

■ Gemeente Loon op Zand

■ Ruimtelijke onderbouwing “*Duinlust*”



31 januari 2018

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel van het project	3
1.2	Ligging projectgebied	3
1.3	Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan	4
1.4	Vergelijking planologisch toegestane situatie en toekomstige situatie	5
2.	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.4	Toets aan beleid	12
3.	Planbeschrijving	13
3.1	Bestaande situatie	13
3.2	Toekomstige situatie	14
4.	Milieuaspecten	17
4.1	M.e.r.-beoordeling	17
4.2	Bedrijven en milieuzonering	17
4.3	Geluid	18
4.4	Luchtkwaliteit	18
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Bodemgeschiktheid	19
4.7	Flora en fauna	20
4.8	Overige belemmeringen	21
5.	Water	23
5.1	Beleidskader	23
5.2	Watertoets	24
6.	Archeologie en cultuurhistorie	27
6.1	Archeologie	27
6.2	Cultuurhistorie	27
7.	Mobiliteit	29
7.1	Verkeer en parkeren	29
8.	Uitvoerbaarheid	31
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
8.2	Financiële uitvoerbaarheid	31
8.3	Vooroverleg	31
8.4	Zienswijzen	31
9.	Besluitvlak	33

Bijlagen:

- Bijlage 1. Bomen effect analyse; Duinlust te Kaatsheuvel, Van de Ven Bouw en ontwikkeling b.v., d.d. 18 juli 2017
- Bijlage 2. Quicksan beschermde planten-en diersoorten Recreatiepark Duinlust te Kaatsheuvel, Adviesbureau Mertens, oktober 2017
- Bijlage 3. Habitattoets (t.b.v. de aanvraag vergunning Wet natuurbescherming – stikstof)
- Bijlage 4. Aeries berekening stikstof (gebruiks- en aanlegfase)
- Bijlage 5. Notitie berging regenwater, CivilSupport
- Bijlage 6. Archeologisch vooronderzoek, Vestigia
- Bijlage 7. Programma van Eisen inventariserend veldonderzoek, Vestigia
- Bijlage 8. Kadastrale situatie
- Bijlage 9. Notitie vormvrije m.e.r.
- Bijlage 10. Verslag Vooroverleg

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het project

De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op de herontwikkeling van recreatiepark Duinlust, gelegen aan de Duinlaan in Kaatsheuvel. Ter plaatse vigeert bestemmingsplan 'Buitengebied, 2011', dat op 16 december 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld en de herziening van dit plan uit 2015 (zonder directe gevolgen voor de planlocatie). Binnen het geldende bestemmingsplan is een recreatiepark reeds mogelijk. De herontwikkeling voorziet echter in een ander concept waarbij de thans kleinere recreatieverblijven vervangen worden door moderne nieuwe recreatieverblijven waarvan enkele een grotere afmeting hebben dan binnen het bestemmingsplan is toegestaan. Om die reden wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze omgevingsvergunning dient gepaard te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin diverse (milieu)aspecten worden afgewogen. In het voorliggende document, de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning, wordt hieraan invulling gegeven.

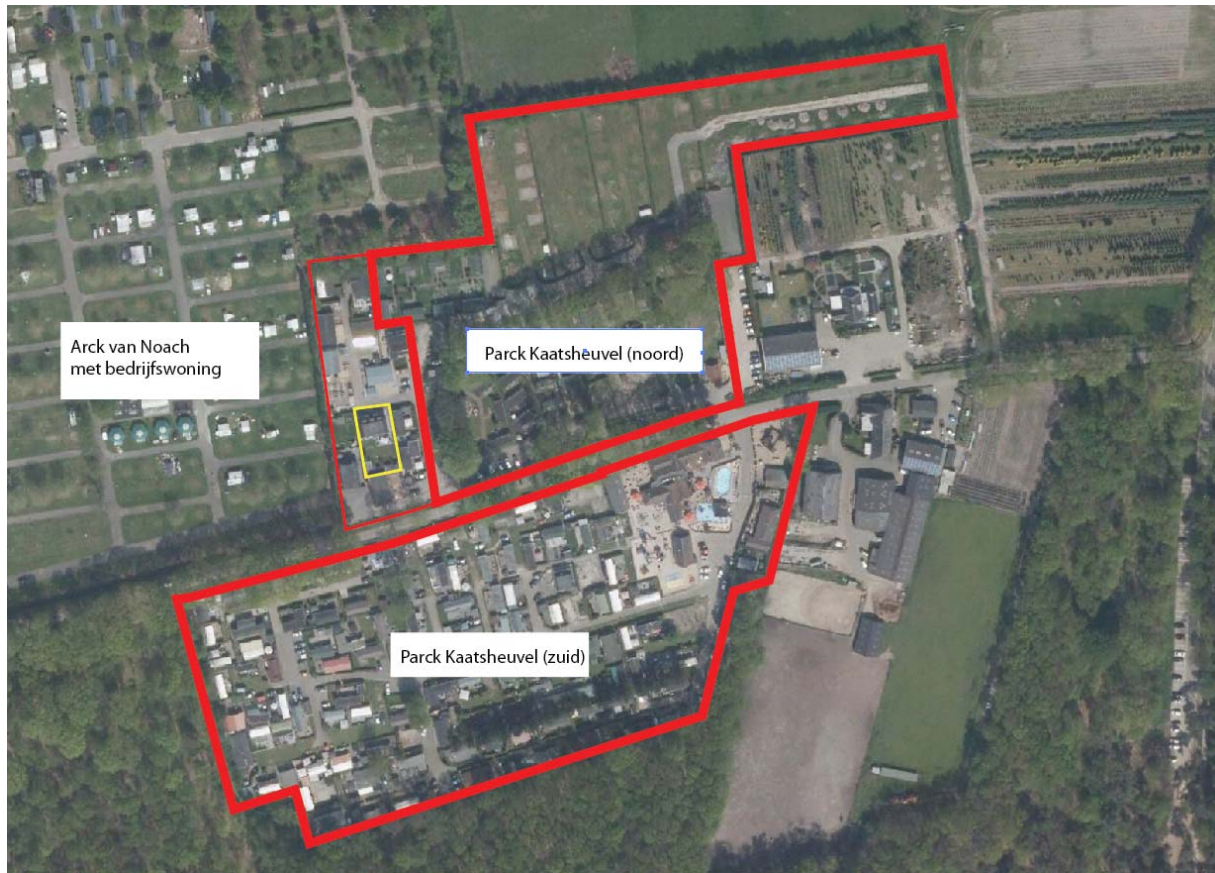
1.2 Ligging projectgebied

Recreatiepark Duinlust is een bestaand recreatiepark, gelegen direct ten noorden van de Loonse en Drunense duinen. Het park is gelegen aan de noord- en zuidzijde van de Duinlaan in de gemeente Loon op Zand. In onderstaande afbeelding is de ligging van het projectgebied globaal weergegeven.



Afbeelding 1.1: ligging plangebied Duinlust (rood omkaderd), ten oosten van Kaatsheuvel.

Het projectgebied omvat het gebied dat in bestemmingsplan Buitengebied, 2011 is bestemd als Recreatie – Kampeertterrein 3. In het noordwestelijk deel zijn 13 chalets en een bedrijfswoning van het park Arck van Noach. Dit deel van het terrein blijft zoals het is. De afwijking ziet toe op het resterende deel van het terrein. In onderstaande afbeelding is Parck Kaatsheuvel en de Arck van Noach (incl bedrijfswoning) aangegeven.



1.3 Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied dat door de gemeenteraad van Loon op Zand in 2011 is vastgesteld staat op de locatie een recreatiepark toe. In de bestemming "Recreatie – Kampeertterrein 3 (Duinlust)" (artikel 16), is het volgende opgenomen over recreatieverblijven:

16.2.2 Recreatieverblijven

Voor het bouwen van recreatieverblijven gelden de volgende voorwaarden:

- Het aantal recreatieverblijven bedraagt niet meer dan 200.
- De goothoogte van recreatieverblijven bedraagt niet meer dan 3 m.
- De bouwhoogte van recreatieverblijven bedraagt niet meer dan 7,5 m.
- De oppervlakte van vrijstaande recreatieverblijven bedraagt niet meer dan 70 m².
- In uitzondering op het bepaalde in lid d bedraagt de oppervlakte van geschakelde recreatieverblijven in totaal niet meer dan 140 m² per 2 recreatieverblijven van 70 m² per stuk.

