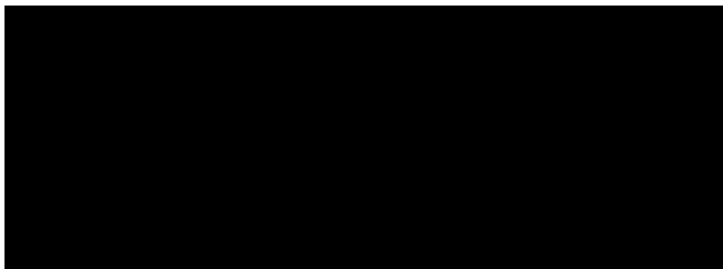


## **Verslag omwonendenbijeenkomst EuroParcs Kaatsheuvel 19 september 2023**

Aanwezig EuroParcs:

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 



Aanwezig 34 direct omwonenden:

- Van Haestrechtstraat
- Duinlaan
- Eikendijk

### **Genodigden**

EuroParcs heeft de direct omwonenden van EuroParcs Kaatsheuvel uitgenodigd via een bericht per mail of door een uitnodiging in de brievenbus. Vrijwel alle direct omwonenden hebben aan deze uitnodiging gehoor gegeven of hebben een bericht van verhindering gestuurd. Ook zij zullen dit verslag ontvangen.

### **Agenda**

Namens EuroParcs heette Ron Moerenhout de aanwezigen welkom. Doel van de bijeenkomst is om de direct omwonenden als vervolg op de bijeenkomst van 13 september 2022 inzicht te geven in de stand van zaken rond de plannen voor de ontwikkeling van EuroParcs Kaatsheuvel. Bovendien is er de gelegenheid om andere vragen te stellen met betrekking tot EuroParcs Kaatsheuvel.

### **Stand van zaken**

Op 13 september 2022 is de hoofdstructuur en landelijke inpassing gepresenteerd, waarna op 15 november 2022 in overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit de landschappelijke visie is afgerond. De hoofdstructuur is vervolgens vertaald naar een verkavelingsplan, waarvan fase 1 inmiddels is afgerond. Voor de uitvoering van een deel van fase 2 is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Het gebruik van chalets door arbeidsmigranten in dit deel van het park is inmiddels beëindigd en de chalets zijn afgevoerd.

### **Landschappelijke inpassing**

Stedenbouwkundige [REDACTED] van het externe bureau CB5, gaf vervolgens een presentatie over de landschappelijke inpassing bij het parkontwerp inclusief stappenplan. Bij de inpassing moet bovendien voldoen worden aan het beleid van de Provincie voor meer aandacht voor kwaliteitsverbetering van het landschap door meer groen en tegengaan van verrommeling. Eisen die aan het groen worden gesteld zijn dat het moet voldoen aan wat er in de omgeving aan groen aanwezig is (een mix van gebiedseigen soorten), dat het robuust moet zijn en dat EuroParcs een onderhoudsplicht heeft. Deze landschappelijke inpassing wordt deels in het park gerealiseerd en deels aan de randen van het park waarbij het bestaande bos en de bestaande groenstrook met



bomen wordt behouden en aan de binnenzijde met beplanting versterkt wordt. Hiervoor zijn profielen opgesteld (BB t/m EE) die zijn gepresenteerd (zie bijlage).

### **Ontwikkeling fase 2**

Namens EuroParcs gaf [REDACTED] van de afdeling ontwikkeling van EuroParcs, aangevuld door ontwerper [REDACTED], een uitleg over het verkavelingsplan van fase 2. In de plannen dus veel aandacht voor landschappelijke inpassing met veel inheems groen. Ook liet hij zien welk typen chalets hier geplaatst gaan worden in een mix met verschillende hoogten. De hogere chalets zullen worden 'ingepakt' in het groen en rondom de chalets zal er veel ruimte zijn. Centraal staan de recreatieve belevingswaarden in en rondom de woning. Bij de chalets en de inrichting van het park zal gebruik gemaakt worden van duurzame materialen. Vanuit de zaal kwam de opmerking dat er vorig jaar was aangegeven dat er woningen in boerderijstijl zouden komen. Dat klopt, gaf [REDACTED] aan, dat betreft de grotere verblijfsaccommodaties voor de wat grotere gezelschappen, deze zullen in boerderijstijl zijn.

