Bestemmingsplan

Buitengebied-herziening EuroParcs Kaatsheuvel

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bestemmingsplan

Buitengebied-herziening EuroParcs Kaatsheuvel

Projectnummer 434368
Revisie 03
Datum 6 december 2023

Auteur(s)

Stephan Hammink

Opdrachtgever

Resort Kaatsheuvel B.V.

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
6 december 2023	ontwerp	S. Hammink	R. van der Velden

anteagroup

Gemeente Loon op Zand

Projectnummer 434368

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding plan	5
1.2	Plangebied, doel en status plan	5
1.3	Vigerende regelingen	6
1.4	Totstandkoming bestemmingsplan	7
1.5	Opzet en inhoud	7
Hoofdstuk 2	**Ruimtelijk beleidskader plangebied**	**9**
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	12
2.3	Regionaal beleid	19
2.4	Waterschap Brabantse Delta	21
2.5	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 3	**Beschrijving bestaande situatie**	**25**
3.1	Recreatiepark	25
3.2	Groen en water	25
3.3	Infrastructuur	26
3.4	Functies in omgeving	27
3.5	Gebiedskarakteristieken	27
Hoofdstuk 4	**Toekomstige situatie**	**31**
4.1	Planbeschrijving	31
Hoofdstuk 5	**Milieuhygiënische en planologische aspecten**	**41**
5.1	Verkeer en parkeren	41
5.2	Geluid	43
5.3	Bedrijvigheid en milieuzonering	44
5.4	Bodemkwaliteit	47
5.5	Externe veiligheid	50
5.6	Luchtkwaliteit	54
5.7	Waterparagraaf	56
5.8	Natuur	63
5.9	Archeologie	70
5.10	Landschap en cultuurhistorie	72
5.11	Geur	75
5.12	Gezondheid	76
5.13	Milieueffectrapportage	77
Hoofdstuk 6	**Juridische beschrijving**	**79**
6.1	Opzet bestemmingsregeling	79
6.2	Systematiek	80
6.3	Handhaving	82
Hoofdstuk 7	**Uitvoerbaarheid**	**85**
7.1	Financiële uitvoerbaarheid	85
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	85

Toelichting

Understanding today.
Improving tomorrow.

Gemeente Loon op Zand

Projectnummer 434368

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding plan

EuroParcs Kaatsheuvel wil het recreatiepark aan de Van Haestrechtstraat 24 te Kaatsheuvel fasegewijs herinrichten tot een luxe resort voor verschillende doelgroepen toeristen. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn de mogelijkheden te beperkt om de plannen van EuroParcs volledig te kunnen uitvoeren. Een herziening van het bestemmingsplan voor de gronden van het resort EuroParcs Kaatsheuvel is noodzakelijk om het park tot haar volle recht te laten komen. De herinrichting vindt plaats in opdracht van EuroParcs Kaatsheuvel.

1.2 Plangebied, doel en status plan

Plangebied

Het plangebied bestaat uit de gronden van EuroParcs Kaatsheuvel aan de Van Haestrechtstraat 24 in Kaatsheuvel. In figuur 1.1 is het plangebied met een rode contour weergegeven.

- De zuidgrens van het plangebied wordt gevormd door de Duinweg en de gronden van recreatiepark Landal Kaatsheuvel.
- Aan de oostzijde valt de plangrens samen de agrarische gronden gelegen ten zuiden van de percelen Van Haestrechtstraat 38 en 40.
- De plangrens aan de noordzijde wordt globaal gevormd door de Van Haestrechtstraat, i.c. de percelen Van Haestrechtstraat 36A (Manege Pullens) en de grenzen van de woonpercelen 28, 30, 32, 34A, 34B, 34C en 36B
- Ten westen grenst het plangebied globaal aan de Van Haestrechtstraat, plaatselijk bekend als Biersteeg.



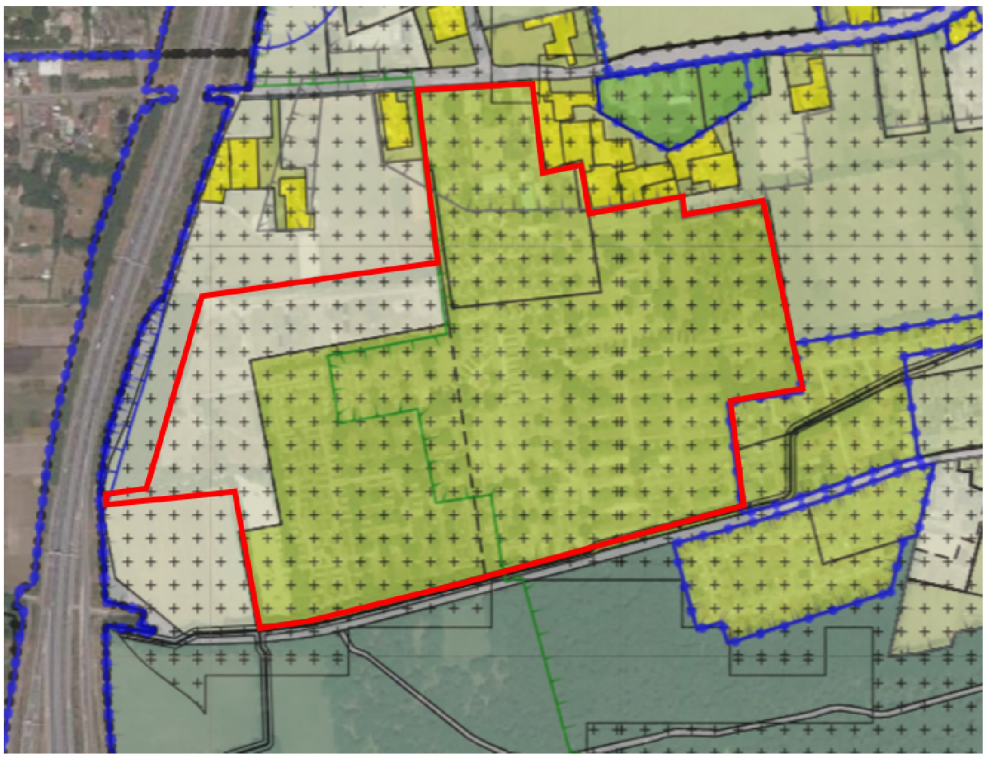
Figuur 1.1: Begrenzing plangebied

Doel en status

Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologische regeling voor de herinrichting en beperkte uitbreiding aan de westkant van het recreatiepark EuroParcs Kaatsheuvel om de beoogde kwaliteitsslag te kunnen maken. Naast de opgestelde landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische visie Resort Kaatsheuvel (Antea Group, Croonenburo5 (CB5) en K3H, 2022) (bijlage 1) en het Beeldkwaliteitplan (bijlage 3) vormen het actuele beleid van gemeente, provincie en Rijk de uitgangspunten voor dit plan.

1.3 Vigerende regelingen

Voor het plangebied vigeren de bestemmingsplan Buitengebied 2011 (vastgesteld op 11 september 2013) en herziening Buitengebied 2015 (vastgesteld op 10 december 2015). Deze beide plannen zijn medio 2018 opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Geconsolideerd. Daarnaast liggen de gronden in het bestemmingsplan parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen. Dit plan is voor het recreatiepark niet relevant.



Figuur 1.2: Vigerende bestemmingsplannen met plangebied globaal in rood aangeduid

De gronden zijn grotendeels bestemd als Recreatie - Kampeerterrein 1 (groene arcering) en aan de westkant deels als Agrarisch (lichtgroene arcering). De gronden kennen tevens een dubbelbestemming Waarde- Archeologie 2 en deels de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt, dat vanaf 9 maart 2023 het voorontwerp bestemmingsplan Veegplan BP Loon op Zand ter inzage is gelegd. Dit plan heeft voor het recreatieterrein EuroParcs Kaatsheuvel als doel de huisvesting van arbeidsmigranten planologisch onmogelijk te maken. Daarnaast is de ambitie met het veegplan te regelen dat per standplaats één bijgebouw mag worden gebouwd, die niet alleen voor een sanitaire voorziening mag worden gebruikt, maar nu ook voor opslag. De bouwhoogte blijft maximaal

2,5 m en de oppervlakte maximaal 10 m². Dit wordt ook alvast verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

1.4 Totstandkoming bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt de volgende voor het plangebied geldende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Buitengebied 2011, vastgesteld op 15 september 2011;
- bestemmingsplan herziening Buitengebied 2015, vastgesteld op 28 december 2016.

Om raadpleging van de bestemmingsplannen te vereenvoudigen heeft de gemeente een geconsolideerde versie opgesteld (versie 1 juni 2018). Deze versie heeft geen juridische status.

Het bestemmingsplan bestaat uit twee delen; een juridisch deel en een beleidsmatig deel. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan. De toelichting vormt het beleidsmatige deel. Het beleidsmatige deel bevat informatie over het beleidskader, het plangebied, de doelen en uitgangspunten van het bestemmingsplan, alsmede de plansystematiek en de uitwerking ervan in planthema's en uiteindelijk in bestemmingen. Onderwerpen die al sectoraal in andere beleidsstukken worden geregeld, worden niet nogmaals geregeld in het bestemmingsplan. Denk hierbij aan een beleidsstuk als de Keur van het waterschap.

1.5 Opzet en inhoud

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels (juridisch bindend) en uit een plantoelichting (geen juridisch bindend karakter).

Hoofdstuk 2 beschrijft het (ruimtelijk) relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving en analyse van het plangebied aan de hand van het huidige gebruik, water, natuur en landschap en infrastructuur. Hoofdstuk 4 beschrijft de toekomstige situatie voor het plangebied. In hoofdstuk 5 worden de effecten van het plan op de noodzakelijke milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische opzet van het plan. In hoofdstuk 7 komen vervolgens de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan bod.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleidskader plangebied

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Algemeen

De nationale omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze samenleving' komt voort uit de Omgevingswet, die 1 januari 2024 in werking treedt. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo worden in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes gemaakt. Vier prioriteiten hierin zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen deze prioriteiten worden drie afwegingsprincipes gehanteerd, die helpen om beleidskeuzes te maken. Dit zijn:

1. Combinaties van functies hebben voorrang op enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Tot het moment dat de Omgevingswet in gaat (1 januari 2024), geldt de omgevingsvisie als structuurvisie en zijn nationale ruimtelijke belangen geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Op grond van artikel 2.3 van de Wro wordt de rijksstructuurvisie vastgesteld door de Minister of de betrokken Ministers. De vastgestelde NOVI is op 11 september 2020 door de minister toegezonden aan de Tweede Kamer en inmiddels in werking getreden.

Relevantie plangebied

In de NOVI staat benoemd, dat er ruimte moet zijn voor een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Voorliggend plan voorziet in een herontwikkeling en beperkte uitbreiding in westelijke richting van een bestaand vakantiepark tot een hoogwaardig resort. Daarmee wordt een kwaliteitsimpuls toegevoegd aan Loon op Zand en omgeving. De kenmerken en de identiteit van het unieke landschap rondom de Loonse en Drunense Duinen staan centraal bij de herinrichting van voorliggend plan. Daarmee is het plan in lijn met de NOVI.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Relevantie plangebied

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang

heeft aangewezen, met uitzondering van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied grenst aan de zuidkant aan het NNN. In het Barro is het NNN als nationaal belang genoemd. Via het Barro werkt het rijksbeleid door in de provinciale ruimtelijke verordeningen, zie paragraaf 2.2.2, waar wordt geconcludeerd, dat voorliggend plan geen negatieve effecten heeft op de wezenlijke en kenmerkende waarden van NNN gebieden hebben. Derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), ook de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd, zijn bepalingen omtrent nieuwe stedelijke ontwikkelingen opgenomen. Wanneer van toepassing is er een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling noodzakelijk, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In het Bro wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In de Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking (Ministerie I&M, versie 2: november 2013) wordt onder 'andere stedelijke voorzieningen' verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Een recreatiepark wordt derhalve beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is alleen verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

Laddertoets

De vraag is of de herontwikkeling en beperkte fysieke uitbreiding van een bestaand recreatiepark als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden beschouwd. Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan (figuur 1.2) zijn op de gronden met de bestemming Recreatie – Kampeerterrein 1 (Droomgaard) (groen gearceerd) 580 recreatieverblijven van 70 m2 toegestaan. In voorliggend plan zijn maximaal 485 recreatieverblijven toegestaan. Planologisch gezien neemt het aantal recreatieverblijven met voorliggend bestemmingsplan dus af.

Deze nieuwe recreatieverblijven worden in dit plan echter niet alleen op gronden met de bestemming Recreatie - Kampeerterrein 1 (Droomgaard) geprojecteerd, maar ook op de gronden aan de westkant met de bestemming Agrarisch (lichtgroen gearceerd in figuur 1.2). De oppervlakte van deze agrarische gronden bedraagt circa 5 ha.

Uit jurisprudentie (overzichtsuitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 28 juni 2017, kenmerk ECLI:NL:RVS:2017:1724) volgt, dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m2 of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m2, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Echter, een bestemmingsplan, dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die

planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De agrarische gronden, waar met dit plan verblijfsrecreatie wordt toegestaan, hebben een oppervlakte van meer dan 500 m2 groot. Het plan is derhalve op basis van jurisprudentie ladderplichtig. Het geldende bestemmingplan voorziet echter in bebouwingsmogelijkheden voor recreatieverblijven van 40.600 m2 (580 keer 70 m2) en 4.000 m2 voor gemeenschappelijke voorzieningen. Het voorliggende plan voorziet in 429 chalets van maximaal 70 m2 groot, 50 recreatiewoningen van 100 m2 en 6 groepsaccommodaties voor 24 personen tot 250 m2. Daarnaast is er maximaal 5.200 m2 aan centrale voorzieningen toegestaan. De maximale totale oppervlakte aan ruimtebeslag van voorliggend plan van 41.740 m2 (36.530 m2 aan recreatieverblijven en 5.200 m2 aan centrale voorzieningen) is derhalve kleiner dan hetgeen het geldende plan toestaat, te weten 44.600 m2 (40.600 m2 aan recreatieverblijven en 4.000 m2 aan centrale voorzieningen).

Het plan betreft derhalve geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zie daarvoor de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 (Oldenzaal) en van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064 (Waalre). Desondanks is de marktbehoefte in beeld gebracht (zie bijlage 4).

In het marktbehoefte onderzoek is de behoefte beoordeeld aan de hand van een analyse van (1) de trends en ontwikkelingen in recreatie en toerisme, (2) de recreatiemarkt in Noord-Brabant en (3) de doelgroepen. Uit het onderzoek volgt dat:

- De transformatie van het recreatiepark resulteert in een kwaliteitspark waarbij concreet invulling wordt gegeven aan de roep om kwaliteitsverbetering van verblijfsrecreatie in Noord-Brabant.
- Vakanties en korte verblijven in recreatiewoningen zijn populair. Dit is in Nederland de populairste logiesaccommodatie. Aanbod en vraag nemen nog steeds toe, waarbij de vraag sneller stijgt dan het aanbod. Hierdoor neemt de bezettingsgraad van huisjes en wat daarmee annex is nog altijd toe. Niets wijst erop dat aan deze ontwikkeling spoedig een eind zal komen. De bezettingsgraad van bungalowparken ligt landelijk op gemiddeld 46% en in Brabant op 48% (CBS, 2019). De topparken in de markt doen het nog aanzienlijk beter met bezettingsgraden van 70% en hoger. Naast kwaliteit en belevingswaarde speelt de locatiefactor daarbij een hoofdrol. Locaties nabij strand en water, bij topnatuur en bij grote attractieparken scoren in dat verband extra hoog.
- CBS-cijfers tonen aan dat er nog marktruimte is, want daaruit blijkt duidelijk dat de vraag sneller stijgt dan het aanbod. In Brabant is het beeld echter grilliger. Na een aantal moeizame jaren zit de huisjessector nu weer in de lift omhoog, maar het niveau van 2012 is nog niet helemaal bereikt. Brabant heeft dan ook behoefte aan nieuw marktconform aanbod voor nieuwe doelgroepen (plezier en avontuurzoekers), die op zoek zijn naar comfort en beleving in een prettige ambiance.
- Europarcs is een daadkrachtige eigentijdse speler op de recreatiemarkt, een partij die op diverse locaties kwaliteitsparken realiseert en een groeiend marktaandeel weet te verwerven met een herkenbaar bedrijfsconcept. Niet meer door 'meer-van-hetzelfde' te produceren, maar door innovatief aanbod voor kansrijke doelgroepen te realiseren en daarmee nieuw marktsegment te bedienen die in Brabant nog onvoldoende aan bod komen.
- De laatste jaren valt er een groeiende belangstelling voor grote(re) recreatiewoningen waar te nemen. De marktontwikkelingen laten steeds meer groepsactiviteiten en vakanties samen met oma en opa of andere gezinnen zien. Samen in één huisje is dan de wens. Dit maakt huisjes voor 8 personen en meer populair, getuige ook de bezettingsgraad van deze woningen, die als regel hoger ligt dan bij 4- en 6-persoonshuisjes. In Brabant is er nog maar een beperkt aanbod in dit segment, ruimschoots onder de 10% van het totale huisjesaanbod.
- Zowel verhuurorganisaties als overheden pleiten voor diversificatie van het aanbod.

Hierdoor worden nieuwe doelgroepen aangetrokken en wordt bijgedragen aan het streven naar vitale vakantieparken in Brabant waar na het vitaliteitsonderzoek uit 2018 van de provincie en diverse gemeenten aan gewerkt wordt, in nauwe samenwerking met marktpartijen. Het verdient aanbeveling dit proces krachtig te bevorderen, omdat er in Brabant nog altijd een forse inhaalslag moet worden gevoerd, getuige de uitkomsten uit het vitaliteitsonderzoek en de CBS-cijfers. De marktpotentie is echter ruimschoots aanwezig.

Relevantie voor plangebied

Voorliggend plan voorziet niet in een uitbreiding van het aantal toegestane recreatiewoningen, maar wel in extra ruimtebeslag (agrarische gronden worden verblijfsrecreatieve gronden). Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling maar van een functiewijziging. Desondanks is een marktonderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan recreatiewoningen. Uit dat marktonderzoek blijkt, dat er behoefte is. Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Algemeen

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma’s is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Het belangrijkste programma dat voor dit bestemmingsplan een rol speelt is ‘omgevingskwaliteit’. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

- Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.
- Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.’

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

- Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen.
- Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.’

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin

biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Ook de veranderingen in zogenoemde 'bovenlaag' vallen hieronder. Hierbij wordt gedacht aan de aanpak van leefgebied, bebouwing en het terugdringen van emissies naar de lucht.

Relevantie voor plangebied

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 in de zin, dat aan alle wet- en regelgeving wordt voldaan. Daarnaast geldt, dat het vervangen van gasgestookte chalets door gasloze recreatieverblijven ter plaatse bijdraagt aan de afname van emissies naar de lucht. Daarnaast is bij het inrichtingsplan voor het park rekening gehouden met inpassing in het landschap, waarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan de leefomgevingskwaliteit.

De herontwikkeling van een 'verouderd' bestaand recreatiepark in een recreatiepark, dat voldoet aan de huidige eisen van de recreant draagt bij aan een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen.

Hiermee past het bestemmingsplan in de Omgevingsvisie voor Noord Brabant.

2.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Algemeen

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Iov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden. De Iov is daarna diverse malen gewijzigd. Deze wijzigingen zijn integraal gebundeld in de geconsolideerde versie van 21 maart 2023, waaraan dit plan is getoetst.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Relevantie voor plangebied

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de Omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Voor plangebied gelden volgens de bijbehorende kaarten de volgende regels.

<u>Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen</u>

Waterwinning voor menselijke consumptie: De gronden zijn deels voorzien van deze aanduiding. Hiervoor geldt, dat degene die binnen de Waterwinning voor menselijke consumptie een activiteit verricht waarvan hij weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de kwaliteit van het grondwater verplicht is

alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen. Voor zover deze niet kunnen worden voorkomen is het verplicht die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken, en als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt, moet die activiteit achterwege worden gelaten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd. Er worden geen activiteiten verricht die nadelige effecten hebben op de kwaliteit van het drinkwater. Hierbij wordt in acht genomen dat parkeervoorzieningen en nieuwe interne wegen op een vloeistofdichte ondergrond worden aangelegd en afwateren op de (aan te leggen) waterpartijen. Die waterpartijen zijn of worden voorzien van een waterdichte bodem of van folie voorzien, zodat het water geen contact kan hebben met het drinkwater.

Grondwaterbeschermingsgebied:

1. Er worden geen activiteiten of handelingen verricht die volgens de verordening in grondwaterbeschermingsgebied verboden zijn.
2. Ten aanzien van het lozen van afstromend hemelwater van gebouwen in het grondwaterbeschermingsgebied geldt dat er geen uitlogende bouwmaterialen (bouw)materialen worden toegepast, zoals zink, lood, koper, gewolmaniseerd hout en of teerbitumen. Er moet een startmelding worden ingediend tenminste twee weken voordat tot de activiteiten wordt overgegaan. Deze melding is voor het gehele plan voor zover gelegen reeds gronden met de aanduiding 'grondwaterbeschermingsgebied' ingediend. Op 17 maart 2021 heeft de provincie ingestemd met de melding.
3. Ten aanzien van het lozen van afstromend hemelwater van verharde wegen in het grondwaterbeschermingsgebied geldt het volgende. Binnen grondwaterbeschermingsgebied levert het afstromende hemelwater van verharde wegen een risico op. Regenwater dat van nature schoon is, kan onderweg verontreinigingen opnemen van (bijvoorbeeld) het verkeer. Het aanbrengen van een constructie of uitvoeren van andere werkzaamheden op of in de bodem is daarom in beginsel verboden. Het in of op de bodem lozen van afstromend hemelwater wegen moet vanwege de risico's voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater gemeld worden. Deze melding is gedaan. Op 17 maart 2021 heeft de provincie ingestemd met de melding.