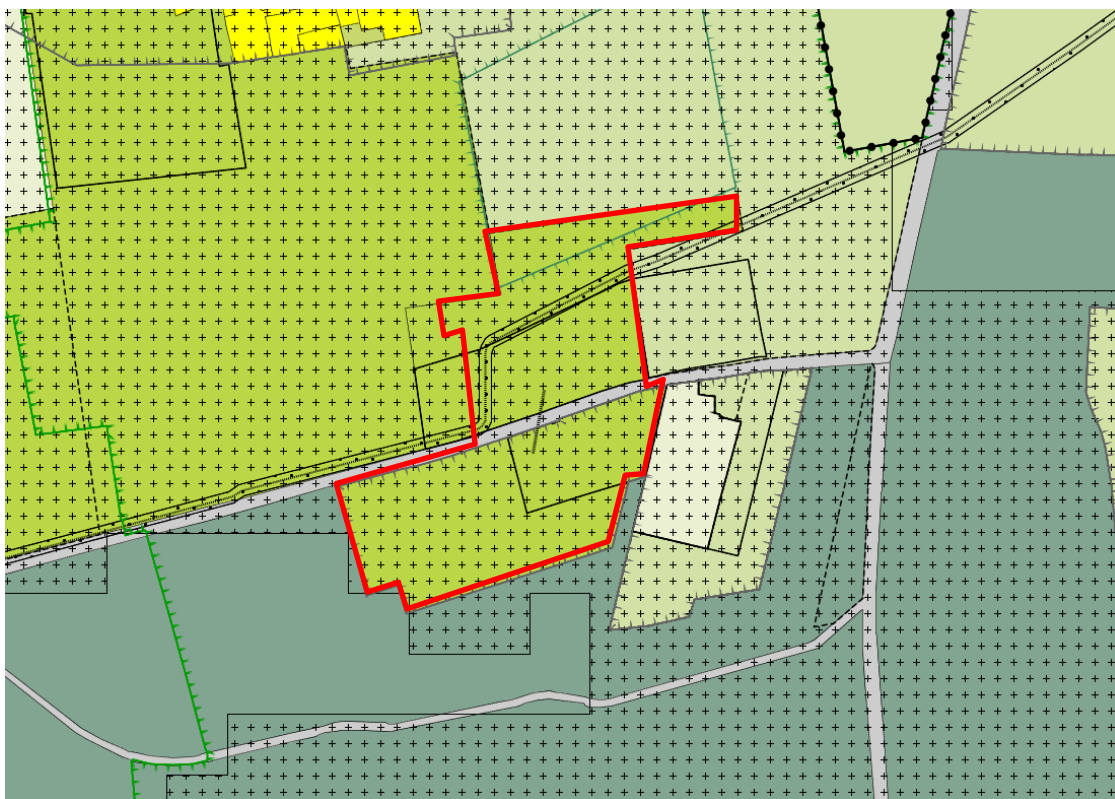
Het voorliggende initiatief voorziet in de realisatie van 104 recreatieverblijven variërend in oppervlakte van 51,2m² tot 117,9 m². Van de 104 recreatieverblijven zijn er 42 groter dan 70 m². Deze voldoen daarmee niet aan de bouwregels van het bestemmingsplan met een maximale oppervlakte van 70 m². De totale oppervlakte van de nieuwe recreatieverblijven blijft met 7.962 m² ruim onder de maximale oppervlakte die het bestemmingsplan toestaat, te weten $200 \times 70 \text{ m}^2 = 14.000 \text{ m}^2$. Ook de maximale goot- en bouwhoogte blijft onder de 3 en 7,5 m. Voor het overige wordt daarmee voldaan aan de bouwregels van het bestemmingsplan.

De afstand van de recreatieverblijven is, in afwijking van het bestemmingsplan geen 10 maar ongeveer 5 meter. Het bestemmingsplan biedt echter een binnenplanse afwijkmogelijkheid om dichterbij dan 10 meter op de perceelsgrens te bouwen. Hieraan zijn verder geen concrete beperkingen gekoppeld, maar wel enkele

kwantitatieve voorwaarden. Afwijken mag, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast. Aan deze voorwaarden van de afwijkingsmogelijkheid wordt voldaan. In de huidige situatie staan chalets bovendien soms tot op de erfgrans. De nieuwe situatie past binnen de geldende afwijkingsregels. Alle verblijven staan op meer dan 5 meter uit de perceelsgrens op twee na. Deze twee verblijven, gelegen aan de westelijke en oostelijke grens van het zuidelijke deel, liggen op ca 2 en 3 meter uit de grens.

Daarnaast worden op het park nieuwe centrumvoorzieningen gerealiseerd. Deze nieuw te bouwen voorzieningen hebben een nokhoogte van 9,8 meter terwijl de maximale toegestane nokhoogte van bedrijfsgebouwen 8 meter bedraagt. Tevens wordt een facilitair gebouw gerealiseerd buiten het bouwvlak. Het gebouw is in oppervlakte en hoogte niet anders dan de toegestane recreatieverblijven en wordt daarom verantwoord geacht.

Vanwege de genoemde strijdigheid met het bestemmingsplan en het bestemmingsplan binnenplannen geen afwijkingsmogelijkheid kent, dient een nieuwe ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Vanwege de beperkte afwijking zal een uitgebreide Wabo-procedure worden doorlopen.



Afbeelding 1.2: uitsnede geldende bestemmingsplan (het projectgebied is rood omkaderd)

1.4 Vergelijking planologisch toegestane situatie en toekomstige situatie

Binnen de bestemming “Recreatie – Kampeerterrein 3 (Duinlust)” vallen de gronden van recreatiepark Duinlust, alsmede 13 chalets op de Ark van Noach. Deze laatste blijven behouden. De overige chalets worden vervangen door 104 nieuwe recreatieverblijven.

In de tabellen 1 en 2 wordt een overzicht gegeven van het type verblijf, het aantal verblijven, het aantal personen/ overnachtingen, de oppervlakte per verblijf en het aantal overnachtingen in de planologisch toegestane situatie en in de toekomstige situatie.

Maximaal planologisch toegestane situatie aantal verblijven

In de maximaal planologisch toegestane situatie mogen 200 recreatieverblijven gerealiseerd worden voor 4 personen. Deze aanname is aan de voorzichtige kant, omdat bekend is dat een groot deel van de chalets 6 slaapplekken telde. Door uit te gaan van een minimum van 4 wordt voorkomen dat de situatie te ruim wordt ingeschat.

De maximale bezetting van het park bedraagt dus 800 personen/overnachtingen. Op jaarbasis worden dus maximaal 292.000 personen ontvangen of overnachtingen gefaciliteerd.

De maximale oppervlakte per vakantieverblijf bedraagt in het geldende bestemmingsplan 70 m² per verblijf. In het totaal bedraagt het bebouwd oppervlak van de recreatieverblijven in de maximaal planologisch toegestane situatie 14.000 m². Binnen deze oppervlakte vallen de bestaande chalets op Duinlust en de 13 te behouden chalets van de Ark.

Toekomstige situatie (incl Ark)

In de toekomstige situatie worden verschillende typen verblijven gerealiseerd met een variabele capaciteit. In de eerste kolom zijn de verschillende typen weergegeven. In de tweede kolom is aangegeven hoeveel van elk type wordt gerealiseerd. In het totaal worden er 104 nieuwe verblijven gerealiseerd. Inclusief de bestaande 13 chalets bij de Ark is dat 83 verblijven minder dan nu in de planologische situatie maximaal is toegestaan. In de middelste kolom is inzichtelijk gemaakt wat de maximale bezetting van het park is. Deze maximale bezetting bedraagt 928 (978 incl Ark) personen/overnachtingen en is daarmee (incl. Ark) 166 personen/overnachtingen lager dan de maximaal planologisch toegestane situatie. Bovendien is ook het aantal ontvangen personen of gefaciliteerd overnachtingen per jaar fors lager dan is toegestaan. In de toekomstige situatie bedraagt dit aantal 278.808 en is daarmee ca. 60.000 personen of overnachtingen lager.