### **Specifieke aandachtspunten**

[REDACTED] (Antea Group) besprak nog een aantal specifieke aandachtspunten.

De entree van de noordzijde, de hoofdingang, wordt heringericht met extra rijstroken waardoor er bij piekmomenten meer capaciteit is op eigen terrein voor het inchecken met meerdere teams en er minder kans is op filevorming door wachtenden op de Van Haastrechtstraat. Ook wordt de slagboom verplaatst zodat er meer ruimte ontstaat voor wachten en incheck. Uit een wachtrijonderzoek volgt dat er met de aangepaste entree geen wachtende auto's meer op de Van Haestrechtstraat zullen staan opgesteld.

In de toekomst zal gewerkt gaan worden met time slots voor inchecken en inchecken vooraf zodat gasten door middel van kentekenherkenning meteen het park op kunnen rijden. Het loslaten van de vaste wisseldagen zal voor meer spreiding zorgen.

Uitgang westzijde: deze zal gebruikt gaan worden als uitgang van gasten en als entree voor personeel, leveranciers en hulpdiensten. In vergelijking tot de oude situatie met de arbeidsmigranten zal het aantal verkeersbewegingen minder zijn. Vanuit de zaal werd de zorg uitgesproken over de snelheid waarmee over dat deel van de Van Haestrechtstraat (de Biersteeg) wordt gereden. Hierover moet met de gemeente worden gesproken. In camperplaatsen is in deze presentatie nog niet voorzien omdat dit nog niet zeker is. Hier moet eerst grond voor worden aangekocht. De eventuele camperplaatsen zullen overigens straks wel al worden meegenomen in het bestemmingsplan. Als er geen overeenkomst is over de verwerving van de grond zal het perceel bij het ontwerpbestemmingsplan geen onderdeel meer zijn van het bestemmingsplan.

### **Proces Bestemmingsplan**

[REDACTED] schetste de procedure voor het bestemmingsplan die bestaat uit 3 fasen:

- Voorontwerp. Deze versie wordt naar verwachting eind september/begin oktober gedurende 4 weken ter inzage gelegd voor inspraak. Na behandeling van de inspraakreacties zal het college een besluit nemen over het ontwerpbestemmingsplan.
- Ontwerp: Het ontwerpplan wordt na vrijgave door het college gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kan eenieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Vanwege de Omgevingswet die 1 januari 2024 in werking treedt zal de gemeente het ontwerpplan voor 1 januari ter inzageleggen. Dan wordt de procedure vervolgt onder de huidige wetgeving (Wet ruimtelijke ordening).



- Met inachtneming van de zienswijze zal de gemeenteraad van Loon op Zand vervolgens een besluit nemen over het vast te stellen bestemmingsplan. Hierna is beroep mogelijk via de Raad van State en treedt het plan in werking daags na het verstrijken van de beroepstermijn van 6 weken.

## Vraag en antwoord tijdens de bijeenkomst

Vraag: Bij het uitkomen van de Biersteeg is de situatie bij het viaduct onveilig omdat (hardrijdend) verkeer door elkaar verrast wordt.

Antwoord: Dit is een zaak voor de gemeente om het veiliger te maken. Advies is om het gesprek hierover aan te gaan door de bewoners.

Vraag: Wanneer EuroParcs de entree aan de westzijde gaat gebruiken als uitgang voor gasten bestaat de vrees dat er te hard gereden zal worden in dit deel van de Van Haestrechtstraat.

Antwoord: EuroParcs kan gasten aansporen om rustig te rijden en zonodig hierop aanspreken.

Wellicht kan gemeente snelheidsremmende maatregelen nemen zoals verkeersdrempels.

Als suggestie werd geopperd om de auto te gast te maken op dit gedeelte. Hierover zullen EuroParcs en de gemeente in overleg zo mogelijk maatregelen nemen.

Vraag: Zijn de vakantiewoningen van EuroParcs of van particulieren?

Antwoord: Alle woningen zijn van particulieren, deels voor eigen gebruik en grotendeels voor verhuur via EuroParcs.

Vraag: Bij de oude entree staat een rood paaltje; ernaast is teveel ruimte waardoor voertuigen er langs kunnen.

