



gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan 'Buitengebied-herziening EuroParcs Kaatsheuvel'

VERSLAG INSPRAAK EN WIJZIGINGEN

GEANONIMISEERDE VERSIE

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 12 december 2023.

NL.IMRO.0809.BPEuroParcsKheuvel-ON01

INLEIDING

EuroParcs verwierf in 2019 het recreatiepark aan de Van Haestrechtstraat 24 in Kaatsheuvel. Zij wil het park op basis van een landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische visie en een beeldkwaliteitsplan in twee fasen herinrichten tot een luxe resort voor toeristen behorende tot verschillende doelgroepen. Een uitbreiding van het park aan de westkant maakt daarvan deel uit. Het aantal bungalows neemt bij deze kwaliteitsslag af. Bewoning van arbeidsmigranten wordt uitgesloten. Uitvoering van fase 1 en van een deel van fase 2 vond inmiddels plaats binnen het bestemmingsplan Buitengebied. De uitbreiding van het park is niet mogelijk binnen dit bestemmingsplan en maakt deel uit van fase 2. Van deze uitbreiding maken o.a. optioneel een camper- en een parkeervoorziening voor bezoekers van de Loonse en Drunense Duinen deel uit. Er is een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied nodig om de herinrichting geheel uit te kunnen voeren. Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied-herziening EuroParcs Kaatsheuvel' voorziet hierin..

1. INSPRAAKROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied-herziening EuroParcs Kaatsheuvel' lag op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Loon op Zand van donderdag 19 oktober tot en met woensdag 15 november 2023 ter inzage. Het voorontwerp was verder te raadplegen via RuimtelijkePlannen.

2. INSPRAAKREACTIES

2.1 Ontvangen inspraakreacties

Er is één inspraakreactie ontvangen op 15 november 2023. De reactie is binnen de gestelde termijn ontvangen en wordt inhoudelijk behandeld.

2.2 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

	Samenvatting	Reactie
1.	Inspreker is eigenaar van percelen gronden, kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie O, nummers 162, 163, 164 en 165. Hij heeft medio december 2022 bij burgemeester en wethouders een principeverzoek ingediend om de gronden te mogen gaan gebruiken als camperplaats (<i>hierna ook: campervoorziening</i>). Burgemeester en wethouders gaven in hun principebesluit op 10 oktober 2023 aan dat er provinciale belemmeringen zijn voor deze camperplaats omdat sprake is van nieuwvestiging van een campervoorziening. De als agrarisch bestemde gronden hebben geen bouwvlak zodat een campervoorziening zal leiden tot een voor de provincie ongewenste verdere verstening van het buitengebied. De voorwaarde met betrekking tot het bouwvlak geldt niet in geval sprake is van een uitbreiding van een bestaande recreatievoorziening. De betreffende gronden zijn in het voorontwerp van het bestemmingsplan optioneel als uitbreiding van het resort van EuroParcs voorzien voor een campervoorziening voor 20 campers. De aanleiding voor het bestemmingsplan is verder de strijdigheid van de voorgenomen uitbreiding van het resort met het bestemmingsplan en de wens om bewoning van recreatieverblijven door arbeidsmigranten te beëindigen. Inspreker geeft aan dat er tot op heden geen afspraken zijn gemaakt tussen inspreker en EuroParcs over een overdracht aan of ingebruikname	Er is binnen de gemeente behoefte aan een campervoorziening. Zo'n voorziening ontbreekt op dit moment. Eerdere initiatieven tot de aanleg van een campervoorziening binnen de gemeente bleken niet haalbaar te zijn (mede) omdat sprake was van nieuwvestiging en een bouwvlak op de grond ontbrak. Om het vestigen van een campervoorziening te bevorderen gaf de gemeente EuroParcs in overweging om bij een uitbreiding van het resort te bezien of er een campervoorziening aangelegd kan worden. EuroParcs kwam daaraan tegemoet door optioneel te voorzien in een campervoorziening en een openbare parkeervoorziening op in bijzonder de percelen grond van inspreker. Inspreker was hiervan niet op de hoogte temeer omdat een voorontwerp van het bestemmingsplan nog in voorbereiding genomen moest worden. Bij de voorbereiding wordt de haalbaarheid van zo'n voorziening bezien. Inspreker diende op 14 december 2022 bij burgemeester en wethouders een principeverzoek in. Over dit verzoek vond bij herhaling met zijn adviseur overleg plaats, waarbij werd

