komen. Het betoog slaagt niet.

-Is er sprake van overtollige bebouwing?

9. [appellant sub 1] betoogt verder dat het bestemmingsplan in strijd is met artikel 3.73, eerste lid, aanhef en onder c, van de IOV, omdat er geen bestaande bebouwing wordt gesloopt. De raad motiveert dit met de stelling dat er geen overtollige bebouwing is. Dat houdt echter verband met de omstandigheid dat niet sprake is van de vestiging van één kleinschalige niet-agrarische functie, maar van meerdere niet-agrarische functies. Uit de planregels en toelichting blijkt dat naast het beoogde kampeerterrein ook caravanstalling en hoveniers- en boomteeltactiviteiten zijn toegestaan, wat zich echter niet verdraagt met de tekst en de strekking van artikel 3.73 van de IOV.

9.1. Artikel 3.73, eerste lid, aanhef en onder c, van de IOV, zoals die luidde tot 1 januari 2024, bepaalt dat een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel, als is voldaan aan onder meer de onder c genoemde voorwaarde dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. In de toelichting op dat artikel staat dat overtollige bebouwing de bebouwing is die niet past binnen de maximaal toelaatbare omvang of bebouwing waarvoor geen feitelijk gebruik is.

De raad heeft zich op het standpunt mogen stellen dat er geen overtollige bebouwing in het plangebied aanwezig is, omdat alle bestaande bebouwing wordt benut ten behoeve van het kampeerterrein en stalling, opslag en onderhoud van materiaal en machines hoofdzakelijk ten behoeve van het beheer en onderhoud van de camping en de overige ondergeschikte nevenactiviteiten. [appellant sub 1] heeft niet onderbouwd waarom bebouwing ten behoeve van ondergeschikte nevenactiviteiten als overtollige bebouwing als bedoeld in artikel 3.73 van de IOV zou moeten worden aangemerkt.

Het betoog slaagt niet.

-Bedrijvigheid of voorziening ten dienste van vrije tijd?

10. [appellant sub 1] en [appellant sub 3] voeren aan dat het kampeerterrein niet kleinschalig is, als bedoeld in artikel 3:73, derde lid, van de IOV, omdat het een oppervlakte heeft van ruim 50.000 m<sup>2</sup> met 83 standplaatsen en 10 appartementen.

10.1. Volgens artikel 3.73, derde lid, aanhef en onder a en c, van de IOV, zoals die luidde tot 1 januari 2024, geldt als een binnen de omgeving passende omvang voor:

a. bedrijvigheid dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein en

c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 ha.

In tegenstelling tot wat [appellant sub 1] en [appellant sub 3] betogen, kwalificeert een kampeerterrein als een voorziening ten dienste van vrijetijd en niet als bedrijvigheid. Daardoor is enkel de norm uit artikel 3.73, derde lid, aanhef en onder c, van de IOV van toepassing. De uitbreiding van het kampeerterrein benut grotendeels bestaande bebouwing van ongeveer 5.000 m<sup>2</sup> en voegt daar 1.250 m<sup>2</sup> aan toe voor chalets, sanitaire voorzieningen en een wellnessvoorziening. Daardoor is de totale omvang van de bebouwing 6.250 m<sup>2</sup>, en dat blijft binnen de IOV-norm.

Het betoog slaagt niet.

-Is bedrijfsmatig beheer gewaarborgd?

11. [appellant sub 1] voert aan dat de planregels in strijd met artikel 3.75, tweede lid, aanhef en onder a, van de IOV niet waarborgen dat het kampeerterrein bedrijfsmatig wordt beheerd.

11.1. In tegenstelling tot wat [appellant sub 1] betoogt, waarborgt het bestemmingsplan, in overeenstemming met artikel 3.75, tweede lid, aanhef en onder a, van de IOV, zoals die luidde tot 1 januari 2024, dat het kampeerterrein en de recreatiewoningen bedrijfsmatig worden beheerd. Artikel 4.1, aanhef en onder a, van de planregels bepaalt namelijk dat de voor "Recreatie - Kampeerterrein" aangewezen gronden bestemd zijn voor bedrijfsmatige exploitatie van een kampeerterrein met bijbehorende voorzieningen.

Het betoog slaagt niet.

-Sluiten de planregels permanente bewoning uit?

12. Verder is volgens [appellant sub 1] ook onvoldoende gewaarborgd dat permanente bewoning van de 10 vakantieappartementen is uitgesloten, zoals artikel 3.75, tweede lid, aanhef en onder b, van de IOV vereist. Weliswaar bepaalt artikel 4.4.1, aanhef en onder a, van de planregels dat wonen tot een strijdig gebruik van bouwwerken wordt gerekend, maar wonen wordt in de planregels niet gedefinieerd. Naast het uitsluiten van bewoning door arbeidsmigranten, dient volgens [appellant sub 1] ook bewoning door woonurgenten, statushouders en expats uitgesloten te worden.

12.1. In overeenstemming met artikel 3.75, tweede lid, aanhef en onder b, van de IOV, zoals die luidde tot 1 januari 2024, waarborgen de planregels dat permanente bewoning van de 10 vakantieappartementen is uitgesloten. Artikel 1.62 van de planregels bepaalt dat een vakantieappartement een permanent ter plaatse aanwezig gebouw is, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt. In artikel 4.4.1, aanhef en onder a en b, van de planregels staat dat wonen en huisvesting van arbeidsmigranten als strijdig gebruik wordt gezien. Omdat het begrip "wonen" niet nader is gedefinieerd in de planregels, moet aansluiting worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik. Zoals de Afdeling ook al eerder heeft overwogen, bijvoorbeeld in de uitspraak van 23 februari 2022 ([ECLI:NL:RVS:2022:582](#), onder 2.2), impliceert het begrip "wonen" enige

bestendigheid. Aangezien de eis geldt dat huurders hun hoofdverblijf elders moeten hebben, kan er geen sprake zijn van de bestendigheid die wonen vereist en is ook tijdelijke, niet-recreatieve bewoning uitgesloten. Als de vakantieappartementen in de toekomst worden gebruikt voor andere doeleinden dan recreatieve verblijfsaccommodatie, is dit een kwestie van handhaving.

Het betoog slaagt niet.

-Conclusie IOV

13. De Afdeling ziet in wat [appellant sub 1] en [appellant sub 3] hebben aangevoerd geen aanleiding voor de conclusie dat het bestemmingsplan in strijd met de artikelen 3.73 en 3.75 van de IOV is vastgesteld.

