gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN ‘BUITENGEBIED-HERZIENING EUROPARCS KAATSHEUVEL’

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied-herziening EuroParcs Kaatsheuvel’ voorbereid.

EuroParcs verwierf in 2019 het recreatiepark aan de Van Haestrechtstraat 24 in Kaatsheuvel. Zij wil het park op basis van een landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische visie en een beeldkwaliteitsplan in twee fasen herinrichten tot een luxe resort voor toeristen behorende tot verschillende doelgroepen. Een uitbreiding van het park aan de westkant maakt daarvan deel uit. Het aantal bungalows neemt bij deze kwaliteitsslag af. Bewoning van arbeidsmigranten wordt uitgesloten. Uitvoering van fase 1 en van een deel van fase 2 vond inmiddels plaats binnen het bestemmingsplan Buitengebied. De uitbreiding van het park is niet mogelijk binnen dit bestemmingsplan en maakt deel uit van fase 2.

Er is een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied nodig om de herinrichting geheel uit te kunnen voeren. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied-herziening EuroParcs Kaatsheuvel' voorziet hierin.

De gemeente gaf eerder aan dat zij in beginsel bereid is onder voorwaarden medewerking aan deze ontwikkeling te verlenen. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage. Ook was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl, www.loonopzand.nl en (vanaf 1 januari 2024) www.omgevingswet.overheid.nl.

2. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag ontvingen we twee zienswijzen.
In de onderstaande tabel zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en wordt een reactie op de zienswijzen gegeven. Vervolgens is de conclusie aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.1 Zienswijze 1

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente op zienswijze
a.	De provincie Noord-Brabant staat in beginsel positief tegen de revitalisering van het vakantiepark. In het kader van het vooroverleg zijn opmerkingen gemaakt over de verantwoording van de kwaliteitsverbetering van het landschap, de onderzoek rapportages voor natuur en de externe werking hierop, de grondwaterbescherming en de bodem in verband met de te realiseren camperplaats. De provincie constateert, dat de bepalingen inzake de grondwaterbescherming op juiste wijze zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan en de natuurrapportages in orde zijn. De opmerkingen over de bodem betroffen de verdichting in verband met de te realiseren camperplaats aan de zuidwestzijde van het plangebied. In onderhavig plan is dit onderdeel van de camperplaats komen te vervallen.	We nemen de opmerkingen van de provincie met betrekking tot natuur, grondwaterbescherming en bodem voor kennisgeving aan.

b.	Voor het onderdeel kwaliteitsverbetering van het landschap is in de vooroverlegfase opgemerkt, dat duidelijk moet zijn waar de 20% van de bestemmingswinst wordt geïnvesteerd, zoals vereist op grond van artikel 3.9 IOV en de daarop gebaseerde regionale afspraken. Hiervoor is nodig • een berekening van het te investeren bedrag en waar het voor wordt aangewend, • inzicht aan wat al bestaand is aan landschapselementen en wat nieuw wordt toegevoegd, • inzicht in welke onderdelen behoren tot de reguliere inpassing van het vakantiepark en wat behoort tot de extra impuls (dus de kwaliteitsverbetering van het landschap), • Daarnaast geldt dat de landschappelijke inpassing moet zijn gebaseerd op de analyse van het landschap en daarbij moet aansluiten en een bijdrage aan moet leveren volgens de regionale afspraken, Dit is nog onvoldoende uitgewerkt en geborgd op grond van artikel 3.9 IOV en namens de gemeente is dit ambtelijk telefonisch bevestigd bij het aanmelden van dit ontwerpbestemmingsplan. Op 23 januari 2024 is ambtelijk een opzet van de verantwoording van de kwaliteitsverbetering van het landschap opgestuurd. Hierover gaan we uiteraard graag nog nader in gesprek met de gemeente, waarbij wij erop aandringen dat hierover overeenstemming moet zijn vóór de vaststelling van het bestemmingsplan.	Voor de landschapsverbetering is conform artikel 3.9 IOV een landschapsverbeteringsplan opgesteld met bijbehorende berekening, die voldoet aan de eisen van de provincie. Deze is ambtelijk voorgelegd aan de provincie, die heeft aangegeven, dat deze aan de eisen voldoet, mits de gehanteerde bestemmingswaarde voor intensieve recreatie / horeca landelijk karakter (bebouwd) van € 40,- wordt aangepast in € 55,-. Dat is gedaan. Het aangepaste document is als bijlage bij de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan gevoegd. Uitvoering van de maatregelen die hieruit voortvloeien zijn via een voorwaardelijke verplichting geborgd in de planregels. Bijlage 2 waar in de voorwaardelijke verplichting in de planregels naar wordt verwezen is vervangen en conform het opgestelde landschapsverbeteringsplan.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- In paragraaf 2.3 van de toelichting is de motivatie van de kwaliteitsverbetering aangepast met de volgende tekst:

“De kwaliteitsverbetering van het landschap conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering ‘Hart van Brabant’ is verantwoord in een notitie kwaliteitsverbetering landschap, die als bijlage 7 is bijgevoegd. In deze notitie is de omvang van de benodigde bijdrage kwaliteitsverbetering landschap berekend. Uit deze berekening blijkt dat deze bijdrage een omvang dient te hebben van € 100.086,-. De kosten voor de maatregelen die binnen het plangebied worden genomen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap bedrage € 73.972,- en zijn daarmee lager dan de berekende benodigde bijdrage. Het resterende bedrag van € 26.114,- wordt daarom in het gemeentelijke fonds voor kwaliteitsverbetering gestort. Dit wordt vastgelegd in de exploitatieovereenkomst. De uitvoering van de maatregelen binnen het plangebied is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de planregels (lid 4.4.3).”

- Bijlage 7 van de toelichting is vervangen door de notitie Kwaliteitsverbetering landschap d.d. 19-06-24.
- Om te voorkomen, dat de gronden aan de westkant van het plangebied waar het facilitaire gebouw van 700 m2 is voorzien als intensieve recreatie (horeca) worden gebruikt en leiden tot

een hogere waardevermeerdering van de gronden, is in de regels in lid 4.2.2. onder b opgenomen: 'Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie 2' zijn een zwembad, ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel niet toegestaan

- Bijlage 2 van de planregels is vervangen door het rapport Kwaliteitsverbetering landschap 19-6-2024.
- De gronden waar de landschappelijke maatregelen worden getroffen hebben op de verbeelding de bestemming Groen gekregen. In de toelichting is in paragraaf in 6.2.2 deze bestemming toegelicht.

2.2 Zienswijze 2

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente op zienswijze
a.	Reclamant gaat in de inleiding in op zaken uit het verleden met betrekking tot de vorige eigenaar en hinder vanwege huisvesting van arbeidsmigranten. Tevens gaat reclamant in op de beoogde camperplaats op zijn gronden die grenzen aan het ontwerpbestemmingsplan. In dat kader wijst hij op de inspraakreactie die door hem tegen het voorontwerpbestemmingsplan bij het college van burgemeester en wethouders is ingediend.	De inleiding bevat geen nieuwe onderdelen die niet in een eerder stadium reeds besproken zijn. De huisvesting van arbeidsmigranten is inmiddels beëindigd. Voor wat betreft de verwijzing naar de ingediende inspraakreactie verwijzen wij naar de beantwoording van de inspraakreactie in het verslag inspraak en wijzigingen dat als bijlage 25 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.
b.	Reclamant is eigenaar van de gronden sectie O, nummers 162 tot en met 165. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming van de aan de gronden van reclamant grenzende percelen gewijzigd in Recreatie - Verblijfsrecreatie, maar de bestemming van de reclamant niet meer. Reclamant stelt zich op het standpunt, dat deze wijziging van de percelen van EuroParcs van invloed zijn op de gebruiksmogelijkheden van zijn percelen. Hij stelt voorts dat de gebruiksmogelijkheden ernstig beperkt zijn en dat dit een (zeer) negatieve invloed heeft op zijn (economische) positie. Reclamant heeft zelf geen agrarisch bedrijf. Dat betekent, dat een agrarische bedrijfsuitoefening slechts (feitelijk) mogelijk was door derden; om enig rendement te kunnen behalen op deze investering was en is het voor reclamant van belang dat hij de percelen aan (wisselende) derden kan verhuren of verpachten. Het toekennen van een recreatieve bestemming die milieugevoelige functies toestaat aan gronden aan de oostkant en noordkant van de percelen van reclamant, beperken de gebruiksmogelijkheden van zijn percelen. De percelen van reclamant liggen in een gebied waar recreatie een belangrijke functie vervult. Daarnaast ligt ten zuiden een Natura 2000-gebied. Reclamant wil op zijn gronden een bestemming die gebruik als camperplaats mogelijk maakt. Dit beoogde gebruik sluit aan op het gemeentelijk beleid. Dit heeft een positief effect op het Natura 2000-gebied ten opzichte van agrarisch gebruik. Tevens leidt dit tot een verbreding van het aanbod aan verblijfsrecreatie. Er is daarbij geen sprake van permanente bebouwing, zodat de vrees voor verdere verstening van de omgeving niet aan de orde is. Reclamant heeft voor zijn initiatief in december 2022 een principeverzoek ingediend. Het college geeft 4 oktober 2023 reclamant medegedeeld geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek. In het voorontwerpbestemmingsplan	De gebruiksmogelijkheden van de percelen kadastraal bekend als sectio O nummers 162 tot en met 165 veranderen met het in werking treden van het bestemmingsplan niet. De gronden zijn bestemd als agrarisch zonder bouwvlak en dat blijven ze. De gronden kunnen verpacht worden voor het weiden van dieren of voor het telen van gewassen. Niet valt in te zien waarom de (economische) positie van reclamant (zeer) negatief zou worden beïnvloed door het in werking treden van het bestemmingsplan. Voor wat betreft de wens van reclamant op zijn percelen een camperplaats toe te staan merken we het volgende op. Er is binnen de gemeente behoefte aan een campervoorziening. Zo'n voorziening ontbreekt op dit moment. Eerdere initiatieven tot de aanleg van een campervoorziening binnen de gemeente bleken niet haalbaar te zijn, (mede) omdat de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant nieuwvestiging van camperplaatsen niet mogelijk maakt buiten een bestaand bouwvlak en een bouwvlak op de grond ontbrak. Om het vestigen van een campervoorziening te bevorderen gaf de gemeente EuroParcs in overweging om bij een uitbreiding van het resort te bezien of er een campervoorziening aangelegd kan worden. EuroParcs kwam daaraan tegemoet door optioneel te voorzien in een campervoorziening en een openbare parkeervoorziening op in bijzonder de percelen grond van reclamant. Reclamant was hiervan niet op de hoogte temeer, omdat een voorontwerp van het bestemmingsplan nog in voorbereiding genomen moest worden. Bij de voorbereiding wordt de haalbaarheid van zo'n voorziening bezien. Reclamant diende op 14 december 2022 bij burgemeester en wethouders een principeverzoek in. Over dit verzoek vond bij herhaling met zijn adviseur overleg plaats, waarbij werd aangegeven, dat een camperplaats op basis van provinciaal beleid alleen in de vorm van uitbreiding van het resort kan. Er is