van zijn percelen grond door EuroParcs. Wanneer het bestemmingsplan wordt vastgesteld hebben de percelen grond volgens inspreker uitsluitend nog nut voor EuroParcs Kaatsheuvel. De waarde van de percelen van inspreker wordt daardoor bepaald door de bereidheid van EuroParcs om een camperplaats aan te leggen. De percelen grond zijn volgens inspreker om onduidelijke redenen op verzoek van de gemeente in het voorontwerp opgenomen. Inspreker is van mening dat burgemeester en wethouders daardoor de belangen van inspreker onvoldoende hebben afgewogen. Er is sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en van rechtsongelijkheid nu aan het verzoek van EuroParcs tot het aanleggen van een camperplaats wel medewerking wordt verleend en de gemeente voor deze aanleg eveneens met de provincie moet overleggen. Inspreker wijst op een mailbericht van de gemeente aan EuroParcs, waarin is aangegeven dat er op basis van het provinciale beleid vraagtekens zijn bij de uitvoerbaarheid van de camperplaats vanwege het ontbreken van een bouwvlak en de eigendomssituatie. Aangegeven is dat, wanneer er geen duidelijkheid komt over de camperplaats in de vorm van een uitbreiding, niet in het ontwerpbestemmingsplan komt te staan. Er is naar de mening van inspreker, naast strijd met het zorgvuldigheidsprincipe door het niet goed afwegen van de belangen van inspreker, tevens sprake van strijd met het evenredigheidsbeginsel wegens onvoldoende deugdelijke besluitvorming.	aangegeven dat een camperplaats op basis van provinciaal beleid alleen in de vorm van uitbreiding van het resort kan. Er is toen bevestigd dat een voorontwerp van een bestemmingsplan in voorbereiding was die zou voorzien in een uitbreiding van het resort met een campervoorziening. In overweging werd gegeven om te bezien of inspreker met EuroParcs kan gaan samenwerken ter verkrijging van een synergie tussen campervoorziening en het resort. In dat geval zou min of meer gesproken kunnen worden van een uitbreiding van het resort terwijl inspreker de camperplaats exploiteert. Deze overweging is vervolgens niet meer ter sprake gekomen en is door burgemeester en wethouders daardoor voor het vervolg buiten beschouwing gelaten. Bij het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan waren burgemeester en wethouders ervan op de hoogte dat EuroParcs en inspreker in gesprek waren over een verwerving van de percelen grond. Dit met de bedoeling om daar in de vorm van een uitbreiding van het resort een campervoorziening te realiseren voor maximaal 20 camperplaatsen en om tevens om een openbaar parkeerterrein, bedoeld voor bezoekers aan het natuurgebied Loonse en Drunense Duinen, aan te kunnen leggen. Zoals inspreker aangeeft reageerden burgemeester en wethouders negatief op zijn principeverzoek omdat de campervoorziening in strijd is met het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, was. Deze verordening is bindend bij het opstellen van een bestemmingsplan. Het niet voldoen aan de verordening stuit op belemmeringen bij de provincie. De gronden liggen volgens de provinciale Interim omgevingsverordening in het landelijk gebied, zoals bepaald op kaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied. In artikel 3.73, lid 1 van de verordening is aangegeven dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie, zoals een campervoorziening, op een bestaand bouwperceel. Een bouwperceel is in artikel 1.1. van de verordening gedefinieerd 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 vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan. Daarvan is geen sprake, zodat de vestiging van een campervoorziening voor inspreker niet past binnen het provinciaal beleid. Uit artikel 3.71 van de verordening volgt dat dat niet geldt voor bestaande niet-agrarische functies in het landelijk gebied. Dit artikel bepaalt dat bestemmingsplannen onder voorwaarden kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische voorziening. Een campervoorziening, die behoort bij een uitbreiding van EuroParcs Kaatsheuvel, is daardoor op basis van de provinciale verordening wel mogelijk. De verordening bevat geen mogelijkheid voor Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om op nader bepaalde gronden van de verordening af te wijken. Zouden deze gronden er wel zijn dan zou het niet kunnen verwerven van grond redelijkerwijs geen grond voor een afwijking kunnen zijn. Zo'n afwijkingsgrond zou de deur open zetten voor nieuwvestiging zonder dat sprake is van een bouwvlak. Hierdoor zou alsnog sprake zijn van een ongewenste versterking van het buitengebied. Inspreker en EuroParcs Kaatsheuvel kunnen geen overeenstemming bereiken over verwerving van de percelen grond door EuroParcs. De percelen grond maken daardoor geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Ze behouden de huidige agrarische bestemming. De grondslag onder de inspraakreactie, die te maken heeft met het optioneel opnemen van de percelen grond in het voorontwerp van het bestemmingsplan voor de aanleg van o.a. een campervoorziening, komt hiermee te vervallen. De belangen van inspreker zijn hiermee naar de mening van burgemeester en wethouders goed afgewogen. Het ontwerp van het bestemmingsplan leidt, afgezet tegen de huidige bestemming van de percelen grond, niet tot nadelige gevolgen voor het gebruik van de percelen grond. Het bestemmingsplan is uitgebreid getoetst
--	---

		aan wet- en regelgeving en beleid. Belangen van EuroParcs en derden zijn uitgebreid gewogen. Er zijn de nodige omgevingsonderzoeken uitgevoerd. Er is naar de mening van burgemeester en wethouders sprake van een goede ruimtelijke ordening Er is in de tot stand koming van het voorontwerp en van het ontwerp van het bestemmingsplan geen sprake van een schending van het rechtsgelijkheids-, zorgvuldigheids- of evenredigheidsbeginsel.
--	--	---

Conclusies en eventuele gevolgen voor bestemmingsplan

Conclusie

Het voorontwerp van het bestemmingsplan houdt voldoende rekening met de belangen van inspreker. Omdat er geen overeenstemming is bereikt tussen inspreker en EuroParcs Kaatsheuvel over een samenwerking tussen inspreker en EuroParcs dan wel over een verwerving van de gronden van EuroParcs is de realisatie van een camperplaats niet uitvoerbaar.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De gronden kadastraal bekend als gemeentelijke Loon op Zand, sectie O, nummers 162, 163, 164 en 165 zijn geen onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan.

3. AMBTHALVE WIJZIGINGEN

Geen.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders op 12 december 2023.

Burgemeester en wethouders van Loon op Zand,
De secretaris,
wnd

de burgemeester,

