

Raadsvoorstel Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 16^e herziening (Recreatiepark Duinhoeve)

Aanleiding

Sinds 25 april 2013 ligt er bij de gemeente een aanvraag herziening bestemmingsplan voor uitbreiding en herstructurering van Recreatiepark Duinhoeve. Nadat het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 1^e herziening (Camping Duinhoeve) bij uitspraak van 18 december 2019 werd vernietigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS), moet een nieuw besluit worden genomen op de aanvraag. De behoefte aan een toekomstbestendig en duidelijk planologisch kader voor Recreatiepark Duinhoeve bestaat onverminderd.

Zoals bleek uit de vorige bestemmingsplanprocedure, de daaropvolgende beroepsprocedure en uit diverse handhavingverzoeken en beroepsprocedures daarover zijn niet alle omwonenden het eens met het reilen en zeilen op Recreatiepark Duinhoeve en de besluiten die de gemeente over het recreatiepark heeft genomen. Daarom heeft de gemeente, alvorens te starten met de voorbereiding van een nieuw besluit, een poging ondernomen om te onderzoeken of partijen bijeen kunnen worden gebracht door een (externe) mediator in te schakelen. Deze mediator heeft in de periode van mei tot medio juli 2020 met alle partijen gesproken die aan een mogelijke mediation zouden deelnemen, maar heeft helaas geen mogelijkheden gevonden om mediation te starten. Een mediation kan enkel worden opgestart indien alle deelnemers bereid zijn om met elkaar te zoeken naar een oplossing die door iedereen wordt gedragen. Die bereidheid heeft de mediator niet kunnen vinden.

In de tweede helft van 2020 is vervolgens gestart met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan. Er is gewerkt aan een passende bestemmingsplanregeling voor Recreatiepark Duinhoeve die enerzijds recht doet aan de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden en anderzijds het recreatiepark het nodige toekomstperspectief biedt. In de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is gewerkt aan het herstel van de (motiverings)gebreken van het vorige bestemmingsplan. Verder is vanwege de ontwikkelingen rondom agrarische spuitzones gezocht naar een goede balans tussen uitbreiding van het recreatiepark enerzijds en behoud van de mogelijkheden voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen door grondeigenaren anderzijds, waarbij de bescherming van de gezondheid voorop staat. In het kader van de voorbereiding is tevens een omgevingsdialoog gevoerd en er heeft opnieuw vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap, de provincie en enkele andere overleginstanties.

Alle resultaten van de hiervoor genoemde inspanningen zijn verwerkt in een ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen van 1 augustus tot en met 12 september 2022. In de genoemde periode zijn zes zienswijzen ingediend, afkomstig van omwonenden, het naastgelegen horecabedrijf Bosch en Duin en van Recreatiepark Duinhoeve zelf.

Nota bene: het college heeft eerder op 31 januari 2023 een besluit genomen over het “Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 16^e herziening (Recreatiepark Duinhoeve)”. Het stikstofrapport was toen nog niet beschikbaar. Het raadsvoorstel zou geagendeerd worden, op het moment dat het stikstofrapport wel beschikbaar was. In de tussentijd heeft echter één van de reclamanten een brief gestuurd aan de gemeenteraad met daarin een reactie op het raadsvoorstel en een aanvulling op de eerder ingediende zienswijzen. Voor de overzichtelijkheid heeft het college bij besluit van 9 mei 2023 haar eerdere besluit over dit bestemmingsplan van 31 januari 2023 ingetrokken en een nieuw besluit genomen, waarin het stikstofrapport én de reactie op de ingekomen brief van één van de reclamanten is verwerkt.