Antwoord: Is bekend en wordt aangepakt zodra huidige werkzaamheden daar klaar zijn.

Vraag: De schuifpoort wordt geautomatiseerd met pasjes en is 's avonds en 's nachts op slot, hoe zit dit voor hulpdiensten?

Antwoord: Hulpdiensten werken met een SOS-systeem waardoor zij het terrein op kunnen en zij de poort of slagboom automatisch kunnen laten opengaan.

Vraag: In de mix van beplanting staat ook de esdoorn, deze is giftig voor paarden in de weide bij de rand van het park.

Antwoord: Dan worden daar geen esdoorns geplant!

## Afsluiting

\_\_\_\_\_, toehoorder namens de gemeente Loon op Zand, was verheugd te zien hoe plezierig de bijeenkomst was verlopen met de omwonenden en benadrukte het belang van goede samenwerking. Hij wees de aanwezigen erop dat wanneer het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd dit word gepubliceerd in de Duinkoerier en op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

Vanuit de zaal kwamen verder geen vragen meer. Aangegeven werd dat omwonenden altijd terecht kunnen bij parkmanager [REDACTED] met vragen.

Na afloop bleven de meeste omwonenden nog even met een hapje en drankje napraten en konden persoonlijke vragen individueel nog even bespreken met EuroParcs medewerkers en de externen.



Participatiebijeenkomst omwonenden  
EuroParcs Kaatsheuvel  
19 september 2023

**Onderscheidende vakantieparken met  
de grootste diversiteit aan locaties, parken, accommodaties,  
voorzieningen en faciliteiten**

## Agenda

- Welkom
- Stand van zaken planvorming?
  - Landschappelijke inpassing
  - Verkavelingsplan
  - Specifieke aandachtspunten
- Planologische procedure
- Heeft u nog vragen?
- Drankje



## Stand van zaken

- 13-09-22: Hoofdstructuur en landschappelijke inpassing gepresenteerd
- 15-11-22: Landschappelijke visie afgerond
- Hoofdstructuur vertaald in verkavelingsplan
  - Fase 1: in uitvoering
  - Fase 2: bestemmingsplanwijziging noodzakelijk
- Gebruik chalets door arbeidsmigranten is beëindigd