Tabel 1: cijfers planologisch toegestane situatie

Type verblijf	Aantal verblijven	Aantal personen/overnachtingen	Oppervlakte (b.v.o.) per verblijf	Aantal personen/overnachtingen per jaar
4-persoons	232	(232 x 4 =) 928	70	928 x 365 = 338.720
Totaal	232	928	14000	338.7200

In de vierde kolom is aangegeven wat de oppervlakte per type verblijf is. Het totaal bebouwd oppervlak bedraagt in de nieuwe situatie 8.957 m². Daarmee is het toekomstig bebouwd oppervlak met 5.043 m² minder bebouwd dan is toegestaan.

Type verblijf	Aantal verblijven	Aantal personen/overnachtingen	Oppervlakte (b.v.o.) per verblijf	Aantal personen/overnachtingen per jaar
4-persoons	17	(17 x 4 =) 68	51,2 - 66,0	24.820
6-persoons	45	(45 x 6 =) 270	68,8 – 69,9	98.550
8-persoons	28	(28 x 8 =) 224	83,6 – 86,6	81.760
10-persoons	9	(9 x 10 =) 90	96,2	32.850
12-persoons	5	(5 x 12 =) 60	117,9	21.900
Subtotaal	104	712	7.962	259.880
Ark	13	52	995	18.928
Totaal	117	762	8.957	278.808

Tabel 2: cijfers toekomstige situatie

Kanttekening ten aanzien van uitgangspunten

Hoewel voor de verschilberekening is uitgegaan van 4 bedden per verblijf, geeft het bestemmingsplan geen beperking. Hoewel exacte aantallen ontbreken is bekend dat een groot deel van de oorspronkelijke chalets uit 6-persoonsverblijven bestond. Als zou worden gerekend met een realistisch gemiddeld aantal bedden van 5 per verblijf bedraagt de afname zelfs 144.592 overnachtingen op jaar basis.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Mobiliteit (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende projectgebied. Wel past de beoogde ontwikkeling binnen de doelstellingen om bestaande functies te herontwikkelen en intensiveren.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn gemeenten verplicht om te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij de behoefte aan beoogde ontwikkeling dient te worden aangetoond.

Het voorliggende initiatief voorziet in het vervangen van bestaande chalets door nieuwe recreatieverblijven, waarbij het aantal recreatieverblijven wordt teruggebracht van 200 (maximale planologische invulling) naar 117 (inclusief de 13 chalets op de Ark). Daarnaast wordt er een nieuwe centrale voorziening (restaurant en zwembad) gerealiseerd dat het oude vervangt. Daarmee wordt de capaciteit van het bestaande recreatiepark niet groter en zelfs teruggeschoefd ten opzichte van de vigerende situatie. Gelet op de uitspraak van Afdeling Bestuursrechtspraak van 29 maart 2017 (201603268/1/R2), kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 1.4 is meer achtergrondinformatie omtrent de aantallen terug te vinden.

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (RO) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De belangrijkste opgave voor Noord-Brabant is om stad en land in samenhang te ontwikkelen. De provincie versterkt de (inter)nationale concurrentiepositie van de Brabantse steden door economische kerngebieden, waaronder hoogstedelijke zones en stedelijke knooppunten, te ontwikkelen. Dit vraagt om een zo goed mogelijke afstemming tussen infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom is de opgave om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte, zeker bij hoogstedelijke zones en knooppunten. De provincie kiest bij de ontwikkeling van nieuwe bovenregionale detailhandels- en leisuervoorzieningen voor goed bereikbare locaties, zowel met de auto, fiets als het openbaar vervoer. Dit betekent dat deze voorzieningen zich kunnen ontwikkelen in hoogstedelijke zones in het stedelijk concentratiegebied.

Bezoekersintensieve recreatieve voorzieningen zijn ook op goed ontsloten plekken mogelijk. De Efteling en de Beekse Bergen zijn belangrijk voor de economische positie van Noord-Brabant. De provincie wil deze attractieparken in Noord-Brabant behouden. Voor een goede concurrentiepositie kan ontwikkelingsruimte nodig zijn. Een goede bereikbaarheid is daarvoor een vereiste. Een attractief recreatief aanbod draagt bij aan een gezond en aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is het recreatief gebruik van het landelijk gebied en tegelijkertijd de kwaliteit daarvan als woon- en leefklimaat van Noord-Brabant in toenemende mate van belang voor de Brabantse economie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn gemeenten verplicht om te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij de behoefte aan beoogde ontwikkeling dient te worden aangetoond.

Het voorliggende initiatief voorziet in het vervangen van bestaande chalets door nieuwe recreatieverblijven, waarbij het aantal recreatieverblijven wordt teruggebracht van 200 (maximale planologische invulling) naar 117 (inclusief de 13 chalets op de Ark). Daarnaast wordt er een nieuwe centrale voorziening (restaurant en zwembad) gerealiseerd dat het oude vervangt. Daarmee wordt de capaciteit van het bestaande recreatiepark niet groter en zelfs teruggeschoefd ten opzichte van de vigerende situatie. Gelet op de uitspraak van Afdeling Bestuursrechtspraak van 29 maart 2017 (201603268/1/R2), kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 1.4 is meer achtergrondinformatie omtrent de aantallen terug te vinden.

Verordening Ruimte 2014

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (vastgesteld op 15 juli 2015 en geconsolideerd vastgesteld op 15 juli 2015) bevat in hoofdzaak algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Daarnaast regelt de Verordening ruimte de organisatie van het regionaal ruimtelijk overleg waarin afspraken over woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenlocaties worden gemaakt.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering niet tot de mogelijkheden behoren, en dan in de zogenaamde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling

In de Verordening Ruimte kent het plangebied verschillende gebiedsaanduidingen en is het gelegen in verschillende structuren. Het plangebied kent de gebiedsaanduidingen 'Cultuurhistorisch vlak', 'Beperkingen veehouderij', 'Stalderingsgebied' en 'Grondwaterbeschermingsgebied'. Daarnaast is het gebied gelegen in het 'Gemengd Landelijk gebied' en de 'Groenblauwe mantel'.

Het plangebied is gelegen in twee door de provincie aangeduide structuren. Het plangebied maakt deel uit van de 'Groenblauwe mantel'. Voor de groenblauwe mantel is in artikel 6 opgenomen dat voorzien kan worden in een uitbreiding van een niet-agrarische functies mits wordt beschreven dat de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of aantallen bezoekers/ overnachtingen. Daarnaast moet een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkend ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken worden gegeven en dient de ontwikkeling in redelijk verhouding te staan tot de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Voor de structuur 'Gemengd Landelijk gebied' is in artikel 7 een regeling opgenomen met een gelijke strekking.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herstructurering van het vakantiepark. In de nieuwe situatie wordt het aantal recreatieverblijven verminderd en neemt de oppervlakte per verblijf toe. Door deze stedenbouwkundige opzet wordt de versnippering verminderd en ontstaat een grotere, eenduidigere en kwalitatieve structuur van ecologische en landschappelijke waarden tussen de verblijven. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt door deze ingreep verbeterd en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken worden op een beter manier benut. Door de kwaliteitsverbetering ten op zichten van de oude situatie wordt voldaan aan de gestelde eisen in artikel 6 en 7 die betrekking hebben op gebieden binnen het 'Gemengd Landelijk gebied' en de 'Groenblauwe mantel'.

Een vereiste dat voorkomt uit artikel 6 van de Verordening naar voren komt is dat de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of aantallen bezoekers/ overnachtingen. In paragraaf 1.4 wordt ingegaan op het verschil qua omvang tussen de maximaal planologisch toegestane situatie en de toekomstige situatie. Uit de berekeningen uit deze paragraaf blijkt dat de omvang van de toekomstige ontwikkeling ruimschoots binnen de toegestane kaders blijft. Daarnaast blijft het ook ruimschoots binnen de marges die in artikel 7.12 ten aanzien van de vestiging van nieuwe recreatiebedrijven worden gesteld. Voor een nieuwe bedrijf geldt dat er maximaal 300.000 bezoekers en overnachtingen per jaar mogen worden gefaciliteerd. Ook hier blijft de toekomstige situatie ruimschoots binnen. Naar aanleiding van het bovenstaande is te concluderen dat er geen strijd bestaat met de aangewezen structuren uit de Verordening.

De aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' hebben geen betrekking op onderhavige ontwikkeling. Deze gebiedsaanduidingen hebben beide betrekking op veehouderij en onderhavige ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een recreatiepark.