	zijn de percelen van reclamant bestemd als Recreatie – Verblijfsrecreatie, waarbij op de percelen van reclamant een camperplaats is toegestaan. Dit is alleen mogelijk als de percelen worden overgedragen aan EuroParcs. Reclamant kan daardoor alleen zijn gronden verkopen aan EuroParcs. Als EuroParcs niet meewerkt blijft reclamant zitten met percelen waar hij niks mee kan. EuroParcs heeft het voorstel van reclamant voor de verkoop van de gronden afgewezen en de onderhandelingen beëindigd. Het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd, waarbij de gronden van reclamant geen recreatieve bestemming meer hebben. De reden voor deze wijziging is dat er geen overeenstemming is bereikt tussen reclamant en EuroParcs. Deze ontwikkeling maakt geen onderdeel meer uit van het ontwerpbestemmingsplan. De gronden zijn nu onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan Veegplan BP Loon op Zand, waarmee niet wordt teruggegaan naar de oorspronkelijke situatie. De percelen sectie O, nummer 167, 181 en 396 hadden de bestemming Agrarisch en krijgen nu toch de bestemming Recreatie – verblijfsrecreatie. De percelen van reclamant worden daardoor ingekapseld door percelen met een niet-agrarische bestemming. De bestemming Verblijfsrecreatie wordt op basis van de handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) gezien als een milieugevoelige functie, waarbij rekening moet worden gehouden met hinder vanwege stof, geur en geluid maar ook met gezondheidseffecten. Vanuit deze handreiking moet rekening worden gehouden met richtafstanden van 30 tot 200 meter. De afstand tussen milieugevoelige functies en de percelen van reclamant is minimaal nihil en hoogstens 25 meter. Hierdoor worden alle percelen van reclamant minder waard en is agrarisch gebruik van de percelen niet meer mogelijk. Ook leidt dit ertoe dat er op de percelen geen gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt vanwege gezondheidsrisico's van recreanten. Ook het weiden van vee wordt belemmerd vanwege gezondheidsrisico door risico van blootstelling aan endotoxinen. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan niet beoordeeld. In de huidige planologische situatie en op grond van het Activiteitenbesluit ondervinden het agrarisch gebruik van de percelen van reclamant en het recreatiepark geen last van elkaar. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan is er wel risico op hinder, afhankelijk van de wijze waarop reclamant zijn percelen gebruikt en leidt dit tot een beperking van het gebruik van de percelen en de verkoopbaarheid ervan. Het ontwerpbestemmingsplan doet op ernstige wijze afbreuk aan de belangen van reclamant. Het niet meewegen van de belangen van relamant is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant verwijst daarbij naar jurisprudentie.	toen bevestigd dat een voorontwerp van een bestemmingsplan in voorbereiding was die zou voorzien in een uitbreiding van het resort met een campervoorziening. In overweging werd gegeven om te bezien of reclamant met EuroParcs kan gaan samenwerken ter verkrijging van een synergie tussen campervoorziening en het resort. In dat geval zou min of meer gesproken kunnen worden van een uitbreiding van het resort terwijl reclamant de camperplaats exploiteert. Deze overweging is vervolgens niet meer ter sprake gekomen en is door burgemeester en wethouders daardoor voor het vervolg buiten beschouwing gelaten. Bij het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan waren burgemeester en wethouders ervan op de hoogte dat EuroParcs en reclamant in gesprek waren over verwerving van de percelen grond. Dit met de bedoeling om daar in de vorm van een uitbreiding van het resort een campervoorziening te realiseren voor maximaal 20 camperplaatsen. Zoals reclamant aangeeft reageerden burgemeester en wethouders negatief op zijn principeverzoek, omdat de campervoorziening in strijd is met het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze verordening is bindend bij het opstellen van een bestemmingsplan. Het niet voldoen aan de verordening stuit op belemmeringen bij de provincie. De gronden liggen volgens de provinciale Interim omgevingsverordening in het landelijk gebied, zoals bepaald op kaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied. In artikel 3.73, lid 1 van de verordening is aangegeven dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie, zoals een campervoorziening, op een bestaand bouwperceel. Een bouwperceel is in artikel 1.1. van de verordening gedefinieerd als een aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan. Daarvan is geen sprake, zodat de vestging van een campervoorziening voor reclamant niet past binnen het provinciaal beleid. Uit artikel 3.71 van de verordening volgt, dat dat niet geldt voor bestaande niet agrarische functies in het landelijk gebied. Dit artikel bepaalt, dat bestemmingsplannen onder voorwaarden kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische voorziening. Een campervoorziening, die behoort bij een uitbreiding van EuroParcs Kaatsheuvel, is daardoor op basis van de provinciale verordening wel mogelijk. De verordening bevat geen mogelijkheid voor Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om op nader bepaalde gronden van de verordening af te wijken. Zouden deze gronden er wel zijn dan zou het niet kunnen verwerven van grond redelijkerwijs geen grond voor een afwijking kunnen zijn. Zo'n afwij-