Voorstel

1. het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 16^e herziening (Recreatiepark Duinhoeve), dat een uitbreiding van Recreatiepark Duinhoeve mogelijk maakt, gewijzigd vaststellen en daarmee:

- a. de ingebrachte zienswijzen met nummer 1 en 3 gedeeltelijk gegrond en overwegend ongegrond verklaren overeenkomstig de nota van zienswijzen in bijlage 2;
 - b. de ingebrachte zienswijzen met nummer 2, 4, 5 en 6 ongegrond verklaren overeenkomstig de nota van zienswijzen in bijlage 2;
 - c. de wijzigingen vaststellen conform de staat van wijzigingen in bijlage 3.
- Met het bestemmingsplan wordt het maximum aantal standplaatsen begrensd op 350.
2. geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1. Recreatiepark Duinhoeve is gelegen op een passende locatie en de beoogde uitbreiding past binnen de doelstellingen voor het gebied.

De kwaliteitsslag die op Recreatiepark Duinhoeve wordt beoogd sluit aan op de regionale gebiedsopgave voor de Loonse en Drunense Duinen + Schil, het Masterplan Van Gogh Nationaal Park en het Masterplan Landschapspark Pauwels. Er wordt geïnvesteerd in het kwaliteitsniveau van de standplaatsen, de voorzieningen en het landschap waardoor de aantrekkingskracht, de recreatieve waarde en de (landschappelijke) kwaliteit van het gebied als geheel toeneemt en de druk op het Natura2000 gebied zelf afneemt. Door verbetering van de functies en het landschap in de schil rondom het Natura2000 gebied zal de druk op de Duinen afnemen en verspreid worden over de schil en landschapspark Pauwels. Daarmee past de ontwikkeling in de ambities voor landschapspark Pauwels.

De kwaliteitsverbetering van het landschap vindt plaats in de vorm van een vijf meter brede landschappelijke inpassingsstrook rondom het gehele recreatiepark. Het betreft inheemse soorten voor een zo groot mogelijke bijdrage aan de biodiversiteit. Om het recreatiepark zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken is, mede op verzoek van omwonenden, voor groenblijvende soorten gekozen. De landschappelijke inrichting is reeds grotendeels gerealiseerd na vaststelling van het vernietigde bestemmingsplan. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de (verdere) aanleg, het onderhoud en de instandhouding van de landschappelijke inrichting juridisch verzekerd. Voor de inrichting voor de rest van het recreatieterrein zijn ook uitgangspunten opgenomen in het landschapsplan.

De ontwikkelingsrichting van het gebied krijgt mede vorm door de integrale gebiedsopgave Loonse en Drunense Duinen + Schil. De schil rond de duinen moet een deel van de recreatieve druk op het Natura2000 gebied opvangen. Door de kwaliteitsverbetering van het recreatiepark zonder toename van het planologisch mogelijke maximum aantal standplaatsen, kan de beoogde ontwikkeling hier ook aan bijdragen. Door de beoogde kwaliteitsslag zal het recreatiepark qua natuur en landschap beter aansluiten op de omgeving. De randen worden verbeterd, zowel visueel als ecologisch, en het recreatiepark wordt natuurvriendelijker ingericht. Dankzij de beoogde investering in het voorzieningenniveau zal het gebruik van het park worden geoptimaliseerd. Gasten verblijven langer op het recreatiepark en zo wordt de druk op het natuurgebied verminderd. In de schil rond de Loonse en Drunense Duinen zijn we steeds op zoek naar een evenwichtige combinatie van recreatieve ontwikkeling, landschapsontwikkeling en natuur.

Tot slot is Recreatiepark Duinhoeve gelegen aan de Natuurpoort. De recreatieve functie staat hier centraal en mede om die reden wordt ruimte geboden aan uitbreiding van de oppervlakte van de camping met het oog op behoud en verbetering van de vitaliteit en kwaliteit van het park.

1.2. De uitbreiding van Recreatiepark Duinhoeve past binnen de gemeentelijke en regionale ambities voor de verblijfsrecreatieve sector.