De aanduidingen 'Cultuurhistorisch vlak' en 'Grondwaterbeschermingsgebied' zijn wel relevant bij onderhavige ontwikkeling. In artikel 16 van de Verordening wordt geregeld dat een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Grondwaterbeschermingsgebied' mede tot bescherming van de kwaliteit van het grondwater. Deze bescherming is in het bestemmingsplan reeds gewaarborgd door een algemene aanduidingsregel.

In artikel 22 van de Verordening wordt geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak' een bestemmingsplan, of in deze een ruimtelijke onderbouwing, mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en regels stel ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. In het bestemmingsplan zijn de cultuurhistorische waarden en kenmerken reeds beschermd door de opgenomen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

De relevante gebiedsaanduidingen zijn gewaarborgd en blijven in de nieuwe situatie van kracht, waardoor er voor de gebiedsaanduidingen geen strijd bestaat met de Verordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Loon op Zand 2030

De gemeente Loon op Zand is strategisch gelegen ten opzichte van de Brabantse Stedenrij en in de directe nabijheid van de steden Tilburg en Waalwijk. Tegelijkertijd is de gemeente een uitgesproken groene en landelijke gemeente, met een grote diversiteit aan karakteristieke landschappen en grote recreatieve trekkers. Deze specifieke karakteristieken maken de gemeente Loon op Zand tot een aangename en gewilde plek om te wonen, werken en recreëren en ze geven haar een keur aan kwaliteiten. Een belangrijk doel van de structuurvisie is dan ook om deze waarden in de toekomst te behouden en zo mogelijk te versterken.

De gemeente Loon op Zand heeft zeer veel te bieden op het gebied van recreatie en toerisme. De Loonse en Drunense Duinen en attractiepark de Efteling genieten landelijke bekendheid. De afwisseling van aantrekkelijke landschappen en 't Blauwe Meer met Experience Island zijn daarnaast belangrijke trekkers. Gecombineerd met een keur aan kleinere voorzieningen (zoals speelboerderij het Ganzenest, oesterzwammenkwekerij De Zwammenberg en diverse maneges) bepalen deze attracties op een zeer positieve wijze het imago van de gemeente. Ook de verschillende evenementen in de gemeente dragen hier aan bij. Loon op Zand is een leisuregemeente. Kaatsheuvel is in heel Nederland bekend door de aanwezigheid van de Efteling. Het pretpark trekt jaarlijks meer dan 4 miljoen bezoekers. Daarmee heeft de gemeente het grootste en bekendste pretpark van de Benelux.

Het plangebied is gelegen het landschap dat wordt aangeduid als het halfopen cultuurlandschap. De schil rondom de Loonse en Drunense duinen bestaat uit een aantrekkelijk en halfopen landschap ('coulissenlandschap') met oude bouwlanden, weides, bosschages, houtwallen en bomenlanen. In landschap zet de gemeente in op behoud en versterking van de kleinschaligheid en de hoge natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Er wordt ruimte geboden aan recreatieve ontwikkelingen mits de landschappelijke en/of ecologische waarden van het gebied behouden blijven of versterkt worden.

Voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij het gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op het landschap waarin het plangebied is gelegen. De ontwikkeling zorgt voor een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de huidige situatie en zorgt voor versterking van de hoge en recreatieve kwaliteiten van het gebied. Om de reden bestaat er geen strijd met het gemeentelijk beleid en wordt hier juist op aangesloten.

Onderzoek Verblijfsaccomodaties Loon op Zand

Naar aanleiding van een breder onderzoek naar verblijfsaccomodaties in de regio Hart van Brabant, heeft de gemeente Loon op Zand in 2015, specifiek voor de eigen gemeente, onderzoek laten doen naar marktruimte voor verblijfsaccommodatie om uiteindelijk tot een beter onderbouwde beoordeling van plannen en locaties voor nieuwe verblijfsaccommodaties (of uitbreidingen van bestaande accommodaties) te komen.

Uit de aanbeveling in het rapport (15 december 2015) blijkt dat de gemeente selectief moet zijn in het toelaten van nieuw aanbod. Nieuwe parken moeten voldoen aan voorwaarden als hoogwaardige voorzieningen, sterke marketing/marktpositie en een voldoende grote schaal. De voorliggende ontwikkeling speelt hierop in door een grotere centrale voorziening met restaurant en binnenzwembad. Daarnaast zal het park worden uitgebaat door een grote landelijke keten.

Uit de 'Koers verblijfsaccomodaties Loon op Zand' d.d. 11 februari 2016 blijkt eveneens dat de gemeente open staat voor nieuwe initiatieven en kwalitatief hoogwaardige, duurzame vakantieparken verwelkomt. De herontwikkeling van Duinlust tot Parck Kaatsheuvel past in die ambitie.

Economische programma Loon op Zand

De toeristisch recreatieve sector is sterk vertegenwoordigd in de gemeente Loon op Zand. De grootste trekkers zijn attractiepark de Efteling en het nationaal park Loonse en Drunense Duinen. Daarnaast bevinden zich binnen de gemeentegrenzen ook Landgoed Huis ter Heide, Experience Island 't Blauwe Meer, het Witte Kasteel, speelboerderij 't Ganzenest, de 'boulevard' met keuken- en sanitairwinkels, verschillende maneges en vele kleinschaligere dagrecreatieve voorzieningen en horecagelegenheden. Er is sprake van een grote diversiteit aan overnachtingsmogelijkheden met een veelheid aan groepsaccommodaties, maar ook Bed and Breakfasts, verschillende hotels, campings en vakantieparken. Samen met de gezellige dorpscentra en het grote aanbod aan wandel- en fietspaden is de vrijetijdseconomie een belangrijk onderdeel van de lokale economie. heeft toeristisch recreatieve ambities.

Loon op Zand wil haar positie als recreatiegemeente versterken en een toeristische hotspot zijn binnen de regio Hart van Brabant. Ambitie is hierbij om meer nieuwe bezoekers en meer herhalingsbezoekers te trekken. Daarnaast wordt ingezet op meerdaags verblijf. De herontwikkeling van Duinlust tot Parck Kaatsheuvel past in die ambitie.

2.4 Toets aan beleid

De herontwikkeling van het bestaande recreatiepark Duinlust voegt geen nieuwe functies toe. Sprake is van een vernieuwing van de aanwezige bebouwing, waarbij de afwijking van het geldende bestemmingsplan beperkt is. Om die reden is er geen strijd met het beleid van de verschillende overheden.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Recreatiepark Duinlust is een recreatiepark in de gemeente Loon op Zand. Het park is gelegen nabij het nationaal park De Loonse en Drunense Duinen. Het park ligt op een steenworp afstand van het attractiepark De Efteling. Het park bestaat uit recreatieverblijven. Daarnaast zijn er gezamenlijke voorzieningen als een receptie, een recreatiezwembad (85m²), een peuterzwembad (40 m²) en speeltoestellen.



Afbeelding 3.1: luchtfoto van de bestaande situatie (bron: www.bing.com/maps)



Afbeelding 3.2: bestaande situatie (bron: [google streetview](http://google.com/streetview))



Afbeelding 3.3: bestaande situatie (bron: [google streetview](http://google.com/streetview))

3.2 Toekomstige situatie

Ontwikkeling

Het bouwplan heeft betrekking op het realiseren nieuwe recreatieverblijven op het recreatiepark aan de Duinlaan te Loon op Zand. De huidige bebouwing wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats komen 104 nieuwe recreatieverblijven. De beoogde nieuwe recreatieverblijven worden aan weerszijden van de Duinlaan gepositioneerd en bestaan uit zowel 4-, 6-, 8-, 10-, als 12-persoons verblijven.

Aantal personen	Type	Aantal	Oppervlakte in m ² Per woning	Oppervlakte in m ² Totaal
4-persoons	4c	8	51,2	409,6
	4l	9	66,0	594,0
6- persoons	6C	17	69,9	1.188,3
	6CK	12	68,8	825,6
	6L	16	69,9	1.118,4
8-persoons	8C	14	83,6	1.170,4
	8CK	4	83,6	334,4
	8L	10	86,6	866,0
10-persoons	10L	9	96,2	865,8
12-persoons	12L	5	117,9	589,5
Totaal Nieuw		104		7.962,0
Behouden Ark		13		995
Totaal		117		8.957,0

Zoals blijkt uit de bovenstaande tabel wordt ten aanzien van de 8-, 10- en 12-persoons recreatieverblijven het maximum bebouwingsoppervlak van 70 m² overschreden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag de oppervlakte van recreatieverblijven namelijk niet groter zijn dan 70 m², tenzij sprake is van geschakelde verblijven. In dat geval mag de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 140 m² bedragen, bestaande uit twee (aaneengebouwde) recreatieverblijven van elk 70 m².