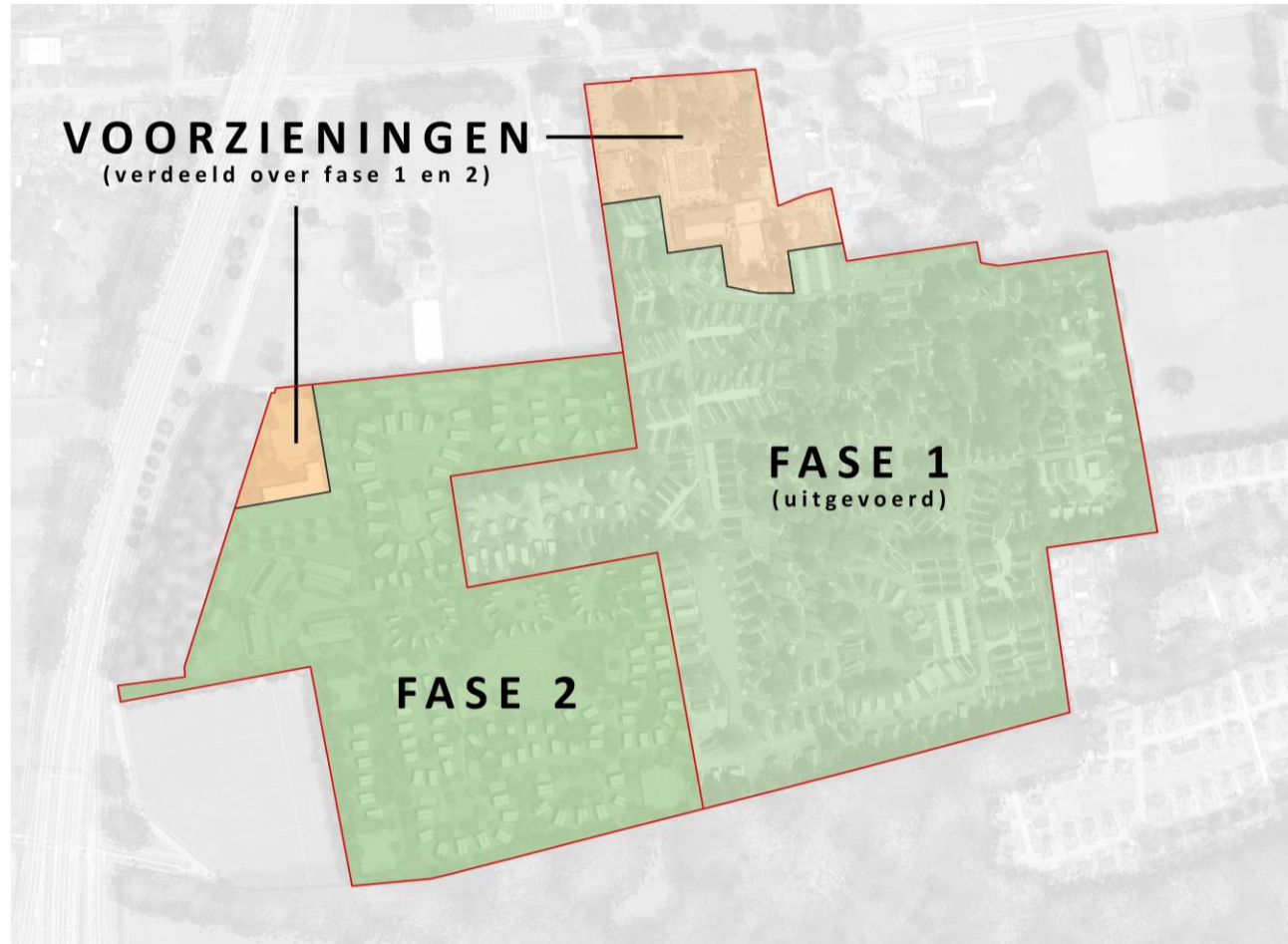
## Ter herinnering: Landschappelijke inpassing



- Kaart uit “Landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische visie Resort Kaatsheuvel (15-11-22)”