Is er behoefte aan uitbreiding van het kampeerterrein?

14. [appellant sub 3] betoogt dat het plan in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), omdat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan uitbreiding van het kampeerterrein onvoldoende is onderbouwd. [appellant sub 3] betwist dat deze behoefte volgt uit het bedrijfsplan, omdat een bedrijfsplan volgens hem per definitie niet onafhankelijk is. [appellant sub 3] heeft in zijn zienswijze andere onderzoeken aangehaald die een heel ander beeld laten zien. Over de lokale behoefte merkt hij op dat 55-plussers ook terecht kunnen bij de bestaande reguliere campings in de nabije omgeving.

14.1. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro verplicht het betrokken bestuursorgaan om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling te beschrijven. Bij deze behoefte gaat het, blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling, niet alleen om de kwantitatieve behoefte. Het kan ook gaan om de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 11 november 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:3444](#) (Rozendaal)).

14.2. De Afdeling stelt voorop dat niet in geschil is dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de "Memo omtrent ladder voor duurzame verstedelijking" omschrijft de raad de kwalitatieve behoefte aan de uitbreiding van het kampeerterrein. Met de uitbreiding van het kampeerterrein wordt beoogd om te voorzien in de behoeften van 50-plussers en personen met een zorgbehoefte. Om die reden beschikken kampeergasten over eigen sanitair en wordt ook elk chalet voorzien van eigen sanitaire voorzieningen. Daarnaast is beoogd om voor deze specifieke doelgroepen een kleinschalige wellnessvoorziening te realiseren en een ondergeschikte horecagelegenheid op te richten die eveneens toegankelijk is voor mindervaliden. Van Nuland & Partners heeft op 5 januari 2019 (geactualiseerd op 16 november 2021) een bedrijfskundig onderbouwde toekomstvisie opgesteld waarin nader wordt ingegaan op de behoeften van recreanten. In deze rapportage wordt aangegeven dat senioren het vaakst op vakantie gaan en dat 50-plussers 71% van alle caravans en 78% van alle campers bezitten. Daar komt bij dat de gemiddelde leeftijd van caravan- en camperbezitters 57 jaar is. Aangezien Camping De Veldhoeve zich met name richt op 50-plussers en personen met een eventuele zorgbehoefte kan de camping zich hiermee onderscheiden in de markt. Daarnaast wordt in de door Van Nuland & Partners opgestelde rapportage ingegaan op de omstandigheid dat verhuureenheden zoals chalets steeds populairder worden indien deze voldoende luxe en comfort bieden. Ook op deze actuele behoefte beoogt Camping De Veldhoeve in te spelen door 10 luxe chalets te realiseren.

14.3. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling op het



standpunt mogen stellen dat er behoefte is aan uitbreiding van het kampeerterrein, omdat deze uitbreiding tegemoet komt aan concrete behoeften van senioren en mindervaliden aan het specifieke karakter van de voorziene ontwikkeling. Daarbij merkt de raad terecht op dat de in de regio aanwezige recreatiebedrijven, mede vanwege de specifieke doelgroep van Camping De Veldhoeve, maar ook vanwege de tariefstelling en grootschaligere aard en omvang van de in de regio aanwezige recreatiebedrijven, een ander deel van de markt bedienen. De enkele stelling van [appellant sub 3] dat er volgens zijn waarneming al leegstand op de bestaande camping is, vormt onvoldoende onderbouwing voor het oordeel dat er geen behoefte is aan een kwalitatieve uitbreiding van het kampeerterrein. De raad merkt ook terecht op dat het vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Noord-Brabant van oktober 2018, uitgevoerd in opdracht van de Provincie Noord-Brabant, waar [appellant sub 3] naar verwijst ouder en niet meer actueel is.

Het betoog slaagt niet.

Strijd met gemeentelijk- en provinciaal beleid

15. [appellant sub 3] betoogt dat het bestemmingsplan in strijd met de "Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven" (hierna: de structuurvisie) en de "Nota verblijfsrecreatie in het buitengebied" (hierna: de nota verblijfsrecreatie) is vastgesteld.

-Structuurvisie

16. [appellant sub 3] betoogt dat de structuurvisie wel mogelijkheden biedt voor kleinschalige kampeermogelijkheden, maar niet voor grootschalige kampeermogelijkheden, waar in dit geval sprake van is.

16.1. In de structuurvisie staat dat er extra kansen worden geboden aan onder andere kleinschalige kampeermogelijkheden. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt mogen stellen dat dit niet betekent dat reguliere campings niet zijn toegestaan. Daarbij heeft de raad erop gewezen dat met het plan wordt bijgedragen aan een gevarieerd toeristisch-recreatief aanbod van de gemeente en dat het terrein landschappelijk wordt ingepast in de omgeving. Het betoog slaagt niet.

Overigens staat in de "Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van de Brainport", die de structuurvisie na de vaststelling van het plan heeft vervangen, dat de gemeente Veldhoven het buitengebied niet op slot wil zetten, maar gebiedseigen ontwikkeling met behoud van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit mogelijk wil maken. Om het buitengebied leefbaar te houden en een bijdrage te leveren aan het versterken van de omgevingskwaliteit worden herbestemmingen van voormalige agrarische bebouwing en kleinschalige ontwikkelingen in de verbrede landbouw gefaciliteerd.

-Nota verblijfsrecreatie

17. [appellant sub 3] betoogt dat de nota verblijfsrecreatie bepaalt dat het aantal toegestane standplaatsen bij kleinschalige kampeergelegenheden mag worden verruimd van 15 naar 25 plaatsen en dat aan nieuwe verzoeken om vestiging van een regulier kampeerterrein geen toestemming wordt verleend.

17.1. [appellant sub 3] betoogt terecht dat uit paragraaf 4.3.1 over kamperen op reguliere kampeerterreinen en paragraaf 4.3.2 over kamperen op kleinschalige kampeerterreinen van de nota verblijfsrecreatie volgt dat geen medewerking wordt verleend aan nieuwe reguliere kampeerterreinen en dat het aantal kampeerplaatsen maximaal mag worden verruimd van 15 naar 25 plaatsen. Ook volgt uit de nota verblijfsrecreatie dat chalets of stacaravans zijn

uitgesloten. In paragraaf 4.3.7 van de plandoelichting erkent de raad dat de uitbreiding van de minicamping gekwalificeerd kan worden als een reguliere camping, waardoor er in zoverre strijd is met de uitgangspunten uit de nota verblijfsrecreatie.