Gezien het voorgaande zijn de beoogde 8-, 10- en 12-persoons recreatieverblijven strijdig met lid 16.2.2, onder d van het vigerende bestemmingsplan. Dit neemt echter niet weg dat er vanuit stedenbouwkundig c.q. ruimtelijk oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de realisatie van 8-, 10- en 12-persoons recreatieverblijven. Het ruimtebeslag van deze verblijven is per bouwwerk namelijk aanzienlijk kleiner dan de reeds toegestane geschakelde recreatieverblijven van maximaal 140 m². Hiermee is de ruimtelijke impact niet groter dan reeds toegestaan.

Bovendien is het totale ruimtebeslag van de beoogde 104 recreatieverblijven, aanzienlijk kleiner dan de huidige maximale planologische invulling (zie ook paragraaf 1.4). Op grond van het vigerende bestemmingsplan kunnen er namelijk 200 recreatieverblijven van elk 70 m² worden gerealiseerd, hetgeen neerkomt op 14.000 m² aan bebouwing. Het beoogde bouwplan voorziet slechts in 7.962 m². De te behouden 13 chalets op de Ark hebben een oppervlakte van 995 m². In totaal wordt 64% van de maximale oppervlakte voor recreatieverblijven benut. Ten slotte is er 680 m² aan gemeenschappelijke voorzieningen aan bebouwing is voorzien. Daar waar het bestemmingsplan 2000 m² toestaat. Deze geplande centrumontwikkeling heeft daarnaast een nokhoogte van 9,8 meter, welke hoger is dan de toegestane 8 meter in het vigerende bestemmingsplan.

Feitelijke afwijking van het bestemmingsplan

Van de 104 nieuwe recreatieverblijven passen 62 stuks binnen de vigerende bestemmingsregeling. Dat betekent concreet dat de recreatieverblijven een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 7,5 meter hebben en niet groter zijn dan 70 m². Bij 42 verblijven is sprake van een grotere oppervlakte dan 70m², maar deze grotere verblijven wijken niet af van de maximale bouwhoogte af. Geen van de recreatieverblijven is groter dan 140 m², de maat die het bestemmingsplan voor geschakelde verblijven toestaat. Qua volume zijn er dus geen grotere bouwwerken dan toegestaan. Wel worden verblijven op minder dan 10 meter van de perceelsgrens gerealiseerd, maar het vigerende bestemmingsplan voorziet hier in met een binnenplanse afwijking. Tot slot is er een facilitair gebouw voorzien, buiten het bouwvlak. Het gebouw is in maat, schaal en omvang vergelijkbaar met de chalets en is daardoor goed inpasbaar in het plan.



Afbeelding 3.6 :impressie nieuwe situatie Bron: KR8 architecten



Afbeelding 3.7: impressie recreatieverblijven Bron:KR8 architecten



Afbeelding 3.8: Indicatieve verkaveling fase 1 Bron:KR8 architecten



Afbeelding 3.9: Indicatieve verkaveling fase 2 Bron:KR8 architecten

4. Milieuaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De bouw van 104 recreatieverblijven kan worden aangemerkt als wijziging van 'vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen'. De wijziging betekent echter een afname van het aantal bezoekers en geen uitbreiding met meer dan 10 hectare in een gevoelig gebied, of 25 hectare daarbuiten. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora- en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

Het besluit om op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling geen verder onderzoek te doen in het kader van het Besluit m.e.r. is een afzonderlijk collegebesluit dat voorafgaand aan of gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning zal worden genomen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. Doorgaans wordt daarvoor de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) gehanteerd.

In het voorliggende geval verandert de bestaande functie van het projectgebied niet. Op basis van jurisprudentie van de Raad van State moet bij een vergelijking worden uitgegaan van de maximaal planologische situatie. Op dit moment is reeds sprake van een recreatiepark met een maximale invulling van 200 verblijven. In de toekomstige situatie is geen sprake van een intensivering of toename, maar een afname (zie paragraaf 1.4). Effecten op de omgeving zullen daarmee niet toenemen. Bovendien zijn in de directe omgeving van het plangebied zijn geen bestaande gevoelige functies aanwezig.

Met betrekking tot de agrarische dienstwoning ten oosten van de locatie wordt bovendien opgemerkt dat in de huidige situatie op ca. 25 meter een speeltuin aanwezig is. Het geluid van spelende kinderen in deze speeltuin is de maatgevende geluidbron. In de toekomstige situatie maakt deze speeltuin plaats voor recreatieverblijven waarvan de eventuele hinder aanzienlijk minder groot is.

Op iets grotere afstand zijn twee buitenzwembaden gelegen. In de toekomstige situatie worden op deze plek recreatieverblijven gerealiseerd met eveneens een aanzienlijk mindere hinder. Het nieuwe zwembad wordt inpandig gerealiseerd, waarmee ook de overlast hiervan wegneemt. De dichtstbijzijnde burgerwoningen zijn gelegen op een afstand van minimaal 175 meter, waarmee deze geen hinder zullen ervaren door de veranderde inrichting van het recreatiepark.

Het aspect bedrijven- en milieuzonering leidt derhalve niet tot belemmeringen.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. Met deze ruimtelijke onderbouw wordt de realisatie van de herontwikkeling van een bestaand vakantiepark mogelijk gemaakt. Een dergelijke functie is niet geluidgevoelig, waardoor de Wet geluidhinder niet van toepassing is voor de voorgenomen ontwikkeling.

Eventuele gevolgen van de ontwikkeling op bestaande gevoelige objecten in de omgeving hebben betrekking op enerzijds wegverkeerlawaai en anderzijds industriëlawaai (geluidhinder als gevolg van de inrichting). Voor dit laatste aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.2 waarin hier aandacht aan is besteed. Ten aanzien van mogelijke geluidoverlast door verkeer op de wegen van en naar het recreatiepark wordt opgemerkt dat sprake is van een afname van het aantal recreatieverblijven en bezoekers, waarmee geen sprake zal zijn van toename van geluidhinder op bestaande gevoelige objecten.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Op grond van de Wet milieubeheer dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de Wet luchtkwaliteit. Een ruimtelijke ontwikkeling mag volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

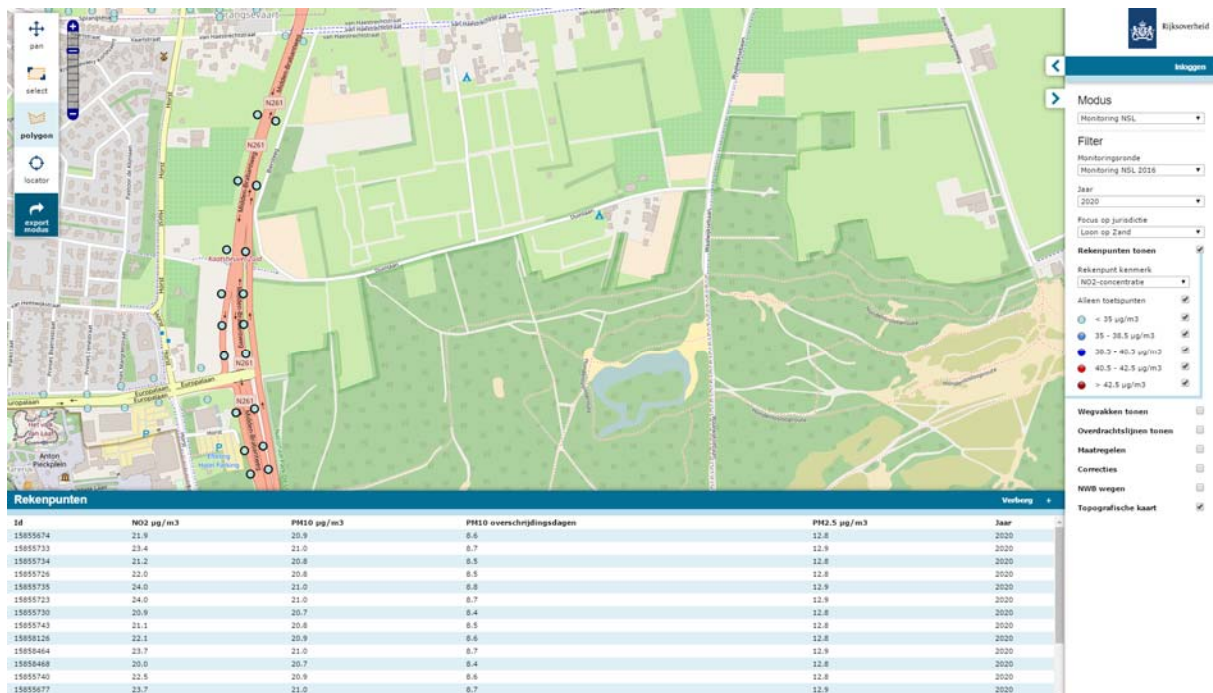
- de ontwikkeling is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsbeleid Luchtkwaliteit (NSL);
- de ontwikkeling wordt aangemerkt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 , PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De voorliggende ontwikkeling van 104 recreatieverblijven betreft weliswaar geen woningbouwlocatie waarmee dit plan formeel niet binnen de NIBM-regeling valt, maar gelet op de omvang én kan worden gesteld dat de impact niet groter is dan een woonwijk van 1.500 woningen. Daarnaast is in de toekomstige situatie sprake van een afname van het aantal bezoekers en daarmee van verkeersbewegingen (zie paragraaf 1.4). Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald. In de volgende afbeelding zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ langs de Midden-Brabantweg (N261) weergegeven voor het peiljaar 2016.