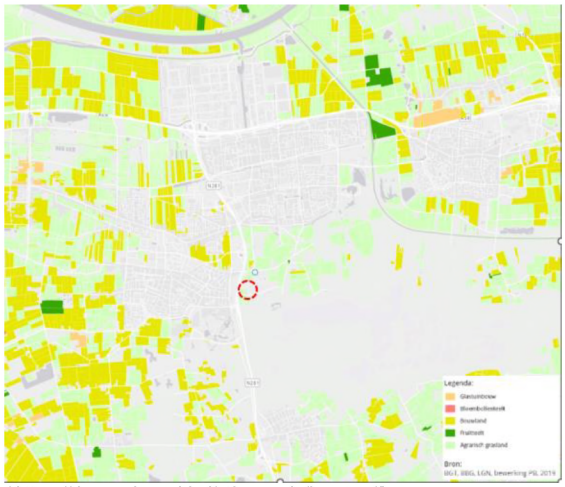
		kingsgrond zou de deur openzetten voor nieuwvestiging zonder dat sprake is van een bouwvlak. Hierdoor zou alsnog sprake zijn van een ongewenste verstening van het buitengebied. Reclamant en EuroParcs Kaatsheuvel kunnen geen overeenstemming bereiken over verwerving van de percelen grond door EuroParcs. De percelen van reclamant maken daarom geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Op grond van het provinciale beleid is EuroParcs inderdaad de enige partij die voor verwerving van de gronden in aanmerking komt om een camperplaats als uitbreiding van het bestaande recreatieterrein toe te kunnen staan. Verkoop aan een andere partij dan EuroParcs die als doel heeft op die gronden nieuwvestiging van een recreatieterrein mogelijk te maken stuiten op bezwaren vanuit provinciaal beleid. De percelen van reclamant behouden de huidige agrarische bestemming, zoals vastgelegd in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan in de bestemmingsplannen Buitengebied 2011 en Herziening Buitengebied 2015. Het Veegplan Bp Loon op Zand, waarnaar reclamant verwijst is een ontwerpbestemmingsplan, dat nog niet in werking is getreden. De regels die in dit ontwerpplan zijn opgenomen voor de gronden van het recreatiepark zijn integraal opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan (huisvestiging van arbeidsmigranten is niet meer toegestaan, per standplaats mag één sanitaire voorziening en opslag (bijgebouw) worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m²). Bij de vaststelling van het Veegplan, nadat voorliggend plan is vastgesteld, zal daarmee rekening worden gehouden. Voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van de agrarische gronden in relatie tot de handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) geldt het volgende. In deze handreiking zijn richtafstanden opgenomen, die tussen (nieuwe) milieugevoelige functies, zoals recreatieterreinen, en hinder veroorzakende bedrijfsactiviteiten, zoals agrarische bedrijven, moeten worden aangehouden. Wanneer aan deze richtafstand(en) wordt voldaan mag ervan worden uitgegaan dat er ter plaatse van de milieugevoelige functie sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft de milieuaspecten geur, geluid, stof en gevaar en dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd. Daarbij geldt voor geur, dat ook moet worden gekeken naar mogelijke geurhinder op basis van de Wet geurhinder veehouderijen. De richtafstanden van een agrarisch bedrijf worden bepaald vanaf het bouwvlak van het bedrijf, omdat dat de gronden zijn waar de hinder wordt veroorzaakt. De richtafstanden, zoals opgenomen in de handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) zijn niet geschikt om toe te passen op agrarische gronden zonder bouwvlak.

