



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “RECREATIEPARK HET GENIETEN 2019”

**VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING
EN INSPRAAKPROCEDURE**

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 26-03-2019

1. INLEIDING

Recreatiepark Het Genieten ligt in noordoosten van de gemeente Loon op Zand, ten noorden van de Loonse en Drunense Duinen, aan de Roestelbergseweg. Het recreatiepark bestaat uit een kampeerterrein, chalets, een brasserie, een waterspeeltuin en een overdekte speeltuin. Initiatiefnemer wenst het terrein van Recreatiepark Het Genieten in noordwestelijke richting uit te breiden. Hierdoor kan de parkeersituatie en de routing worden aangepast, waardoor de kwaliteit van het park wordt vergroot. De beoogde uitbreiding past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Om de uitbreiding mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

2. GEVOLGDE INSPRAAKPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan "Recreatiepark Het Genieten 2019" heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van 9 april 2018 tot en met 21 mei 2018 voor iedereen ter inzage gelegen. Tevens was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.loonopzand.nl.

Ingezetenen van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn dat het voorontwerp ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerpbestemmingsplan. In deze periode zijn er geen inspraakreacties ingediend.

3. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan "Recreatiepark Het Genieten 2019" is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Van de volgende organisaties is over het bestemmingsplan een reactie ontvangen:

Naam en adres
Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, gemeente Loon op Zand
Gasunie, Coenecoop 7, 2740 AK Waddinxveen
Natuurmonumenten, Noordereinde 60, 1243 ZS 's-Graveland
Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 5200 MC 's-Hertogenbosch
Waterschap Brabantse Delta, Bouvignelaan 5, 4836 AA Breda

De Gasunie geeft in haar reactie aan dat zij geen opmerkingen heeft over het voorontwerpbestemmingsplan. Deze reactie wordt in het vervolg van dit verslag daarom inhoudelijk buiten beschouwing gelaten.

4. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIES

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen reacties samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze zienswijzen. Vervolgens worden per reacties de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.1 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

	Samenvatting	Reactie
a.	Geen bezwaar tegen de ontwikkeling. De ontwikkeling geeft wel aanleiding om aan te dringen op een nader beleid met betrekking tot de recreatieve ontwikkelingen rond de Loonse en Drunense Duinen. Het gevaar is reëel dat de rand van het natuurgebied teveel wordt volgebouwd en bestemd tot recreatie, waardoor het beeld van het Nationaal Park onaanvaardbaar wordt geschaad. De commissie adviseert om, in samenwerking met Natuurmonumenten en de provincie, te komen tot een adequate bescherming van de natuurlijke randen en elementen rond het Park, vast te leggen in bijvoorbeeld een structuurvisie.	De Structuurvisie "Loon op Zand 2030" met als subtitel 'de recreatieve kamer in het hart van Brabant' is kaderstellend voor de ruimtelijke ontwikkelingen in onze gemeente. In de SV - en dat blijkt al uit de subtitel - wordt sterk ingestoken op het versterken van onze aantrekkingskracht als recreatieve gemeente. Belangrijk daarbij zijn twee grote attracties in onze gemeente: De Efteling en de LDD. In de schil rondom de Duinen zitten veel recreatiebedrijven, van oudsher campings die de laatste jaren omgevormd worden naar een andersoortige verblijfsaccommodatie. Die ontwikkeling is vanuit de Structuurvisie positief, want draagt bij aan onze leisure ambitie. Er is op dit moment sprake van omvorming van bestaande recreatieterreinen, dus in die zin is het redelijk afgebakend waar er nog bebouwing bijkomt. In het geval er aanvragen binnen komen voor nieuwe recreatiebedrijven in de schil met bebouwing is de vraag zeer terecht en zou dit een belangrijk afwegingscriterium zijn. Daarover gaan we dan graag in gesprek met de CRK. Parallel aan deze vraag loopt de regionale gebiedsopgave voor de Loonse en Drunense Duinen inclusief de schil. In de Strategische Meerjarenagenda (SMA) van de regio Hart van Brabant zijn de Loonse en Drunense Duinen en de schil er omheen aangewezen als gebiedsopgave. Geconstateerd is dat er een veelheid aan initiatieven voor dit gebied is met een groot aantal initiatiefnemers, echter dat de samenhang ontbreekt. Ook neemt de recreatieve druk op het gebied dusdanig toe, dat goed gekeken moet worden naar

		manieren en aanpalende deelgebieden die die druk mede kunnen opvangen en juist ook baat hebben bij een betere verdeling van activiteiten en mensen over de gehele regio. De regiogemeenten willen de Duinen als natuur- en recreatie-icoon behouden en versterken. Het is niet zo, dat er in die opgave concrete projecten worden benoemd. Wel worden de verschillende landschappen in de schil rondom de Duinen beschreven en gewaardeerd, als uitgangspunt voor nieuwe (rode / groene) ontwikkelingen.
--	--	--