Een bestuursorgaan dient te handelen conform haar eigen beleidsregels. Maar, zo oordeelde de Afdeling bijvoorbeeld in haar uitspraak van 17 mei 2023 ([ECLI:NL:RVS:2023:1931](#), onder 7.2), in bijzondere gevallen kan de raad, mits goed gemotiveerd, afwijken van zijn beleid. In dit geval heeft de raad toegelicht dat hij, in weerwil van het beleid dat is vastgelegd in de nota verblijfsrecreatie, medewerking wil verlenen aan de uitbreiding van de minicamping naar een regulier kampeerterrein. Met de beoogde ontwikkeling vindt volgens de raad uitbreiding en verbreding van het verblijfsrecreatieve aanbod plaats voor een specifieke doelgroep, waarbij de bestaande omgevingskwaliteiten behouden blijven en worden versterkt. Zie paragraaf 4.3.7 van de plandoelichting. Bovendien past een recreatieve uitstraling ter plaatse van de Zittard volgens de raad goed in het toekomstbeeld van het gebied als "kernrandzone" en voegt een reguliere camping met een luxe uitstraling die gericht is op de doelgroep 55-plussers iets toe aan het recreatief product van de gemeente Veldhoven.

Gelet op deze toelichting, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling mogen afwijken van de passages over nieuwe reguliere kampeerterreinen en het maximaal aantal kampeerplaatsen van de nota verblijfsrecreatie en dat voldoende gemotiveerd. Daarbij betreft de Afdeling ook dat in de nota verblijfsrecreatie staat dat productdifferentiatie en productkwaliteit als uitgangspunt voor het toeristisch product in Veldhoven wordt genomen en dat recreatie en toerisme als nieuwe economische drager van het landelijk gebied gelden.

Het betoog slaagt niet.

-Toename bebouwing en ontbreken sloopverplichting

18. [appellant sub 3] betoogt verder dat de toename van de bebouwing en het ontbreken van een sloopverplichting ter compensatie daarvan in strijd is met gemeentelijk- en provinciaal beleid. De bouwregels van het bestemmingsplan bepalen volgens hem dat het bebouwde oppervlak van de voorziene ontwikkeling niet meer mag bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlak. [appellant sub 3] geeft aan dat er niet alleen appartementen in bestaande bebouwing worden gerealiseerd, maar dat er 13 chalets, maximaal 450 m<sup>2</sup> aan sanitaire voorzieningen, maximaal 300 m<sup>2</sup> aan horeca en maximaal 100 m<sup>2</sup> aan wellnessvoorzieningen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

18.1. [appellant sub 3] heeft niet gemotiveerd met welk gemeentelijk en provinciaal beleid de toename van bebouwing en het ontbreken van een sloopverplichting in strijd is. Gelet hierop, ziet de Afdeling in wat [appellant sub 3] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat het bestemmingsplan op de punten die hij noemt in strijd met gemeentelijk of provinciaal beleid is vastgesteld.

Het betoog slaagt niet.

Principebesluit

19. [appellant sub 3] betoogt dat in ieder geval de wellnessvoorziening niet was meegenomen in het oude principebesluit van het college uit 2013 en benadrukt dat een principebesluit slechts 12 maanden geldig blijft. Als binnen deze periode geen formele aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan wordt ingediend komt het principebesluit te vervallen. Het principebesluit uit 2013 is hierdoor al jaren niet meer geldig.

19.1. De bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen komt exclusief aan de raad

toe. Het ontbreken van een (geldig) principebesluit van het college doet daar niet aan af. Het betoog slaagt niet.

VNG-brochure

20. [appellant sub 1] betoogt dat niet is voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure, aangezien de afstand tussen het plangebied en het interieurbedrijf aan de [locatie 2] minder dan 30 m bedraagt. Ook het reparatie- en servicebedrijf aan de [locatie 4] bevindt zich binnen de richtafstand van 30 m tot de plangrens. De scheiding tussen het kampeerterrein en de bedrijven is niet voldoende, waardoor de bestemming "Recreatie - Kampeerterrein" volgens [appellant sub 1] moet worden opgeschoven. [appellant sub 3] betoogt dat de richtafstand uit de VNG-brochure wordt overschreden, omdat woningen van derden op ongeveer 10 m van de plangrens liggen.

-Mocht de raad aansluiten bij gebiedstype "gemengd gebied"?

20.1. Uit de toelichting op het bestemmingsplan volgt dat de raad voor de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de voorziene woningen aansluiting heeft gezocht bij de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering uit 2009 (hierna: de VNG-brochure). In de VNG-brochure staan richtafstanden voor de afstand tussen milieugevoelige functies en milieubelastende bestemmingen. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Voor de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedstypen "gemengd gebied" en "rustige woonwijk". "Gemengd gebied" is omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid en gebieden die direct langs de hoofdstructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. "Rustige woonwijk" is omschreven als een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding.

Gelet op de ligging van het plangebied in de nabijheid van infrastructuur, verschillende (agrarische) bedrijven en woningen heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling terecht op het standpunt gesteld dat de omgeving van het plangebied is aan te merken als gemengd gebied.

-Is voldaan aan de richtafstanden?

20.2. De richtafstanden uit de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en daarmee vergelijkbare omgevingstypen. Deze afstanden kunnen voor de aspecten geur, stof en geluid met één afstandsstap worden verlaagd als sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Het is niet in geschil dat het kampeerterrein door de raad als gevoelige functie is aangemerkt.

[appellant sub 1A] woont aan de [locatie 1] en exploiteert het [bedrijf A], gevestigd aan de [locatie 2]. De raad stelt in de nota van zienswijzen terecht vast dat het interieurbedrijf onder SBI-code 2008 32999 (vervaardigen van overige goederen n.e.g.) valt en milieucategorie 3.1 heeft. Hiervoor geldt volgens de VNG-brochure bij het omgevingstype "gemengd gebied" een richtafstand van 30 m. De grens van de bestemming "Bedrijf - 1", waar het interieurbedrijf van [appellant sub 1] is gelegen, bevindt zich op ongeveer 45 m van de bestemming "Recreatie - Kampeerterrein" aan de noordwestkant van het bedrijf. Aan de zuidwestkant is de bestemming "Groen - Landschappelijke inpassing" 30 m breed. Daarmee wordt voorkomen dat er aan die zijde kampeermiddelen binnen 30 m van het interieurbedrijf worden geplaatst.