Uit afbeelding 4.1 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied respectievelijk $24,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$, $21,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $12,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen en daarmee de jaargemiddelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (voor NO_2 en PM_{10}) en $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (voor $\text{PM}_{2,5}$) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.



Afbeelding 4.1: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} peiljaar 2017 (NSL-monitoringstool)

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, waaronder de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen. In het kader van de voorliggende ontwikkeling is op basis van de risicokaart onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het projectgebied aanwezig zijn.

Op grond van de risicokaart zijn er twee relevante risicobronnen in de directe omgeving van het recreatiepark aanwezig. Het betreft onder meer de aanwezige bovengrondse propaantank op het terrein zelf. Het is niet toegestaan (beperkt-) kwetsbare groepen onder te brengen binnen de PR 10-6 contour van de propaantank. Hier dient bij de toekomstige inrichting van het recreatiepark rekening mee te worden gehouden. De tweede relevante risicobron wordt gevormd door het bedrijf Stahl Europe, gevestigd op het bedrijventerrein Haven in Waalwijk. De PR 10-6 contour van dit bedrijf reikt niet tot het plangebied. Op basis van de QRA blijkt dat, uitgaande van het meest ongunstige weertype, letale effecten mogelijk zijn tot circa 4.200 meter. Het invloedsgebied reikt daarmee tot het recreatiepark, dat is gelegen op circa 3.800 meter afstand. Omdat het aantal recreatieverblijven in de toekomstige situatie afneemt ten opzichte van de reeds bestaande planologische mogelijkheden, wordt een berekening van het groepsrisico niet benodigd geacht.

De thans op het terrein aanwezige propaantank zal worden verwijderd. Door Enexis worden vaste gasaansluitingen in de recreatieverblijven gerealiseerd. Hiermee zal in de toekomst geen sprake meer zijn van enig risico met betrekking tot de propaantank. Overige nutsvoorzieningen worden eveneens per recreatieverblijf geregeld. Ieder verblijf krijgt een eigen aansluiting op een vast adres.

4.6 Bodemgeschiktheid

De Wet bodembescherming verlangt inzicht in de bodemkwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Zowel de oude als nieuwe functie betreft recreatie. Er treden geen wijzigingen op in de bodemkwaliteit en deze wordt ook in de toekomstige situatie geschikt geacht voor het beoogd gebruik.

Bij nieuwbouw dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Omdat het plangebied in de bestaande situatie reeds in gebruik is als recreatieterrein en dit gebruik niet in de toekomstige functie zal wijzigen, mag aangenomen worden dat de bodem geschikt is voor de toekomstige functie als recreatieterrein. Bodemonderzoek wordt in het kader van deze procedure (planologische afwijking) derhalve niet nodig geacht. Bij de aanvraag 2^e fase (de activiteit bouwen) zal een bodemonderzoek worden gevoegd.

Wel is bekend dat voor het reinigen en desinfecteren van het water in het huidige oude zwembad Natriumhypochloriet ("chloorbleekloog") wordt gebruikt. Middels een boring zal de heersende bodemkwaliteit ter plaatse worden vastgesteld. Voor het nieuwe zwembad wordt uitgegaan van elektrolyse waarmee bodemverontreiniging als gevolg van het zwembad in de toekomst wordt uitgesloten.

4.7 Flora en fauna

Bomenrapportage

Voor het projectgebied is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd. Uitgangspunt hierbij is het handhaven van het huidige (loof-)bomenbestand. Het voorliggende plan is zoveel mogelijk op het huidige bomenbestand ontwikkeld. Aan de hand van het onderzoek worden de randvoorwaarden onder welke gewerkt kan en mag worden en de mogelijke (groeiplaats) verbeteringen worden geadviseerd. In dit onderzoek luidt de onderzoeksvraag "is het duurzaam behoud van de bomen mogelijk bij revitalisering".

In het uitgevoerde onderzoek (zie bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing) wordt voor de diverse locaties in het projectgebied geadviseerd om bepaalde bomen te rooien (zie kaarten in bijlage 3). De voorliggende plannen hebben in een aantal gevallen invloed op toekomstverwachting van de bomen. Voor het kappen van deze bomen is geen kapvergunning nodig. Waar mogelijk wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de huidige bomenstructuur. Inmiddels zijn de bomen gekapt.

Soortenbescherming

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt een quickscan naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven.

Door adviesbureau Mertens is een quickscan gedaan naar beschermde planten- en diersoorten recreatiepark Duinlust. In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels in het deel ten zuiden van de Duinlaan is het van belang om rooiwerkzaamheden van groen en bomen buiten het broedseizoen uit te voeren. De aanwezigheid van vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen kan worden uitgesloten. Het plangebied bezit geen mogelijkheden voor vleermuizen om er te verblijven. Het plangebied kan wel van essentieel belang zijn als vlieg- en foerageergebied voor vleermuizen en vormt mogelijk belangrijk leefgebied voor de eekhoorn. Er kunnen daarnaast algemene nationaal beschermde amfibieën en zoogdieren aanwezig zijn in het deel ten zuiden van de Duinlaan. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in provincie Noord-Brabant. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de modernisering van Recreatiepark Duinlust te Kaatsheuvel is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied grenst direct aan het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' dat aangewezen is voor de bescherming van enkele stikstofgevoelige habitats. Sommige van deze habitats liggen op zeer korte afstand van het recreatiepark. Ontwikkelingen dragen mogelijk bij aan een toename van stikstofemissie en daarmee van extra stikstofdepositie op de stikstofgevoelige habitats.

In het kader van de aanvraag Wet Natuurbescherming is tevens een Habitatstoets uitgevoerd (bijlage 3). Uit dit onderzoek blijkt verder dat er door het project geen andere effecten dan door stikstofdepositie optreden op de instandhoudingsdoelen voor de soorten en habitattypen waarvoor het Natura 2000-gebied als zodanig is aangewezen.

Programma Aanpak Stikstof

Op 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) voor het tijdvak 2015-2021 in werking getreden, dus voor een duur van zes jaar. In het programma zijn maatregelen opgenomen die enerzijds zorgen voor een daling van de stikstofdepositie (brongerichte maatregelen) en anderzijds bijdragen aan het herstel van de natuurkwaliteit in Natura 2000-gebieden (gebiedsgerichte maatregelen). Hierdoor ontstaat ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen. Deze ruimte wordt 'depositieruimte' genoemd. Een deel van de 'depositieruimte' wordt ter

beschikking gesteld voor nieuwe ontwikkelingen. Deze ruimte is de 'ontwikkelingsruimte'. Deze 'ontwikkelingsruimte' is alleen gekoppeld aan concrete projecten en andere handelingen waarvoor in de lopende programmaperiode toestemming wordt verleend en niet aan (bestemmings)plannen.