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Natuurmonumenten

	Samenvatting	Reactie
a.	Natuurmonumenten signaleert dat veel bedrijven aan de rand van de Loonse en Drunense Duinen met uitbreidingsplannen bezig zijn, wat een verdere toename van de ruimtelijke en recreatieve druk op het natuurgebied tot gevolg heeft. Natuurmonumenten verzoekt om het plan mede tegen die achtergrond van cumulatieve effecten te beoordelen. Uitbreidingen van recreatiebedrijven zouden alleen plaats mogen vinden als die niet ten koste gaan van natuur en landschap, maar juist een aanzienlijke versterking van die waarden met zich meebrengen. Natuurmonumenten constateert dat het plan daar om de volgende redenen niet aan voldoet.	De gemeente Loon op Zand signaleert, net als Natuurmonumenten, dat in de schil rond de Loonse en Drunense Duinen diverse ontwikkelingen plaatsvinden. Verwezen wordt naar de reactie onder 3.1, waarin onder meer is aangegeven dat de Loonse en Drunense Duinen (en de schil daaromheen) zijn benoemd als gebiedsopgave op regionaal niveau. De gemeente onderschrijft het uitgangspunt dat ontwikkelingen in de schil plaats dienen te vinden met respect voor het Nationaal Park. Gelijktijdig legt de gemeente – onder andere in de structuurvisie – de nadruk op een verdere ontwikkeling van de sectoren toerisme en recreatie. Deze sectoren zijn van groot belang voor de profilering en de verdere ontwikkeling van de gemeente. Voor een gezonde toeristische sector zijn voortdurende investeringen in kwaliteit van groot belang. Recreatieparken waar investeringen achterblijven en waar geen kwaliteitsslag wordt gemaakt, komen onder druk te staan en lopen het risico te verloederen, met alle gevolgen van dien. De gemeente staat dan ook positief tegenover ondernemers die willen investeren in hun recreatiepark, zodat de kwaliteit ervan wordt verhoogd en het recreatiepark een gunstig toekomstperspectief houdt. Dit laat onverlet dat uitbreidingen (in bebouwing en/of hoeveelheid standplaatsen) ruimtelijk inpasbaar moeten zijn én in verhouding moeten staan tot de huidige omvang van het betreffende recreatiepark en de belangen van het Nationaal Park. De ondernemer van Het Genieten ziet zich onder andere geconfronteerd met eisen vanwege de ligging van het recreatiepark in een grondwaterbeschermingsgebied. Wegen of parkeerplaatsen op gras of halfverharding moeten daarom plaatsmaken voor verharde wegen en parkeerterreinen. De interne wegenstructuur op het recreatiepark wordt daarom aangepast en er wordt extra (verhar-

	de) parkeerruimte aangelegd. Deze aanpassingen worden mogelijk door schuifruimte te creëren in de vorm van een (beperkte) uitbreiding van het terrein, waar extra standplaatsen worden voorzien. Per saldo worden 33 extra standplaatsen toegevoegd, een toename van iets meer dan 10% ten opzichte van de huidige 313 standplaatsen. Er is dus zeker geen sprake van een grootschalige uitbreiding van het recreatiepark, maar van een uitbreiding die past bij de omvang en het karakter van het bestaande park en die een kwaliteitsslag op het bestaande deel van het park mogelijk maakt. Ook voor de centrale voorzieningen is een kwaliteitsslag beoogd, waarbij het maximale bebouwd oppervalk toeneemt van 1.180 naar 1.950 m². Deze kwaliteitsslag is nodig om het recreatiepark aantrekkelijk te houden en daarmee toekomstbestendig te maken. De ruimtelijke impact van de uitbreiding is, mede door de beperkte maximale bouwhoogte (5 meter) beperkt. De uitbreiding van de bouw mogelijkheden en de toename van het aantal standplaatsen gaan gepaard met een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering. Door te investeren in de afscherming aan de westzijde van het kampeerterrein worden de aanwezige landschapselementen (met name houtwal) hier versterkt. Door verdichting van de houtwal wordt enerzijds de camping aan het zicht onttrokken; anderzijds ontstaat een veel krachtiger landschapselement. Bovendien investeert de ondernemer van Het Genieten zeer fors (bijna € 300.000,-) in een openbare parkeerplaats ten behoeve van het verbeteren en het formaliseren van het huidige parkeergebruik buiten het recreatieterrein. Dit parkeertrein wordt in overleg met de gemeente, Natuurmonumenten, provincie en het waterwinbedrijf aangelegd. Voor een klein deel fungeert de parkeerplaats ten behoeve van bezoekers aan de Het Genieten, maar de parkeerplaats fungeert hoofdzakelijk voor bezoekers van het Nationaal Park, die hier gaan wandelen of de hond uitlaten in de
--	--