Hemelwater, dat op verharding (daken of nieuwe wegen) valt wordt afgekoppeld en watert af op wadi's met een zuiverende werking of op de waterpartijen met een waterdichte bodem. De wadi's worden periodiek onderhouden. In de waterparagraaf (zie paragraaf 5.7) wordt hier nader op ingegaan.

Rechtstreeks werkende regels: landbouw

De binnen deze aanduiding geldende regels hebben betrekking op veehouderij en op stalderingsgebieden voor veehouderij. Beide activiteiten zijn geen onderdeel van voorliggend plan en daarmee zijn deze regels niet van toepassing.

Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling

Het plangebied ligt niet binnen het in de provinciale verordening aangewezen stedelijke gebied. Deze regels zijn niet van toepassing op plan.

Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden



Figuur 2.1: Ligging deel plangebied binnen aanduiding 'attentiezone stiltegebied'

Een beperkt deel van de zuidoostkant van het plangebied ligt binnen de aanduiding 'attentiezone stiltegebied' (groene gestreepte arcering figuur 2.1). Hiervoor gelden artikel 2.47 en artikel 3.14.

Attentiezone stiltegebied: In artikel 2.47 zijn instructieregels opgenomen voor de uitoefening van bevoegdheden door gemeente en gedeputeerde staten bij:

- toepassing van de algemene plaatselijke verordening (APV);
- verlenen van de omgevingsvergunning milieu;
- toepassen van maatwerkvoorschriften;
- de ontheffing in het kader van Wet luchtvaart.

In de APV is een verbod opgenomen inzake verkeer op recreatieterrein in natuurgebieden. Het plangebied ligt niet in een natuurgebied. Het verbod geldt niet voor stiltegebieden. Een omgevingsvergunning milieu is niet van toepassing. Er is vanwege het beoogde gebruik (voortzetting van het huidige gebruik voor verblijfsrecreatie ter plaatse van het stiltegebied) geen aanleiding maatwerkvoorschriften toe te passen. De Wet luchtkwaliteit is niet relevant voor het plangebied.

Artikel 3.14 schrijft het volgende voor: 'een bestemmingsplan houdt bij een evenwichtige toedeling van activiteiten en functies in de attentiezone stiltegebied rekening met het behoud van de stilte en rust in het daarbinnen gelegen stiltegebied'. De gronden met deze aanduiding zijn in het geldende bestemmingsplan reeds bestemd voor verblijfsrecreatie. Voorliggend plan betekent derhalve geen verslechtering van stilte en rust.

<u>Instructieregels gemeenten: Grondwaterbeschermingsgebied</u>



Figuur 2.2: Ligging plangebied binnen aanduiding 'Grondwaterbeschermingsgebied'

Binnen de aanduiding 'Grondwaterbeschermingsgebied' (figuur 2.2) is artikel 3.11 van toepassing. In dat artikel worden eisen gesteld ter bescherming van het grondwater en de bodem.

1. In het kader van het bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd. Deze is opgenomen in paragraaf 5.7. Hieruit blijkt dat het plan geen schadelijke gevolgen heeft voor de kwaliteit van het grondwater.
2. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling die risico's opleveren voor de kwaliteit van het grondwater en de bodem. Door de aanpassingen aan de bestaande waterhuishouding (de wijze waarop het hemelwater wordt afgekoppeld) en het toepassen van vloeistofdichte nieuwe verharding (wegen en parkeren) en de wijze waarop het water is afgekoppeld neemt het risico juist af ten opzichte van de huidige situatie. Ook is er geen sprake van milieubelastende activiteiten of het houden van evenementen ter plaatse van het plangebied.
3. Er worden geen schadelijke uitloogbare bouwmaterialen gebruikt.

Opgemerkt wordt, dat op 17 maart 2021 door EuroParcs een is melding gedaan in het kader van activiteiten binnen waterwin-, en grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones. De melding omvatte het lozen van afstromend hemelwater van gebouwen, verharde wegen voor gemotoriseerd verkeer en permanente parkeerterreinen. Dit is nader beschreven in paragraaf 5.7.6.

Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied



Figuur 2.3: Ligging plangebied binnen aanduiding 'Gemengd landelijk gebied' en 'Landelijk gebied'

Figuur 2.3 geeft de ligging van het plangebied weer binnen de aanduiding Gemengd landelijk gebied en de aanduiding Landelijk gebied. Beide aanduidingen gelden voor het gehele plangebied.

Gemengd landelijk gebied

Artikel 3.54 (grondgebonden teeltbedrijf), 3.56 (glastuinbouwbedrijf), artikel 3.61 (vestiging agrarisch-technisch hulpbedrijf), artikel 3.72 (lawaaisport), artikel 3.74 (niet-agrarisch bedrijf mestbewerking) en artikel 3.76 (afwijkende omvang vrijetijds voorziening) hebben betrekking op activiteiten of functies die geen onderdeel uitmaken van voorliggend plan. Er is daarnaast geen sprake van een vestiging van een nieuwe niet-agrarische functie, waardoor artikel 3.73 ook niet van toepassing is op het plan.

Landelijk gebied

De volgende artikelen zijn van toepassing op het plan:

1. Externe werking Natuur Netwerk Brabant (artikel 3.16).

Het artikel schrijft voor dat een activiteit of ontwikkeling die wordt toegestaan in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied de negatieve effecten van de ontwikkelingen op het NNB zo veel mogelijk beperkt en dat de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig artikel 3.22 Compensatie. Het plan omvat de herinrichting van een bestaand recreatiepark, waarbij er minder recreatieverblijven worden toegestaan dan in het geldende bestemmingsplan. De groene afscherming tussen het recreatiepark en het NNB wordt daarbij verstevigd. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant;

2. Wonen in landelijk gebied (artikel 3.68).

Het eerste lid van artikel schrijft voor dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. De recreatiewoningen die onderdeel uitmaken van voorliggend plan zijn niet bestemd voor zelfstandige bewoning. Het tweede lid van het genoemde artikel betreft het toestaan van een

andere functie bij een bestaande woning. Dit lid is niet van toepassing op voorliggend plan. Opgemerkt wordt dat in het geldende bestemmingsplan in het westelijk deel van het recreatiepark voorzieningen in de vorm van recreatieverblijven ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten is toegestaan, waarbij het aantal voorzieningen niet meer mag bedragen dan 200 recreatieverblijven. Sinds 2022 zijn er geen arbeidsmigranten meer gehuisvest op het recreatiepark. Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven, is er een bestemmingsplan in voorbereiding (Veegplan) om de mogelijkheid van huisvesting van arbeidsmigranten planologisch niet meer toe te staan. Dat is ook op grond van voorliggend plan niet meer mogelijk.

3. Aanvullende regels voor vrije-tijds voorziening (artikel 3.75).

Voor verblijfsrecreatie is permanente bewoning niet toegestaan en moet het terrein bedrijfsmatig worden beheerd. In voorliggend plan wordt permanente bewoning niet toegestaan. Daarnaast moet het park bedrijfsmatig worden beheerd.

4. Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9).

Wanneer een bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied, bepaalt dit artikel dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het plan voorziet in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Een van de doelen van het plan is om het plangebied en de bosgebieden van de Loonse en Drunense Duinen meer in elkaar over te laten lopen. De beeldbepalende boomsingels en solitaire bomen op het park blijven behouden en bestaande bosrijke velden worden verder verdicht. Op enkele plekken worden bomen selectief gerooid of verplaatst, zodat orthogenale structuren kunnen worden doorbroken. Dit heeft een verbetering van het landschap tot gevolg. De cultuurhistorische bomenrij bij de Van Haestrechtstraat blijft behouden. Daarmee voorziet het plan in een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie, overeenkomstig met de doelen van artikel 3.9 van de provinciale verordening.

Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

De binnen deze aanduiding geldende regels hebben betrekking op specifiek aangewezen gebieden voor nieuwe agrarische ontwikkelingen. Deze activiteit maakt geen onderdeel uit van het voorliggende plan en is daarmee niet van toepassing op het plan.

2.2.3 Groenblauwe gebiedsgerichte aanpak

Centraal in de Brabantse groenblauwe gebiedsgerichte aanpak staat samen de transformatie van het landelijk gebied realiseren. Dit door in en bij natuurgebieden met elkaar slimme combinaties van oplossingen te zoeken voor sterkere natuur, voldoende water met een betere kwaliteit, een goede bodem en de toekomst van de landbouw.

De klimaat-, natuur- en wateropgaven, maar ook de opgaven op het gebied van energie, woningbouw en sociale samenhang maken dat het Brabantse landelijk gebied en de landbouw gaan veranderen. We willen dat het ook in de toekomst een buitengebied is waar mensen gezond en veilig kunnen wonen, werken en leven. En dus werken we aan een Brabants buitengebied waar onze bodem, ons water en onze lucht op orde zijn. Dat is van belang voor onze natuur, ons landschap, onze landbouw en onze gezondheid.

Deze transformatie van het landelijk gebied is een flinke opgave. De klimaat-, natuur-, water- en landbouwopgaven zijn nauw met elkaar verweven. Het is daarom cruciaal om samen de omslag te realiseren en met elkaar te zoeken naar slimme combinaties van oplossingen voor sterkere natuur, voldoende water met een betere kwaliteit, een goede bodem en de toekomst van de landbouw. Dit staat centraal in de zogenoemde groenblauwe gebiedsgerichte aanpak. Hierbij werken we in en bij natuurgebieden in heel Brabant aan een sterk landelijk gebied. Samen met de betrokkenen in een gebied zorgen we eerst voor een totaalbeeld van de opgaven. Hoe staat het met de natuur en de kwaliteit van het water- en bodemsysteem? Hoe ziet de landbouw in het gebied eruit? Welke opgaven zijn er op het

gebied van bijvoorbeeld sociale samenhang, energie en woningbouw? Vanuit dat totaalbeeld zoeken en realiseren we combinaties van maatwerkoplossingen die specifiek passen bij een plek.

Voor 17 gebieden, waarvan 14 stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, waar de opgaven dermate complex en urgent zijn, betrekken we het wijdere beïnvloedingsgebied rondom een natuurgebied of beekdal. De grootte van dat gebied is maatwerk en hangt af van het gebied. Juist in deze overgangszones die grotendeels agrarisch gebruikt worden, liggen kansen voor slimme combinaties van oplossingen voor sterkere natuur, betere kwaliteit van ons water en onze bodem en de toekomst van de landbouw. In de 17 gebieden brengen provincie, waterschappen, terreinbeherende organisaties zoals Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten, particuliere grondeigenaren, agrarische sector, gemeenten en andere belanghebbenden zorgvuldig de opgaven in kaart. Dat werkt de provincie uit tot een gezamenlijke gebiedsvisie en daarna tot concrete gebiedsplannen. Vanzelfsprekend doen ze dat ook samen met de mensen die in een gebied wonen en werken.

Eén van die 17 gebied betreft de Loonse en Drunense Duinen en omgeving. De opgaven in en om de Loonse en Drunense Duinen zijn:

- Versnellen en intensiveren van het natuurherstel Natura 2000-gebied;
- Afronden NatuurNetwerk Brabant;
- Herstel van het landschappelijke karakteristieken;
- Bereikbaarheid van het natuurgebied;
- Toewerken naar een klimaatadaptieve schil;
- In de schil verenigen van de verschillende functies zoals natuur, landbouw, energietransitie, wonen, werken, infrastructuur en recreëren;
- Perspectief voor de blijvende boeren in de overgangszones om te kunnen blijven boeren, in evenwicht met de omgeving.

Het planvormingsproces kent verschillende stappen, zoals hieronder weergegeven. Loonse en Drunense Duinen zit momenteel in de visievormingsfase.



De bestaande agrarische gronden in het plangebied zijn niet meer als zodanig in gebruik en in eigendom van EuroParcs. De transformatie van de landbouwgronden via een uitbreiding van het bestaande recreatiepark in de schil van het natuurgebied, waarbij het landschap van de Loonse en Drunense Duinen wordt geïntegreerd in het park en de waarbij een natuuurrobuuste overgang wordt gecreëerd sluit uitstekend aan op de opgave van de groenblauwe gebiedsgerichte aanpak voor de Loonse en Drunense Duinen. Bovendien zal Antea Group onderzoeken of met de landschappelijke inrichting tevens een vergroting van de biodiversiteit kan worden bereikt.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Ruimtelijke visie Hart van Brabant 2025

Algemeen

Hart van Brabant is een ambitieuze regio. De intergemeentelijke samenwerking heeft een impuls gekregen met de economische agenda van bedrijfsleven, kennisinstellingen en gemeenten. In 2013 is de regionale visie 'Dynamiek in een aangenaam landschap' vastgesteld door de deelnemende gemeenten: Goirle, Waalwijk, Loon op Zand, Gilze en Rijnen, Oisterwijk, Tilburg, Dongen, Hilvarenbeek en Heusden.

Zo'n 10 miljoen daggasten mag Hart van Brabant elk jaar verwelkomen. De vrijetijdseconomie is dan ook een sector van formaat. Dit heeft Hart van Brabant te danken aan een aantal sterke troeven, zoals de attractieparken de Efteling en de Beekse Bergen, poppodium 013, de Tilburgse kermis, funshoppen op de Woonboulevard Waalwijk, wereldfestival Mundial en vestingstad Heusden. Maar ook het landschap trekt veel bezoekers en toeristen, onder andere door de Loonse en Drunense Duinen, Nationaal Landschap het Groene Woud, de Oisterwijkse bossen en vennen, landgoederen rondom Hilvarenbeek en Goirle en de Regte Heide bij Goirle. Los van deze wat grootschaliger recreatiemogelijkheden biedt de gehele regio een aaneenschakeling van gevarieerde, bijzondere en aantrekkelijke landschappen met ruimte voor extensieve recreatie, om te golfen, paardrijden, wandelen en te fietsen.

De centrale noord-zuid vervoeras N261 tussen Waalwijk en Tilburg heeft een belangrijke functie voor de verbindingen binnen de regio en de bereikbaarheid van nationale trekkers (de Efteling, de Loonse en Drunense Duinen, Beekse Bergen).

De regio wil de nu al bloeiende vrije tijdsector uitbouwen van 10 miljoen tot 20 miljoen bezoeken. Streven is om in 2025 dé leisure regio voor de internationale familiemarkt te zijn. Zo wil Hart van Brabant, binnen de samenwerking met Midpoint Brabant, op drie niveaus de leisure versterken:

- toevoegen van één of twee grote trekkers;
- toevoegen van verblijfsaccommodatie voor de Europese shortbreak markt;
- versterken en innoveren van de al bestaande kwaliteiten in de regio.

Relevantie plangebied

De beleidsvisie Hart van Brabant heeft als doel de aantrekkingskracht van leisure in deze regio te versterken. Hierbij is het niet alleen van belang om kwantitatief recreatiewoningen toe te voegen, maar ook deze een kwaliteitsslag mee te geven. De herontwikkeling van EuroParcs Kaatsheuvel voorziet in een kwaliteitsverbetering en past daarmee binnen het regionale beleid.

2.3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap Hart van Brabant

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov)is in dat kader in artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap 'opgenomen, dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt, dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het bestemmingsplan motiveert, dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan bijvoorbeeld bestaan uit de op grond van de Iov verplichte landschappelijke inpassing en het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land. Om gemeenten te ondersteunen bij de

uitvoering van deze regeling een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld die voor het laatst is geactualiseerd in 2015'. Hierin worden ontwikkelingen in drie verschillende categorieën omschreven.

- Categorie 1 wordt omschreven als een ontwikkeling met zeer beperkte invloed op haar omgeving.
- Categorie 2 omvat ontwikkelingen die beperkte invloed hebben op het landschap; hiervoor is alleen een goede landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3 bevat ontwikkelingen die in hoge mate invloed hebben op het landschap, waarvoor naast een landschappelijke inpassing ook een extra ruimtelijke kwaliteitsverbetering is vereist. Dit betreft veelal ontwikkelingen die een beduidende invloed hebben op de omgeving en waarbij vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is. Het betreft uiteraard wel ontwikkelingen die verder passen binnen de kaders van de lov.

Met behulp van de matrix uit de 'Werkafspraken voor de kwaliteitsverbetering' is bepaald dat beoogd initiatief (voor wat betreft de uitbreiding van het recreatiepark) valt onder categorie 3.

Relevantie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is langs de randen reeds sprake van een bestaande robuuste erfbeplanting die wordt aangevuld en verbeterd. De locatie wordt landschappelijk ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de bestaande groenelementen die rondom de locatie reeds aanwezig zijn. Tevens wordt aangesloten op het landschap van de aangrenzende Loonse en Drunense Duinen met de aanleg van duinen, vennen en heide in het recreatiepark. Bovendien wordt onderzocht in hoeverre de biodiversieit met maatregelen kan worden vergroot. Deze ontwikkeling past binnen het karakter van de omgeving. Het accent wordt hierbij gelegd op een goede landschappelijke inpassing, waarbij de situatie past binnen de ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Daarvoor is een landschapelijke visie opgesteld, zie bijlage 1 en een beeldkwaliteitsplan, zie bijlage 3. Het plan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, omdat het tevens voorziet in een herontwikkeling en beperkte uitbreiding in westelijke richting van een bestaand verouderd vakantiepark waar huisvesting van arbeidsmigranten was toegestaan tot een hoogwaardig luxe resort, waar geen huisvesting van arbeidsmigranten is toegestaan. Hierbij geldt bovendien dat op de voormalige park 580 recreatieverblijven waren toegestaan en nu maximaal 485 recreatieverblijven op een groter gebied. Er worden maatregelen getroffen die leiden tot kwalitietsverbetering van het landschap. Dit is weergegeven in bijlage 7.

De kwaliteitsverbetering van het landschap zal nader worden verantwoord. Dit vindt ten eerste plaats via een berekening van het te investeren bedrag (20 % van de bestemmingswinst, waardevermeerdering). Daarnaast zal verantwoord worden hoe deze bestemmingswinst wordt geïnvesteerd. Hiervoor wordt een rapport opgesteld dat aan de exploitatieovereenkomst wordt gekoppeld die de initiatiefnemer en de gemeente zullen ondertekenen.

2.4 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.

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Het programma brengt op strategisch niveau samenhang tussen de verschillende kerntaken en draagt zo bij aan integraal waterbeheer en duurzame ontwikkeling in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. In het kader van het bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld, zie paragraaf 5.7.

De waterparagraaf wordt op verzoek van het waterschap verder uitgewerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De watertoets vormt de uitgangspunten om te komen tot een goede waterhuishouding. Daarvoor zal in overleg met de gemeente en waterschap in het kader van de uitvoering een waterhuishoudingsplan worden opgesteld.

Relevantie plangebied

In het kader van dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld, zie paragraaf 5.7.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Loon op Zand 2030 - 1e herziening

Structuurvisie Loon op Zand 2030 is vastgesteld op 5 maart 2015 en is herzien op 8 maart 2018 (eerste herziening). Om niet alleen recht te doen aan het meer abstracte toekomstbeeld, maar juist ook aan het scheppen van concrete kaders is de structuurvisie opgedeeld in twee hoofddelen. Deel A (het raamwerk en de visie) en een deel B (het projectenplan met daarin de geselecteerde projecten, de uitgangspunten en de haalbaarheid). De visie is daarmee niet alleen een kader, maar tevens een aanjager voor toekomstige ontwikkelingen. De visie moet niet alleen de gemeente zelf, maar juist ook ondernemers, bewoners en andere overheden uitnodigen tot initiatieven en acties.

De visie gaat uit van een hoofdambitie: behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste ambities in relatie tot onderhavig plan zijn gericht op:

- behouden en versterken van de eigen identiteit van groene en recreatieve gemeente, met alle positieve kenmerken van het streekeigene van Midden-Brabant;
- behouden en versterken van het contrast met de nabij gelegen stedelijke gebieden: de landelijke en groene gemeente Loon op Zand als groene voortuin van de omliggende steden;
- versterken van positie als topgemeente op het gebied van recreatie en toerisme, in combinatie van met de instandhouding van een goede bereikbaarheid van de kernen

Relevantie plangebied

Het plan draagt bij aan de versterking van de positie van de gemeente op het gebied van recreatie en toerisme. De herontwikkeling van EuroParcs Kaatsheuvel voegt een kwaliteitsimpuls toe aan het gebied en kan als aanjager worden gezien voor een aantrekkelijke combinatie van recreatie- en natuur in de gemeente Loon op Zand.

2.5.2 Economische en toeristisch-recreatieve visie 2030

Op 31 mei 2021 heet de gemeenteraad van Loon op Zand de Economische en toeristisch-recreatieve visie 2030 vastgesteld. Samen met onze ondernemers heeft de gemeente gekozen voor een lange termijn visie met duidelijke ambities , omdat ze vooruit willen kijken, ver na de coronacrisis. Deze visie luidt:

“Loon op Zand staat in 2030 bekend als een groene, recreatieve en ondernemende gemeente, waar ondernemers de kansen benutten om zo goed mogelijk te ondernemen met respect voor de omgeving, bewust van de cultuurhistorie en met oog voor de lokale gemeenschap.”

Om de visie concreet en meetbaar te maken, hebben zijn er doelstellingen geformuleerd. De doelstellingen zijn onderverdeeld in de volgende thema's:

- Lokale economie. Daar doen we het voor.
- Identiteit. Wie maakt ons als gemeente Loon op Zand uniek?
- Leefbaarheid. De balans tussen rust en reuring.

Relevantie plangebied

In de economische en toeristisch-recreatieve visie 2030 staat dat de gemeente streeft naar een hoogwaardig toeristisch en recreatief totaalaanbod. Kwalitatieve, vitale en toekomstbestendige verblijfsaccommodaties versterken deze ambitie. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze voorwaarden.

Sterke kwaliteitsverbetering en onderscheidend aanbod

Met deze ontwikkeling gaat het vakantiepark voorruit in zowel grootte als uitstraling, sfeer en kwaliteit. De natuur wordt geïntegreerd in de uitstraling wat bijdraagt aan de beleving van de bezoeker en wat zorgt voor aansluiting en verbinding bij de rest van de gemeente. Door het plan wordt het totaalaanbod van de gemeente versterkt.