Dat betekent dat ook aan die kant de afstand tot de uiterste situering van de milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan binnen het plangebied mogelijk is groter is dan 30 m. Gelet op bovenstaande, wordt er met betrekking tot het interieurbedrijf aan de [locatie 2] voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure.

[appellant sub 1B] woont aan de [locatie 3] en exploiteert het [bedrijf B]. Daarvoor gebruikt hij een loods met de functieaanduiding "opslag", aan de westelijke zijde van het perceel aan de [locatie 4]. "Opslag" valt onder SBI-code 2009 52109 en heeft milieucategorie 2. Hiervoor geldt volgens de VNG-brochure bij het omgevingstype "gemengd gebied" een richtafstand van 10 m. De grens van de bestemming "Bedrijf - 1" met functieaanduiding "opslag", bevindt zich aan de noordwestkant van de loods op ongeveer 22,5 m van de bestemming "Recreatie - Kampeerterein". Gelet op bovenstaande, wordt er ook met betrekking tot deze opslagloods aan de Zitterd 39c voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure.

20.3. Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) blijkt dat de wetgever met artikel 8:69a van de Awb de eis heeft willen stellen dat er een verband is tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appellant door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van degene die in (hoger) beroep komt.

Gelet op het voorgaande, kan [appellant sub 3] alleen opkomen voor zijn eigen belang, en niet voor een belang van derden. [appellant sub 3] beroept zich op het belang van derden, te weten bewoners van woningen die op ongeveer 10 m van de plangrens zouden liggen. Het relativiteitsvereiste van artikel 8:69a van de Awb staat om die reden aan een inhoudelijke bespreking van deze beroepsgrond in de weg.

20.4. De betogen slagen niet.

Is de horecavoorziening ondergeschikt?

21. [appellant sub 1] betwist dat er sprake is van een ondergeschikte en ondersteunende horecavoorziening. De horecavoorziening mag volgens artikel 4.2.1, onder c en d, van de planregels een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 10 m hebben. Bovendien mag de horecavoorziening een maximale vloeroppervlakte hebben van 300 m<sup>2</sup> en volgens artikel 1.51, onder a, van de planregels dagelijks geopend zijn van 7.00 uur tot 23.00 uur. Een horecavoorziening van deze proporties en openingstijden is volgens [appellant sub 1] niet te beschouwen als ondergeschikt. Het is volgens hem veelzeggend dat volgens artikel 3.73, derde lid, aanhef en onder b, van de IOV een detailhandelsvoorziening maximaal 200 m<sup>2</sup> mag zijn. [appellant sub 1] verwijst ook naar de uitspraak van de Afdeling van 21 november 2011 ([ECLI:NL:RVS:2012:BY3688](#)) waar een horecavoorziening van 100 m<sup>2</sup> als ondergeschikt werd aangemerkt.

[appellant sub 1], [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] en [appellant sub 3] betogen dat hoewel artikel 1.51 van de planregels bepaalt dat gebruik van de horecavoorziening door derden niet is toegestaan, uit de nota van zienswijzen volgt dat derden wel gebruik mogen maken van de horecavoorziening. Als derden gebruik mogen maken van de horecavoorziening, achten zij deze niet ondersteunend of ondergeschikt aan de recreatieve bestemming van het perceel. Dan is er sprake van een zelfstandige horecavoorziening. [appellant sub 1] en [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] betogen dat in de planregels zou moeten worden gewaarborgd dat de horecavoorziening uitsluitend toegankelijk is voor personen die op het recreatieterrein verblijven.

21.1. Artikel 4.1, aanhef en onder e, van de planregels bepaalt dat de voor "Recreatie - Kampeerterrein" aangewezen gronden mede zijn bestemd voor ondergeschikte en ondersteunende horecavoorziening, tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup>. Uit de in artikel 1.51 van de planregels opgenomen definitiebepaling van ondergeschikte en ondersteunende horeca volgt dat horeca ten behoeve van het kampeerterrein (uitsluitend of in hoofdzaak ondergeschikt aan het kampeerterrein en) uitsluitend ten dienste van de gebruikers daarvan is toegestaan.

21.2. Voor zover [appellant sub 1], [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] en [appellant sub 3] vrezen voor een zelfstandige horeca-activiteit op de gronden in het plangebied, overweegt de Afdeling dat op grond van artikel 4.1, aanhef en onder e, van de planregels enkel een ondergeschikte en ondersteunende horecavoorziening mogelijk is op de gronden waaraan de bestemming "Recreatie - Kampeerterrein" is toegekend. Gelet op de definitie van ondergeschikte en ondersteunende horeca, dient het te gaan om horeca ten behoeve van het kampeerterrein en uitsluitend ten dienste van de gebruikers daarvan. De horeca dient dus ondergeschikt te zijn aan het kampeerterrein. Dat de horecavoorziening een goothoogte van 6 m, een nokhoogte van 10 m en een oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup> mag hebben, maakt niet dat de horecavoorziening niet ondergeschikt is. De Afdeling acht van belang dat de horecavoorziening alleen kan worden bereikt via de ingang van het kampeerterrein en dat de oppervlakte van de horecavoorziening beduidend kleiner is dan het totale kampeerterrein. Ook de omstandigheden dat de openings- en sluitingstijden van de ondergeschikte en ondersteunende horeca op het perceel hetzelfde moeten zijn als de openings- en sluitingstijden van de hoofdfunctie, namelijk het kampeerterrein, en de horeca buiten het zicht van de Zittard ligt, zijn daarbij relevant. Hoewel de beantwoording van de zienswijzen (reactie van het gemeentebestuur, paragraaf 4.1.1, onder h) niet overeenkomt met de planregels, heeft de raad bevestigd dat de planregels leidend zijn.

Dat artikel 3.73, derde lid, aanhef en onder b, van de IOV, zoals die luidde tot 1 januari 2024, bepaalt dat een detailhandelsvoorziening maximaal 200 m<sup>2</sup> mag zijn acht de Afdeling niet relevant, aangezien dit artikel niet van toepassing is op een horecavoorziening. Dat de Afdeling volgens [appellant sub 1] in de door hem aangedragen uitspraak een horecavoorziening van 100 m<sup>2</sup> als ondergeschikt heeft aangemerkt, acht de Afdeling niet relevant voor beantwoording van de vraag of de horecavoorziening in onderhavig geval ondergeschikt is, aangezien hier andere feiten en omstandigheden een rol spelen.

Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad er niet voor heeft mogen kiezen de betrokken horecavoorziening mogelijk te maken.

Het betoog slaagt niet.

Terras toegestaan?

22. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] betogen dat de raad zich ten onrechte op het standpunt stelt dat de planregels in combinatie met de verbeelding geen ruimte bieden voor een terras. Het argument van de raad, dat de functieaanduiding "specifieke vorm van horeca - ondergeschikte en ondersteunende horeca" is toegekend aan een bestaand gebouw, gaat volgens hen niet op. Daartoe voeren zij aan dat een deel van het gebouw waar de horecavoorziening is voorzien zou kunnen worden gesloopt, waardoor er alsnog een terras mogelijk is. [appellant sub 1] betoogt dat in de planregels nader geborgd dient te worden dat er geen terras is toegestaan.

22.1. De Afdeling overweegt dat het plan er niet aan in de weg staat dat een deel van het gebouw waar de horecavoorziening is voorzien wordt gesloopt, en op de vrijkomende gronden een terras wordt verwezenlijkt. De raad heeft op de zitting te kennen gegeven dat het niet heeft beoogd om een terras mogelijk te maken, maar dat dit niet blijkt uit de planregels. Om die reden is het bestemmingsplan naar het oordeel van de Afdeling op dit punt onzorgvuldig tot stand gekomen.

Het betoog slaagt.

22.2. Zoals nader zal worden uiteengezet onder 30 tot en met 32, ziet de Afdeling aanleiding om in zoverre met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb, zelf in de zaak te voorzien.

(Voorgrond)muziek

23. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] betogen dat ten onrechte geen verbod op versterkt voorgrondmuziekgeluid in de planregels is opgenomen. Dat in het campingreglement is opgenomen dat muziekgeluid niet tot overlast mag leiden voor burens is volgens hen onvoldoende en niet afdwingbaar.

23.1. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt mogen stellen dat artikel 4.4.1, aanhef en onder k, van de planregels in voldoende mate waarborgen bevat tegen geluidsoverlast door (voorgrond)muziek. Dat artikel bepaalt namelijk dat ondergeschikte en ondersteunende horeca-activiteiten waarbij het geluid van een in de horecavoorziening aanwezige muziek- of geluidinstallatie hoorbaar is buiten de inrichting, niet zijn toegestaan. Bij overtreding daarvan kan daarop gehandhaafd worden.

Het betoog slaagt niet.

Feesten en partijen

24. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] achten de formulering van artikel 1.51, aanhef en onder d, van de planregels onduidelijk en lastig handhaafbaar. Daarin is bepaald dat het houden van feesten en partijen, voor zover niet gelieerd aan het kampeerterrein, niet is toegestaan. Ook vrezen zij dat er nog wel overlast gevende feesten en partijen mogelijk zijn die worden gehouden voor de campinggasten. Volgens hen moet het houden van feesten en partijen helemaal uitgesloten worden in de planregels.

24.1. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt mogen stellen dat de planregels voldoende waarborgen dat omwonenden worden beschermd tegen geluidsoverlast door feesten en partijen. Artikel 1.51, aanhef en onder d, van de planregels bepaalt dat het houden van feesten en partijen, voor zover niet gelieerd aan het kampeerterrein, niet is toegestaan. Artikel 1.51, aanhef en onder b, van de planregels bepaalt dat de horecavoorziening niet door een derde mag worden gehuurd of gebruikt voor het geven van feesten en andere partijen die niet gelieerd zijn aan het kampeerterrein. Ook volgt uit artikel 1.51, aanhef en onder a, van de planregels dat horeca-activiteiten niet zijn toegestaan buiten de openingstijden van het kampeerterrein tussen 7.00 en 23.00 uur. De Afdeling acht de formulering en strekking van deze planregels voldoende duidelijk en handhaafbaar. De raad heeft zich op het standpunt mogen stellen dat hiermee de kans op overlast door feesten en partijen voldoende is ingeperkt.

Het betoog slaagt niet.

Is het akoestisch onderzoek ondeugdelijk?

25. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] betogen dat het akoestisch onderzoek ondeugdelijk is. Daarin is namelijk uitgegaan van de oude locatie van de horecavoorziening. Naar aanleiding van de zienswijzen is de geplande locatie van de horecavoorziening verschoven van het noorden naar het midden van het kampeerterrein. Daardoor gaat het akoestisch onderzoek uit van onjuiste gegevens.

[appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] en [appellant sub 3] achten het akoestisch onderzoek daarnaast ook ondeugdelijk omdat geen rekening is gehouden met een terras bij de horecavoorziening, terwijl een terras juist voor veel geluidsoverlast kan zorgen door muziek- en stemgeluid. Ook had muziek- en stemgeluid vanuit de horecavoorziening volgens hen meegenomen moeten worden in het akoestisch onderzoek, omdat voorgrondmuziek niet wordt uitgesloten in de planregels. Hondengeblaf is ook ten onrechte niet voldoende meegenomen in het akoestisch onderzoek, aangezien er volgens [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] meer honden aanwezig zijn op het terras, omdat ook derden daarvan gebruik mogen maken. De organisatorische maatregelen en het toezicht die het akoestisch onderzoek noemt, geven volgens [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] onvoldoende zekerheid om geluidsoverlast door honden te kunnen uitsluiten.

-Nieuwe locatie van de horecavoorziening

25.1. Met de vaststelling van het bestemmingsplan is de horecavoorziening meer naar het zuiden verplaatst. In de oude situatie was de afstand tussen de horecavoorziening en de woning van [appellant sub 2B] aan de [locatie 6] ongeveer 67 m en tussen de horecavoorziening en de woning van [appellant sub 2A] aan de [locatie 5] ongeveer 95 m. In de nieuwe situatie is de afstand tussen de horecavoorziening en de woning van [appellant sub 2B] aan de [locatie 6] ongeveer 110 m en tussen de horecavoorziening en de woning van [appellant sub 2A] aan de [locatie 5] ongeveer 60 m. In het akoestisch onderzoek van Aelmans van 31 oktober 2019 is de woning van [appellant sub 2B] aan de [locatie 6] niet meegenomen, maar bijvoorbeeld wel de woning direct daarvoor aan de Zittard 45, die dichterbij het plangebied ligt. De woning van [appellant sub 2A] aan de [locatie 5] is wel in het akoestisch onderzoek betrokken.

