



## Omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase “Parck Kaatsheuvel”

Burgemeester en wethouders hebben op 16 oktober 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase ontvangen van de Ven Bouw en Ontwikkeling BV voor de herontwikkeling van een recreatiepark aan de Duinlaan 1 in Kaatsheuvel. Het bestaande recreatiepark, camping Duinlust, zal worden herontwikkeld tot Landal Parck Kaatsheuvel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie O, nummers 392, 395, 407, 478, 480, 482, 483, 498, 534, 535, 541, 559, 560, 2002, 2094 en 2095. De aanvraag is geregistreerd onder nummer U1 20171232.

### Besluit

Het hoofd van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid besluit namens het college van burgemeester en wethouders, gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder c en artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase te verlenen.

De omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase wordt verleend voor de activiteit: *Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (planologisch strijdig gebruik)*.

### Overwegingen

Het betreffende perceel, Duinlaan 1 te Kaatsheuvel, heeft in het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’ (in samenhang met het bestemmingsplan ‘Herziening Buitengebied 2015’) de bestemming “Recreatie – Kampeerterrein 3 (Duinlust)”. Een recreatiepark met in totaal 200 recreatieverblijven is hier toegestaan. De goot- en bouwhoogte van de recreatieverblijven bedragen maximaal respectievelijk 3 m en 7,5 m. De oppervlakte van vrijstaande recreatieverblijven mag volgens het bestemmingsplan niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen. In uitzondering hierop bedraagt de oppervlakte van geschakelde recreatieverblijven in totaal niet meer dan 140 m<sup>2</sup> per 2 recreatieverblijven van 70 m<sup>2</sup> per stuk.

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van 104 recreatieverblijven variërend in oppervlakte van 51,2 m<sup>2</sup> tot 117,9 m<sup>2</sup>. Van de 104 recreatieverblijven zijn er 42 groter dan de toegestane 70 m<sup>2</sup>. De totale oppervlakte van de nieuwe recreatieverblijven blijft met 7.962 m<sup>2</sup> echter wel ruim onder de maximale oppervlakte die het bestemmingsplan toestaat, te weten: 200 x 70 m<sup>2</sup> = 14.000 m<sup>2</sup>. Ook de maximale goot- en bouwhoogte blijft onder de 3 m en 7,5 m. Het nieuwe centrale voorzieningen en facilitair gebouw zijn gelet op respectievelijk de bouwhoogte en locatie in strijd met het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkingsbevoegdheden opgenomen waarmee het voorgenomen plan mogelijk kan worden gemaakt. Voor de activiteit is zodoende de ‘Ruimtelijke onderbouwing Duinlust’ opgesteld (bijgevoegd bij de vergunning). Hieruit is geconcludeerd dat de ruimtelijke impact van voorliggend plan gering is. Het plan is derhalve ruimtelijk aanvaardbaar en er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor de omgeving. Om deze reden verlenen wij voor de aangevraagde activiteit de omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar de bijgevoegde ‘Ruimtelijke onderbouwing Duinlust’, welke onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

### Voorwaarden omgevingsvergunning

- Het totale vakantiepark aan de Duinlaan 1 te Kaatsheuvel, dus zowel Landal Parck Kaatsheuvel als de ‘Arck van Noach’ dient voor recreatieve doeleinden gebruikt te worden. Dit betekent dat huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten, arbeidsmigranten, statushouders of andersoortige bewoning is uitgesloten.
- Uitsluitend ondergeschikte horeca is toegestaan. Zelfstandige horeca is uitgesloten.

- Op het totale vakantiepark aan de Duinlaan 1 te Kaatsheuvel, inclusief de 'Arck van Noach', mag er maximaal één bedrijfswoning aanwezig mag zijn. Deze bedrijfswoning bevindt zich op het gedeelte van de 'Arck van Noach' en moet ten dienste staan aan het recreatieve bedrijf op de 'Arck van Noach'. Dit betekent automatisch dat er op het gedeelte dat behoort tot Landal Parck Kaatsheuvel geen bedrijfswoning aanwezig mag zijn. Een tekening met de locatie van de bedrijfswoning op het gedeelte van de 'Arck van Noach' is opgenomen in de 'Ruimtelijke onderbouwing Duinlust'.
- Deze omgevingsvergunning ziet niet toe op de al gerealiseerde recreatieverblijven op de 'Arck van Noach' welke reeds te groot en/of te hoog zijn.

### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (planologisch strijdig gebruik) en is getoetst aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

### **Vooroverleg**

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing.

In dat verband hebben burgemeester en wethouders Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Natuurmonumenten, Brandweer Midden- en West-Brabant, Gasunie, PPS-Pipelines, Tennet, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Archeologische monumentenzorg Loon op Zand in de gelegenheid gesteld te reageren op het voornemen om de omgevingsvergunning 1e fase te verlenen. De ingekomen reacties zijn verwoord in het 'Verslag vooroverleg' dat op 6 februari 2018 is vastgesteld door het college van B&W van Loon op Zand.

### **Verklaring van geen bedenkingen**

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen dient te verlenen. De gemeenteraad van Loon op Zand heeft op 20 april 2017 besloten:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), ten behoeve van het realiseren van maximaal 107 recreatieverblijven op vakantiepark Duinlust, Duinlaan 1 te Kaatsheuvel;
2. indien gedurende de termijn van ter inzage ligging ex artikel 3.12 van de Wabo van het ontwerpbesluit geen zienswijzen worden ontvangen die mede betrekking hebben op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen onder 1, dan wordt geacht de verklaring van geen bedenkingen definitief te zijn verleend.

### **Zienswijzen**

Het voornemen om een omgevingsvergunning 1e fase te verlenen voor de aangevraagde activiteit is op woensdag 14 februari 2018 bekendgemaakt in de Duinkoerier, het Elektronisch Gemeenteblad (EGB) en de Staatscourant. Vervolgens hebben de ontwerp omgevingsvergunning 1e fase en de daarbij behorende stukken van donderdag 15 februari 2018 tot en met woensdag 28 maart 2018 ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

### **Toezening ontwerp omgevingsvergunning 1e fase**

De ontwerp omgevingsvergunning 1e fase is op grond van artikel 3.12 lid 4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto 6.12 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht toegestuurd aan de vooroverlegpartners, welke zijn genoemd in de paragraaf 'Vooroverleg'.

**Bijgevoegde documenten**

De volgende gewaarmerkte documenten zijn in de bijlage opgenomen en behoren bij dit besluit:

- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst 16 oktober 2017;
- Ruimtelijke onderbouwing Duinlust, door Kuiper Compagnons met stempeldatum ontvangst 31 januari 2018;
- Situatietekening met stempeldatum ontvangst 16 oktober 2017;
- Bijlage A Kadaster met stempeldatum ontvangst 16 oktober 2017;
- Bijlage 1 Bomen Effect Analyse met stempeldatum ontvangst 16 oktober 2017;
- Bijlage 2 Quick scan Flora- en fauna met stempeldatum ontvangst 16 oktober 2017;
- Bijlage 3 Verblijven en overnachtingen met stempeldatum ontvangst 16 oktober 2017;
- Bijlage 4 AERIUS met stempeldatum ontvangst 16 oktober 2017;
- 'Verslag vooroverleg' dat op 6 februari 2018 is vastgesteld door het college van B&W van Loon op Zand.

**Beroepsclausule**

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid tegen dit besluit binnen 6 weken na de dag van verzending daarvan bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, (sector bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda) een beroepschrift in te dienen. Voor het indienen van een beroepschrift zijn griffierechten verschuldigd.

Het beroepschrift dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- d. de reden(en) van het bezwaar.

Ook moet, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het beroep zich richt bijgevoegd worden.

**Een beroepschrift schorst de werking van een besluit niet.**

Op het moment dat een beroepschrift is ingediend, kan ook bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Breda een verzoek ingediend worden om een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van ons besluit). Voor de behandeling van dit verzoek zijn griffierechten verschuldigd.

**Inwerkingtreding**

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Kaatsheuvel, 06 april 2018

Het college van burgemeester en wethouders,  
namens deze,  
het hoofd van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid,



J.M. Visser