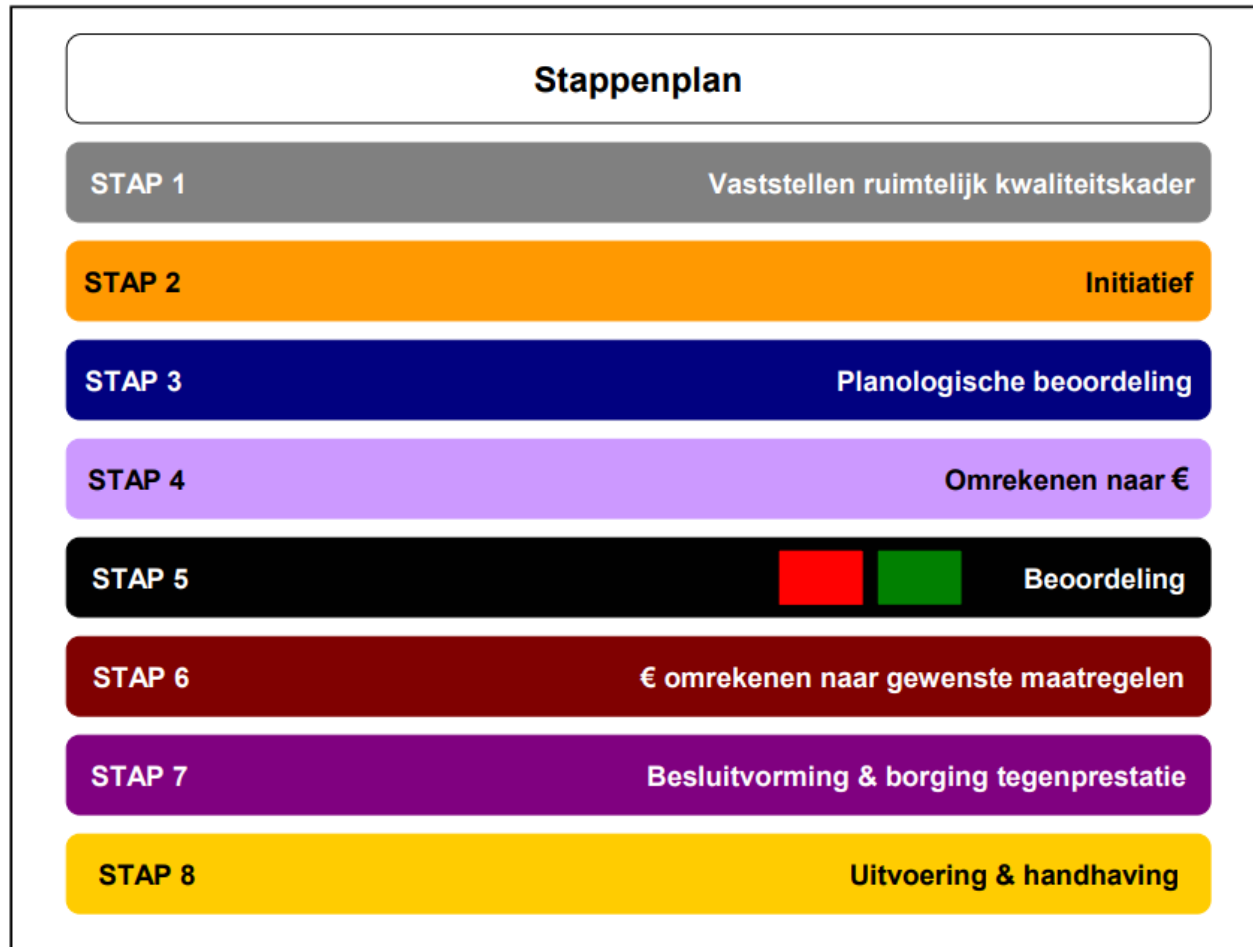
## Landschappelijke inpassing - regels



- Voor fase 2 te maken met “Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap” (provinciale beleid)
- Tegengaan verrommeling landschap
- Het principe dat aan nieuwe rode ontwikkelingen ook aandacht is voor groene kwaliteit (landschappelijke inpassing aanleggen)



## Landschappelijke inpassing – stappenplan regeling



- Wordt nader uitgewerkt in overleg met gemeente / provincie
- Passend binnen gemeentelijk beleid
- Beoordeling door een landschapsarchitect (namens gemeente)