25.2. Het rapport van Aelmans van 31 oktober 2019 concludeert dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau vanwege het kampeerterrein ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten voldoet aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie. Op grond daarvan kan de Afdeling de conclusie van de raad dat de geluidbelasting van het kampeerterrein (uitgaande van de oude locatie van de horecavoorziening) voldoet aan de richtwaarden uit de VNG-brochure volgen.

[appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] betogen echter terecht dat het akoestisch onderzoek van Aelmans uitgaat van de oude locatie van de horecavoorziening. In zoverre is op grond van dit rapport niet inzichtelijk of uitgaande van de gewijzigde locatie wordt voldaan aan bedoelde geluidnormen.

25.3. Target Advies heeft op 5 april 2023 aanvullend akoestisch onderzoek verricht naar de effecten van de gewijzigde locatie van de horecavoorziening op de geluidbelasting. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt mogen stellen dat met het rapport van Target Advies alsnog inzichtelijk is gemaakt dat uitgaande van de gewijzigde locatie van de horecavoorziening wordt voldaan aan bedoelde richtwaarden, aangezien daaruit volgt dat de gewijzigde locatie van de horecavoorziening geen relevante invloed heeft

op de geluidbelasting in de omgeving. Er is slechts 1 geluidniveau dat een toename van 1 dB kent in de dagperiode, namelijk toetspunt 03. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten overschrijdt nog steeds niet de gehanteerde richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] hebben dat niet betwist.

Het betoog slaagt niet.

-Overige gestelde gebreken in het akoestisch onderzoek

25.4. Het betoog van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] dat in het akoestisch onderzoek ten onrechte geen rekening is gehouden met muziek- en stemgeluid van een terras bij de horecavoorziening treft geen doel, aangezien de Afdeling zelf voorzienend de aanleg en het gebruik van een terras zal uitsluiten in de planregels. Omdat een terras niet mogelijk is, kan het betoog van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] over geblaf van honden op een terras ook niet slagen. Verder hoeft het muziekgeluid vanuit de horecavoorziening niet te worden meegenomen in het akoestisch onderzoek, omdat op grond van artikel 4.4.1, aanhef en onder k, van de planregels horeca-activiteiten waarbij het geluid van een in de horeca-inrichting aanwezige muziek- of geluidinstallatie hoorbaar is buiten de inrichting, niet zijn toegestaan.

Het betoog slaagt niet.

Leidt het plan tot verkeersoverlast en verkeersonveiligheid?

26. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] vrezen overlast te gaan ondervinden door de toename van verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding van het kampeerterrein.

Volgens [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] is in de "Notitie Verkeer" onvoldoende rekening gehouden met de piekmomenten in de weekenden en in de vakantieperioden.

Verder betwisten zij dat de Zittard, een smalle landweg, de toename van verkeersbewegingen op een veilige wijze kan opvangen. Aan weerszijden van de weg staan grote bomen en er ligt een smalle onverharde berm naast de verharding die dermate laag is dat verkeersdeelnemers daar geen gebruik van kunnen maken om uit te wijken. Zij achten de Zittard zonder aanpassingen, zoals strategisch geplaatste passeerhavens en ophoging van de onverharde berm, onvoldoende veilig om de toename van verkeer, met name van caravans, aan te kunnen.

26.1. In tegenstelling tot wat [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] betogen, is in de "Notitie Verkeer" van Pouderoyen rekening gehouden met de piekmomenten in de vakantieperioden. Uit de "Notitie Verkeer" van Pouderoyen van 1 juli 2020 volgt dat de bezettingsgraad van het kampeerterrein in het hoogseizoen hoger ligt dan het landelijke gemiddelde. Om die reden is in het verkeersonderzoek een correctie op de bezettingsgraad toegepast voor de maanden juni, juli en augustus, naar 60%. Op piekdagen in het hoogseizoen (in juli en augustus), wanneer uitgegaan wordt van een bezettingsgraad van 60%, worden tussen de 130-140 verkeersbewegingen per dag gemaakt. In uitzonderlijke situaties waarbij de bezettingsgraad oploopt tot 100% (alle overnachtingsplekken zijn verhuurd), kan het aantal verkeersbewegingen stijgen tot ruim 200 per dag. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] hebben niet gemotiveerd dat deze bevindingen onjuist of onvolledig zijn. Zij betogen verder op zichzelf terecht dat in de "Notitie Verkeer" geen rekening is gehouden met piekmomenten in de weekenden, maar de Afdeling acht dat, nu rekening is gehouden met piekmomenten in de vakantieperioden, niet van doorslaggevend belang.



26.2. De Zittard is een plattelandsweg bedoeld voor lokaal bestemmingsverkeer met een maximumsnelheid van 60 km/uur. Auto's, landbouwvoertuigen en fietsers gebruiken gezamenlijk dezelfde rijbaan. De verharding bestaat uit een rijbaan van ongeveer 3,5 m breed met aan weerszijden een onverharde strook van ongeveer 60 cm.

Uit de "Notitie Verkeer" volgt dat de bestaande verkeersintensiteit ongeveer 400 motorvoertuigen per etmaal bedraagt en dat de voorziene uitbreiding van het kampeerterrein ongeveer 100 extra verkeersbewegingen per etmaal genereert ten opzichte van de bestaande situatie. De conclusie van de notitie is dat de wegcapaciteit toereikend wordt geacht voor de extra verkeersbewegingen. Hoewel het aandeel verkeer met caravan zal toenemen, wordt in de notitie geconcludeerd dat de bestaande wegbreedte voldoende wordt geacht om verkeer met caravans elkaar te laten passeren, en dat geen aanvullende infrastructurele maatregelen noodzakelijk zijn.

De raad heeft op de zitting toegelicht dat het passeren van verkeer met caravans in de bestaande situatie niet voor verkeersoverlast of verkeersonveilige situaties zorgt.

26.3. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat de uitbreiding van het kampeerterrein die het bestemmingsplan mogelijk maakt niet zal leiden tot overlast of onveilige situaties door de toename van verkeersbewegingen. De Zittard is een smalle weg, maar dat acht de Afdeling niet ongebruikelijk in het buitengebied. Ook landbouwvoertuigen passeren elkaar in de bestaande situatie met gebruikmaking van de onverharde strook met gepaste snelheid.