In het verblijfsaccommodatiebeleid van de gemeente ligt de focus op het maken van een kwaliteitsslag van het aanbod door te richten op de binnenstad van Tilburg, verbetering van de diversiteit (segment/type hotel en doelgroep). In het beleid is geen richtlijn opgenomen voor uitbreiding of nieuw aanbod binnen de sectoren vakantieparken en campings. Als we de genoemde kwaliteitsslag en de wens om meer doelgroepen te bedienen waar het beleid voor staat vertalen naar vakantieparken en campings, dan zien we dat het bieden van ontwikkelruimte voor ruimere standplaatsen en nieuwe centrale voorzieningen voor Recreatiepark Duinhoeve passend is. Op deze manier kan het park het hoge niveau behouden en ook in de toekomst een compleet voorzieningenpakket, meer luxe en een hoog serviceniveau aanbieden met een hoge belevingswaarde. Daarnaast zijn de ontwikkelingen en inzet op kwaliteit van belang om economisch gezond te blijven.

Met het voorliggende bestemmingsplan ontstaat er extra ruimte, niet om het aantal plaatsen te vermeerderen, maar om de kwaliteit te verbeteren. De regio Hart van Brabant is een leisure regio waar ingezet wordt op family short-stay vakanties. De ambitie is dat gezinnen niet voor één dag naar de Efteling of de Beekse Bergen komen, maar langer in de regio verblijven. Verblijfsaccommodaties moeten daartoe uitnodigen door middel van een passend aanbod van hoge kwaliteit, inclusief aanbod van winterharde bedden. De kwalitatieve verbetering van de camping draagt bij aan deze ambitie. Als toeristen langer in de regio verblijven, besteden ze ook meer in het gebied (en niet alleen in de pretparken). Daar profiteert de lokale economie ook van, wat leidt tot investeringen in landschap, ecologie en transitie van de landbouw naar een meer duurzame en verbrede landbouw met onder andere een recreatieve functie.

1.3. De gebreken van het vernietigde bestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012, 1^e herziening (Camping Duinhoeve)' zijn in dit bestemmingsplan hersteld.

De gebreken die door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn geconstateerd bij de uitspraak van 18 december 2019 over het bestemmingsplan 'Buitengebied De Zandleij 2012, 1^e herziening (Camping Duinhoeve)' zijn opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting. In deze bijlage is eveneens uiteengezet hoe deze gebreken in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan zijn hersteld. Een belangrijk uitgangspunt dat gehanteerd is bij de totstandkoming van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het recreatiepark als geheel is onderbouwd, en niet alleen de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de uitbreiding. Onder meer zijn het akoestisch onderzoek, de onderbouwing ten aanzien van verkeer en parkeren en de onderbouwing van het geurklimaat op het recreatiepark verbeterd aan de hand van de kritiek van de Afdeling.

1.4. Er is een omgevingsdialoog gevoerd.

Op 29 april 2021 is ter uitvoering van het bepaalde in de Richtlijn Omgevingsdialoog – als gevolg van de op dat moment geldende landelijke coronarichtlijnen – een digitale informatieavond gehouden via Microsoft Teams. Van de elf genodigden waren er vijf present tijdens de avond. Vijf andere genodigden hebben zich afgemeld en met horecagelegenheid Bosch en Duin heeft een afzonderlijk gesprek plaatsgevonden met het recreatiepark. Tijdens de informatieavond heeft Recreatiepark Duinhoeve een toelichting gegeven op de aard en het doel van het bestemmingsplan. Tevens is de gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen. Een verslag van de omgevingsdialoog is te vinden als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente heeft in 2020 gepoogd een regierol op zich te nemen voor wat betreft de omgevingsdialoog door het starten van een mediation traject. Helaas moest in dat traject geconcludeerd worden dat het niet mogelijk bleek om een voor alle partijen bevredigende totaaloplossing te vinden. Uiteindelijk heeft Recreatiepark Duinhoeve zelf de omgevingsdialoog georganiseerd en de gemeente was hierbij aanwezig als toehoorder en om eventuele procesvragen te beantwoorden. De vragen van aanwezigen waren o.a. gericht op de gebreken van het vorige bestemmingsplan en hoe die zijn hersteld. Ook werden er vragen gesteld over de eventuele speelnatuur, de calamiteitenpoort en stikstof en diverse andere onderwerpen.