Passend in de omgeving

De uitstraling van het hele park is goed ingepast in de omgeving. Dit zorgt voor een hoge belevingswaarde en een hoogwaardig kwaliteitsniveau.

Doelgroepsverbreding

Voor wat betreft de doelgroepen wordt verbreding gezocht. Het recreatiepark richt zich niet alleen op gezinnen met kinderen, maar ook op kleine en grotere groepen families en / of vrienden. En er komen mogelijkheden voor zorgbehoevende c.q. minder-valide personen.

Voor deze laatste doelgroep is het huidige aanbod nog beperkt, dus dat is positief. Daarnaast is het park betaalbaar voor een grote groep maar straalt het wel kwaliteit en luxe uit..

2.5.3 Verkeersvisie Loon op Zand 2025

In samenhang met de Structuurvisie Loon op Zand 2030, het vaststellen van het fietsnetwerk uit 2014 en de Uitwerking Parkeerbeleid uit 2016 is een verkeersvisie opgesteld. Deze visie vormt voor de periode tot 2025 het beleidskader. De concrete invulling en uitwerking van het beleid in projecten en financiering, wordt geregeld in een afzonderlijk uitvoeringsprogramma. Het beleidsdoel dat in de visie is vastgelegd gaat uit van het garanderen van de verkeersafwikkeling op het wegennet en de bereikbaarheid van voorzieningen onder normale omstandigheden. De doorstroming moet in 2025 overal op hetzelfde niveau zijn als in de huidige situatie. Afgezien van incidentele situaties wordt geen filevorming geaccepteerd.

Relevantie plangebied

Het plan voorziet in een herontwikkeling van een bestaand vakantiepark, waarbij er niet meer woningen worden toegestaan, maar een bestaand park wordt geherstructureerd. Er is geen toename van de verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige planologisch toegestane situatie. Hiermee is het plan in lijn met de Verkeersvisie van de gemeente Loon op Zand. Op het onderdeel verkeer en parkeren wordt nader ingegaan in paragraaf 5.1.

2.5.4 Bomenverordening

Volgens de Bomenverordening Loon op Zand 2009 is voor het vellen van houtopstanden wel vergunning nodig van het bevoegd gezag. Indien de houtopstand is aangemerkt als waardevol of zich bevindt op gemeentegrond. Uit het overzicht van waardevolle bomen van de gemeente Loon op Zand blijkt dat er op het terrein geen waardevolle bomen aanwezig zijn. De bomen staan daarnaast ook niet op gemeentegrond, maar op particulier eigendom. Voor het kappen van de bomen is geen omgevingsvergunning benodigd.

Hoofdstuk 3 Beschrijving bestaande situatie

3.1 Recreatiepark

Het bestaande recreatiepark grenst in het noorden aan de Van Haestrechtstraat (figuur 3.1). Hier ligt ook de hoofdentree naar het park. Rondom de hoofdentree zijn voorzieningen gesitueerd, zoals de receptie, horeca (alleen bedoeld voor gasten van het recreatiepark), een binnen- en buitenzwembad, speeltuin, midgetgolfbaan, tennisbanen, twee parkeervelden en diverse gebouwen (o.a. voorzieningen voor wassen en verhuur).

Het middengebied en het oostelijke deel van het park bestaan uit recreatiewoningen voor de verhuur en kampeervelden. In het zuidwestelijke deel was in migrantenhuisvesting voorzien. De huisvesting van arbeidsmigranten is door EuroParcs in 2022 beëindigd.

De wegenstructuur op het park bestaat uit enkele hoofdroutes. Er lopen twee routes vanaf de hoofdentree naar het zuiden. Aan deze hoofdstructuur liggen de aftakkingen er haaks op. Aan de zuidzijde van het gebied liggen twee verbindingen voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) die doorsteken richting de Duinlaan. Vanaf hier kunnen bezoekers de Loonse en Drunense Duinen in lopen.



Figuur 3.1: Overzicht huidige situatie recreatiepark (CB5, 2022)

3.2 Groen en water

Groen

De hoofdentree aan de Van Haestrechtstraat wordt gekenmerkt door enkele grote oude

bomen (eik / Amerikaanse eik). Het gehele plangebied is omzoomd door singelbeplanting met boomvormers (eik / es / berk). Binnen het plangebied komen met name noord-zuid gerichte eikenlanen voor (figuur 3.2).



Figuur 3.2: Groenstructuren (CB5, 2022)

De hoofdrijlaan van het huidige plangebied wordt gevormd door een eikenlaan met aan de oostzijde kleine sierappelboompjes. De afschermende singel met het westelijk agrarisch perceel is transparant. De provinciale weg is vanaf de hoofdrijlaan zichtbaar. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Duinlaan, beplant met Amerikaanse eik. Ten zuiden daarvan liggen de dennenbossen van de Loonse en Drunense duinen. Op het recreatiepark liggen haaks op de Duinlaan eiken singels met daartussen solitaire bomen (beuk, hopbeuk, sierpeer, els, es en moeraseik). Op de grens met de Duinlaan liggen zowel struweelbeplanting als een conifeer- en beukenhaag. De noordwestzijde van het plangebied grenst aan agrarische percelen. De parkgrens wordt gevormd door een gesloten houtsingel met struweelbeplanting van Gelderse roos, liguster,vuilboom, hazelaar, krentenboom. De boomvormers in deze singel zijn eik, berk en es. Deze houtsingels vormen ook de noordoostelijke begrenzing van het park en rondom de twee oostelijk gelegen weides.

Op het park komen veel noord-zuid gerichte laanboomstructuren met eik voor. De oude eiken zijn beeldbepalende bomen in de ruimtelijke beleving. Recenter zijn de aanvullingen met plataan, linde en es. In de noordoosthoek van het park komt een dichter bebost gebied voor met een rijk sortiment bomen (meelbes, linde, wilde paardekastanje, berk, beuk, haagbeuk). In de singels om de weide komen naast boomvormers (eik / berk / es) ook de struweelbeplanting van Gelderse roos, liguster, vuilboom, hazelaar en krentenboom voor.

Water

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, met uitzondering van een watergang parallel aan de Van Haestrechtstraat.

3.3 Infrastructuur

Ten noorden van Europarcs Kaatsheuvel ligt de Van Haestrechtstraat, waarop het park is ontsloten. Aan de oostzijde ligt de Waalwijksebaan. Ten zuiden ligt de Duinlaan en aan de westkant de Biersteeg. Ten westen van de Bierweg ligt de Midden-Brabantweg (provinciale weg, N261), die Waalwijk met Tilburg verbindt. Via deze weg is EuroParcs bereikbaar.

3.4 Functies in omgeving

In de directe omgeving van EuroParcs Kaatsheuvel liggen woningen, boerderijen, agrarische bedrijvigheid, een manege, agrarische gronden en het recreatiepark Landal Kaatsheuvel.

3.4.1 Boerderijen en erven

Het bebouwingscluster aan de Van Haestrechtstraat en de Eikenlaan wordt gekenmerkt door boerderijen met erven. De agrarische activiteiten zijn beperkt, het betreft vooral woonhuizen en recreatievoorzieningen. De bebouwing komt uit verschillende tijdsperiodes en bestaat uit verschillende typologieën, van de klassieke boerderij typologie tot woonhuizen (één bouwlaag met kap) uit de tweede helft van de twintigste eeuw.

3.4.2 Manege

Aan de oostzijde van de entree naar EuroParcs Kaatsheuvel ligt een manege met een ondergeschikte horeca-voorziening (figuur 3.3). Centraal op het perceel staat een woonhuis. Er zijn twee entrees: een naar de manege en een naar de horeca-voorziening. Het parkeren is gesitueerd bij de manege. Aan de oostzijde van het perceel staan de paarden, bevindt zich de loopbak voor de paarden en is er opslag van aanhangers en trailers. Het perceel is met een lage haag en/of sloot (voorzijde) afgesloten van de omgeving. Aan de oostzijde ligt een evenementenveld met een afrastering van reclameborden langs de Van Haestrechtstraat .



Figuur 3.3: Ligging manege nabij recreatiepark (CB5, 2022)

3.4.3 Landal Kaatsheuvel

Aan de oost- en zuidoostkant van het plangebied ligt ten noorden en ten zuiden van de Duinlaan het recent herontwikkelde recreatiepark Landal Kaatsheuvel met 117 recreatieverblijven en bijbehorende centrale voorzieningen.

3.5 Gebiedskarakteristieken

3.5.1 Landschap en natuur

Landschap

Het plangebied ligt op de noordelijke grens van het uitgestrekte Brabantse dekzandlandschap (figuur 3.4).



Figuur 3.4: Het plangebied in rood in het dekzandlandschap (CB5, 2021)

Ten noorden van het plangebied ligt de gemeente Waalwijk op de grens van dekzandlandschap en de meest oostelijke uitloper van het zeekleilandschap. Daarboven ligt een groot gebied onder invloed van de rivieren: het rivierenlandschap. In het zeekleilandschap liggen de hooilanden van de boerengemeenschappen uit het dekzandlandschap

In het dekzandlandschap lagen oerbossen tot in de middeleeuwen. Door houtkap, intensieve begrazing door schapen en plaggen heidevelden voor het potstalsysteem kreeg het gebied een ander uiterlijk. De heideplaggen werden gebruikt als strooisellaag. In het voorjaar werd de mest uitgereden op aangrenzende akkers om de arme grond te bemesten en werd de heide begraasd. Tot in de late middeleeuwen was er een evenwicht in dit systeem van begrazing en plaggen van de heide. Na de late middeleeuwen werd dit systeem verstoord door overbegrazing en te vaak plaggen van de heiden waardoor de wind meer en meer grip kreeg op het onderliggende dekzand. Er ontstond een steeds groter wordend stuifzandgebied dat kleine boerengemeenschappen opslokte (Efteling en Westloon). Vanaf de 14e eeuw werden langs de randen opnieuw eiken geplant in een poging de uitbreiding van het stuifzandgebied te keren. Vanaf de 18 en 19 eeuw werd dit gedaan met dennen en helmgras.

Rond 1850 bestaat de ruimtelijke karakteristiek van het huidige plangebied uit lange smalle kavels die gedeeltelijk zijn bebost. Rond 1900 werd het gebied ten zuiden van de Duinlaan bebost (vastleggen zandverstuiving) en transformeerde het gebied naar agrarisch gebied met meer noordzuid gerichte houtsingels met bomen. Rond 1950 zijn door de schaalvergroting in de landbouw deze houtsingels gedeeltelijk verdwenen. Het huidige bosperceel aan de Biersteeg en enkele eikenlanen in het westelijk deel van het plangebied dateren van circa 1950.

Natuur

In 2002 werd het gebied ten zuiden van het plangebied uitgeroepen tot Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen. Het is tevens op 7 mei 2013 aangewezen als Natura 2000-gebied. Het is een 465 hectare levend stuifzandlandschap dat uniek is in Europa. Slechts 270 hectare is nog actief in beweging. Het landschap is nu vrij afwisselend. Het

bestaat uit naald- en loofbossen, zandvlaktes met tot vierentwintig meter hoge duinen, heidevelden en in de laagtes een enkel ven.

Hoofdstuk 4 Toekomstige situatie

Voor de herontwikkeling van Europarcs Kaatsheuvel is een Landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische visie (bijlagen 1 en 2) opgesteld. Voor een uitgebreide beschrijving van het plan wordt naar deze documenten verwezen. Er is ook een Beeldkwaliteitplan opgesteld (bjlage 3)

4.1 Planbeschrijving

De herontwikkeling van Europarcs Kaatsheuvel bestaat uit twee fases (figuur 4.1). De herontwikkeling van bestaande- en de aanleg van nieuwe voorzieningen wordt verdeeld over de beide fases. De herinrichting van fase 1 is reeds gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan. Dat geldt ook voor een deel van fase 2.



Figuur 4.1: Herontwikkeling EuroParcs Kaatsheuvel in twee fases (CB5, 2021)

4.1.1 Ruimtelijk

De ruimtelijke invulling van het plangebied (figuur 4.2) bestaat uit verschillende recreatiewoongebieden. De ambitie is om op het terrein in totaal 485 recreatie verblijfseenheden te realiseren. Een deel daarvan is reeds bestaand (fase 1 en deel fase 2), een deel is nieuw). Het gaat in totaal om de volgende type recreatieverblijven:

- maximaal 429 recreatieverblijven van 70 m2 (chalets en glampingtenten) met een maximum bouwhoogte van 5 meter.
- maximaal 50 recreatieverblijven van maximaal 100 m2 (recreatiewoningen) met een maximumbouw bouwhoogte van 8 meter en een maximum goothoogte van 4 meter.
- maximaal 6 groepsaccommodaties van maximaal 250 m2, met een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 4 meter. Deze zijn geschikt voor maximaal 24 personen en kunnen worden gesplitst in recreatieverblijven tot maximaal 12 personen.

Aan de westkant wordt in fase 2 ruimte geboden voor de realisatie van beheerdersgebouwen (facilitaire dienst). Deze gebouwen vervangen de facilitaire gebouwen in het het

entreegebied aan de noordkant, die moeten worden gesloopt voor de herinrichting van de entree.



Figuur 4.2: Ruimtelijke invulling plangebied (CB5, 2022)

Een indicatieve verkaveling en ruimtelijke opzet van het plan is weergegeven in figuur 4.3. Hierbij is het nog te realiseren gedeelte in kleur aangegeven en het deel dat is uitgevoerd en past binnen het bestemmingsplan niet.



Figuur 4.3: Indicatieve verkaveling Resort Kaatsheuvel (EuroParcs, 2023)

4.1.2 Verkeer

Het recreatiepark wordt ontsloten vanaf de Van Haestrechtstraat (hoofdentree). De routes over het park zijn weergegeven in figuur 4.4.

De hoofdstructuur wordt gevormd door het eerste deel van de laan en een grote lus door het park langs de herkenbare elementen zoals het Bosplein en het Buurtschap Leemhorst met de groepsaccommodaties (zie figuur 4.2). De auto kan tot dichtbij de woningen komen. De rest van de statige laan en het Dorpsplein worden een autoluwe zone door het strategisch plaatsen van enkele knippen. De knippen zorgen ervoor, dat er geen doorgaand verkeer komt, alleen bestemmingsverkeer en facilitaire voertuigen (golfkarretjes).

Aan de Biersteeg komt een extra uitgang voor auto's van gasten. Auto's geparkeerd in fase 2 hoeven dan niet meer over het park om naar buiten te gaan. Op andere plekken in het park bevinden zich her en der kleine clusters met parkeren. Indien door de uitrit aan de Blersteeg de weg moet worden heringericht worden hier door initiatiefnemer afspraken over gemaakt met de gemeente (profiel, openbare verlichting e.d. Het kostenverhaal hiervoor zal worden vastgelegd in een exploitatieovereenkomst

Het fijnste grid wordt gevormd door de voetpaden. In sommige deelgebieden wordt de auto op afstand geparkeerd en kan via de voetpaden de recreatiewoning bereikt worden. De padenstructuur is zo opgezet dat het de bijzondere elementen in het plan met elkaar verbindt en de verbinding legt naar de natuur buiten het park.

Om ruimte te maken voor een betere entree en extra parkeerplaatsen nabij de entree wordt het facilitaire gebouw (inclusief buitenruimte) en het personeelsparkeren verplaatst naar de westzijde. Daarvoor wordt een derde entree voorgesteld aan de Biersteeg. Deze is uitsluitend voor medewerkers van het park, zodat die de nieuwe parkeerplaatsen voor het personeel aan de westkant kunnen bereiken zonder over het park te hoeven rijden. Deze is dus niet voor bezoekers van het park bedoeld.

Nabij de entree aan de Van Heastrectstraat komt op het terrein van het recreatiepark een afvalinzamelingspunt, waar bezoekers hun afval kunnen achterlaten. Het bedrijf moet zelf zorgdragen voor het afvoeren van de afaval. Daartoe benodigde (1100 liter) afvalcontainers mogen niet in de openbare ruimte worden bewaard. Daar moet bij de inrichting van het perceel rekening mee worden gehouden. De containers mogen alleen op de inzameldag aan de openbare weg worden aangeboden (niet op opritten en in parkeerhavens). In het buitengebied moeten de containers, in verband met de verkeersveiligheid, juist op de inrit worden aangeboden. De containers moeten dezelfde dag binnen worden gehaald.

De routing van de vuilnisauto gaat zo beperkt mogelijk over het terrein van het recreatiepark. Bij de hoofdentree kan de vuilnisauto een lus maken op de parkeerplaats. Aan de westzijde komt nabij de uitgang aan de Blersteed (geen ingang voor gemotoriseerd verkeer) ook een afvalinzamelpunt. Aan- en afrijden gebeurt via de nieuwe uitgang aan de Biersteeg. De exacte vorming van de wijze van ontsluiten moet nog worden uitgewerkt.



Figuur 4.4: Routes over het park

4.1.3 Parkeren

De parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk in parkeerkoffers geconcentreerd, zodat het aantal autobewegingen door het park wordt geminimaliseerd. De parkeerplaatsen worden ingepast in het landschap van het park.

Vanaf de parkeerplaatsen zijn er wandelroutes naar de deelgebieden. Aan de Biersteeg komt een extra uitgang voor auto's. Auto's geparkeerd in deze zone hoeven dan niet meer over het park om naar buiten te gaan. In het park bevinden zich naast de grote parkeerclusters ook kleine clusters met parkeren.

Voor een deel wordt het parkeren opgelost bij de verblijfsrecreatieve eenheden. Parkeren op het eigen perceel is beperkt voor een groot deel van het park door de eisen vanuit het waterwingebied. Voor het grootste deel van fase 2 gelden deze eisen niet en worden deels

parkeerplaatsen op het perceel toegepast.

In paragraaf 5.1 wordt nader ingegaan op parkeren en verkeer.



Figuur 4.5: Opzet hoofdstructuur en parkeervoorzieningen in het park (CB5, 2022)

4.1.4 Groen

De hoofdgroenstructuur wordt zoveel mogelijk behouden. Dit geldt met name voor het groen aan de randen van het park. Dit zorgt voor een goede inpassing van het park in zijn omgeving, voor ecologische verbindingszones tussen de bosgebieden en de kern en een beperking van het zicht van buitenaf op de verblijfsrecreatieve eenheden en buitenruimten (privacy).

De te behouden elementen zijn:

- De groene randen rondom het park: De randen worden zoveel mogelijk behouden, op verschillende plekken is de strook dun of niet aanwezig, hier wordt de strook versterkt.
- Beeldbepalende lanen: De twee noordzuid wegen vormen lanen met volwassen bomen. De meest westelijke laan wordt behouden en waar mogelijk versterkt. De oostelijke laan wordt ingepast zover mogelijk is binnen het thema.
- Bosrijke velden: Op het park is aan de oostkant een veld met veel grote bomen. Dit veld wordt verder verdicht met bomen
- Beeldbepalende boomsingels en solitaire bomen: in het park zijn enkele stevige bossingels tussen velden en mooie solitaire bomen aanwezig. Deze elementen worden zoveel mogelijk ingepast in de plannen
- Beperkt beeldbepalende bomen: Deze bomen worden waar mogelijk behouden. Er wordt vooral bekeken of het groen (structuur, soort) past binnen het thema. De aandacht zal vooral gericht zijn op het selectief amoveren (rooien of verplaatsen) van de bomen om orthogonale structuren te doorbreken.

Het resort krijgt een uitgesproken groene invulling, zoals figuur 4.6 illustreert.



Figuur 4.6: Impressie van het groene karakter van het plangebied (CB5, 2022)

4.1.5 Landschappelijke inpassing

De landschappen

Resort Kaatsheuvel wordt omkaderd door bossen (zuidrand) en robuuste houtsingel (noordzijde). De bosrand aan de zuidzijde wordt niet bepaald door de parkgrens. De begrenzing van de bosgebieden van de Loonse en Drunense Duinen worden door nieuwe aanplant meer het gebied in getrokken. Het doel is om het park en de bestaande bossen geleidelijk in elkaar te laten overgaan.

Het resort vormt er een rustige en omsloten enclave, waarin je ontspannen kan dwalen, maar niet kan verdwalen.De bossen en houtsingels aan de randen vormen onderdeel van het resort en in deze zones worden huisjes geplaatst. Aan de noordwestzijde wordt de landschappelijke rand robuuster gemaakt door op enkele plaatsen de rand te verdikken.

Het groen aan de randen van het park wordt kwalitatief versterkt zodat de routebeleving van fietsers en de ecologische waarde van de parkranden wordt vergroot.

Het thema Loonse en Drunense Duinen vormt het hoofdthema van het Resort Kaatsheuvel. Het thema legt de verbinding met de omgeving (van buiten naar binnen ontwerpen) en laat bezoekers de mooie en unieke aspecten van het omringende nationaal landschap zien.

Het resort vormt een miniatuurversie van de Loonse en Drunense Duinen, dus alle aspecten van de Duinen komen op het terrein terug. Te onderscheiden deelgebieden zijn de bossen, de vennen, de heide en het zand. Zoals bij de Loonse en Drunense Duinen lopen deze deelgebieden geleidelijk in elkaar over. De zones worden nader uitgewerkt en verkaveld voor de recreatiewoningen



Figuur 4.7: De landschappelijke inpassing van het recreatiepark met bossen, vennen, de heide en zandgronden (CB5, 2022)

De landschappelijke inpassing bestaat uit het volgende:

- Aanvulling en verbetering van de bestaande robuuste erfbeplanting langs de randen.
- Aansluiting bij de bestaande groenelementen die rondom de locatie reeds aanwezig zijn.
- Aansluiting op het landschap van de aangrenzende Loonse en Drunense Duinen met de aanleg van duinen, vennen en heide in het recreatiepark.
- De ontwikkeling past binnen het karakter van de omgeving, waarbij het accent wordt hierbij gelegd op een goede landschappelijke inpassing, waarbij de situatie past binnen de ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten.
- Door de realisatie van extra openbare parkeerplaatsen in het plangebied draagt het bij bij aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving, waar nu sprake is van een grote parkeerdruk van bezoekers aan het natuurgebied Loonse en Drunense Duinen.