		De percelen van reclamant met de bestemming Agrarisch zijn bestemd voor een agrarische bedrijfsuitoefening, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen. Een agrarisch bedrijf is gedefinieerd als een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen of het houden van dieren, waarbij onderscheid wordt gemaakt in: a. een (vollegronds)teeltbedrijf; b. een veehouderij; c. een glastuinbouwbedrijf; d. een overig agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn de volgende begrippen opgenomen in het geldende bestemmingsplan • agrarisch bedrijf, veehouderij: agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren. • agrarisch bedrijf, grondgebonden veehouderij: veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie. • agrarisch bedrijf, intensieve veehouderij: agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdieren-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van grondgebonden veehouderij. • agrarisch bedrijf, glastuinbouwbedrijf: agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt. • agrarisch bedrijf, overig: agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt, gericht op het het telen van vissen, wormen, insecten en/ of gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt. • agrarisch bedrijf, (vollegronds)teeltbedrijf: agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt. Veehouderijen (niet zijnde intensieve veehouderijen), intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en 'overige agrarische bedrijven', zijn op grond van artikel 3.1 sub b op de percelen van reclamant niet toegestaan. Op de gronden is derhalve uitsluitend een (vollegronds) teeltbedrijf toegestaan en het laten beweiden van de gronden door vee.

		Geluidhinder vanwege het gebruik van de gronden voor het telen en kweken van gewassen treedt incidenteel op en is kortdurende van aard en wordt veroorzaakt door de inzet van landbouwmachines en het afvoeren van de gewassen. De geluidnormen vanwege een agrarische inrichting zijn bepaald in de bruidsschat (voorheen: Activiteitenbesluit). Voor agrarische inrichtingen is bepaald, dat bij het bepalen van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau alleen rekening wordt gehouden met vast opgestelde installaties en toestellen. Daar is met de gebruiksmogelijkheden van de gronden geen sprake van. Bij de beoordeling van de geluidbelasting van mobiele bronnen/activiteiten/ werkzaamheden wordt voor de beoordeling van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau conform de bruidsschat de geluidbelasting van activiteiten en werkzaamheden niet meegenomen. Voor de beoordeling van het maximale geluidsniveau moeten in principe de activiteiten en werkzaamheden wel meegenomen worden. Echter, in de dagperiode (06.00 uur tot 19.00) zijn de grenswaarden niet van toepassing op het laden en lossen, alsmede op het in en uit de inrichting rijden van landbouwtractoren of motorrijtuigen met beperkte snelheid. Daarbij geldt bovendien dat voor recreatiewoningen geen geluidnorm is vastgelegd in de bruidsschat. Recreatiewoningen en recreatieterreinen worden in het Activiteitenbesluit niet beschermd. Wel moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Vanwege het incidentele en kortdurende karakter van de landbouwvoertuigen / transportbewegingen en de afstand van ten minste 10 meter tot 35 meter tot gronden met de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie in een gemengd gebied nabij een rijksweg is het aannemelijk, dat er ter plaatse van het recreatiepark sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsvoering met betrekking tot het gebruik van de agrarische gronden niet wordt belemmerd. Het gebruiken van de gronden voor het beweiden van vee levert geen geluidhinder op. Het gebruik van de gronden voor het telen en kweken van gewassen en het beweiden van de gronden met vee heeft geen geurhinder tot gevolg. Uitsluitend het toepassen van mest kan leiden tot geurhinder. Aangezien de gronden nabij een stikstofgevoelig Natura 2000 zijn gelegen, is mogelijk het uitrijden van mest op de grond van natuurwetgeving niet toegestaan. Mocht dit binnen de natuurwetgeving toch toegestaan zijn, dan geldt, dat er geen wetgeving van toepassing is die in voorliggende situatie het toepassen van mest in relatie tot geurhinder regelt; er zijn geen wettelijke grenswaarden voor het uitrijden en aanwenden van mest op het land. Geurhinder die optreedt vanwege het toepassen van mest is tijdelijk en inherent aan de ligging van een recreatiepark in het buitengebied en wordt daarom beschouwd als acceptabele geurhinder. Daarbij komt