1.5. De vooroverlegreacties zijn beantwoord en verwerkt in het (ontwerp)bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het voorjaar van 2022 aan onze overlegpartners gestuurd: de provincie Noord-Brabant, het waterschap De Dommel, de gemeenten Loon op Zand en Heusden, de vereniging Natuurmonumenten, de Brabantse Milieufederatie, Brabants Landschap en de dorpsraad Udenhout. De provincie Noord-Brabant heeft opmerkingen gemaakt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap en cultuurhistorie. Deze zijn beantwoord in het ontwerpbestemmingsplan.

Het waterschap De Dommel heeft een opmerking gemaakt over de plantoelichting en enkele suggesties gedaan met betrekking tot de regels. Deze zijn overgenomen in het ontwerpplan.

De gemeente Loon op Zand was van mening dat het plan regionaal moest worden afgestemd. Hiertoe hebben we het plan toegelicht in het regionaal ambtelijk overleg Leisure Hart van Brabant op 13 juni 2022.

De vereniging Natuurmonumenten heeft, mede namens Brabants Landschap, opmerkingen geplaatst ten aanzien van de ruimtelijke en recreatieve druk in het gebied, de kwaliteitsverbetering van het landschap, de regeling voor horeca en de natuurtoets. Er heeft in juni 2022 een gesprek plaatsgevonden met Natuurmonumenten en naar aanleiding daarvan is afgesproken dat de gemeente zich zal inspannen om het beter toegankelijk maken van de randen van de Loonse en Drunense Duinen voor flora en fauna hoger op de agenda te plaatsen in het kader van de integrale gebiedsopgave LDD en schil van de regio Hart van Brabant. Daarnaast is naar aanleiding van het overleg het landschapsplan verbeterd. Daarin zijn uitgangspunten

opgenomen voor de inrichting van het hele recreatiepark en zijn de effecten daarvan op het landschap en de natuur beschreven. Op die manier komt de beoogde kwaliteitsverbetering beter tot zijn recht in de plannen. De vooroverlegpartners hebben na ontvangst van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijze meer ingediend. Daarom kan worden aangenomen dat de vooroverlegreacties naar tevredenheid zijn beantwoord en verwerkt.

1.6. De ingebrachte zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond en leiden tot aanpassing van het plan.

Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar bijlage 2 - Nota van zienswijzen. De onderwerpen waarop de zienswijzen betrekking hebben zijn uiteenlopend. In veel van de zienswijzen vergelijken omwonenden het nieuwe bestemmingsplan met de bestaande situatie. Zij zijn bijvoorbeeld van mening dat het aantal standplaatsen niet mag worden uitgebreid, omdat zij het park al te groot vinden en zij het verkeer op de Oude Bosschebaan al te druk vinden. In de onderbouwing van een bestemmingsplan wordt niet het effect van de verandering van oud naar nieuw beschouwd, maar wordt een totaaloordeel gegeven over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het bestemmingsplan voor Recreatiepark Duinhoeve voldoet aan het principe van een goede ruimtelijke ordening. Het aantal van 350 standplaatsen is ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar. De verkeersbewegingen die het recreatiepark genereert kunnen worden afgewikkeld op de Oude Bosschebaan. Andere onderwerpen die in hoofdzaak in de zienswijzen aan bod zijn gekomen zijn: parkeren en overlast rondom de entree, geluidsoverlast, de gehanteerde bezettingsgraad, de situering en bouwhoogte van de centrale voorzieningen, de geurzones om omliggende agrarische bedrijven te beschermen, de beperking van het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen om de gezondheid van bezoekers te beschermen, het gebruik van de horeca, de effecten van stikstofdepositie en het gebruik van de calamiteitenpoort aan de Schoorstraat.