Daarvoor is een landschapelijke visie opgesteld, zie bijlage 1 en en een beeldkwaliteitsplan, zie bijlage 3.

De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de regionale afspraken over landschappelijke kwalitietsverbetering Hart van Brabant is nader beschreven in paragraaf 2.3.2.

De Duinen

In het gebied worden vennen uitgegraven. Het is de doelstelling om met een gesloten grondbalans te werken. Het vrijkomende zand wordt gebruikt om duinen aan te leggen.

Duinen kunnen open zandige lichamen zijn (het stuivende deel), maar ook zandlichamen met beplanting zoals heide en bomen.Door kunstmatige duinen (zandwallen) kan op plekken de buitenwereld nog verder worden buiten gesloten. Er is aandacht voor duinen op markante plekken, bijvoorbeeld bij entrees en langs hoofdroutes voor auto's en voetgangers



Figuur 4.8: De landschappelijke inpassing van het recreatiepark met duinen (CB5, 2022)

De bepaling uit het geldende bestemmingsplan, dat recreatieverblijven op ten minste 10 meter uit de grens van het park moeten worden gebouwd blijft gehandhaafd, met uitzondering van een gedeelte aan de noordwestkant van het plan nabij de entree. Hier is bouwen op kortere afstand toegestaan, mits de bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

Hier is een erfinrichtingsplan voor opgesteld (zie bijlage 1.van de regels). Via een voorwaardelijke verplichting is geregeld dat die chalets op kortere afstand dan 10 meter (binnen het bouwvlak) zijn toegestaan, mits binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de opgenomen maatregelen zijn genomen en in stand worden gehouden.

4.1.6 Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan is gericht op het vergunningsplichtige gebouwde deel van het park. Het beeldkwaliteitsplan gaat niet over de buitenruimte, de landschappelijke inpassing of de vergunningsvrije bouwwerken. De kleinere recreatiewoningen (maximaal 70 m2, bouwhoogte maximaal 5 m) zijn vergunningsvrij. Grotere recreatiewoningen en de groepsaccommodaties zijn wel vergunningsplichtig en worden getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan is inspirerend opgezet: geen uitgebreide beschrijving van criteria, maar een uitleg van de ontwerpkeuzes toegelicht met schema's, schetsen, referentiebeelden en een korte tekst.

Voor de beeldkwaliteit worden twee gebieden onderscheiden:

- Deelgebied 1 - De Langgevelboerderijen: In de langgevelboerderijen worden recreatiewoningen geschikt voor grote groepen gesitueerd. Het gebouw kan ook gesplitst worden in twee kleinere groepsunits. De langgevelboerderijen verwijzen naar de historische agrarische buurtschappen rondom en op de Loonse en Drunense Duinen en sluiten aan op de landschappelijke thematisering van het gebied. Het cluster met langgevelboerderijen sluit aan op het hoofdgebouw. Om die redenen wordt voor een

meer traditionele vormgeving met bakstenen en kappen gewerkt.

- Deelgebied 2- De Bosvilla's: De Bosvilla's zijn de grote recreatieve woningen. Deze recreatiewoningen zijn geclusterd rondom open plekken in een bosrijke omgeving. De clusters staan meer op zichzelf en krijgt een eigentijdse luxe uitstraling.

Voor een nadere toelichting op de beeldkwaliteit wordt verwezen naar bijlage 3.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voorliggend plan voorziet in de herontwikkeling van een bestaand recreatiepark met maximaal 485 recreatieverblijven.

Volgens de CROW (publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) zijn de kengetallen voor verkeersgeneratie van een recreatiepark 2,6 tot 2,8 vervoersbewegingen per bungalow. Bij 485 verblijfsrecreatieve eenheden is de verkeersgeneratie voor voorliggend plan bepaald op circa 1.261 tot 1.360 motorvoertuigbewegingen per dag. Hierbij is uitgegaan van de classificering 'bungalowpark'.

In het geldende bestemmingsplan zijn 580 recreatieverblijven toegestaan, wat op basis van dezelfde normen resulteert in maximaal 1.508 tot 1.624 motorvoertuigbewegingen. Daarbij geldt bovendien, dat op grond van het geldende bestemmingsplan in 200 recreatieverblijven de huisvesting van arbeidsmigranten is toegestaan. Dit gebruik, dat in het voorliggende plan is beëindigd, kent een grotere verkeersgeneratie dan verblijfsrecreatie (i.c. 5,2 tot 6 vervoersbewegingen per dag op basis van kengetallen huur, huis, sociale huur, CROW publicatie 381). Deze extra verkeersbewegingen zijn bij de vergelijking van de huidige en toekomstige planologische situatie niet meegerekend. Evenmin is de verkeersgeneratie van de kampeervelden die in het geldende plan zijn toegestaan meegerekend. Op basis hiervan kan worden aangenomen dat de verkeersgeneratie van het plan afneemt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Ten opzichte van de bestaande situatie wordt een tweede uitgang voor het park gerealiseerd aan de westzijde. Deze route sluit via de Biersteeg aan op de van Haestrechtstraat. De Biersteeg is de naamwaaronder de weg lokaal bekend staat; eigenlijk heet deze weg ook de Van Haestrechtstraat. Deze tweede uitgang is uitsluitend bedoeld als uitgang voor gemotoriseeerd verkeer, niet als toegang. Langzaam verkeer kan deze toegang wel voor uitgang en toegang gebruiken, evenals het personeel. Zoals in paragraaf 5.2 beschreven gaat het daarbij om circa 490 vervoersbewegingen (gemotoriseerd verkeer) per dag. Die uitgang werd overigens in 2022 nog in twee richtingen (komen en gaan) gebruikt door de arbeidsmigranten (circa 1.040 tot 1.200 vervoerbewegingen per dag). Dit gebruik was echter in strijd met het bestemmingsplan.

In overleg met de gemeente zal de initiatiefnemers beoordelen in hoeverre de Biersteeg in de huidige situatie geschikt is voor de afwikkeling van circa 490 voertuigen per etmaal (zie ook paragraaf 4.1.2) en indien nodig maatregelen treffen. Uitgangspunt is dat gemeentelijke bomen gehandhaafd moeten worden, maatregelen die benodigd zijn om deze bomen in stand te houden komen ten koste van de initiatiefnemer.

Voor wat betreft mogelijke geluidhinder vanwege dit verkeer op de bestaande woningen aan de Biersteeg, zijnde de woningen Van Haestrechtstraat 16, 18 en 18a) verwijzen we naar paragraaf 5.2.

Wisseldagen

Voor wat betreft de verkeersafwikkeling op de wisseldagen geldt het volgende. De wisseldagen van het park zijn op maandag en vrijdag. De piek van de aankomst van nieuwe gasten is vanaf 14.00 uur tot circa 18.00 uur. In bijlage 6 is gemotiveeerd, dat er geen knelpunten zijn te verwachten voor de verkeersafwikkeling op de Van Haestrechtstraat

vanwege arriverende gasten. Hierbij is uitgegaan van de huidige wijze van inchecken, via incheckteams bij de entree en zonder timeslots. De situatie wordt in de toekomst nog gunstiger omdat dan gewerkt wordt met kentekenherkenning of pasjes om de slagboom te openen en er gewerkt wordt zonder vaste wisseldagen en met timeslots, zodat het aanbod van arriverende gasten wordt verspreid en de snelheid van afhandelen groter wordt.

Vertrekkende auto's verlaten voor 10.00 uur via de noordzijde het recreatiepark voordat de arriverende gasten aankomen. Er is dus geen confrontatie van arriverende en vertrekkende gasten. De vertrekkende auto's stellen zich op op de interne ontsluitingswegen van het recreatiepark en rijden één voor één de Van Haestrechtstraat op. Vanaf de uitrit is er goed zicht in beide richtingen van de Van Haestrechtstraat, waardoor het verkeer veilig de Van Haestrechtstraat op kan rijden. Ook het vertrekkende verkeer leidt dus niet tot knelpunten voor de verkeersafwikkeling op de Van Haestrechtstraat.

In bijlage 6 is dit nader gemotiveerd.

Parkeren

Voor het bepalen van de toe te passen parkeernorm, is het van belang om inzichtelijk te maken wat voor type recreatieverblijven met het plan worden mogelijk gemaakt. Daarnaast dient het plan te voldoen aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Loon op Zand. In bijlage 6 is een onderbouwing opgenomen voor de gehanteerde parkeernormen per type recreatieverblijf.

Het gaat om de volgende typen verblijfsrecreatieve eenheden:

- 429 recreatieverblijven van 70 m2 (chalets en glampingtenten, maximaal 6 slaapplaatsenn en Tiny House met maximaal 2 slaapplaatsen);
- 50 recreatieverblijven van maximaal 100 m2 (recreatiewoningen, maximaal 8 slaapplaatsen);
- 6 groepsaccommodaties van maximaal 250 m2 (24 slaapplaatsen).

Parkeerbehoefte verblijfsrecreatie

Uit de memo zoals opgenomen in bijlage 6 volgt, dat de volgende parkeernormen gelden:

Verblijfsrecreatieve eenheid	Parkeernorm per eenheid
Recreatiewoning (maximaal 70 m2, maximaal 6 slaapplaatsen)	1,7
Recreatiewoning (> 70 m2 – 100 m2, maximaal 8 slaapplaatsen)	2,7
Chalet (maximaal 30 m2, maximaal 2 slaapplaatsen)	1
Chalet (maximaal 70 m2, maximaal 6 slaapplaatsen)	1,4
Glampingtent (maximaal 70 m2, maximaal 6 slaapplaatsen)	1,4
Groepsaccommodatie (maximaal 12 slaapplaatsen)	3,6
Groepsaccommodatie (maximaal 24 slaapplaatsen)	7,2

In de regels is bepaald, dat parkeren moet worden voorzien op eigen terrein, waarbij de bovenstaande normen van toepassing zijn. Hierdoor is geborgd, dat er altijd voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Parkeerbehoefte horeca

Daarnaast geldt, dat er op het recreatieterrein een horecavoorziening aanwezig is, te weten het Wapen van Kaatsheuvel (Steakhouse en Grandcafé). Deze voorziening is uitsluitend gericht op de gasten van het recreatiepark en leiden derhalve niet tot een extra parkeerbehoefte (ondergeschikte horeca). Ook is in het voorliggende plan in tegenstelling tot in het geldende plan plan dagrecreatie niet meer toegestaan. Hieruit volgt derhalve ook geen parkeerbehoefte meer.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.2 Geluid

Beleid en normstelling

De Wet geluidhinder biedt een toetsingskader voor het geluidsniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk.

Op basis van de Wet geluidhinder artikel 74 hebben alle wegen een geluidszone. Uitzondering hierop zijn woonerven en 30 km/uur gebieden. De zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of een weg binnen of buitenstedelijk is gelegen. Voor de bepaling van de maximale vast te stellen geluidbelasting houdt de Wet geluidhinder rekening met de ligging van de geluidgevoelige bestemmingen en wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied.

Onderzoek

Recreatieverblijven zijn geen geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder. Daarmee is er geen onderzoek benodigd voor de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de recreatiewoningen. Er zijn in het gebied geen bedrijfswoningen aanwezig en in tegenstelling tot in het geldende bestemmingsplan in voorliggend plan niet (meer) toegestaan.

In het kader van het bestemmingsplan wordt zoals in paragraaf 4.1.3 beschreven voor het recreatiepark een tweede ontsluitingsweg gerealiseerd op de Biersteeg. Die ontsluiting is uitsluitend voor vertrekkend verkeer. De Biersteeg sluit aan op de Van Haestrechtstraat. Aannemelijk is dat alleen gasten die parkeren in de parkeerclusters aan de oostkant van het park deze ontsluiting gebruiken. Dat betreft circa 350 parkeerplaatsen. Uitgaande van 2,8 vervoersbewegingen (verkeersgeneratie per bungalow volgens de CROW) leidt dat tot circa 980 vervoersbewegingen per etmaal. Omdat het alleen een uitgang is betekent dat een toename aan verkeer op de Biersteeg van circa 490 motorvoertuigen per etmaal. Daarnaast wordt de ontsluiting als in- en uitgang gebruikt door personeel dat parkeert bij de nieuwe facilitaire bebouwing aan de westkant van het park. Hier zijn 25 parkeerplaatsen voorzien die leiden tot 50 extra verkeersbewegingen.

Langs de Biersteeg zijn drie woningen aanwezig (van Haestrechtstraat 16, 18 en 18a) De woning op nummer 16 staat op 10 meter van de weg en is daarmee maatgegevend.

Voor wat betreft de (geluid)hinder vanwege het verkeer vanaf het nieuwe recreatiepark op de Biersteeg moet worden beoordeeld of er sprake is van indirecte hinder. Indirecte hinder is de geluidshinder die niet wordt veroorzaakt door activiteiten of installaties binnen het recreatiepark, maar die er wel aan is toe te rekenen. Bij de beoordeling van indirecte hinder geldt, dat de gevolgen voor het milieu (woon- en leefklimaat) van het af- en aanrijdende verkeer niet meer aan het in werking zijn van een inrichting wordt toegerekend, indien dit verkeer kan worden geacht te zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Hiervan is sprake wanneer het af- en aanrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag niet meer, dan wel nog niet, onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg kan bevinden. In het kader van voorliggend plan is onderzoek gedaan naar de indirecte hinder vanwege het verkeer (er is geen aanrijdend verkeer) vanwege de nieuwe ontsluiting bij de woningen Van Haestrechtstraat 16, 18 en 18a. Het onderzoek is als bijlage 8 bijgevoegd.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanwege het extra verkeer vanaf de nieuwe

ontsluiting minder is dan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB. Bovendien liggen de woningen nabij een provinciale weg waarvan de hinder op de woning op nummer 16 circa 60 dB is. De indirecte hinder vanwege de extra verkeersbewegingen kan dus als acceptabel worden gezien.

Conclusie

Het aspect geluid vanwege wegverkeer is geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.3 Bedrijvigheid en milieuzonering

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging of gelegen direct langs hoofdinfrastructuur) met één stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met uitzondering van de richtafstand voor het aspect veiligheid. Onderstaand het verband tussen de afstand en de milieucategorie:

Milieu-categorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

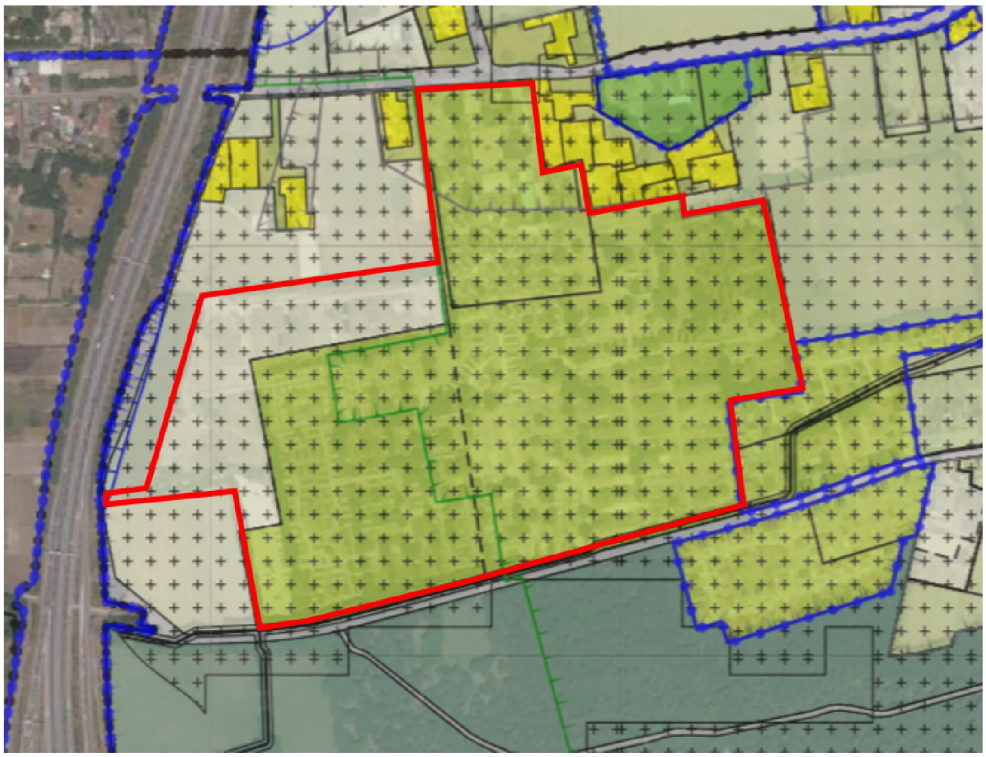
Onderzoek

Het plangebied is gelegen aan hoofdinfrastructuur en ligt in een gebied met een manege, agrarische bedrijven en woningen. Het gebied kan derhalve worden beschouwd als een

gemengd gebied. De te hanteren richtafstanden voor de aspecten geluid, stof en geur kunnen daarom met één stap worden verlaagd.

De richtafstanden voor een recreatiepark in gemengd gebied is volgens de VNG-publicatie (SBI-2008 552, 553) 10 meter voor geur, 30 meter voor geluid en 30 voor gevaar. De richtafstand wordt gemeten tussen de bestemmingsgrens Recreatie - Verblijfsrecreatie en de gevel van het milieugevoelige object (de woning), waarbij uitgegaan wordt van de planologisch kortste afstand en rekeng wordt gehouden met de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen, zoals bepaald in artikel 2 bijlage II van het Bor..

Op dit moment is reeds deels sprake van een bestaand recreatiepark met een maximaal mogelijke invulling met 580 recreatieverblijven en ook kampeervelden met bijbehorende centrale voorzieningen. In de toekomstige situatie is geen sprake van een intensivering of toename van het aantal toegestane recreatieverblijven, maar is juist sprake van een afname naar maximaal 485 toegestane recreatieverblijven (zie paragraaf 2.1.3).



Figuur 5.1: geldende bestemmingsplan.

In figuur 5.1 zijn de reeds als verblijfsrecreatie bestemde gronden binnen het plangebied (rode contour) met een groene arcering weergegeven. De lichtgroen gearceerde gronden binnen het plangebied die nu nog een agrarische bestemming hebben worden met voorliggend plan ook bestemd voor verblijfsrecreatie.

Aan de noordzijde van het plangebied zijn bestaande woningen gesitueerd (geel gearceerd in figuur 5.1).

De afstand tussen deze woningen en het recreatiepark blijft grotendeels hetzelfde ten opzichte van de huidige planologisch vastgelegde situatie. De regels van het geldende bestemmingsplan zijn op die gronden inhoudelijk één of één overnomen. Ook de locaties van voorzieningen (horeca, parkeren en zwembad) aan de noordzijde van het plangebied blijven ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Planologisch treedt daar geen verslechtering op.

De hoofdentree aan de noordkant is in westelijke richting verplaatst, hetgeen een gunstig effect heeft op het aspect geluid op de woningen aan de Van Haestrechtstraat 28 en 30.

De woning aan de Van Haestrechtstraat 20 staat op 30 meter van bestemmingsgrens, de afstand tot de verplaatste hoofdentree is 70 meter. Hier wordt aan de richtafstand voldaan. Volgens de bestemmingsplanregels kan de woning niet dichter bij het recreatiepark worden gebouwd. De woning kan echter wel vier meter vergunningvrij uitbreiden in oostelijke richting, zodat de afstand 26 meter wordt en niet meer aan de richtafstand van 30 meter wordt voldaan. De gronden ten oosten van de woning Van Haestrechstraat worden gebruikt als parkeerterrein en toegangsweg van het park. Dit gebruik is vergelijkbaar met de activiteit 'autoparkeerterrein' (SBI-2008, 5221-1). Die activiteit heeft in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter vanwege geluid. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Bij de woning kan op het erf vergunningvrij een gebouw worden gebouwd voor huisvestiging in verband met mantelzorg. Dat gebouw kan in beginsel tot op de erfgrens van het recreatiepark worden gebouwd, waardoor vanwege hinder van het recreatiepark een goed woon- en leefklimaat niet is gegarandeerd. Hiervoor geldt echter, dat het woonperceel dermate groot is dat een gebouw ten behoeve van mantelzorg makkelijk op meer dan 10 meter afstand kan worden gerealiseerd van (de parkeerplaats van) het recreatiepark, zodat er wel sprake is van een goed woon en leefklimaat.

Voor de woning aan de Van Haestrechtstraat 18a geldt, dat de afstand tot de bestemmingsgrens van het recreatiepark kleiner wordt. Die afstand wordt circa 104 meter. De afstand tussen de woningen Van Heastrechtstraat 16-18 wordt circa 130 meter. Volgens de bestemmingsplanregels kunnen ook deze woningen niet dichter bij het recreatiepark worden gebouwd. Voor een recreatiepark geldt een richtafstand van 30 meter. Aan de richtafstand wordt bij al deze drie woningen derhalve ruimschoots voldaan, ook als rekening wordt gehouden met vergunningvrije aanbouwen van 4 meter diep. Een vergunningvrij gebouw ten behoeve van mantelzorg kan niet op minder dan 30 meter van het recreatiepark worden gerealiseerd, aangezien de regels voor verguningvrij bouwen niet gelden voor de agrarische gronden, die geen onderdeel van het erf van de woningen zijn.



Figuur 5.2: Afstanden tussen woningen en recreatiepark (plangrens oranje lijn, in rood de afstand, geel de huisnummers en blauw circel de oude hoofdentree))

Ten zuidoosten van het plangebied ligt een bestaand recreatiepark, wat in toegestane planologische functies in grote mate overeenkomt met voorliggend plan. Recreatieparken zijn geen milieugevoelige functies, zodat er onderling geen hinder is.

De effecten op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar zullen daarmee niet toenemen ten opzichte van de huidig planologisch toegestane situatie en zullen voor het aspect geluid verbeteren.