Het betoog slaagt niet.

Moeten de planregels een uitrit aan de Rijt uitsluiten?

27. [appellant sub 1] betoogt dat in de planregels ten onrechte niet gewaarborgd is dat bezoekers niet van en naar het kampeerterrein mogen rijden via de Rijt. In de nota van zienswijzen staat ten onrechte dat de Rijt geen toegang geeft tot het kampeerterrein. Volgens [appellant sub 1] is dit wel het geval en wordt de Rijt door bezoekers van het kampeerterrein gebruikt. Om sluipverkeer te voorkomen zou deze zijde geen ontsluiting mogen hebben. Dit om geluidhinder en overlast van koplampen te voorkomen.

27.1. De Afdeling acht het niet aannemelijk dat bezoekers van en naar het kampeerterrein zullen rijden via de Rijt. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt mogen stellen dat, aangezien de Rijt een zandpad is, diverse andere verharde wegen in de omgeving meer voor de hand liggen om van en naar de camping aan de Zittard te rijden. Bovendien hebben [gemachtigden], eigenaren van Camping De Veldhoeve, tijdens de zitting aangegeven dat zij het gelet op de plaatselijke situatie ook niet wenselijk achten dat de Rijt als ontsluitingsweg wordt gebruikt. Om toezicht en controle mogelijk te maken moeten gasten langs de receptie het kampeerterrein oprijden en hun auto bij de standplaats parkeren. Gelet hierop is gebruik van de gronden binnen het plangebied die langs het interieurbedrijf van [appellant sub 1] liggen, als rijroute en ontsluiting richting de Rijt, evenmin aannemelijk. De raad heeft daarom hierover geen planregel hoeven op te nemen in het plan.

Het betoog slaagt niet.

Kan het kampeerterrein rendabel worden geëxploiteerd?

28. [appellant sub 1] betoogt verder dat het kampeerterrein niet rendabel kan worden geëxploiteerd. Hoewel in de toelichting staat dat het kampeerterrein is bestemd voor senioren, en [appellant sub 1] niet bestrijdt dat het plan aldus uitvoerbaar is, verblijven er

volgens hem al jaren (vrijwel) uitsluitend arbeidsmigranten. [appellant sub 1] vreest dat er in de toekomst ook arbeidsmigranten, woonurgenten, statushouders en expats zullen verblijven.

28.1. Zoals de Afdeling onder 12.1 heeft overwogen, waarborgen de planregels in voldoende mate dat permanente bewoning en tijdelijke, niet-recreatieve bewoning is uitgesloten. De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat als de vakantieappartementen in de toekomst worden gebruikt voor andere doeleinden dan recreatieve verblijfsaccommodatie, dit een kwestie van handhaving is. Wat [appellant sub 1] heeft aangevoerd, geeft dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad redelijkerwijs had moeten inzien dat het plan om financieel-economische redenen op voorhand niet uitvoerbaar is.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

29. Het beroep van [appellant sub 3] is ongegrond. De beroepen van [appellant sub 1] en van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] zijn gegrond.

30. Gelet op wat de Afdeling onder 22.1 heeft overwogen, oordeelt de Afdeling dat het bestreden besluit in strijd met artikel 3:2 van de Awb is genomen, voor zover in artikel 4.1, onder e, van de planregels niet is vastgelegd dat de voor "Recreatie - Kampeerterrein" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - ondergeschikte en ondersteunende horeca" niet zijn bestemd voor een terras.

Zelf voorzien

31. Zoals overwogen onder 22.1 en omdat niet aannemelijk is dat derden door het zelf voorzien in hun belangen worden geschaad, in welk verband mede van belang is het op de zitting door Camping De Veldhoeve ingenomen standpunt dat zij met een toe te voegen bepaling geen probleem heeft omdat zij niet van plan is een terras aan te leggen, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb, zelf in de zaak te voorzien en te bepalen:

- dat aan artikel 4.1, onder e, van de planregels de bewoordingen ", daarvan uitgezonderd een terras," worden toegevoegd, tussen "ondergeschikte en ondersteunende horeca" en "tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 300 m2 (inclusief keukens en toiletten) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte en ondersteunende horeca'."

Artikel 4.1, onder e, van de planregels komt dan als volgt te luiden: "ondergeschikte en ondersteunende horeca, daarvan uitgezonderd een terras, tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 300 m2 (inclusief keukens en toiletten) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte en ondersteunende horeca'."

32. De Afdeling zal bepalen dat deze uitspraak in de plaats treedt van het bestreden besluit, voor zover dat wordt vernietigd.

33. De Afdeling ziet aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan, dat te raadplegen is op de landelijke voorziening.

Proceskosten

34. De raad hoeft de proceskosten van [appellant sub 3] niet te vergoeden. De raad moet de proceskosten van [appellant sub 1] en van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] vergoeden.

#### Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B] tegen het besluit van de raad van de gemeente Veldhoven van 8 februari 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zittard 41-43" ongegrond;

II. verklaart de beroepen van [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] en van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] tegen het besluit van de raad van de gemeente Veldhoven van 8 februari 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zittard 41-43" gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Veldhoven van 8 februari 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zittard 41-43", voor zover in artikel 4.1, onder e, van de planregels niet is vastgelegd dat de voor "Recreatie - Kampeerterrein" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - ondergeschikte en ondersteunende horeca" niet zijn bestemd voor een terras;

IV. bepaalt dat aan artikel 4.1, onder e, van de planregels de bewoordingen ", daarvan uitgezonderd een terras," worden toegevoegd, tussen "ondergeschikte en ondersteunende horeca" en "tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup> (inclusief keukens en toiletten) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte en ondersteunende horeca';"

V. bepaalt dat deze uitspraak, wat onderdeel IV betreft, in de plaats treedt van het besluit, voor zover dat is vernietigd;

VI. draagt de raad van de gemeente Veldhoven op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel IV wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan, dat te raadplegen is op de landelijke voorziening;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Veldhoven tot vergoeding van de bij [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.750,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan, en de bij [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 875,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Veldhoven aan [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van € 365,00, met dien verstande dat bij betaling aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan, en aan [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van € 184,00, met dien verstande dat bij betaling aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. H.J.M. Besselink

en mr. J.F. de Groot, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.J. Kuipers, griffier.  
w.g. Scholten-Hinloopen  
voorzitter

w.g. Kuipers  
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 18 december 2024

271-1044

## **BIJLAGE**

Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 1.1.1

Lid 1

In dit besluit en de hierop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;

Artikel 3.1.6

Lid 1

Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 1.1 Begripsbepaling

(...)

bestaand bouwperceel

bouwperceel waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> toestaat;

(...)

### Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

#### Lid 1

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

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

#### Lid 2

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

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

#### Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;

- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

#### Artikel 3.75 Aanvullende regels voor vrije-tijds voorziening

(...)

##### Lid 2

In geval een bestemmingsplan de vestiging van verblijfsrecreatie, waaronder de bouw van een recreatiewoning, toestaat, geldt in aanvulling op artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied, tweede lid dat het bestemmingsplan borgt dat:

- a. het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
- b. permanente bewoning is uitgesloten.

#### Bestemmingsplan "Zittard 41-43" van de gemeente Veldhoven

##### Artikel 1 Begrippen

###### 1.51 ondergeschikte en ondersteunende horeca:

horeca, in de vorm van het verstrekken van eten en drinken tegen betaling voor gebruik ter plaatse, uitsluitend ten behoeve van een recreatief bedrijf (het kampeerterrein), een en ander uitsluitend of in hoofdzaak ondergeschikt aan de verblijfsrecreatieve voorzieningen en uitsluitend ten dienste van de gebruikers van die voorzieningen;

De horeca mag in geen geval een zelfstandige activiteit worden en dient te allen tijde gelieerd te blijven aan de verblijfsrecreatieve voorzieningen op het betreffende perceel en zijn gebruikers. Om dit te garanderen, dient de horeca in ieder geval aan de volgende eisen te voldoen:

- a. de horeca-activiteiten zijn niet toegestaan buiten de openingstijden van het kampeerterrein; de openingstijden zijn van 7.00 uur tot 23:00 uur;
- b. het horecagedeelte mag niet door een derde, niet zijnde de exploitant van het kampeerterrein worden geëxploiteerd dan wel worden verhuurd of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden ten behoeve van feesten en andere partijen welke niet gelieerd zijn aan het kampeerterrein;
- c. de toegang tot de horeca-activiteit is uitsluitend die van het kampeerterrein, er is dus geen sprake van een aparte ingang;
- d. het houden van feesten en partijen, voorzover niet gelieerd aan het kampeerterrein, is niet toegestaan.

###### 1.62 vakantieappartement:

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt;

## Artikel 3 Groen - Landschappelijke inpassing

### 3.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. opslag van goederen en materialen;
- b. standplaatsen.

## Artikel 4 Recreatie - Kampeerterrein

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Kampeerterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsmatige exploitatie van een kampeerterrein met bijbehorende voorzieningen;
- b. maximaal 83 toeristische standplaats en, waaronder maximaal 13 stacaravan/chalet/lodges met dien verstande dat:
  - 1. maximaal 3 stacaravan/chalet/lodges zijn toegestaan buiten het bouwvlak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - chalets 1';
  - 2. maximaal 10 stacaravan/chalet/lodges: zijn toegestaan buiten het bouwvlak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - chalets 2';
- c. maximaal 10 vakantieappartement en uitsluitend binnen bestaande gebouwen;
- d. ondergeschikte en ondersteunende wellnessvoorzieningen tot een bedrijfsvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
- e. ondergeschikte en ondersteunende horeca, tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup> (inclusief keukens en toiletten) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte en ondersteunende horeca';
- f. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; per aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- g. hovenier/boomteelt als ondergeschikte nevenactiviteit, in de vorm van stalling, opslag en onderhoud van materiaal en machines binnen bestaande gebouwen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - noodontsluiting', uitsluitend voorzieningen ten behoeve van een noodontsluiting van het terrein alsmede 'overloop' parkeervoorzieningen;
- i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling', voor inpandige caravanstalling van maximaal 160 caravans binnen de bestaande bedrijfsgebouwen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - geluidswerende voorziening', een geluidswerende voorziening van minimaal 3 meter hoogte.

(...)

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

- a. Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding bouwvlak;
- b. de bebouwde oppervlakte gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande bebouwde oppervlakte uitgebreid met 100 m<sup>2</sup> ten behoeve van de wellnessactiviteiten;
- c. de maximale goothoogte van gebouwen bedraagt 6 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 10 meter.

#### 4.2.3 Sanitaire voorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 4.2.1 gelden voor de sanitaire voorzieningen de volgende regels:

- a. Sanitaire voorzieningen zijn toegestaan binnen en buiten het bouwvlak met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen buiten het bouwvlak maximaal 450 m<sup>2</sup> mag bedragen;

(...)

#### 4.2.4 Stacaravans/ chalets/ lodges

In afwijking van en in aanvulling op het bepaalde in 4.2.1 gelden voor niet duurzame gebouwen/bouwwerken in de vorm van stacaravans/chalets/lodges de volgende regels:

- a. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - chalets 1' maximaal 3 stacaravan/chalet/lodges worden opgericht danwel geplaatst;
- b. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - chalets 2' maximaal 10 stacaravan/chalet/lodges worden opgericht danwel geplaatst;

(...)

#### 4.2.5 Vakantieappartementen

- a. de oppervlakte van een vakantieappartement mag niet meer bedragen dan 45 m<sup>2</sup>;
- b. de vakantieappartementen mogen uitsluitend binnen de bestaande gebouwen worden gerealiseerd.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen, behoudens in een bedrijfswoning als bedoeld in 4.1 sub f;
- b. huisvesting van arbeidsmigranten;

(...)

- i. standplaatsen, ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - noodontsluiting' en 'specifieke vorm van recreatie - geen standplaatsen toegestaan'.

- j. wellnessactiviteiten met uitzondering van ondergeschikte en ondersteunende



wellnessactiviteiten uitsluitend ten behoeve van gebruikers van de verblijfsrecreatieve voorzieningen van het recreatief bedrijf;

k. horeca-activiteiten, met uitzondering van ondergeschikte en ondersteunende horeca-activiteiten, met dien verstande dat ondergeschikte en ondersteunende horeca-activiteiten waarbij het geluid van een in de horeca-inrichting aanwezige muziek- of geluidinstallatie hoorbaar is buiten de inrichting, niet zijn toegestaan;

(...)

m. stalling, opslag en onderhoud van materiaal en machines buiten de bestaande bebouwing.