Als een project niet als prioritair project is opgenomen in de Regeling programmatische aanpak stikstof, geldt in het PAS thans een grenswaarde van 1,00 mol stikstof per hectare per jaar. Als de toename van stikstofdepositie op een stikstofgevoelig habitat of leefgebied hoger is, is een project of andere handeling vergunningplichtig en dient een aanvraag te worden ingediend bij het bevoegd gezag om een deel van de 'vrije ontwikkelingsruimte' (segment 2 uit het PAS) te mogen gebruiken. Ligt de toename van stikstofdepositie op een stikstofgevoelig habitat of leefgebied in een Natura 2000-gebied tussen de 1,00 mol/ha/j en 0,05 mol/ha/j, dan kan voor een project of andere handeling worden volstaan met een melding in het reken- en registratie-instrument AERIUS (zie hieronder); een vergunning is dan niet nodig. Als 95% van de gereserveerde depositieruimte door het beroep op de ontwikkelingsruimte is benut, wordt de grenswaarde van rechtswege verlaagd tot 0,05 mol/ha/j. Als de toename van stikstofdepositie op een stikstofgevoelig habitat of leefgebied in een Natura 2000-gebied minder is dan 0,05 mol/ha/j, dan is het effect verwaarloosbaar en treden volgens het PAS ecologisch gezien geen aantoonbare verschillen in de kwaliteit van een habitat op.

Provincies hebben aanvullend beleid ten aanzien van stikstofdepositie. Sommige provincies hanteren strengere eisen. De provincie Noord-Brabant hanteert de 'Beleidsregel toedeling ontwikkelingsruimte PAS segment 2 Noord-Brabant'. Hieruit volgt dat Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant aan een project of andere handeling, waarvan de stikstofdepositie betrekking heeft op een Natura 2000-gebied waarin de habitattypen H7110A - actieve hoogvenen (hoogveenlandschap), H7120ah/ZGH7120ah - herstellende hoogvenen (actief hoogveen) en/of H3110 - zeer zwakgebufferde vennen zijn aangewezen (en daarbij de grenswaarde wordt overschreden), niet meer dan 0,05 mol N/ha/j aan ontwikkelingsruimte uit segment 2 toebedeelt per PAS-programmaperiode van zes jaar.

Daarnaast is van belang dat Gedeputeerde Staten bij een toestemmingsbesluit aan een project of andere handeling niet meer dan 3,00 mol stikstof per hectare per jaar toedelen aan ontwikkelingsruimte uit segment 2 per PAS-programmaperiode.

AERIUS

In de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is een uitgebreide notitie opgenomen waarin de stikstofdepositie in de oorspronkelijke en toekomstige situatie is weergegeven. Ook de depositie gedurende de aanlegfase is meegenomen in het onderzoek. Uit de berekeningen blijkt dat de depositie in de toekomstige situatie lager is dan in het verleden.

Conclusie

Op 2 oktober 2017 is een aanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming gedaan, waarbij bovenstaande gegevens zijn gebruikt. Aangezien de vergunning voor de historische situatie niet gewijzigd zal (kunnen) worden en in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een lagere stikstofemissie, zijn geen negatieve gevolgen door stikstofdepositie uitgesloten.

4.8 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het projectgebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming, zoals straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke. Door het plangebied loopt een waterleiding. De leiding heeft een beschermingszone van 3 meter aan weersijden. De toekomstige ontsluiting is zodanig dat deze de ligging van de leiding volgt. Hierdoor worden de recreatieverblijven buiten de beschermingszone gebouwd en vormt de leiding geen belemmering. In de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen andere relevante kabels of leidingen aanwezig.

5. Water

5.1 Beleidskader

Waterschap Brabantse Delta

Waterschap Brabantse Delta zorgt voor veilige dijken en kades, zuivert rioolwater, verbetert en bewaakt de kwaliteit van het oppervlaktewater en regelt de hoogte van het water in Midden- en West-Brabant. Bij de uitvoering van deze taken wordt samengewerkt samen met inwoners, agrariërs, bedrijven en anderen. Hierbij wordt rekening gehouden met de belangen van de samenleving en wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen.

Waterbeheerplan 2016-2021 'Grenzeloos verbindend'

In het Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft het beleid van Waterschap Brabantse Delta. Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssysteem voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, wat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering van ons werk wordt rekening gehouden met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastiek uit afvalwater
- een duurzame energiewinning;

Ten slotte is in 2016 de nieuwe Handreiking Watertoets vastgesteld. De nieuwe handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoetsproces voor ruimtelijke planvorming. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Brabantse Delta in ruimtelijke zin.

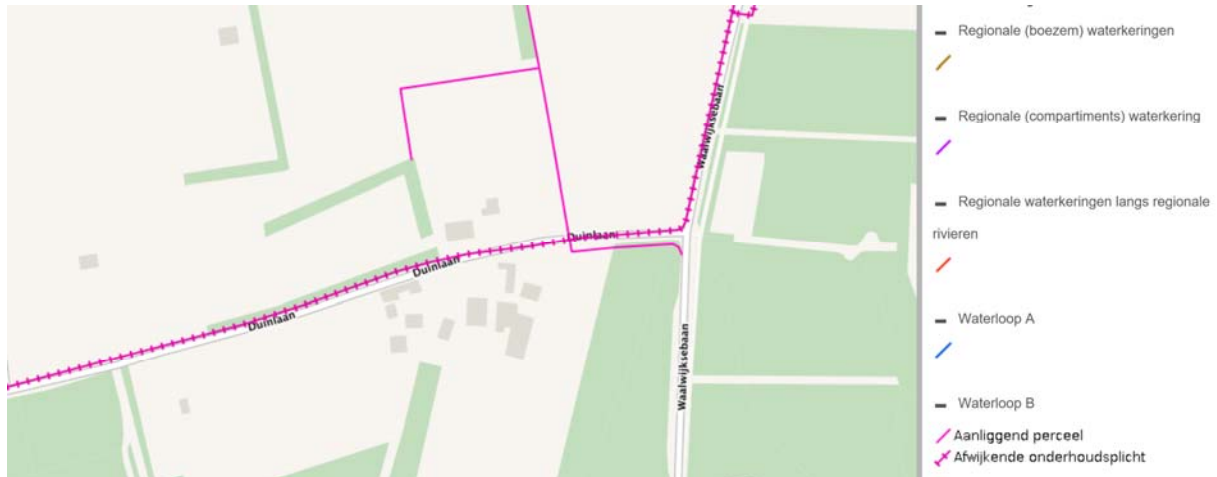
Grondwaterbeschermingszone

Het recreatiepark ligt in een grondwaterschermingsgebied. Dit heeft gevolgen voor de inrichting van het terrein, zoals de parkeerplaatsen en het toepassen van uitloogbare bouwstoffen. Op 2 oktober is een melding gedaan in het kader van "Activiteiten uitvoeren binnen beschermingszones van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant". Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor fase 2, zal nader worden ingegaan op de technische uitwerking.

5.2 Watertoets

Huidige situatie

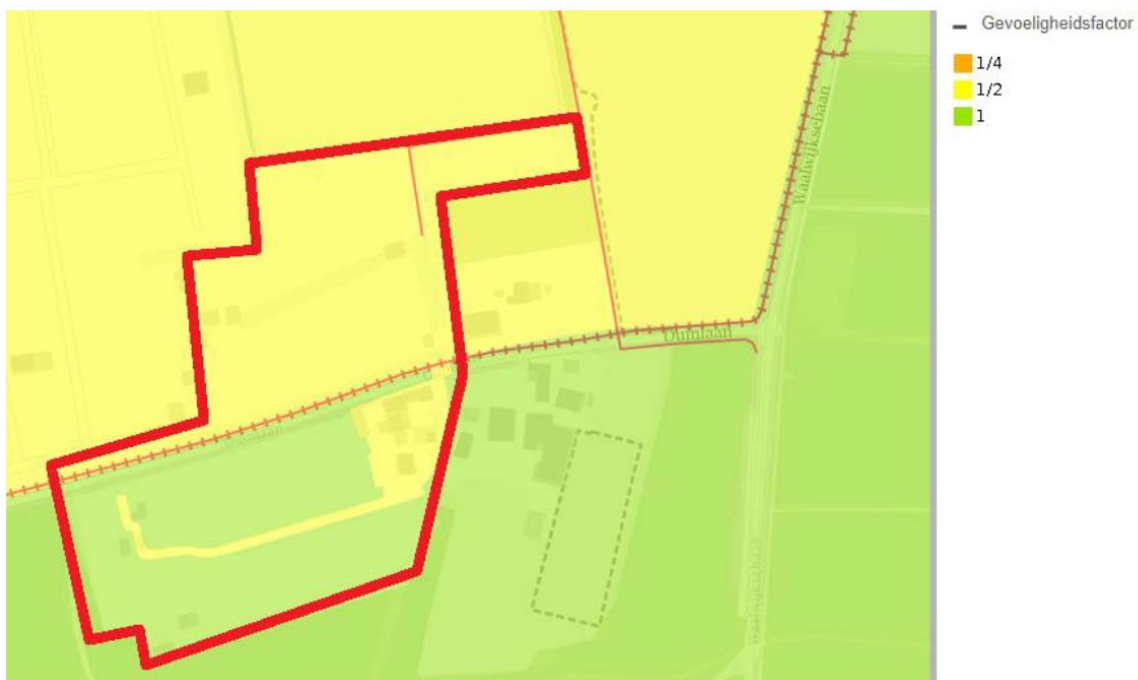
Het voorliggende projectgebied bevat geen watergangen of waterkeringen. Voor de Duinlaan geldt wel een afwijkende onderhoudsplicht. Het project heeft echter geen invloed op de Duinlaan.