Voor wat betreft de manege geldt het volgende. Ten noordoosten van het plangebied ligt een perceel waar een manege met bijbehorende voorzieningen is toegestaan en aan die functie ondergeschikte horeca. Voor de manege geldt op basis van de VNG-brochure de milieucategorie 3.1 en voor de horeca geldt milieucategorie 1. De richtafstand in een

gemengd gebied is 30 meter voor de manege en nul meter voor de ondergeschikte horeca. De te bouwen recreatieve verblijfseenheden liggen op meer dan 30 meter van de perceelsgrens van de manege. De manege wordt daarmee niet in de bedrijfsvoering beperkt. Bovendien geldt dat op basis van het geldende bestemmingsplan al recreatiewoningen nabij de manege zijn toegestaan. Bij de herinrichting van het recratiepark wordt de afstand tussen recreatiewoningen en de manege niet kleiner. Voor wat betreft het aspect geurhinder vanwege de manege verwijzen we ook naar paragraaf 5.11.

Conclusie

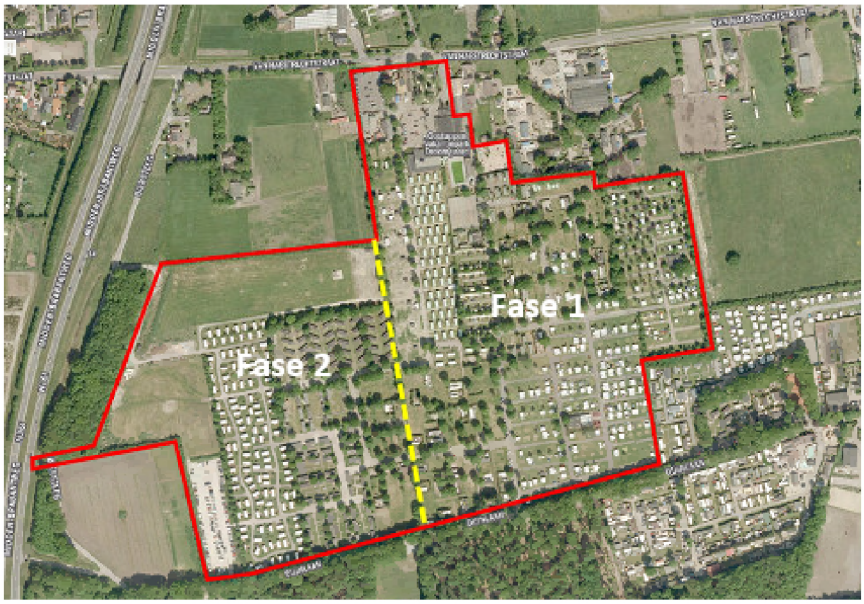
Het aspect bedrijven- en milieuzonering (geur, stof, geluid en gevaar) is geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.4 Bodemkwaliteit

Beleid en normstelling

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd, dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.



Figuur 5.1: Fase 1 en fase 2 m.b.t. bodemonderzoek

Fase 1: Verkennend bodem- en astbestonderzoek

Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek (2020) uitgevoerd voor fase 1 van de ontwikkeling (bijlage 9).De onderzoeksresultaten worden hieronder samengevat.

Grond

Toetsing Wet bodembescherming

Uit de analyseresultaten blijkt dat in van de onderzochte (meng)monsters voor geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde worden overschreden. Dit geldt voor zowel de verdachte deellocaties als voor het onverdachte terrein.

Toetsing Besluit bodemkwaliteit

De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat de grond voldoet aan de kwaliteit landbouw/natuur.

Asbest

Uit de analyseresultaten van het asbestonderzoek ter plaatse van de schuur met asbestverdachte dakbedekking (deellocatie 3 ter plaatse van de milieustraat) blijkt dat in de bodem geen asbest is aangetoond.

Het overige terrein is onverdacht op het voorkomen van asbest. Tijdens de terreininspectie zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van asbest in de bodem en bij de veldwerkzaamheden zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen in het vrijgekomen materiaal.

Grondwater

Ter plaatse van peilbuis 07-01 (chemicaliëntank ter plaatse van het zwembad) wordt in het grondwater een licht verhoogde concentratie aan trichloormethaan aangetoond. Dit wordt mogelijk veroorzaakt door lek- en/of vul verliezen.

Ter plaatse van peilbuis 10-70 (op het zuidoostelijke onverdachte terreindeel) wordt voor minerale olie de streefwaarde overschreden. De oorzaak van deze overschrijding is niet bekend. In de overige peilbuizen van de verdachte deellocaties en het onverdachte terreindeel worden in het grondwater de streefwaarde voor verschillende zware metalen overschreden. Deze overschrijdingen worden gezien als van nature voorkomende achtergrondwaarde.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' voor de deellocaties 1 t/m 5, 8 en 9 wordt verworpen, vanwege het visueel niet aantreffen van zaken die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen en de analyseresultaten waarbij voor geen van de geanalyseerde parameters verhoogde gehalten zijn gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarden.

De vooraf opgestelde hypothese zijnde een ‘verdachte locatie’ voor deellocatie 6 en 7 wordt aanvaard vanwege het aantreffen van trichloormethaan in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese ‘onverdachte locatie’ voor deellocatie 10 wordt grotendeels aanvaard. Dit op basis van het visueel niet aantreffen van aanwijzingen die duiden op bodemverontreiniging en de analyseresultaten waarbij voor geen van de geanalyseerde mengmonsters verhoogde gehalten zijn gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarden. Enkel ter plaatse van peilbuis 10-70 wordt de hypothese verworpen vanwege het aantreffen van minerale olie in het grondwater.

De vooraf opgestelde hypothese voor het asbestonderzoek ter plaatse van de druppelzone van de schuur met asbestverdachte dak in de milieustraat, zijnde een ‘verdachte locatie’ wordt verworpen. Zowel visueel als analytisch is geen asbest aangetoond.

Conclusie

De overige onderzoeksresultaten voor fase 1 geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische

belemmering voor het gebruik van de locatie als recreatieterrein en de eventuele vergunningsaanvragen.

Fase 2

Voor fase 2 is een vooronderzoek bodem uitgevoerd, zie bijlage 10. Geconcludeerd wordt op basis van beschikbare gegeven, dat de grond ter plaatse van de voorgenomen werkzaamheden hoogstens licht verontreinigd is.

Op basis van deze conclusies zijn in het kader van de veiligheid en/of de milieuwetgeving geen aanvullende maatregelen noodzakelijk (zie ook onderstaande tabel).

Algemene gegevens	
Locatienaam en plaats	Vakantiepark Droomgaard te Kaatsheuvel
Projectnr. Antea Group	434368.100
Contactpersoon Antea Group / tel.	M. Ubels/(621) 39 36 45
Grondwater	
Grondwaterstand	2,0 m -mv. (op basis van GHG)
Bodem	
Grondsoort	Zand
Bijmengingen	-
Kwaliteit van de te ontgraven grond	
AW2000/Wonen	Volledige werklocatie
Industrie (MWI)	-
Niet toepaspaar	-
Verdachte parameters	
Asbest	Onverdacht
Stoffen met gehalte > Interventiewaarde	-
Veiligheidsklassen (zie bijgevoegde tekening) CROW 400	
Oranje (niet) vluchtig	-
Rood (niet) vluchtig	-
Zwart (niet) vluchtig	-
V&G-plan ontwerp	**Nee**

Aandachtspunten

Aanvullend aan de hierboven omschreven onderzoeken gelden de volgende aandachtspunten:

- De kolengruishoudende grond op de locatie is niet onderzocht op polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK).
- Ter plaatse van de wasruimte en opslag van schoonmaakmiddelen is zowel de grond als het grondwater niet op het standaardpakket onderzocht. Daarnaast is het grondwater niet onderzocht op detergenten.
- De grond en het grondwater ter plaatse van het buitenzwembad zijn niet onderzocht op het standaardpakket.

Wanneer ter plaatse van de bovenstaande locaties een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen wordt aangevraagd dient de bodem ter plaatse op bovenstaande tekortkomingen aanvullend te worden onderzocht.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

In het kader van het bestemmingsplan is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 12 bijgevoegd en hieronder samengevat.

Beleid en normstelling

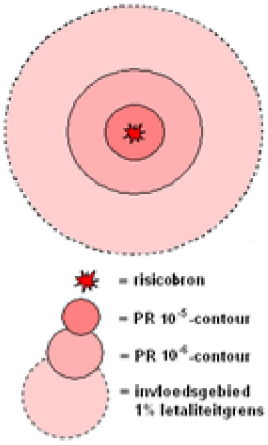
Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het relevante beleidskader, voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het beleid voor transportmodaliteiten staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

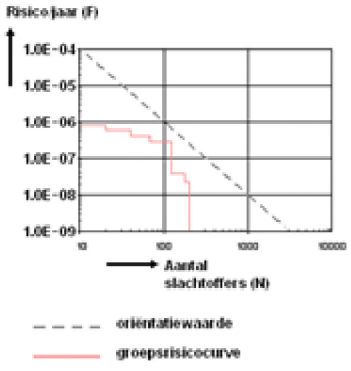
Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6}/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten aanwezig zijn of geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6}/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.





Verantwoordingsplicht

In het Bevi, het Bevb en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Bij deze verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. Bij de verantwoording van het groepsrisico dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij de veiligheidsregio. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten, zoals hieronder weergegeven.

Verplichte en onmisbare onderdelen:	
A	Ligging GR t.o.v. oriënterende waarde
B	Toename GR t.o.v. nulsituatie
C	De mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking
D	De mogelijkheden van hulpverlening
E	Nut en noodzaak van de ontwikkeling
F	Het tijdsaspect

Omgevingsveiligheid (Omgevingswet)

Omgevingsveiligheid is een begrip dat hoort bij de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 in werking zal treden. Door alle wetten en regelingen binnen het omgevingsrecht samen te voegen ontstaat een verandering onder het motto 'Eenvoudig beter'. De Omgevingswet introduceert (in het Besluit kwaliteit leefomgeving) een aantal aandachtsgebieden. Deze aandachtsgebieden verschillen per risicobron. Voor hogedruk aardgastransportleidingen gaat een 'brandaandachtsgebied' gelden ter grootte van het invloedsgebied. Binnen deze aandachtsgebieden kunnen aanvullende bouwkundige maatregelen van toepassing zijn. De afwegingsruimte ligt hierbij primair bij het bevoegd gezag, met uitzondering van zeer kwetsbare gebouwen (zoals gebouwen bestemd voor het verblijf van jonge kinderen). Voor zeer kwetsbare gebouwen binnen het aandachtsgebied gelden de aanvullende bouwkundige maatregelen (of gelijkwaardige maatregelen) altijd.

Onderzoek

Beschouwing risicobronnen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende risicobronnen:

- Provinciale weg N261;
- Hogedruk aardgastransportleiding;
- Propaantank Duinlaan 1.

Provinciale weg N261

- De weg heeft geen 10^{-6}/jaar plaatsgebonden risicocontour. Er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- De hoogte van het groepsrisico bevindt zich onder de oriëntatiewaarde, de maximale waarde van het groepsrisico bevindt zich naar verwachting ook in de toekomstige situatie onder 0,1 keer de oriëntatiewaarde;
- Beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

Hogedruk aardgastransportleiding

- De leiding heeft geen 10^{-6}/jaar plaatsgebonden risicocontour. Het levert daarmee geen belemmeringen op;
- De hoogte van het groepsrisico bevindt zich onder de oriëntatiewaarde. De maximale waarde van het groepsrisico neemt in de toekomstige situatie niet toe;
- (Beperkte) verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid van toepassing.

Het plangebied was in hetvoorontwerpbestemmingsplan aan de westkant voor een gedeelte gelegen binnen de 1% letaliteitsgrens van de hogedruk aardgastransportleiding van Vermillion. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 gaan de invloedsgebieden (1% letaliteit) van aardgasleidingen als brandaandachtsgebied gelden. Als het gedeelte van het plangebied, dat binnen de 1% letaliteitscontour valt, wordt ingevuld als kwetsbare locatie zouden maatregelen genomen moeten worden om personen in veiligheid te kunnen brengen indien er zich een incident voordoet aan de buisleiding. Deze gronden zijn echter geen onderdeel meer van het bestemmingsplan.



Figuur 5.2: de 1% letaliteitsgrens (blauwe doorgetrokken lijn)

Propaantank

- De veiligheidsafstand van de in de omgeving aanwezige propaantank reikt niet tot het plangebied. Het is daarmee geen relevante risicobron in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

Verantwoording groepsrisico

Verantwoording van het groepsrisico is voor zowel de provinciale weg N261 als de hogedruk aardgastransportleiding verplicht. Bij de weg kan een plasbrand of een BLEVE optreden, bij de leiding een fakkelbrand. Op de scenario's wordt ingegaan. Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Loon op Zand, kan deze elementen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van het bestemmingsplan.

Plasbrandscenario

Bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen kan een plasbrand ontstaan (een plas van brandende vloeistof). Het gevolg is een korte, maar extreme hittestraling. De omvang van het effect wordt bepaald door de oppervlakte van de plas. Uitgaande van een calamiteit waarbij een gehele tankinhoud vrijkomt is het invloedsgebied van een plasbrand ongeveer 45 meter. Aangezien de afstand tussen het plangebied en de weg meer dan 45 meter bedraagt (minimaal 70 meter) zal een plasbrand niet reiken tot het plangebied. Dit scenario is derhalve niet nader uitgewerkt in het kader van de groepsrisicoverantwoording.

BLEVE-scenario

Een koude BLEVE ontstaat wanneer de tankwagen bezwijkt waardoor er plotseling gas kan ontsnappen, welke na ontsteking ontploft. Een warme BLEVE ontstaat door een (plas)brand in de nabijheid van een tankwagen. Door de hitte van de brand loopt de druk in een tankwagen hoog op, terwijl de sterkte van de metalen wand afneemt. Hierdoor kan de wand het begeven en de tank ontploffen. Met het LPG-convenant zijn tankauto's voorzien van een hittewerende coating die de kans op een warme BLEVE gedurende ten minste 75 minuten voorkomt. De brandweer is daardoor in staat de tank tijdig te koelen. LPG-tankwagens vormen verreweg het grootste aandeel in het transport van vloeibaar gemaakte gassen, door het nemen van de maatregelen is de kans op het optreden van een warme BLEVE flink gereduceerd.

Fakkelbrand

Bij een hogedruk aardgastransportleiding kan een fakkelbrand ontstaan. Een fakkelbrand ontstaat wanneer door een externe beschadiging (bijvoorbeeld door graafwerkzaamheden) gas vrijkomt dat vervolgens ontsteekt. Wat volgt is een fakkelbrand die extreme hittestraling kan veroorzaken. Het invloedsgebied van de gasleiding wordt bepaald door de druk en diameter van de leiding (de leiding die langs het plangebied is gelegen heeft een invloedsgebied van 120 meter).

Zelfredzaamheid

Alarmering

In geval van een BLEVE dienen personen uit het invloedsgebied van de N261 te vluchten. Personen dienen hiervoor gewaarschuwd te worden. Gerichte risicocommunicatie met aanwezigen (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke wijze hieraan invulling dient te worden gegeven. Het plangebied ligt niet binnen de dekking van het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Een calamiteit bij een leiding zal vrijwel direct worden opgemerkt door de directe omgeving (het gas komt bij een fakkelbrand onder oorverdovend geraas de leiding uitgespoten). Personen in de omgeving zijn daarbij direct gealarmeerd.

Vluchtwegen

Uit het stedenbouwkundig plan blijkt dat de infrastructuur binnen het plangebied zodanig wordt vormgegeven dat via verschillende routes richting de risicoluwe zijde van het park (het oosten) kan worden gevlucht. Specifieke anticipatie op externe veiligheidsscenario's is mogelijk door het traditionele ontruimingsplan van het vakantiepark met een paragraaf externe veiligheid uit te breiden. In deze additionele paragraaf wordt beschreven hoe de alarmering plaats vindt, wat het gewenste handelingsperspectief is bij een rampscenario (schuilen of vluchten) en op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven (in welke richting vluchten, in welke ruimte(s) schuilen). Daarbij dient een deel van het personeel (bijvoorbeeld BHV'ers) zodanig geïnstrueerd te zijn dat zij de calamiteit herkennen (als calamiteit gevaarlijke stoffen) en het juiste handelingsperspectief kiezen.

In sommige gevallen kan externe ontvluchting (buiten het terrein van vakantiepark)

eveneens nodig zijn, eventueel als reactie op secundaire branden. Daarvoor is een goede infrastructuur van belang, waarbij meerzijdig, van de bron af gevlucht kan worden. In de bestaande infrastructuur zijn er vluchtwegen in verschillende richtingen aanwezig (Van Haestrechtstraat in noordelijke richting en Duinlaan in zuidelijke richting), hierdoor is externe ontvluchting in meerdere richtingen mogelijk (afhankelijk van de precieze incidentlocatie en -omstandigheden).

Bestrijdbaarheid

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid wordt door de gemeente Loon op Zand in het kader van de bestemmingsplanprocedure advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.

BLEVE-scenario

Het ontstaan van een koude BLEVE is niet te bestrijden, omdat de tank meteen explodeert. De branden die door de explosie ontstaan kunnen wel bestreden worden. Vanwege de in de praktijk bijna overal toegepaste maatregelen uit het LPG-convenant (hittewerende coating) wordt een warme BLEVE bij LPG-tankwagens gedurende ten minste 75 minuten voorkomen. De brandweer is daardoor in staat de tank tijdig te koelen.

Fakkelbrand

In geval van een fakkelbrand spuit aardgas onder hoge druk uit de leiding, voor de brandweer bestaat geen bestrijdingsstrategie om de bron te doven. De leidingbeheerder zal op afstand de leiding afsluiten waarna het gas tussen de inblokking moet opbranden en de fakkelbrand na verloop van tijd dooft. De rol van de brandweer beperkt zich tot het afzetten van de omgeving, zo mogelijk het redden van slachtoffers, het koelen van panden in de omgeving en het bestrijden van secundaire branden

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden (Stb. 414, 2008 en Stb. 434, 2008). Daarmee is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Op grond van deze Wet luchtkwaliteit worden wettelijke grenswaarden gesteld aan de concentratie van verschillende verontreinigende stoffen in de lucht. Van deze diverse verontreinigende stoffen zijn over het algemeen stikstofdioxide (NO2) en zogenoemd fijnstof (PM10) maatgevend. De Wet luchtkwaliteit stelt dat bestuursorganen hun bevoegdheden kunnen uitoefenen indien (art.5.16):

- dit niet leidt tot het overschrijden van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat het niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentraties in de buitenlucht;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Projecten die de luchtkwaliteit niet in betekenende mate (NIBM) verslechteren worden niet meer getoetst aan de grenswaarden en kunnen zonder meer doorgang vinden. De definitie van 'in betekenende mate' is vastgelegd in het Besluit en de Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen). Projecten die de concentratie NO2 of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. In concentraties uitgedrukt betekent dit een verslechtering van 1,2 µg/m3 voor beide stoffen. De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009, de datum waarop het

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht werd. De 3%-grens is voor een aantal categorieën van projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Op grond hiervan is een luchtkwaliteitonderzoek voor voorliggend bestemmingsplan niet nodig.

Onderzoek

Zoals in paragraaf 5.1 berekend, leidt het plan voor EuroParcs Kaatsheuvel tot een verkeersgeneratie van 1.360 vervoersbewegingen per etmaal. Dit is een afname ten opzichte van de verkeersgeneratie op basis van het geldende bestemmingsplan.

Voor de zorgvuldigheid is de volledige verkeersgeneratie van voorliggend plan ingevuld in de NIBM-tool (versie 23 april 2022). De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kunnen worden vastgesteld. Volgens de NIBM-tool draagt de extra functie “niet in betekenende mate bij” aan de verslechtering van de milieukwaliteit, zie figuur 5.2.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1360
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,87**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,21**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

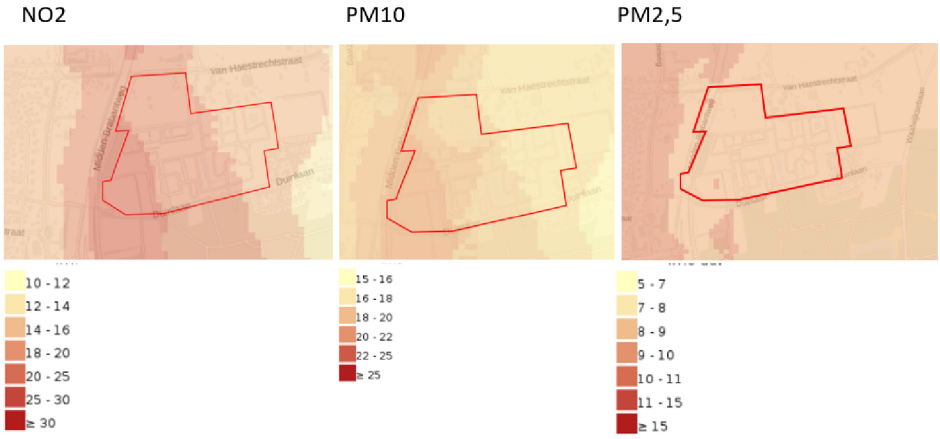
Figuur 5.2: Resultaten NIBM tool

Woon- en leefklimaat

De Rijksoverheid brengt via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (www.cimlk.nl) in beeld hoe de luchtkwaliteit zich zal ontwikkelen in Nederland. Via deze monitoringstool kan men op straatniveau inzicht krijgen in de te verwachten luchtkwaliteit ter plaatse. Hieruit blijkt dat de omgeving van het plangebied in zowel in 2021 als in 2030 voldoet aan de wettelijke normen die voor luchtkwaliteit van toepassing zijn. De te verwachten waarden blijven ruim onder de normen voor fijnstof en stikstofdioxide (de maatgevende componenten voor luchtverontreiniging). In figuur 5.4 zijn de waarden voor NO2, PM10 en PM 2,5 voor het plangebied weergegeven ter plaatse van het plangebied in het jaar 2020 (bron: Atlas Leefomgeving). Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

	Grenswaarde	**Waarde 2021**	**Waarde 2030**
Beoordelingspunt x: 132075 y: 407671			
NO_2-concentratie	< 35 µg/m^3	23,3 µg/m^3	17,3 µg/m^3
$PM_{2,5}$-concentratie	< 20 µg/m^3	9,7 µg/m^3	7,5 µg/m^3
PM_{10} concentratie	< 40 µg/m^3	17,2 µg/m^3	14,9 µg/m^3
PM_{10}-overschrijdingingsdagen	< 35 dagen	6 dagen	6 dagen

Figuur 5.3: Waarden en grenswaarden luchtkwaliteit



Figuur 5.4: Waarden luchtkwaliteit (2020)

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.7 Waterparagraaf

5.7.1 Algemeen

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening is verplicht een watertoets uit te voeren. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. In bijage 13 is een watertoetsdocument bijgevoegd waarop deze waterparagraaf is gebaseerd.