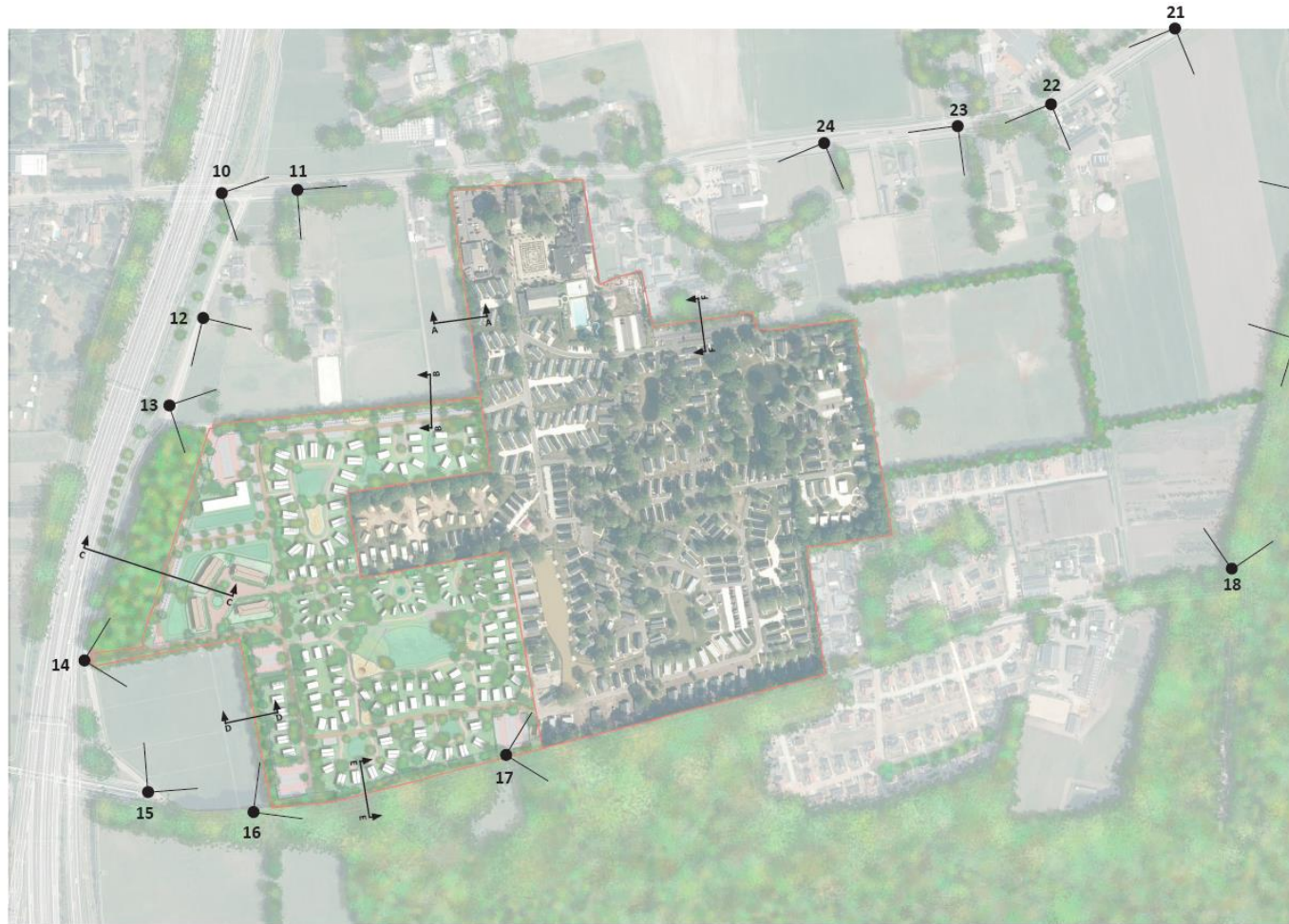
## Landschappelijke inpassing – nieuw groen



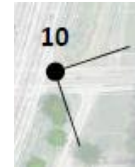
- Eisen aan groen / groenstructuren:
  - Gebiedseigen beplanting
  - Robuust
  - Instandhoudingsplicht
- Deels in het park (denk aanleg bomen, boomgroepen, waterpartij)
- Deels aan de randen van het park  
→ visuele inpassing om impact naar omgeving te beperken



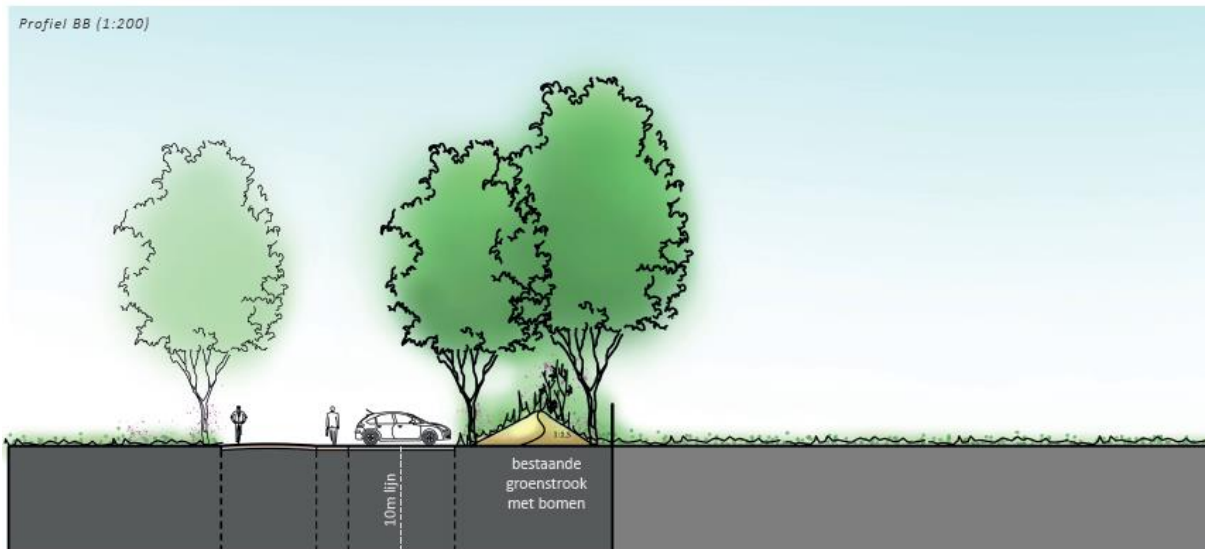
## Landschappelijke inpassing - profielen