		dat de recreanten slechts tijdelijk op het recreatiepark verblijven. Langdurige blootstelling aan geurhinder is daardoor niet aan de orde. Voor wat betreft hinder vanwege de aspecten stof en gevaar geldt dat deze aspecten vanwege het toegestane gebruik niet aan de orde zijn. In het bestemmingsplan is aandacht besteed aan mogelijke nadelige gevolgen van veehouderijen op de volksgezondheid. Dit is gedaan op basis van bestaande veehouderijen in de omgeving van het plan. De effecten van de beweiding van percelen speelt daarbij geen rol. Voor wat betreft de bewering van reclamant, dat door de mogelijke blootstelling aan endotoxinen vanwege het weiden van vee er gezondheidsrisico's optreden merken we op dat de belangrijkste emissiebron van endotoxinen wordt gevorm door uitstoot van fijnstof uit stallen van veehouderijen. Een veehouderij is op de percelen van reclamant niet toegestaan. Ook mogen er geen stallen worden gebouwd op de gronden. Relamant heeft niet gemotiveerd op welke wijze het beweiden van de percelen met vee kan leiden tot gezondheidsrisico's. Ten aanzien van het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen geldt het volgende. Er gelden geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden, waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en daarvoor gevoelige functies, zoals kampeerterreinen en recreatieverblijven. Er gelden voor reclamant derhalve geen beperkingen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen vanwege het recreatieterrein. Hij wordt daarmee niet belemmerd bij het gebruik van de gronden. Hieronder wordt gemotiveerd dat er met inachtneming van het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Vanaf 1 januari 2018 is het vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer (nu Bruidsschat) verplicht een 75% reducerende spuittechniek (DRT75) toe te passen binnen een boomgaard. Bij teelt van in opwaartse of zijwaartse richting te bespuiten boomkwekerijgewassen geldt de verplichting tot toepassen van een 75% reducerende spuittechniek. Tijdens het spuiten wordt een relatief lage rijsnelheid gebruikt en wordt het spuitmiddel met net voldoende druk tegen de bomen geblazen. De druk tijdens het bespuiten van een gewas mag niet hoger zijn dan 5 bar. Er wordt gebruik gemaakt van grote ventilatoren met een laag toerental. Hierdoor wordt het spuitmiddel specifiek toegepast op de fruitbomen en wordt het spuitmiddel niet verder geblazen dan de bomenrij zelf. Ook worden geen spuitmiddelen toegepast op dagen met een windsnelheid van meer dan 5 meter per seconde (zoals tevens vastgesteld in de bruidsschat) Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor de ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid. Door

		deze combinatie van spuittechniek en praktische invulling worden de spuitmiddelen enkel specifiek op de bomen toegepast en wordt drift zoveel mogelijk voorkomen. Uit de website boerenbunder.nl blijkt, dat de percelen van reclamant ten minste vanaf 2021 in gebruik zijn als grasland. Uit luchtfoto's (topotijdreis.nl en SmartView) is ook geen ander gebruik dan grasland waarneembaar vanaf 2006. Bij grasland kan gebruik van gewasbeschermingsmiddelen aan de orde zijn. Indien wordt gekeken naar een maximale planologische invulling is ook agrarisch gebruik mogelijk waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt in de vorm van vollegronds- en sier- en fruitteelt. In de vollegronds- en sier- en fruitteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft het bestemmingsplangebied derhalve mogelijk te maken met spuitzones vanwege het gebruik van de gronden van reclamant conform het bestemmingsplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en ter plaatse van agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen (kunnen) worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een motivatie ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn, dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen, zoals bijvoorbeeld een dichte haag. De gronden van het recreatiepark, waar verblijfsrecreatie plaatsvindt ligt aan de noordzijde op 10 meter afstand en aan de oostkant op 35 meter afstand van de percelen van reclamant waar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden. Langs de randen van het recreatiepark voor zover die grenzen aan de gronden van reclamant zijn bomen en onderbeplanting aanwezig van minstens 20 meter hoog. De groene afscherming wordt in het kader van landschappelijke inrichting verder versterkt met houtsingels, 31 1^{e} orde bomen (berk, eik, beuk, walnoot, kastanje en linde) en inheemse struikvormers (lijsterbes, hazelaar, krentenboompje, vuilboom, meidoorn, liguster, haagbeuk, veldesdoorn, hazelaar, hulst en mispel). De aanleg en instandhouding is geborgd in de planregels. Gezien de afstand van de percelen van reclamant tot de verblijfsrecreatieve gronden, wordt er niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt.