5.7.2 Huidige situatie

De huidige inrichting van het plangebied is een afwisseling van bebouwd en onverhard gebied. In het plangebied is in een vakantiepark gelegen. In het gebied staan voornamelijk kleine vakantieverblijven en stacaravans. In het noordelijke gedeelte van het plangebied staan enkele grotere gebouwen (centrale voorzienigen).

Maaiveldhoogte

Het plangebied ligt op een heuvel op NAP + 7,5 m, en loopt af naar het noorden toe. De weg ten noorden van het gebied ligt op NAP + 5,8 m.

Bodemopbouw

Uit het veldonderzoek, Verkennend bodem- en asbestonderzoek vakantiepark Droomgaard te Kaatsheuvel 17 december 2019, blijkt dat de bodem tot 5,0 m -mv bestaat uit zand. Op verschillende locaties worden op dieptes van 0,3 tot 3,7 m -mv leemlagen aangetroffen met een dikte tussen de 0,2 tot 2,7 meter.

Grondwater

Uit het veldonderzoek, Verkennend bodem- en asbestonderzoek vakantiepark Droomgaard te Kaatsheuvel 17 december 2019, blijkt dat de freatische grondwaterstand op 3,3 m -mv ligt.

De GHG ligt in het oostelijke deel van het plangebied hoger dan in het westelijke deel van het plangebied. In het oostelijke deel bevindt de GHG zich tussen 0,4 en 1,4 m beneden maaiveld; in het westelijke deel bevindt de GHG zich tussen 1,0 en 2,0 m beneden maaiveld.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt voor een gedeelte binnen een grondwaterbeschermingsgebied, vanuit de provincie zijn hier eisen aan verbonden. Het is enkel toegestaan afstromend hemelwater van gebouwen, verharde wegen voor gemotoriseerd verkeer en permanente parkeerterreinen op of in de bodem te lozen wanneer sprake is van gecontroleerd infiltreren met een voldoende zuiverende voorziening.

Beschermd gebied waterhuishouding

Het plangebied ligt in net buiten een attentie zone waterhuishouding.

Grondwateronttrekkingen

In het plangebied zijn geen grondwateronttrekkingen. Rond het plangebied zijn enkele grondwateronttrekkingen ten behoeve van beregening van landbouwgronden.

Watersysteem

Volgens de leggerkaart van waterschap Brabantse Delta ligt in het noorden van het plangebied een primaire (A) watergang. Deze watergang blijkt aan de hand van foto's uit Streetsmart met een greppel verbonden te zijn door duikers. Ten zuiden en ten westen van het plangebied is een secundaire (B) watergang gelegen.

Vuil- en hemelwater

In het plangebied staan voornamelijk vakantiewoningen en stacaravans. Het huidige vuilwater wordt naar de bestaande riolering afgevoerd. Hemelwater wordt voor een groot gedeelte geïnfiltreerd in de bodem.

Waterveiligheid

Uit de legger van waterschap Brabantse Delta blijkt dat het plangebied niet in de kern- of beschermingszones van waterkeringen ligt. Om deze reden worden er geen negatieve effecten op de waterveiligheid verwacht.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt deels binnen een 25-jaarszone grondwaterbeschermingsgebied, zie figuur 2.3 in paragraaf 2.2.2. Hier zijn vanuit de provincie eisen aan verbonden. In grondwaterbeschermingsgebieden gelden andere regels die invloed hebben op:

- het werken in de grond;
- onttrekken van grondwater;
- hoe er om wordt gegaan met de afstroom van hemelwater.

Deze regels en de daar bijbehorende consequenties worden in paragraaf 5.7.6 beschreven. Bij beschermde gebieden waterhuishouding gelden regels over beregening en het niet onttrekken van grondwater. Daarvan is in het plan geen sprake.

5.7.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal het plangebied worden herontwikkeld tot een luxe vakantieresort voor verschillende doelgroepen. Het voornemen is om maximaal 485 woningunits op het terrein te plaatsen. In is een plattegrond weergegeven waarin het voorgenomen plan wordt weergegeven. Het voornemen is om in het park een aantal vennen aan te leggen. Ook zullen een aantal wadi's aangelegd worden.



Figuur 5.4: Ontwerp plangebied (bron: CB5)

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 22,3 hectare. Het plangebied is weergegeven in figuur 5.4 , met daarin blauw omkaderd het oostelijke deel en rood omkaderd het westelijke deel.

Oostelijke deel

Uit De Basisregistratie Grootschalige Topografie (bgt) kunnen alle bestaande oppervlaktes worden ingemeten. De kleine chalets staan hier niet in opgenomen. Als uitgangspunt wordt de oppervlakte van één chalet geschat op 45 m^2. Naar een globale telling van het bgt uit 2018 blijkt dat er ongeveer 518 vakantie verblijven in het plangebied stonden. Dit komt uit op 23.310 m^2 aan bebouwing van de vakantieverblijven. Het oostelijke deel van het plangebied, wat in de huidige situatie al is ingericht als vakantiepark, blijft qua oppervlakte gelijk in de huidige en toekomstige situatie.

Westelijke deel

In het westelijke deel van het plangebied zullen de verharde en onverharde oppervlaktes veranderen. De oppervlaktes in beide situaties zijn weergegeven in . In de toekomstige situatie bestaat dit deel van het plangebied uit totaal circa 12.000 m^2 verhard oppervlak, waarvan circa 2.000 m^2 half verhard oppervlak, en circa 37.000 m^2 onverhard oppervlak. In de huidige situatie is in totaal circa 2.700 m^2 verhard oppervlak, waarvan circa 6.000 m^2 half verhard oppervlak, en circa 43.000 m^2 onverhard oppervlak aanwezig.

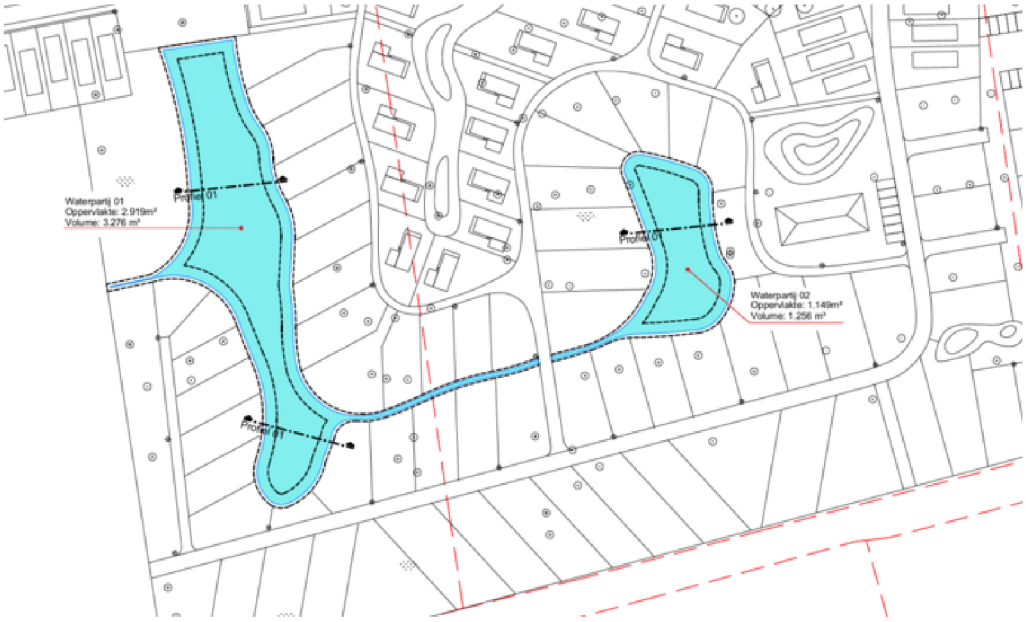
Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe met circa 9.500 m^2.

Tabel 5.1-: Oppervlaktes in het westelijke deel in de huidige en toekomstige situatie

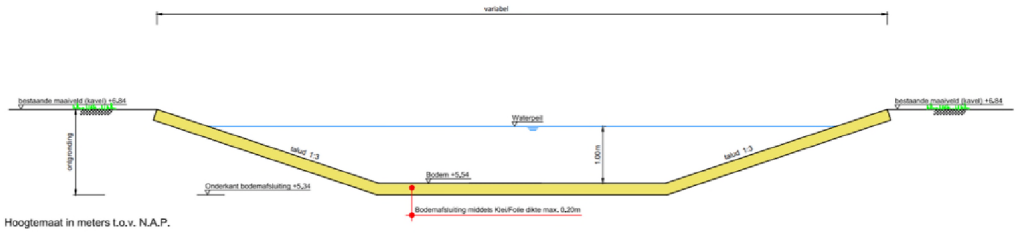
	Huidig	Toekomstig	Verschil
Onverhard	42.892 m²	37.387 m²	-5.506 m²
Half verhard	6.015 m²	1.975 m²	-4.040 m²
Verhard	2.726 m²	12.272 m²	9.546 m²

5.7.3.1 Grondwater

Er zijn enkele vennen in het plangebied aangelegd, zie figuur 5.5 voor het ontwerp en figuur 5.6 voor een principedetail schets. Doordat de grondwaterstand in het gebied diep ligt en het plangebied binnen een grondwaterbeschermingsgebied ligt, dienen de vennen aan de onderkant dicht gemaakt te worden, om te voorkomen dat het water infiltreert. De vennen zijn daarom afgedicht middels een folie met een dikte van maximaal 0,2 m. Deze afdichting zit zowel op de bodem van de vennen als op het talud. Echter gaat deze afdichting niet helemaal tot de bovenkant van het talud door, zodat water kan infiltreren wanneer de vennen volgelopen zijn na veel neerslag. De bodem van de vennen bevindt zich op circa 1,30 m -mv.



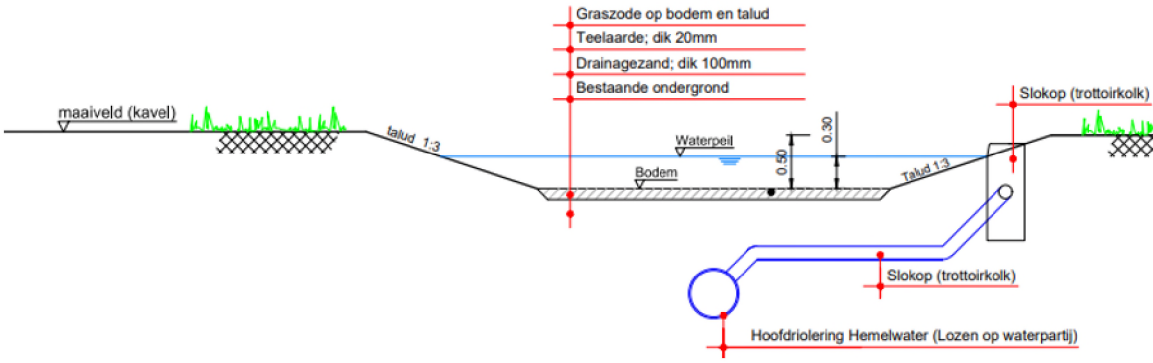
Figuur 5.5: Ontwerp vennen 1 en 2 (bron: 4D)



Figuur 5.6: Principedetail van een ven

Tevens zullen wadi's gerealiseerd gaan worden, een principedetail schets hiervan is

weergegeven in figuur 5.7. De wadi's hebben een talud van 1:3 en een diepte van 50 cm. Bij een waterdiepte boven 30 cm zal het water middels een slokop afgevoerd worden naar de hemelwater riolering, vanuit waar het water afgevoerd wordt naar het oppervlaktewater.



Figuur 5.7: Principedetail van een wadi

Gezien de diepe ligging van de GHG in het westelijke deel van het plangebied zullen zowel de vennen als de wadi's boven de GHG aangelegd worden. Specifieke afmetingen en volumes dienen nog bepaald te worden.

5.7.3.2 Watersysteem

Watersysteem

Uit de compensatieberekeningen blijkt dat in het plangebied circa 573 m^3 hemelwaterberging gecreëerd moet worden om te voldoen aan de eisen van de waterbeheerders.

Waterbergingsopgave

In het plangebied zijn meerdere vennen voorzien waarin water geborgen kan worden. De vennen worden niet aangesloten op het omliggende watersysteem van het waterschap. De maximale waterpeilstijging kan daardoor zelf bepaald worden. Tevens zijn ook enkele wadi's voorgenomen, waar de waterstand maximaal 0,3 m mag zijn. Middels de vennen en wadi's dient minstens 573 m^3 water geborgen kunnen worden.

5.7.3.3 Vuil- en hemelwater

Het voornemen is 485 vakantieverblijven te plaatsen. Deze vakantieverblijven zullen op de bestaande riolering worden aangesloten. Het hemelwater dient in het plangebied te worden verwerkt, door middel van de wadi's en het oppervlaktewater.

5.7.3.4 Waterveiligheid

Uit de legger van waterschap Brabantse Delta blijkt dat het plangebied niet in de kern- of beschermingszones van waterkeringen ligt. Om deze reden zijn er geen negatieve effecten verwacht op de waterveiligheid.

5.7.4 Conclusie

Middels de watertoets kan gesteld worden dat de initiatiefnemer moet voldoen aan de hemelbergingseis van 573 m^3. Deze berging kan worden gerealiseerd in de vennen en wadi's, dimensionering van deze voorzieningen dient te worden gedaan aan de hand van de benodigde berging. De voorgenomen ontwikkeling vormt geen knelpunt vanuit het oogpunt van waterhuishouding. Het plangebied biedt voldoende ontwateringsdiepte en er is voldoende ruimte om waterbergende en infiltrerende voorzieningen aan te leggen. Verder dient geen vergunning aangevraagd te worden, omdat de verhardingstoename minder dan 10.000 m^2 bedraagt. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de extra eisen ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied waarin het plangebied deels gelegen is.

5.7.5 Juridische borging

De waterhuishoudkundige voorzieningen zoals vijvers en wadi's worden niet met een enkelbestemming op de plankaart opgenomen. De aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen wordt overal binnen de projectgrenzen mogelijk gemaakt.

5.7.6 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 17 maart 2021 is een melding gedaan in het kader van activiteiten binnen waterwin-, en grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones. De melding omvatte het lozen van afstromend hemelwater van gebouwen, verharde wegen voor gemotoriseerd verkeer en permanente parkeerterreinen.

Gebouwen.

Bij de nieuwe en nog te realiseren recreatiewoningen worden geen uitlogende materialen gebruikt. Het afstromend hemelwater van de verblijfsrecreatieve eenheden loost via een hemelwaterriolering op de waterpartijen en wadi's. Bij het lozen van het afstromend hemelwater van deze gebouwen gelden de rechtstreeks werkende IOV-regels en zijn er geen aanvullende voorschriften behalve het doen van een startmelding.

Wegen

Er zijn interne ontsluitingswegen voor personenauto's. Dit zijn grotendeels vloeistofdichte asfaltwegen. De toegangswegen naar clusters recreatieverblijven bestaan op diverse plaatsen uit halfverharding. Het afstromend hemelwater van de (half)verharde parkwegen betreft de emissiecategorie 1. Alle wegen wateren bij buien van 20 mm/uur via kolken af op een hemelwaterrioolstelsel, dat het water naar vier waterpartijen brengt. De bodem van deze waterpartijen is afgesloten middels folie of een kleilaag van maximaal 20 cm zodat deze geen infiltrerende werking heeft. Daarbij zijn de halfverharde wegen en wegbermen niet vergraven of opgehoogd, zodat de bovenste 50 cm van de oorspronkelijke bodem aanwezig is en ook voldoet als zuiverende voorziening.

Van deze wegen komt een klein deel van het afstromend water in de meest zuidelijk gelegen wadi terecht. De wadibodems en -talud bestaan uit een graszode met daaronder 2 cm teelaarde, 10 cm drainagezand en tenslotte de bestaande ondergrond. In de eerste 50 cm van deze ondergrond is het lutumgehalte 3% en het humusgehalte 1,7% (zie bijlage 11). Daarmee heeft de wadi een voldoende zuiverende werking voor het afstromende water van de nabijgelegen weg. De overige drie wadi's worden enkel gebruikt voor infiltratie van afstromend hemelwater van gebouwen. Alle vier de wadi's hebben een slokop waarbij water via de hemelwaterriolering naar de waterpartijen kan stromen. Er is een compleet onderhoudsplan voor de wadi's. Zij worden meerdere keren per jaar gemaaid, minimaal tweemaal per jaar vrijgemaakt van blad en afval inclusief een halfjaarlijkse inspectie van de slokop. Kale en dode plekken in de grasmat van de wadi worden tijdig hersteld. Bij

incidenten of calamiteiten kan het water worden afgevangen en/of de vervuilingslocatie worden geïsoleerd en gesaneerd.

Parkeerterreinen

De aanwezige parkeerterreinen worden uitsluitend gebruikt voor personenauto's van gasten van het recreatiepark. Er worden geen uitlogende materialen gebruikt en er parkeren geen vrachtwagens. Er zijn in het park acht parkeerclusters voor vier of meer motorvoertuigen in het grondwaterbeschermingsgebied gelegen.

1. een bestaand geasfalteerd parkeerterrein aan de Van Haestrechtstraat met een capaciteit van 62 voertuigen;
2. zes parkeerterreinen bestaande uit een klinkerverharding en een capaciteit variërend tussen de 5 en 65 voertuigen
3. een parkeergebied met een capaciteit van 120 motorvoertuigen dat feitelijk bestaat uit twee afzonderlijke terreinen:
    a. een oostwest gericht geasfalteerd parkeerterrein met een capaciteit van circa 80 parkeerplaatsen;
    b. een noordzuid gericht deel met ongeveer 45 geasfalteerde parkeerplaatsen en een halfverharde rijbaan.

Omdat deze terreinen los van elkaar liggen en hun eigen afwatering hebben betreffen alle parkeerterreinen een emissiecategorie 1

Het hemelwater van de parkeerterreinen stroomt bij buien van 20 mm per uur via kolken en PVC-buizen naar een hemelwaterrioolstelsel, dat het water naar de vier waterpartijen afvoert, waarvan de bodem zoals aangegeven is afgesloten middels folie of een kleilaag van maximaal 20 cm, zodat deze geen infiltrerende werking heeft. De oorspronkelijke bodem is aanwezig en voldoet als zuiverende voorziening.

Van deze wegen komt een klein deel van het afstromend water in de meest zuidelijk gelegen wadi terecht, die zoals hierboven is beschreven een voldoende zuiverende werking voor het afstromende water heeft. Bij incidenten of calamiteiten kan ook in dit gevel het water worden afgevangen en / of de vervuilingslocatie worden geïsoleerd en gesaneerd.

De provincie heeft 13 juli 2021 schriftelijk aangegeven, dat hiermee aan de regels wordt voldaan (briefkenmerk Z.206783/D.781577).

Ten behoeve van de bescherming van het grondwater dat voor drinkwater wordt gebruikt heeft de provincie de Handleiding Drinkwaterbescherming Noord-Brabant (mei 2020) opgesteld. Deze handreiking is gebruikt bij het opstellen van de planregels die zijn opgenomen om het drinkwater te beschermen (zie lid 9.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied).

5.8 Natuur

5.8.1 Normstelling en beleid

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen, waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het rijk bevoegd gezag. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

5.8.2 Natuurtoets fase 1

Ecogroen heeft in het kader van het bestemmingsplan een natuurtoets uitgevoerd voor fase 1 van het plan. De conclusies van dit onderzoek (bijlage 14) zijn hieronder samengevat.

Soortbescherming

- Binnen het projectgebied zijn potentiële verblijfplaatsen aangetroffen van vleermuizen in één van de te slopen gebouwen en in te vellen bomen op het terrein.
- De grote zomereiken aan de westzijde van het projectgebied dienen mogelijk als onmisbare vliegroute voor vleermuizen.
- De randen van het projectgebied en de voormalige tentenplaats zijn potentieel leefgebied voor bunzing en wezel.
- Tijdens het veldbezoek zijn in het projectgebied geen vaste verblijfplaatsen van overige nationaal beschermde zoogdieren zonder provinciale vrijstelling aangetroffen. Overige soorten uit deze categorie worden op basis van veldbezoek, terreinkenmerken en bekende verspreidingsgegevens (NDFF 2019) uitgesloten in het projectgebied.
- In het projectgebied zijn vaste verblijfplaatsen van algemene grondgebonden zoogdiersoorten (nationaal beschermd) met provinciale vrijstelling aangetroffen en/of te verwachten. Dit zijn onder andere mol, huisspitsmuis, veldmuis en egel.
- Op 1,8 kilometer van het projectgebied is een waarneming uit de NDFF (NDFF 2019) van kamsalamander uit 2017 (foeragerend) bekend. Binnen het projectgebied zijn geschikte verblijfplaatsen voor kamsalamander aanwezig in de omringende houtwallen. Bij de voorgenomen werkzaamheden blijven de houtwallen rondom de camping behouden. Negatieve effecten op verblijf-plaatsen van kamsalamander zijn uitgesloten. Vervolgstappen ten aanzien van kamsalamander zijn niet aan de orde.
- Op 800 meter afstand is een levendbarende hagedis ter plaatse waargenomen in 2018 (NDFF 2019). Binnen het projectgebied zijn geschikte verblijfplaatsen voor levendbarende hagedis aanwezig in de omringende houtwallen. Bij de voorgenomen werkzaamheden blijven de houtwallen rondom de camping behouden. Negatieve effecten op verblijfplaatsen van levendbarende hagedis zijn uitgesloten. Vervolgstappen ten aanzien van levendbarende hagedis zijn niet aan de orde.
- In het projectgebied zijn geen broedvogels met jaarrond beschermde nesten aanwezig. Vervolgstappen ten aanzien van broedvogels met jaarrond beschermde nesten zijn niet aan de orde.
- Binnen het projectgebied is broedbiotoop aanwezig voor algemene vogelsoorten als merel, houtduif, pimpelmees, vink, roodborst en winterkoning.