- Opgesteld in kader van sessie met Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
- Fase 2: profielen BB t/m EE
- Maaiveldfoto's
- Profielen



## Landschappelijke inpassing – profiel BB



- Bestaande groenstrook met bomen behouden
- Aan binnenzijde versterken met:
  - een grondlichaam (zicht in winterperiode)
  - aanvullende beplanting (bomen en struiken)



## Landschappelijke inpassing – profiel CC



- Bestaande bos vormt de landschappelijke inpassing



## Landschappelijke inpassing – profiel DD



- Bestaande groenstrook met bomen behouden
- Aan binnenzijde versterken met:
  - een grondlichaam (zicht in winterperiode)
  - aanvullende beplanting (bomen en struiken)



## Landschappelijke inpassing – profiel EE



- Bestaande groenstrook met bomen behouden
- Aan binnenzijde versterken met:
  - een grondlichaam (zicht in winterperiode)
  - aanvullende beplanting (bomen en struiken)



## Landschappelijke inpassing – gebiedseigen soorten (indicatief)



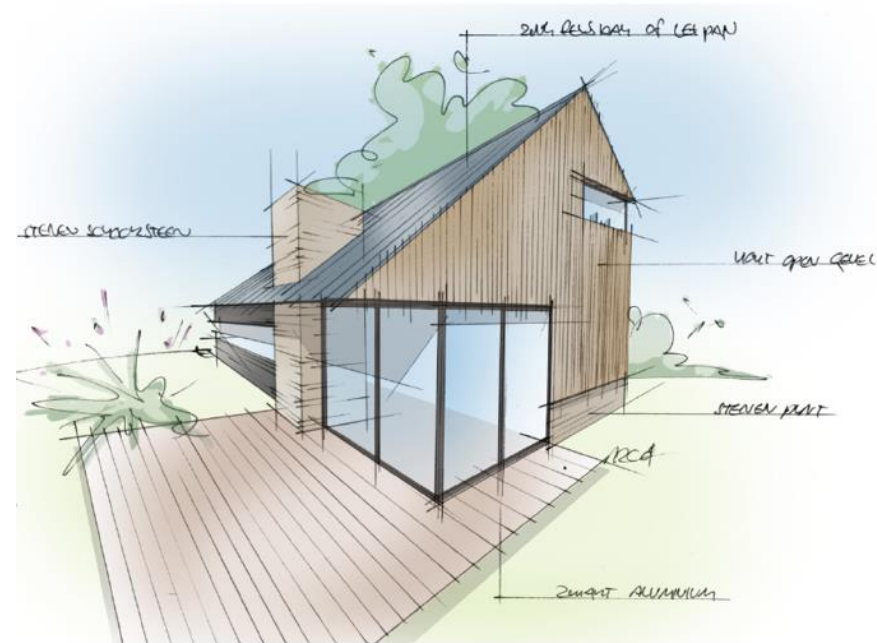
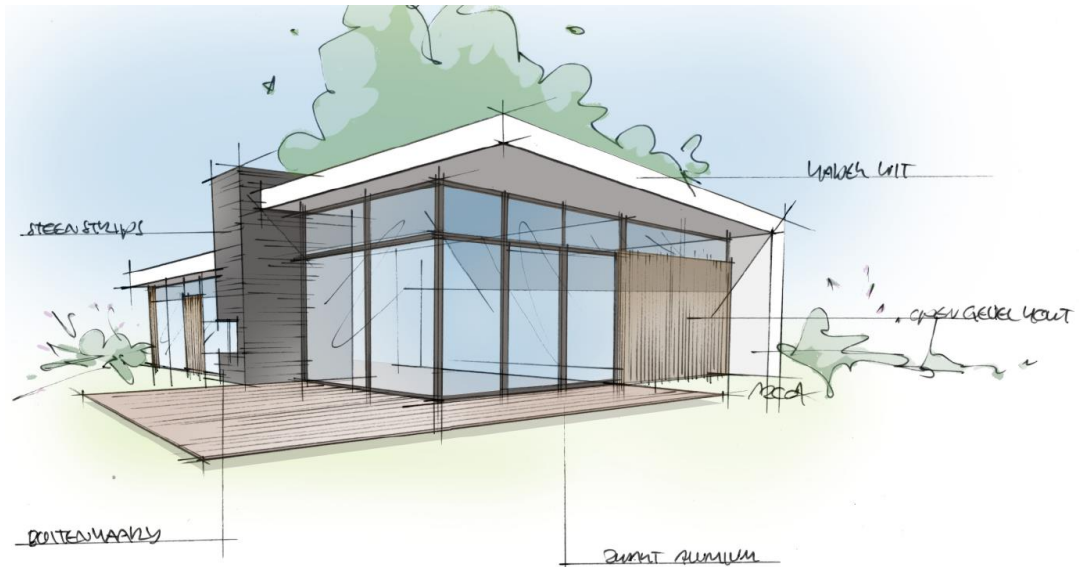
- Mix van deze soorten
- Veel gebruikte gebiedseigen soorten:
  - Gelderse Roos
  - Rode kornoelje
  - Krentenboompje
  - Meidoorn – dichte hagen
  - Sleedoorn – dichte hagen
  - Hulst – groenblijvend
  - Beuk – dorre blaadjes in de winter
  - Hazelaar – veel dikke takken vanaf grond
  - Veldesdoorn – dichte hagen