Leggerkaart van het plangebied Bron: Brabantse Delta

In de bestaande situatie watert de verharding middels kolken af via een eigen gemengd stelsel op het gemeentelijke drukriool in de Duinlaan. Bij hevige regenval treden hier momenteel problemen op met de afvoer van het gemengde stelsel van camping Duinlust. In de toekomstige situatie wordt het hemelwater niet langer op het riool geloosd.

Omdat sprake is van afkoppelen van het bestaande rioleringsstelsel, is niet alleen voor de toename, maar voor de totale hoeveelheid verharding de benodigde watercompensatie berekend. Hierbij is uitgegaan van de rekenregel van het Waterschap Brabantse Delta. De benodigde compensatie (in m³) bedraagt de toename verhardoppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m).



Bij de toename wordt in dit geval dus uitgegaan van de totale verharding in de nieuwe situatie, omdat ook het water dat in de bestaande situatie wordt geloosd op het riool zal moeten worden geborgen. Hiermee is in totaal 19.810 m² aan verharding aanwezig. De gevoeligheidsfactor voor het noordelijk deel bedraagt ½ en voor het zuidelijk deel overwegend 1. Van het zuidelijk deel kent 15,6% een gevoeligheidsfactor van ½ waarmee de gewogen gevoeligheidsfactor van het zuidelijk deel op 0,92 komt te liggen. In totaal is met deze gegevens een berging van 845 m³ nodig. De voorzieningen (grindkoffers en greppels) in het plan zijn aangepast, waarmee in totaal 914 m³ aan waterberging wordt gerealiseerd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de norm van het waterschap.

gebruik	nieuw verhard oppervlak	berging volledig oppervlak (rekenregel)	berging toename oppervlak (rekenregel)	te realiseren berging in m3
Verharding noord	4.785 m2	144 m3	51 m3	120 m3 (greppels)
Verharding zuid	4.450 m2	246 m3	- 66 m3	160 m3 (greppels)
Bebouwing noord	5.150 m2	155 m3	116 m3	256 m3 (grindkoffer)
Bebouwing zuid	5.425 m2	300 m3	- 7 m3	378 m3 (grindkoffer)
Totaal opp.	1.9810 m2	845 m3	94 m3	914 m3

Conclusie

Met de te nemen maatregelen (greppels en grindkoffers) wordt in ruime mate voorzien in voldoende waterberging.

6. Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten

Aan de gronden is de bestemming 'Waarde Archeologie – 2' toegekend. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning dient de aanvrager voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en met een diepte van 0,5 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Door Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie is een verkennend onderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan is, in overleg met het bevoegd gezag, een PVE opgesteld voor verder onderzoek in de vorm van proefsleuven. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend dient dit onderzoek te worden uitgevoerd. Voor zover dit niet mogelijk is zal de in omgevingsvergunning een opschortende werking worden opgenomen.

Het archeologische rapport zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen (2^e fase) worden toegevoegd.

6.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Op de thematische kaart Cultuurhistorie van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant, heeft het zuidelijk gedeelte van het terrein de aanduiding Cultuurhistorisch vlak.

In bestemmingsplannen ter plaatse van dit vlak zijn mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en stellen regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De ontwikkeling past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied, voor zover dit betrekking heeft op cultuurhistorische waarden. De functie wijzigt niet, maar de opzet van het park leidt tot een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het aspect cultuurhistorie heeft geen gevolgen voor het plan.

7. Mobiliteit

7.1 Verkeer en parkeren

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling die met deze ruimtelijke onderbouwing wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Op basis van het voorliggende plan wordt uitgegaan van een verkeersaantrekkende werking van 2,8 voertuigbewegingen per etmaal per woning (middenvariant)

Omdat het aantal recreatieverblijven wordt teruggebracht van 200 tot 117 (zie paragraaf 1.4) mag aangenomen worden dat de verkeersaantrekkende werking van het recreatiepark afneemt. Ten aanzien van parkeren is onderstaande parkeerbalans opgesteld. In totaal worden er 212 parkeerplaatsen aangelegd.

Aantal personen	Type	Aantal	Parkeerplaatsen per woning	Parkeerplaatsen totaal
4-persoons	4c	8	1	8
	4l	9	1	9
6- persoons	6C	17	2	34
	6CK	12	2	24
	6L	16	2	32
8-persoons	8C	14	2	28
	8CK	4	2	8
	8L	10	2	20
10-persoons	10L	9	3	27
12-persoons	12L	5	4	20
Totaal				215

Op het park worden 234 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 203 op eigen terrein bij de recreatieverblijven. De 2 resterende parkeerplaatsen zijn in het openbare gebied te vinden. Daarnaast zijn nog eens 29 parkeerplaatsen aanwezig voor extra capaciteit, waaronder het centrumgebouw. Zodoende vormt het onderdeel mobiliteit geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van nieuwe recreatieverblijven op een vakantiepark dat al als zodanig dienst deed. Gelet op de het feit dat het hier om een kwaliteitsverbetering van een bestaand park gaat. Waarbij het aantal recreatieverblijven daalt en er daardoor minder 'druk' ontstaat op de omgeving, wordt verondersteld dat er geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Gelet op het voorgaande wordt het voorliggende bouwplan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

8.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Gelet op het voorgaande wordt in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een privaatrechtelijke overeenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarin onder andere het kostenverhaal is verzekerd.

8.3 Vooroverleg

Het bevoegd gezag dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit overleg te plegen met diverse betrokken instanties. In dit kader is de ruimtelijke onderbouwing voor advies toegezonden aan diverse overleginstanties. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in het Verslag vooroverleg en als bijlage 10 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

8.4 Zienswijzen

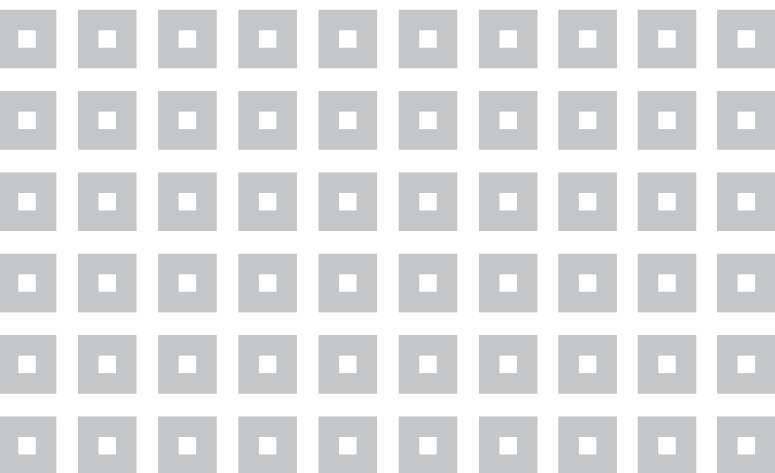
Zoals artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voorschrijven, ligt de aanvraag omgevingsvergunning tezamen met de daarbij behorende stukken zes weken ter inzage.

9. **Besluitvlak**

Zie volgende pagina.

PM

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