- Binnen het projectgebied zijn geen beschermde soorten van andere soortgroepen (vissen, insecten en ongewervelden) aangetroffen of te verwachten. Vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming zijn voor deze soorten niet aan de orde.

Gebiedsbescherming

- Het projectgebied grenst aan Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen. Het projectgebied ligt op respectievelijk 2,6 en 8 kilometer van de Natura 2000-gebieden Langstraat en Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek.
- Nader onderzoek middels een Voortoets moet mogelijke negatieve verstorende effecten op habitattypen en -soorten die zijn aangemerkt voor Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen in beeld brengen tijdens de aanleg- en gebruiksfase.
- Nader onderzocht moet worden of de uitvoering van de werkzaamheden en de nieuwe gebruiksfase strijdig zijn met de Wet natuurbescherming, vanwege stikstofdepositie. Dit onderzoek is uitgevoerd, zie paragraaf 5.8.8.
- Het projectgebied grenst aan het Natuur Netwerk Brabant. Omdat met het voornemen geen wijziging van het vigerende bestemmingsplan plaats vindt, is een toets aan het NNB niet nodig.

Houtopstanden

Het projectgebied valt buiten de bebouwde kom. Houtopstanden buiten de bebouwde kom valt onder de Wnb wanneer het gebied groter dan 10 are is of rijbeplanting van meer dan 20 bomen. Wanneer een eigenaar voornemens is om een houtopstand die onder de Wnb valt te vellen, is de eigenaar verplicht zich van tevoren te melden bij gedeputeerde staten van de betreffende provincie. In sommige gevallen is tevens een omgevingsvergunning noodzakelijk als de bomen onderdeel zijn van de groenstructuur. Er worden in het plan geen houtopsstanden geveld.

Vervolgstappen

- Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na half juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van het project. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of nesten of eieren van broedvogels worden beschadigd of vernield, ongeacht de datum
- Wanneer renovatie van het entreegebouw plaats vindt kan het nodig zijn aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen uit te voeren. Dit is afhankelijk van de manier van werken. Wanneer sloop plaats vindt, is onderzoek sowieso noodzakelijk. Vleermuisonderzoek dient te worden uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad 2017). Voor het onderzoek moeten in totaal vijf bezoeken worden uitgevoerd in de periode mei – half juli en half augustus – half september.
- Voorafgaand aan het vellen van bomen met holtes en scheuren is aanvullend onderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid van vleermuizen. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad 2017). Voor het onderzoek moeten in totaal vijf bezoeken worden uitgevoerd in de periode mei – juni en augustus - september.
- Wanneer de grote zomereikenrij aan de westzijde van het gebied wordt gekapt is aanvullend onderzoek naar vliegroutes van vleermuizen noodzakelijk. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad 2017). Voor het onderzoek moeten in totaal twee bezoeken worden uitgevoerd in de periode

half april- eind september.

- De voormalige tentenplaats is geschikt leefgebied voor bunzing en wezel. Hiervoor kan
  1. Aanvullend onderzoek naar de functionaliteit van het potentiële leefgebied gedurende zes weken in de meest actieve periode van bunzing en wezel uitgevoerd worden met sporenbuizen, mostela, wildcamera en nestkast, òf
  2. Een ontheffing aangevraagd worden, wat alleen voordelig is indien voor andere soortgroepen ook een ontheffing aangevraagd moet worden.
- Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren van de grondgebonden zoogsoorten (nationaal beschermd) met provinciale vrijstelling geschaad worden. In voorliggende situatie geldt in de provincie Noord-Brabant vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze zoogdieren niet aan de orde is

Conclusies t.a.v. vervolgstappen

Het natuuronderzoek voor fase 1 is eind 2019 uitgevoerd waarna het rapport in maart 2020 is opgesteld. Inmiddels zijn in 2022 de plannen verder uitgewerkt, waarbij rekening is gehouden met de aanbevelingen uit het onderzoek.

Soortenbescherming

- Er worden geen gebouwen gesloopt waar in potentie vleermuizen kunnen zitten, er worden geen bomen gekapt of leefgebied aangetast waar beschermde soorten kunnen voorkomen.
- Er worden geen bomen gekapt.
- De grote zomereiken aan de westzijde blijven behouden.
- De randen van het projectgebied en de voormalige tentenplaats zijn potentieel leefgebied voor bunzing en wezel. Bestaand struweel met ondergroei met mogelijke verblijfplaatsen en foerageergebied in de vorm van ondergroei, gazons en houtwal blijft zoveel mogelijk behouden. Door behoud blijft de ingreep ruim onder de 1 ha en is een ontheffing niet nodig.
- Binnen het projectgebied is broedbiotoop aanwezig voor algemene vogelsoorten als merel, houtduif, pimpelmees, vink, roodborst en winterkoning. In dat kader worden werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

- Nader onderzoek middels een Voortoets moet mogelijke negatieve verstorende effecten op habitattypen en -soorten die zijn aangemerkt voor Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen in beeld brengen tijdens de aanleg- en gebruiksfase. Uit het onderzoek voor fase 2 blijkt dat er geen effecten zijn op de NNB en Natura 2000. Het is aannemelijk dat dit ook geldt voor fase 1. Er is eenvoortoets uitgeoerd voor fase 1 en 2, zie paragraaf 5.8.4.

5.8.3 Natuuronderzoek, fase 2

Natuurbank Overijssel heeft een natuurtoets uitgevoerd voor fase 2 van het plan. De conclusies van dit onderzoek (bijlage 15) zijn hieronder beschreven

Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde dieren. Beschermde dieren benutten het plangebied als

foerageergebied en mogelijk bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Geadviseerd wordt bebouwing te slopen/verwijderen en de beplanting te verwijderen buiten de voortplantingsperiode.

Voor de amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels niet af.

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, en de afstand tussen plangebied en Natura 2000-gebied, kan een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied niet op voorhand uitgesloten worden. Om het effect van de voorgenomen activiteiten op Natura 2000-gebied vast te kunnen stellen, dient aanvullend onderzoek in de vorm van een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Dit onderzoek is uitgevoerd, zie paragraaf 5.8.8.

Houtopstanden

Het projectgebied valt buiten de bebouwde kom. Houtopstanden buiten de bebouwde kom valt onder de Wnb wanneer het gebied groter dan 10 are is of rijbeplanting van meer dan 20 bomen. Wanneer een eigenaar voornemens is om een houtopstand die onder de Wnb valt te vellen, is de eigenaar verplicht zich van tevoren te melden bij gedeputeerde staten van de betreffende provincie. In sommige gevallen is tevens een omgevingsvergunning noodzakelijk als de bomen onderdeel zijn van de groenstructuur. Er worden in het plan geen houtopatden geveld.

5.8.4 Voortoets

Er zijn zoals hierboven beschreven voor de herontwikkeling verkennendende natuuronderzoeken uitgevoerd. Geconcludeerd wordt, dat een nadere toetsing in de vorm van een voortoets noodzakelijk is, omdat het vakantiepark op korte afstand ligt van het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen.

In bijlage 18 is met een voortoets beoordeeld of de voorgenomen herontwikkeling van het vakantiepark significante gevolgen kan hebben voor dit Natura 2000-gebied of voor andere Natura 2000-gebieden.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen herontwikkeling van vakantiepark EuroParcs Kaatsheuvel niet leidt tot significante gevolgen voor het nabijgelegen Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen of voor andere omliggende Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van de plantoets (artikel 2.7, eerste lid, Wnb) geldt dat ten opzichte van de

referentiesituatie (de feitelijke en planologisch legale situatie) geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie (zie paragraaf 5.8.8) of van verstoring van kwalificerende habitatsoorten of relevante typische soorten voor kwalificerende habitattypen. Van verdroging of verontreiniging in het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen is geen sprake. Significante gevolgen kunnen op voorhand met zekerheid worden uitgesloten. De Wnb staat niet aan de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan in de weg.

Ten aanzien van de vergunningtoets (artikel 2.7, tweede lid, Wnb) geldt dat ten opzichte van de referentiesituatie (de Wnb vergunde situatie) geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie of van verstoring van kwalificerende habitatsoor-ten of relevante typische soorten voor kwalificerende habitattypen. Van verdroging of verontreiniging in het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen is geen sprake (zie paragraaf 5.8.8). Significante gevolgen kunnen op voorhand met zekerheid worden uitgesloten. Voor het project is geen vergunning op grond van de Wnb noodzakelijk.

5.8.5 Oplegnotitie Natuur 2023

Naar aanleiding van vragen en opmerkingen van de Omgevingsdienst op de hierboven beschreven onderzoeken is een oplegnotitie Natuur opgesteld. Deze is als bijlage 16 bijgevoegd. Hieruit volgt dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd conform de adviezen uit de natuuronderzoeken en dat aan de zorgplicht is voldaan.

De uitvoering van de werkzaamheden vinden plaats conform het opgestelde ecologisch werkprotocol, dat als bijlage 1 bij de oplegnotie (bijlage 16) is gevoegd.

5.8.6 Actualisatie Natuurtoets 2023

Naar aanleiding van opmerkingen van de omgevingsdienst n bovengenoemde oplegnotitie voor fase 2 een nieuwe natuurtets uitgevoerd in 2023. De resultaten worden hieronder weergegeven. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage.17.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied is geschikt biotoop aangetroffen voor beschermde soorten (Wnb) warvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen: vogels met een jaarrond beschermd nest, algemene broedvogels, vleermuizen, zoogdieren, reptielen en amfibieën. In tabel 5.1 zijn de conclusies ten aanzien van deze beschermde soorten opgenomen. De onderbouwing van de conclusies zijn beschreven in paragraaf 2.3 van bijgevoegde natuurtoets. Voor de overige soort(groep)en is beoordeeld dat vervolgstappen niet aan de orde zijn. Voor deze soorten en vrijgestelde soorten geldt wel de zorgplicht.

Soort(groep)	Essentieel leefgebied in (directe omgeving van) plangebied?	Nader onderzoek nodig?	Maatregelen?	Ontheffing Wnb aan de orde?
Vogels met een jaarrond beschermd nest	Ja, nestgelegenheid in de bomen in het plangebied	Nee	Ja, zie tabel 3.3	Nee
Vogels (algemene broedvogels)	Ja, nestgelegenheid in opgaande begroeiing	N.v.t.	Ja, zie tabel 3.3	Nee
Zoogdieren (diverse soorten vleermuizen) - verblijfplaatsen	Stootvoegen in elektriciteitsgebouw en holtes in bomen geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen	Nee	Ja, zie tabel 3.3	Nee, mits de maatregelen uit tabel 3.3 worden opgevolgd.
Zoogdieren (diverse soorten vleermuizen) – essentiële vliegroutes	Meerdere lijnvormige elementen binnen het plangebied	Nee	Ja, zie tabel 3.3	Nee, mits de maatregelen uit tabel 3.3 worden opgevolgd.
Zoogdieren (boommarter, steenmarter)	Ja, geschikt habitat binnen plangebied	Ja, zie tabel 3.2	Nader te bepalen	Nog onduidelijk
Zoogdieren (bunzing, hermelijn en wezel)	Ja, geschikt habitat binnen plangebied	Ja, zie tabel 3.2	Nader te bepalen	Nog onduidelijk
Reptielen (levendbarende hagedis)	Ja, geschikt habitat binnen plangebied	Ja, zie tabel 3.2	Nader te bepalen	Nog onduidelijk
Amfibieën (rugstreeppad)	Ja, geschikt habitat binnen plangebied	Ja, zie tabel 3.2	Nader te bepalen	Nog onduidelijk
Vrijgestelde soorten	Zie tabel 3.4			

Tabel 5.1 Overzicht conclusies en vervolgstappen soortbescherming

In tabel 5.1 is aangegeven dat er nader onderzoek nodig is naar de marterachtigen (boommarter, bunzing, hermelijn en wezel), levendbarende hagedis en rugstreeppad. De beschrijving van dit nader onderzoek wordt in tabel 5.2 uiteengezet.

Soort	Onderzoeksmethode
Marterachtigen	Onderzoek in de periode volgens het kennisdocument kleine marterachtigen (1 juni – 15 november) en bestaat uit het plaatsen van cameravallen.
Levendbarende hagedis	Drie ronden in de voortplantingsperiode (april en mei) met geschikte weersomstandigheden (BIJ12, 2017d). Als in de periode juni – september wordt geïnventariseerd dan zullen meer dan drie rondes plaats moeten vinden.
Rugstreeppad	Drie bezoeken (minimaal 1x half april - mei, 1x half juni-half juli) om kooractiviteit te onderzoeken met geschikte weersomstandigheden conform protocol (NGB, 2023).

Tabel 5.2. Beschrijving nader onderzoek.

In tabel 5.3 is aangegeven dat een overtreding van de Wnb voor een aantal soorten op voorhand kan worden voorkomen door het treffen van maatregelen. Deze maatregelen zijn in tabel 5.3 uiteengezet. Door het nemen van deze maatregelen worden negatieve effecten voorkomen en zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

Soort(groep)	Maatregelen
Vogels met een jaarrond beschermd nest	Werken buiten het broedseizoen, of broedvogelcontrole door een deskundige ecoloog vooraf de werkzaamheden worden uitgevoerd.
Algemene broedvogels	Werken buiten het broedseizoen
Vleermuizen	Geen verlichting schijnen of uitstralen op het elektriciteitsgebouw of bomen met holtes in de omgeving.

Tabel 5.3. Beschrijving maatregelen om overtreding van de Wnb te voorkomen.

Zorgplicht

Uit paragraaf 2.3.8 blijkt dat er in het plangebied soort(groep)en aanwezig (kunnen) zijn waarmee rekening dient te worden gehouden in het kader van de zorgplicht voor soorten. Maatregelen waaraan gedacht kan worden bij de invulling van de zorgplicht bij voorliggend planvoornemen zijn weergegeven in tabel 5.4.

Soort(groep)	Maatregel
Grondgebonden zoogdieren (alle soorten)	Voorafgaand aan de werkzaamheden de vegetatie in het plangebied stapvoets kort maaien (tot maximaal 10 centimeter) en werken in de richting van een vluchtmogelijkheid

Tabel 5.4. Voorbeelden van zorgplicht gerelateerde maatregelen voor soorten.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

In tabel 5.5 zijn de conclusies ten aanzien van beschermde Natura 2000-gebieden opgenomen. De onderbouwing van de conclusie is beschreven in paragraaf 2.4 van bijgevoegde natuurtoets.

	Natura 2000
Zijn er Natura 2000-gebieden aanwezig waarop effecten kunnen optreden?	Ja
Treden er negatieve effecten op of zijn deze te verwachten?	Ja, er kan sprake zijn van verzuring en vermesting door stikstofdepositie.
Zijn er vervolgstappen aan de orde?	Ja, er dient een AERIUS-berekening te worden uitgevoerd.
Wnb-vergunning of akkoord van de provincie noodzakelijk?	Nog onbekend

Tabel 5.5. Conclusies Natura 2000-gebieden.

NNB

In tabel 5.6 zijn de conclusies ten aanzien van beschermde NNB-gebieden opgenomen. De onderbouwing van de conclusie is beschreven in paragraaf 2.5 van bijgevoegde natuurtoets.

	NNB
Op welke afstand van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde NNN-gebied?	Het plangebied grenst aan een NNB-gebied
Is er sprake van toetsing van externe werking in de betreffende provincie?	Ja
Is er sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden of is dit te verwachten?	Nee
Zijn er vervolgstappen aan de orde?	Nee
Afstemming met het bevoegd gezag aan de orde?	Nee

Tabel 5.6. Conclusies NNB-gebieden.

Overig provinciaal beleid

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van de Groenblauwe mantel of rust- en foerageergebied ganzen en smienten. Er zijn geen vervolgstappen benodigd.

Beschermde houtopstanden Wnb

Er is bij voorliggend planvoornemen geen sprake van aantasting van onder de Wnb beschermde houtopstanden. Er zijn voor wat de Wnb betreft geen vervolgstappen aan de orde.

5.8.7 Kansen voor natuurwaarden in het plangebied

In tabel 5.7 en 5.8 zijn de kansen voor het behoud en/of vergroten/verbeteren/verbinden van de natuurwaarden bij voorliggende planvoornemen uiteengezet.

Aanwezige biotoop	Belangrijkste functies voor flora en fauna	Mogelijkheden voor vergroten, verbeteren en verbinden.
Bosschages	Schuilplaatsen van kleine fauna, (nestplaatsen) voor vogels	Zoveel mogelijk behouden. Afhankelijke van onderzoek naar voorkomende soorten gericht ontwerp te behouden/nieuw aan te planten groen.
Grasland	Foerageer-/leefgebied voor insecten, vogels, kleine fauna. Ontwikkeling kruiden,	Gaat deels verloren. Grasstroken in planvoornemen opnemen, bijvoorbeeld door aanplant van kruidenrijke vegetatie afgewisseld met ruigtes

Tabel 5.7. Kansen voor bestaande natuurwaarden in het voorgenomen plan.

Kansen nieuwe biotopen	Belangrijkste functies voor flora en fauna	Hoe te realiseren
Gebouwen	Nestgelegenheid gebouwgebonden vogels (mussen, zwaluwsoorten), verblijfplaatsen voor vleermuizen, vegetatie aan/op gebouw	Natuurinclusief bouwen in samenwerking met een deskundig ecoloog.
Aanleg tuinen	Schuil- en foerageerplek voor (tuin)vogels en grondgebonden fauna, insecten, vlinders met inheemse flora	Ontwerp door een deskundig ecologisch hovenier, gebruik van geschikte zaadmengsels en plantensoorten.
Vijvers/ poelen aanleggen	Creëren van biotoop voor vissen, libellen, amfibieën.	Ontwerp door een ecologisch deskundige of hovenier.

Tabel 5.8. Mogelijk nieuw te ontwikkelen natuurwaarden

5.8.8 Stikstofonderzoek

Beleid en normstelling

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering is op 1 juli 2021 van kracht geworden. Deze wet voorzag in een vrijstelling voor een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen. De bij deze activiteiten vrijkomende emissies die zorgen voor stikstofdepositie mochten dan bij de beoordeling buiten beschouwing worden gelaten. Vanwege een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 2 november 2022 (202107079/1/R4) is deze vrijstelling komen te vervallen.

Onderzoek.

In het kader van de zorgvuldigheid is ten behoeve van dit bestemmingsplan zowel de aanleg- als de gebruiksfase onderzocht. Dit onderzoek is als bijlage 19 bijgevoegd. Dit onderzoek is uitgevoerd met de meest recente versie van AERIUS, i.c. AERIUS 2023.0.1. De rekenresultaten voor de realisatiefase en de gebruiksfase zijn ook als lossbijlage bijgevoegd in bijlage 21 en 22.

Conclusie

Uit de stikstofberekeningen met AERIUS 2023.0.1 blijkt, dat zowel voor de realisatiefase als voor de gebruiksfase geen sprake is van planbijdrages van meer dan 0,00 mol N/ha/ja. Voor veel voor stikstofgevoelige habitats geldt zelfs, dat er sprake is van een afname van stikstofdepositie ten gevolge van het planvoornemen in relatie tot de referentiesituatie. Op basis van dit rekenresultaat kunnen significante gevolgen als gevolg van stikstofdepositie worden uitgesloten. Het aspect stikstof is geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.8.9 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspectnatuur geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan mits de genoemde maatregelen worden uitgevoerd.

5.9 Archeologie

Normstelling en beleid

Erfgoedwet

In Europees verband was het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag was het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz was een wijzigingswet en omvatte een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moesten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die 1 januari 2024 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van elk bestemmingsplan een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van het plangebied.

Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2015 Loon op Zand” heeft het terrein een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Dit betekent dat er bij het maken van bouwwerken met een oppervlak van meer dan 100m² en dieper dan 0,3 m dan wel grondbewerkingen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Antea Group heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor fase 1 (zie bijlage 20) De resultaten hiervan worden hieronder kort beschreven.

Archeologisch bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek gold voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. Verwacht werd dat binnen het plangebied archeologische resten aanwezig zouden kunnen zijn uit de periode vanaf het paleolithicum tot en met de nieuwe tijd. Het plangebied ligt in het Zuid-Nederlandse dekzandlandschap op een hoger gelegen dekzandwelving waar oorspronkelijk een podzolbodem gelegen zou kunnen hebben. Door de mogelijke aanwezigheid van een intacte esdek werd rekening gehouden met de aanwezigheid van een intact podzolprofiel, waardoor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor nederzettingsresten uit de periode laat-paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen toegekend kan worden. Volgens de gemeentelijke archeologische maatregelenkaart heeft het noordelijke gedeelte van het plangebied een verhoogde archeologische verwachting op basis van de ligging in een historisch bebouwingslint. Nadere bestudering van historisch kaartmateriaal (de Kadasterkaart van 1811-1832) leert dat hier verschillende boerderijen aanwezig waren.

Archeologisch booronderzoek (2019)

Op basis van het veldonderzoek blijkt echter dat er bijna nergens meer een intact esdek of podzolprofiel aanwezig is. Bovendien blijkt de bodem, in tegenstelling tot de verwachtingen, bijna overal tot voorbij de oorspronkelijke top van de C-horizont of zelfs tot op/in het

keileem/het keizand te zijn verstoord. Daarnaast is nergens sprake van een geleidelijk overgang tussen de A- en C-horizont en zijn er nergens aanwijzingen gevonden om de aanwezigheid van een vindplaats te veronderstellen. Daarom wordt de kans op de aanwezigheid van een vindplaats laag ingeschat.