## Verkavelingsplan



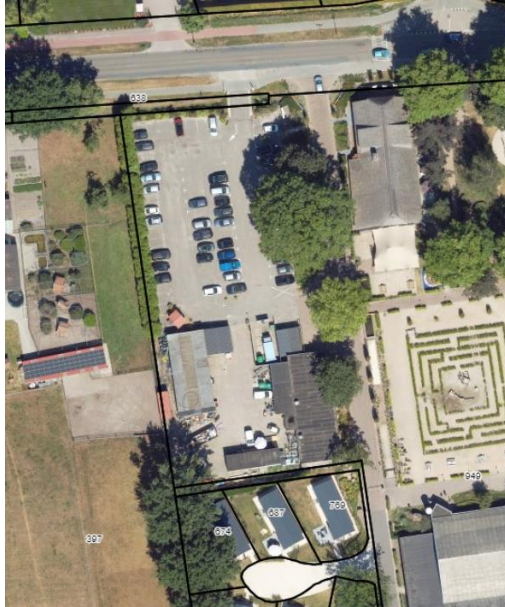
## Verkavelingsplan



## Specifieke aandachtspunten

### Entree noordzijde wordt heringericht

- Slagboom verder naar zuiden, facilitaire gebouwen naar zuidwestelijk deel recreatiepark
- Drie inrijdstroken, totale lengte 240 meter
- maximaal 110 m



- Wachtrijberekening:
  - 2 teams en vrije aankomsttijdstipkeuze: 220 meter wachtrij nodig
  - 3 teams en vrij aankomsttijdstipkeuze: geen wachtrij
  - 2 teams met timeslots, wachtrij maximaal 110 meter
- In de toekomst:
  - Toegang via pasje of kentekenherkenning
  - Geen vaste wisseldagen meer, dus meer spreiding



## Specifieke aandachtspunten

### Uitgang westzijde

- Uitgang voor gasten
- In- en uitgang personeel



- Circa 500 verkeersbewegingen per etmaal
- Er wordt onderzoek gedaan naar indirecte geluidhinder op woningen Van Haestrechtstraat 16, 18 en 18a



## Planologische procedure

### Bestemmingsplan

- Binnenkort voorontwerpbestemmingsplan ter inzage, 4 of 6 weken
- **Inspraakreactie kenbaar maken tegen het plan**
- Ontwerpbestemmingsplan ter inzage (voor 1 januari 2024), 6 weken
- **Zienswijze kenbaar maken tegen het ontwerpbestemmingsplan**
- Vaststellen bestemmingsplan
- **Beroepsprocedure, 6 weken**
- Plan in werking, daags na afloop beroepstermijn



Vragen?