Op 1 maart 2023 heeft één van de reclamanten een brief gestuurd aan de gemeenteraad met daarin een reactie op het raadsvoorstel van het college van 31 januari 2023 (ingetrokken; zie de nota bene bij de aanleiding) en een aanvulling op de eerder ingediende zienswijzen. Hoewel deze aanvulling ver buiten de termijn is ingediend, en daarmee niet ontvankelijk is, is de brief opgenomen en beantwoord in bijlage 4 bij dit nieuwe raadsvoorstel. De brief met aanvulling op de zienswijze heeft tot gevolg dat in de toelichting nader wordt ingegaan op de milieuaspecten geur en gevaar.

1.7. Er moeten wijzigingen worden doorgevoerd naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Als er na de ontwerpfasen wijzigingen worden aangebracht op de verbeelding of in de regels van het ontwerpbestemmingsplan, dan moet het plan gewijzigd worden vastgesteld. In dit geval gaat het om wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen, waaronder de situering van de centrale voorzieningen en de maximale bouwhoogte daarvan. Ook worden er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ter verbetering van de begripsbepaling van bouwwerk en ter verduidelijking van de gehanteerde kencijfers voor verkeer en parkeren. Het stikstofrapport in de bijlage bij de toelichting wordt eveneens gewijzigd en vervangen door een nieuwe versie d.d. 3 maart 2023. Hierin is naast de gebruiksfase tevens de bouwfase beschouwd en is gebruik gemaakt van de laatste versie van AERIUS Calculator. Er zijn geen significante nadelige effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden, niet in de gebruiksfase en ook niet tijdens de bouwfase. De toelichting wordt aangevuld met deze constatering. In bijlage 3 - Staat van wijzigingen zijn de te wijzigen onderdelen opgenomen. Wijzigingen in de toelichting leiden niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2.1. Het plan is economisch uitvoerbaar zonder exploitatieplan.

Vaststelling van een exploitatieplan is niet vereist, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, zoals vermeld onder 'Kosten en dekking'.

Kosten en dekking

Ten behoeve van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft Recreatiepark Duinhoeve voor de initiële aanvraag leges betaald. Eventuele planschade die voortvloeit uit dit bestemmingsplan zal worden verhaald op Recreatiepark Duinhoeve. Hiervoor is een planschadeovereenkomst gesloten. Verder is er geen sprake van kostenverhaal. Op basis van eerder gemaakte afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer is voor deze ontwikkeling geen bijdrage aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen vereist.

Vervolg

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het digitale Gemeentebled en het vastgestelde bestemmingsplan gaat gedurende zes weken ter inzage voor beroep. Tegen het bestemmingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Digitaal ontwerpbestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 16^e herziening (Recreatiepark Duinhoeve): zie [link >>](#)
2. Nota van zienswijzen
3. Staat van wijzigingen
4. Beantwoording brief Oude Bosschebaan 2 dd. 1 maart 2023
5. Plattegrond beoogde situatie

Tilburg, 9 mei 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

de burgemeester,



Luchtfoto Recreatiepark Duinhoeve. Een plattegrond van de beoogde situatie is te vinden in bijlage 5.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

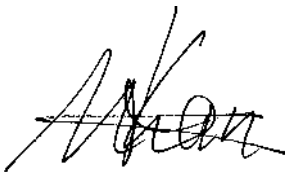
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. het bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 16^e herziening (Recreatiepark Duinhoeve), dat een uitbreiding van Recreatiepark Duinhoeve mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen en daarmee:
 - a. de ingebrachte zienswijzen met nummer 1 en 3 gedeeltelijk gegrond en overwegend ongegrond te verklaren overeenkomstig de nota van zienswijzen in bijlage 2;
 - b. de ingebrachte zienswijzen met nummer 2, 4, 5 en 6 ongegrond te verklaren overeenkomstig de nota van zienswijzen in bijlage 2;
 - c. de wijzigingen te vaststellen conform de staat van wijzigingen in bijlage 3.Met het bestemmingsplan wordt het maximum aantal standplaatsen begrensd op 350.
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 juli 2023

de griffier,



voorzitter,