Conclusie

Er zijn in het booronderzoek geen aanwijzingen aangetroffen die de aanwezigheid van een (potentieel behoudenswaardige) archeologische vindplaats aannemelijk maken. Op 29 oktober 2019 is de conceptversie van het rapport voorgelegd aan de gemeente Loon op Zand. Op 12 november 2019 heeft de gemeente Loon op Zand in haar beoordeling van het rapport laten weten in te kunnen stemmen met de inhoud en strekking van het rapport en met het door Antea Group gegeven advies om het plangebied voor wat betreft fase 1 vrij te geven.

Voor de werkzaamheden die worden uitgevoerd op de gronden in fase 2 geldt dat de mogelijke archeologische waarden worden beschermd door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Voordat werkzaamheden plaatsvinden zal indien dat uit deze dubbelbestemming volgt een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Conclusie

Met in achtneming van de resultaten van het archeologisch onderzoek voor fase 1 en de opgenomen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 voor zowel fase 1 en 2 zijn de archeologische belangen voldoende beschermd en vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.10 Landschap en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

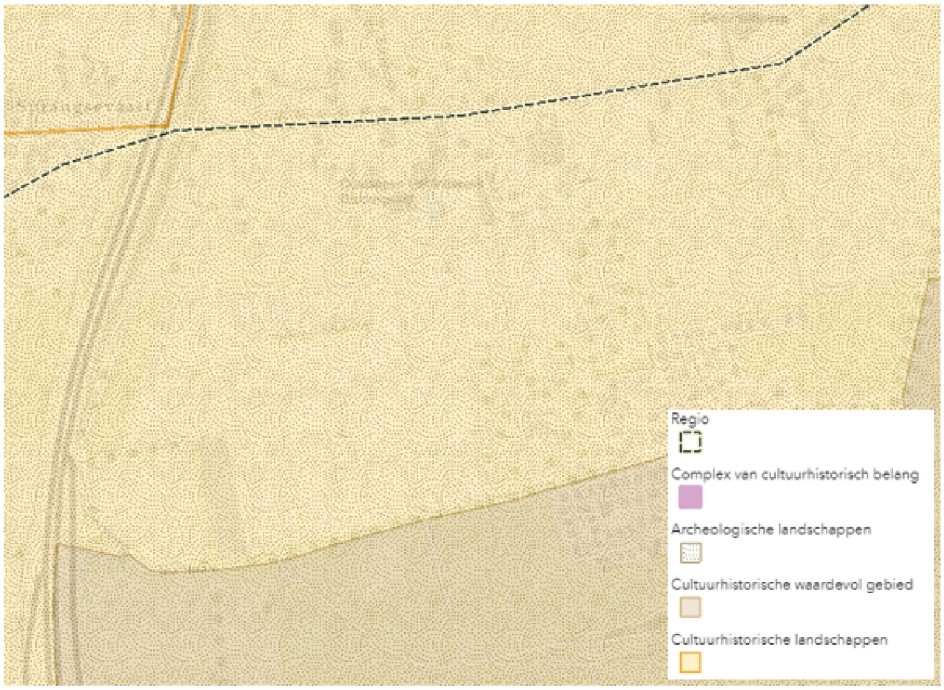
Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Onderzoek



Figuur 5.6: Indicatieve ligging plangebied in Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant

Het plangebied ligt op gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische landschappen' (Loonse en Drunense Duinen) en in de regio 'Langstraat'.

Langstraat

De Langstraat ligt op de overgang van zand, veen en klei. Vroeger bestond vrijwel het hele gebied uit veen. Delen van het veen zijn in de loop der eeuwen verdwenen door landbouwkundig gebruik. Wat rest is deels vergraven ten behoeve van de turfwinning. Het westelijke deel heeft een landelijk karakter. Hier liggen langgerekte lintdorpen met dorpse uitbreidingen rond de centra in een open landschap. Enkele kernen in de Langstraat hebben een sterke groei doorgemaakt: het oostelijke deel is verstedelijkt met de groei van Waalwijk, Sprang-Capelle en Kaatsheuvel. De structuur van de dorpen en de relatie tussen de dorpen en het landelijke gebied is hier minder goed herkenbaar. Daarnaast heerst er in het gebied een spanning tussen cultuurhistorie, natuurontwikkeling en landbouw. In het kader van de natuurdoelstellingen zijn bossen gerealiseerd terwijl de openheid een belangrijk historisch kenmerk is.

De regio is van cultuurhistorisch belang vanwege het voor Noord-Brabant unieke slagenlandschap. De verschillende fasen van de ontwikkeling van het landschap, de strijd

tegen het water en de problemen met de bodemdaling zijn in het huidige landschap goed te herkennen. De Langstraat is één van de Belvederegebieden, gebieden die door het rijk zijn aangewezen als de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland.

Dragende structuren in de regio Langstraat zijn:

- de voornamelijk oost-west georiënteerde wegen, dijken en het tracé van het Halvezolenlijntje
- de Bergsche Maas;
- de langgerekte historische bewoningsassen, eveneens oost-west georiënteerd;
- de smalle strookvormige percelen en de (turf)vaarten met een noord-zuid richting;
- de grote openheid ten noorden van de Winterdijk.
- sterk contrast tussen de genoemde openheid en de geslotenheid van het gebied van de Loonse en Drunense Duinen.

Loonse en Drunense Duinen

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

In de regio liggen de volgende cultuurhistorische landschappen van provinciaal belang:

- Groene Woud, Beerse en Baardwijkse Overlaat (gedeeltelijk);
- Loonse en Drunense Duinen;
- Landgoederenzone ten zuiden van Tilburg (gedeeltelijk).

Dragende structuren in de regio zijn:

- de oude agrarische cultuurlandschappen met akkercomplexen, beemden, broekgebieden;
- de dorpen en buurtschappen met langgevelboerderijen;
- de woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen;
- de kastelen, kloosters, landgoederen en buitenplaatsen;
- de populieren;
- de Zuid-Willemsvaart.

In de visie op de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met de karakteristieke kenmerken van de Loonse en Drunense Duinen. Zo voorziet het plan in duinlandschappen verspreid over het gebied, worden er rietvennen gerealiseerd en zal met groenstructuren aansluiting worden gezocht bij het omliggende gebied. Bij de recreatieappartementen is aansluiting gezocht bij de cultuurhistorische dragende structuren in de vorm van een kloosterhof.

Cultuurhistorische gebouwen

Er zijn verder geen bouwwerken met cultuurhistorische waarde in het plangebied gelegen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.11 Geur

Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurbelasting die afkomstig is van dierenverblijven bij veehouderijen. Het gaat daarbij om de verlening van een omgevingsvergunning voor vergunningplichtige inrichtingen op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De Wet geurhinder en veehouderij maakt onderscheid in:

- dieren met een vastgestelde geuremissiefactor
- dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor

Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend. Voor de tweede gelden minimumafstanden tussen emissiepunt en dergelijke objecten.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Bij het uitwerken van een ruimtelijk plan moet er voor worden gezorgd dat er een goed woon- en verblijfsklimaat heerst op de plaatsen waar de vestiging van een geurgevoelig object mogelijk is of wordt gemaakt. Daarnaast moet worden voorkomen dat bestaande bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Recreatiewoningen worden beschouwd als een geurgevoelig object.

Onderzoek

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderijen gelden vaste afstanden tussen geurgevoelige objecten en veehouderijen. De afstand tussen het emissiepunt van de veehouderij en de dichtsbijzijnde geprojecteerde recreatieverblijven moet meer dan 50 meter bedragen in het buitengebied.

Veehouderijen zijn in het bestemmingsplan positief bestemd en met een aanduiding weergegeven. Er zijn binnen een afstand van 100 meter vanaf het recreatiepark geen veehouderijen aanwezig. Er liggen nabij het plangebied wel paardenhouderijen en maneges, te weten Manege Pullens aan de Van Haestrechtstraat 36A , paardenboerderij De Smulhoeve aan de Van Heastrechtstraat 15B en een paardenhouderij aan de Duinlaan 3.

Voor deze bedrijven geldt een vaste afstand van 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten vanwege de ligging in het buitengebied. Voor de bedrijven gelden de volgende afstanden ten opzichte van EuroParcs Kaatsheuvel:

- Paardenhouderij Duinlaan 3: meer dan 180 meter
- Paardenboerderij Van Haestrechtstraat 15B: meer dan 220 meter
- Manege Pullens, Van Haestrechtstraat 36 C: meer dan 50 meter.

Aangezien aan de afstand van 50 meter wordt voldaan is er sprake van een goed woon- en leefklimaat vanwege het aspect geur en worden de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Conclusie

Aangezien aan de vaste afstand wordt voldaan, vormt het aspect geur geen belemmering voor het doorgaan van het plan en ondervinden de veehouderijen geen belemmering in hun

bedrijfsvoering.

5.12 Gezondheid

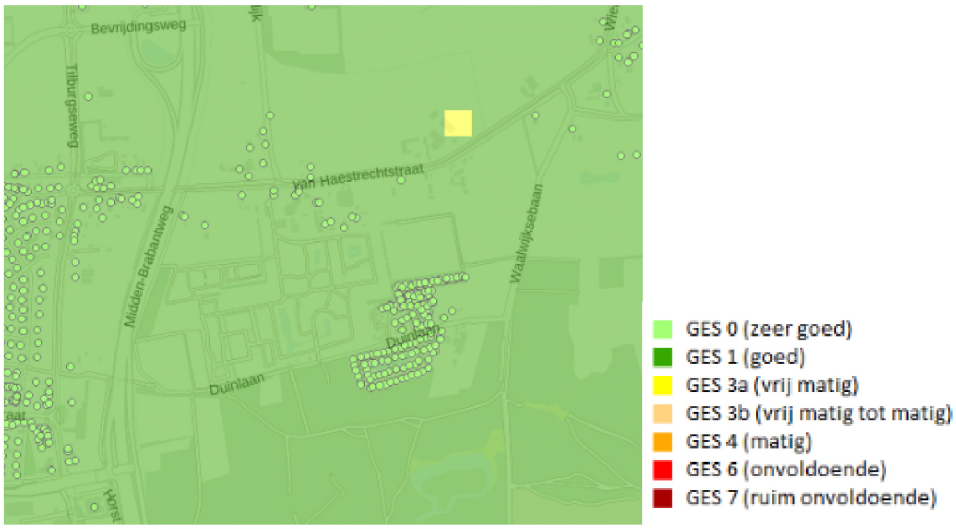
De mogelijk nadelige gevolgen van de veehouderij op de volksgezondheid staan de laatste jaren volop in de belangstelling. Met name in veedichte gebieden zoals we die in de provincie Noord-Brabant kennen, bestaat onder de bevolking steeds meer onrust. Hierbij komen zaken naar voren als angst voor ziekten die overdraagbaar zijn van dier op mens (zoönosen), luchtwegaandoeningen, maar ook stress in verband met verminderde leefkwaliteit door regelmatige geurhinder. De ongerustheid komt vooral naar voren bij de ontwikkeling van grote veehouderijen in de directe omgeving van burgers.

In deze paragraaf worden de mogelijke gezondheidseffecten door veehouderijen in de omgeving beoordeeld. Vanwege het GGD-advies van 2017 om binnen een straal van 2 km van geitenhouderijen terughoudend om te gaan met nieuwe ontwikkelingen, wordt ook specifiek ingegaan op de mogelijke effecten ten gevolge van geitenhouderijen.

Voor de aanwezigheid van veehouderijen rond het plangebied geldt het volgende:

- Er zijn geen veehouderijen binnen een afstand van 100 meter vanaf het recreatiepark. Er zijn ook geen intensieve veehouderijen aanwezig waarvan de geurcontour over het plangebied ligt.
- Er zijn geen pluimveehouderijen aanwezig in een straal van 1 kilometer.
- Er zijn geen geitenhouderijen aanwezig in een straal van 2 kilometer rond het plangebied.

Daarnaast is de gezondsheidskaart GES Geur veehouderij o.b.v. hinderpercentage 2019 geraadpleegd (www.altasleefomgeving.nl). Hieruit volgt dat de geursituatie ter plaatse van het plangebied als zeer goed wordt beoordeeld.



Figuur 5.10: Gezondheidskaart GES Geur veehouderij o.b.v. hinderpercentage 2019

Op grond van bovenstaande zijn er geen gezondheidseffecten te verwachten.

5.13 Milieueffectrapportage

Beleid en normstelling

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgesteld in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten).

In relatie met voorliggende ontwikkeling is categorie D 10 uit het Besluit milieueffectrapportage van belang:

"De aanleg, wijziging of uitbreiding van skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen, jachthavens, vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, permanente kampeer- en caravanterreinen, of themaparken".

De drempelwaarden van deze categorie D 10 uit het Besluit milieueffectrapportage waarbij bij een bestemmingsplan een m.e.r.-beoordeling aan de orde is, zijn:

- 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar,
- 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer,
- 3°. 100 ligplaatsen of meer of
- 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Het voornemen omvat mede een wijziging van de bestaande gronden met een oppervlakte van circa 14 ha gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Een dergelijk gebied valt onder de definitie van een gevoelig gebied uit het Besluit m.e.r. (bijlage A, lid 1 , gevoelig gebied onder d). De gronden voor zover gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied zijn meer dan 10 ha groot. Door de overschrijding van de drempelwaarde ten aanzien van de oppervlakte in een gevoelig gebied moet voor de uitvoering van het voornemen een aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling worden opgesteld.

In relatie met de ontgrondingswerkzaamheden (aanleg waterpartijen met afgesloten bodem) is tevens categorie D 16.1 uit het Besluit milieueffectrapportage van belang:

De ontginning dan wel wijziging of uitbreiding van de ontginning van steengroeven of dagbouwmijnen, met inbegrip van de winning van oppervlaktedelfstoffen uit de landbodem, anders dan bedoeld onder D 16.2.

Hier is sprake van vormvrije m.e.r.-beoordeling, omdat de drempelwaarden van deze categorie D 16.1 uit het Besluit milieueffectrapportage niet worden overschreden. De voorgenomen wijziging heeft namelijk geen betrekking op een activiteit betrekking dat heeft op een terreinoppervlakte van 12,5 hectare of meer.

Voor het gehele voornemen moet een m.e.r-beoordeling worden opgesteld.

Onderzoek

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie 'm.e.r.-beoordeling' opgesteld (zie bijlage 23). Het bevoegd gezag (i.c. college van burgemeester en wethouders van gemeente Loon op Zand) beslist op basis daarvan voorafgaand aan de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan of er een m.e.r.-plicht geldt.

Conclusie

In de aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling zijn de verwachte milieugevolgen als gevolg van de realisatie van dit plan beschreveen. Uit de effecten die in de notitie zijn beschreven, kan geconcludeerd worden, dat als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. In de notitie wordt het bevoegd gezag geadviseerd te besluiten dat er geen MER behoeft te worden vastgesteld.

Hoofdstuk 6 Juridische beschrijving

6.1 Opzet bestemmingsregeling

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar zijn en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de regels en het renvooi. Overigens is de inhoud van het digitale plan doorslaggevend.

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels ten alle tijden in onderlinge samenhang dienen te worden bezien en toegepast.

Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. In zijn algemeenheid bestaat het plangebied uit de gronden zoals opgenomen de geldende bestemmingsplannen inclusief de agrarische percelen, waarop ook verblijfsrecreatie is voorzien. De gronden zijn in eigendom van EuroParcs Kaatsheuvel B.V. De regels zijn afgestemd op de beoogde ontwikkeling zoals beschreven in bijlage 1 en waarbij is aangesloten op de geldende regels.

Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers, bedrijven en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels

De regels zijn het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

De regels van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de regels van de vigerende bestemmingsplannen en waar nodig aangepast aan de hand van de specifieke ambities zoals beschreven in bijlage 1.

Toelichting

De toelichting heeft géén bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de

weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Door flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik.

6.2 Systematiek

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

6.2.2 Bestemmingsregels

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening zijn aan de in het plan begrepen gronden bestemmingen toegewezen. De bestemming is het centrale onderdeel van een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf worden de bestemmingen behandeld en beknopt toegelicht.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Het recreatiepark EuroParcs Kaatsheuvel is bestemd als 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'.

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor een bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie. Er zijn maximaal 485 recreatieverblijven in vrijstaande of geclusterde vorm, dagrecreatieve voorzieningen en ondergeschikte horeca toegestaan.

Centrale voorzieningen

Voor het bouwen van gemeenschappelijke voorzieningen in de entreezone en aan de westkant van het plangebied gelden de volgende voorwaarden. Gemeenschappelijke voorzieningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte aan gemeenschappelijke voorzieningen, inclusief gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen, bedraagt niet meer dan 5.100 m². De bouwhoogte van gemeenschappelijke voorzieningen bedraagt niet meer dan 5 meter. In afwijking daarvan mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' niet meer bedragen dan 8,5 meter om de torentjes op het receptiegebouw en de horeca toe te staan.

Recreatieverblijven

De recreatieverblijven moeten op ten minste 10 meter uit de bestemmingsgrens worden geplaatst. Aan de noordwestkant is een afstand van 4,5 meter toegestaan, 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.

In het gehele gebied zijn maximaal 485 recreatieverblijven toegestaan. De maximale

bouwhoogte van recreatieverblijven bedraagt 5 meter en de oppervlakte van een recreatieverblijf mag niet meer bedragen dan 70 m2.

Bij een aantal recreatieverblijven is een grotere maatvoering toegestaan. Van de 485 recreatieverblijven mogen 50 recreatieverblijven van maximaal 100 m2 worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Er zijn 6 groepaccommodaties van ten hoogste 250 m2 toegestaan. Deze hebben een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Deze afwijkende hoogtematen zijn alleen toegestaan, waar dat op de verbeelding is aangeduid.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Er zijn bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde opgenomen. Geregeld is dat erf- en terreinafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 2 meter en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet hoger dan 6 meter.

Tot slot zijn er regels opgenomen om met een omgevingsvergunning onder voorwaarden af te wijken van de bouwregels voor onder andere:

- het bouwen van recreatieverblijven binnen 10 meter van de bestemmingsgrens;
- het bouwen van de gestapelde recreatieverblijven buiten de aanduiding 'gestapeld';
- een hogere goot- en bouwhoogte van de gestapelde recreatieverblijven en de hoogteaccenten.

Waarde - Archeologie 2

De dubbelbestemming voor archeologische gebieden omvat de gebieden met (actuele) archeologische verwachtingswaarden. Deze waarden zijn met een passende regeling beschermd overeenkomstig de archeologische dubbelbestemming uit het geldende bestemmingsplan.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor bestaande afwijkende maatvoering, ondergronds bouwen en afwijken van regels voor ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel beschrijft de algemene gebruiksregels. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In dit artikel is benoemd welk gebruik in ieder geval als met het plan strijdig gebruik wordt beschouwd.

Daarnaast zijn in dit artikel gebruiksregels opgenomen voor wat betreft het parkeren. Daarbij dient te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen, met enkele uitzonderingen.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een bepaling opgenomen op de gronden die mede zijn bestemd voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkvoorziening. Deze regel is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De voorwaarden, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van overige wettelijke regelingen. Bepaald is dat waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de vaststelling van het plan.

Daarnaats is een wijzigingsregel opgenomen die bepaalt dat op gronden waar de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing is , deze dubbelbestemming met een wijzigingsplan onder voorwaarden kan worden verwijderd indien een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Tot slot zijn nadere eisen opgenomen. Aangeven is dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden. De genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald

6.3 Handhaving

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het

bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Te realiseren gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvesting.

De doelstellingen van het ruimtelijk beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

Gemeente Loon op Zand

Projectnummer 434368

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

De initiatiefnemer sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente voordat het ontwrpbestemingsplan ter inzage wordt gelegd. Ook wordt een overeenkomst gesloten met betrekking tot het verhaal van planschadekosten. Door het afsluiten van deze overeenkomsten is het verhaal van kosten op basis van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening anderszins verzekerd en is het niet noodzakelijk dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Voorafgaand aan het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan zal een planschade-overeenkomst worden afgesloten.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de herinrichting te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele exploitatie is kostendekkend.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden op het ontwerpbestemmingsplan.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Over het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Brandweer Midden- en West Brabant, BrabantWater, Enexis, Recron, Monet, Vermiion Energy en Gasunie. Zij gaven met uitzondering van Recron, Monet, Vermilion Energy en Gasunie een reactie. De reacties uit het vooroverleg zijn voorzien van een beantwoording in het verslag vooroverkeg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening dat als bijlage 24 is bijgevoegd.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied-herziening EuroParcs Kaatsheuvel' heeft op grond van de inspraakverordening van de gemeente Loon op Zand van donderdag 19 oktober tot en met woensdag 15 november 2023 ter inzage gelegen. Het voorontwerp was verder te raadplegen via RuimtelijkePlannen. Gedurende deze termijn kon een iedere een inspraakreactie indienen. Er is één inspraakreactie ontvangen. Deze reactie is inhoudelijk behandeld in het verslag inspraak en wijzigingen, dat als bijlage 25 is opgenomen.

Participatie

Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. In dat kader heeft EuroParcs een participatietraject doorlopen, waarbij omwonenden zijn geïnformeerd en gevraagd hun wensen of aandachtspunten aan te geven. De resultaten van de omgevingsdialoog zijn samengevat in een participatienota, die als bijlage 26 is opgenomen. Op 19 september 2023 heeft er opnieuw een informatiesessie met de omwonenden plaatsgevonden, waarin men is geïnformeerd over de laatste stand van zaken en ze opnieuw hebben kunnen reageren op het plan. Het verslag en de presentatie van

Gemeente Loon op Zand

Projectnummer 434368

19 sepember 2023 is als bijlage 27 bijgevoegd.