		Het feitelijke gebruik van de percelen is grasland. Voortzetting van het gebruik als grasland levert voor wat betreft het gebruik van het recreatiepark geen belemmeringen op. Gezien de afstand tussen de percelen van reclamant en de verblijfsrecreatieve gronden van minimaal 10 meter tot 35 meter, het feit dat er neerwaarts wordt gespoten en de aanwezige ononderbroken rij bomen en onderbegroeiing langs de randen van het recreatiepark die bovendien nog verder wordt versterkt en in stand moet worden gehouden behoeft er geen rekening te worden gehouden met het risico op blootstelling aan drift. Voor wat betreft de maximale planologische invulling van het bestemmingsplan geldt het volgende. Op basis van rechtspraak dient bij het bepalen van de invloed van toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op het woon- en leefklimaat te worden uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. De invulling dient representatief te zijn, in die zin dat in principe geen rekening hoeft te worden gehouden met een ingrijpende of anderszins niet voor de hand liggende omschakeling in de bedrijfsactiviteiten. De invulling dient daarentegen maximaal te zijn in relatie tot de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Idem dient rekening te worden gehouden met een maximale invulling van de beoogde gevoelige bestemmingen. Reclamant heeft zelf geen agrarisch bedrijf, maar wil de gronden aan (wisselende) derden verhuren, verpachten. Het is aannemelijk, dat verhuur of verpachten plaatsvindt aan bestaande agrarische bedrijven in de omgeving van Kaatsheuvel; het is niet aannemelijk, dat agrarische bedrijven gronden zullen huren of pachten op grote afstand van hun bedrijf. In en in de omgeving van Kaatsheuvel komt met name landbouw voor in de vorm van bouwland en agrarisch grasland. Fruitteelt en bloembollenteelt is niet tot zeer beperkt aanwezig, zie onderstaande figuur.  (https://themasites.pbl.nl/atlas-regio/kaarten/?gmb=1596110641719,true,1;1595921285002,true,1)

		Op basis hiervan wordt voor een representatieve maximale planologische invulling uitgaan van gebruik als bouwland (akkerbouw) en agrarisch grasland. Dit agrarisch gebruik, omvat de teelt van lage gewassen, waarvoor wat betreft de effecten van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen vergelijkbaar zijn met grasland (neerwaarts spuiten). Er behoeft bij een maximale representatieve planologische invulling derhalve ook geen rekening te worden gehouden met het risico op blootstelling aan drift.
d.	Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan is strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de zijn belangen in zijn geheel niet zijn betrokken bij het ontwerpbestemmingsplan.	Op grond van het bestemmingsplan en met inachtneming van bovenstaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
e.	De plannen van reclamant zoals verwoord in het principeverzoek leidt tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing en leiden bovendien tot een verbetering van de kwaliteit van de omgeving.	Zoals onder ad b is gemotiveerd is medewerking aan het principeverzoek op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant niet mogelijk en daarom is het verzoek geweigerd door het college van burgemeester en wethouders.
f.	Door medewerking te geven aan het ontwerpbestemmingsplan is het handelen van het college apert onzorgvuldig te noemen.	Het bestemmingsplan is uitgebreid getoetst aan wet- en regelgeving en beleid. Belangen van EuroParcs en derden zijn uitgebreid gewogen. Er zijn de nodige omgevingsonderzoeken uitgevoerd. De belangen van reclamant zijn nader beoordeeld naar aanleiding van de zienswijze. Er is in de totstandkoming van het bestemmingsplan geen sprake van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.
g.	Reclamant meent dat het in onderlinge samenhang bezien, niet slechts (en primair) gegeven is dat het ontwerpbestemmingsplan niet in stand kan blijven; gegeven is óók dat reclamant een uitermate werkbare oplossing presenteert die voor alle betrokken partijen een snelle en eenvoudige uitkomst biedt, alle betrokken partijen voldoende perspectief biedt en, en niet in de laatste plaats, op alle fronten tegemoetkomt aan de wensen van de gemeente Loon op Zand. In dat kader is reclamant bereid om deze oplossing met gemeente Loon op Zand nader te bespreken	Op grond van bovenstaande en met inachtneming van de zorgvuldige onderbouwing van het bestemmingsplan kan het plan worden vastgesteld. Het voorstel van reclamant zoals beschreven in het principeverzoek ondervindt belemmeringen vanuit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Om voorgaande reden is de door reclamant aangedragen oplossing niet uitvoerbaar.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Er zijn ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan.

Voor een juiste afstemming van de regels met de verbeelding is de term ‘ontsluiting’ aangepast.

- de opgenomen aanduiding ‘ontsluiting’ aan de westkant is in de planregels (lid 4.1 onder i) en op de verbeelding aangepast in ‘specifieke vorm van recreatie – ontsluiting 2’.
- Bij de entree aan de noordkant is op de verbeelding de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - ontsluiting 1’ opgenomen en in de regels in lid 4.4.3 onder b ook aangepast.

EuroParcs heeft kenbaar gemaakt naast de in het ontwerpbestemmingsplan reeds toegestane recreatieverblijven ook camperplaatsen te willen realiseren. Hiervoor wordt het begrip ‘recreatieverblijf (lid 1.57) als volgt aangepast (aanpassing cursief aangegeven):

- Lid 1.57 recreatieverblijf: een gebouw of onderkomen in de vorm van een glampingtent, *een camperplaats,* een chalet, een recreatiewoning, of groepsaccommodatie, bestemd voor recreatieve doeleinden ten dienste van gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben.

In paragraaf 4.1.1. van de toelichting is naar aanleiding hiervan de volgende tekst opgenomen:

- Binnen het totaal van 485 recreatieve verblijfseenheden zijn ook camperplaatsen toegestaan.

Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor het aantal recreatieverblijven. Een camperplaats wordt conform de aangepaste definitie immers gezien als een recreatieverblijf. Het maximum aantal toegestane recreatieverblijven blijft 485. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing betekent dat, dat er ook geen negatieve effecten zijn op omgevingsaspecten die gerelateerd zijn aan verkeersbewegingen, te weten geluid, verkeer, luchtkwaliteit en stikstof. In de toelichting van het plan is uitgegaan van 1.261 tot 1.360 verkeersbewegingen per dag op basis van het kengetal voor een recreatiepark van 2,6 tot 2,8 vervoerswegingen per bungalow per etmaal (CROW (publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Ook op de beoordeling van de overige omgevingsaspecten heeft het toestaan van camperplaatsen geen negatieve effecten. Daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Lid 4.2.2. sub b is geschrapt. Dit was een loze verwijzing die abusievelijk in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Dit sublid is naar aanleiding van zienswijze 1 (zie paragraaf 2.1) vervangen door: ‘Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie 2’ zijn een zwembad, ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel niet toegestaan”.

Het stikstofonderzoek is aangepast. De berekeningen waren uitgevoerd met AERIUS 2023.0.1. inmiddels is AERIUS 2023.2 van toepassing. Het plan is daarmee doorgerekend. De resultaten zijn ongewijzigd. Het aangepaste stikstof onderzoek en de bijbehorende AERIUS-berekeningen zijn toegevoegd als bijlage en vervangen het oude rapport en de oude berekeningen. In de toelichting is in paragraaf 5.8.8 aangegeven, dat gerekend is met AEIUS 2023.2 in plaats van AERIUS 2023.0.1.

Tevens zijn voor twee voorwaardelijke verlichtingen afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Met betrekking tot de landschappelijke inpassing is de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarbij de cursief aangeduide afwijkingsbevoegdheid is toegevoegd.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting

a. Het gebruik van de gronden en gebouwen met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie is uitsluitend toegestaan als binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het plan de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden, zoals weergegeven in bijlage 2.
b. Het gebruik van de gronden en gebouwen met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie verblijfsrecreatie is uitsluitend toegestaan als binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het plan de entree ter plaatse van de aanduiding ' 'specifieke vorm van recreatie - ontsluiting 1' is ingericht en vervolgens in stand wordt gehouden, zoals weergegeven in bijlage 4.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.4.3 onder a indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 2 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

a. de landschapsmaatregelen voorzien in een minimaal gelijke kwaliteit zowel qua landschappelijke inpassing als qua kosten van de landschappelijke maatregelen, zoals in bijlage 2 opgenomen;
b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
c. het gebruik van aangrenzende gronden niet onevenredig wordt belemmerd.

Met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie 1' dichter op de bestemmingsgrens te mogen bouwen is de volgende cursief weergeven afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

4.2.6 Voorwaardelijke verplichting

a. In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 sub a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie 1' recreatieverblijven op een afstand van ten minste 4,5 meter van de bestemmingsgrens worden gebouwd, mits binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van het erfinrichtingsplan, zoals in bijlage 1 van deze regels is opgenomen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

a. (…)
b. (…)
c. (…)
d. *Lid 4.2.6 onder a ten behoeve van een ander erfinrichtingsplan, mits:*
    1. *er sprake is van een goede afschermende werking;*
    2. *het stedenbouwkundig beeld niet wordt aangetast*
    3. *het gebruik van aangrenzende gronden niet onevenredig wordt belemmerd.*