		duinen. De huidige rommelige parkeersituatie maakt – mede dankzij de investeringen van de initiatiefnemer – plaats voor een geformaliseerde parkeersituatie, waarmee sprake is van forse kwaliteitswinst (zowel in ruimtelijk als verkeerskundig opzicht) voor de natuurpoort rond de Roestelberg en Het Genieten en voor het Nationaal Park als geheel. Onderdeel van de aanleg van de parkeerplaats is de aanleg van wadi's en een brede bosstrook aan de zuidzijde van het terrein, waarmee wordt voorzien in een landschappelijke versterking van de bosrand, en van een betere scheiding tussen het parkeerterrein en de Loonse en Drunense Duinen. De conclusie is dan ook dat de ondernemer van Het Genieten, aanvullend op de berekende verplichte investering, al zeer fors extra investeert in het verbeteren van de kwaliteit van het landschap, door de verbetering van de parkeermogelijkheden voor extensieve recreatie én landschappelijke maatregelen. Gelet op de kwaliteitsverbetering die op Het Genieten wordt gerealiseerd, de relatief beperkte extra (bouw)mogelijkheden waarmee die gepaard gaan (+ 33 standplaatsen en + 800 m² bebouwing) én de investeringen in het Nationaal Park die de ondernemer daar tegenover stelt, is de gemeente van mening dat per saldo sprake is van een wenselijke ontwikkeling in de schil rond de Loonse en Drunense Duinen: reden om via het nieuwe bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het initiatief.
b.	Verzoek om de kwaliteitsverbetering van het landschap aan te passen, omdat deze nu niet voldoet niet aan de eisen van de Provinciale Verordening ruimte. De voorgestelde maatregelen moeten worden gezien als landschappelijke inpassing en kunnen niet gezien worden als kwaliteitsverbetering van het landschap of als landschapsversterking.	Onderdeel van het voornemen is de aanleg van een nieuwe interne wegenstructuur en de aanleg van parkeergelegenheid op het terrein van Het Genieten. De voorkeur van de ondernemer is om deze parkeergelegenheid aan te leggen in de vorm van onverharde (of halfverharde) parkeerplaatsen. Vanwege de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied is het echter aangewezen om verharde parkeerplaatsen te realiseren en het water afkomstig van deze parkeerplaatsen via een wadi (met zuiverende werking) te laten infiltreren. Door te voorzien in een nieuwe parkeergelegenheid, die groen is aangekleed en

	is voorzien van een wadi, is dus sprake van een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie: de kwaliteit van het grondwater wordt - meer dan nu het geval is - beschermd. Door de aanleg van het parkeerterrein is dus sprake van een fysieke verbetering van de bescherming (en dus van de kwaliteit) van het grondwater in het grondwaterbeschermingsgebied. Daarmee is sprake van een kwaliteitsverbetering van het landschap overeenkomstig artikel 3.2, eerste lid van de Verordening ruimte. Gelet op de hoge kosten die de ondernemer moet maken om te voorzien in een verhard parkeerterrein (terwijl het uit bedrijfsoogpunt de voorkeur heeft om een onverhard parkeerterrein te realiseren) is het redelijk om de maatregelen die worden getroffen voor de waterberging (aanleg wadi) en de inpassing van het terrein (aanplant bomen en knip- en scheerheg) mee te rekenen als kwaliteitsverbeterende maatregelen. Daarbij geldt bovendien dat het parkeerterrein langs de rand van het recreatiepark ligt en dat een groene invulling ervan direct bijdraagt aan een verbetering van het zicht op het recreatiepark vanaf de Roetselbergseweg. In combinatie met de verbetering van de houtwal aan de westzijde van het terrein is sprake van een zeer degelijke landschappelijke inpassing. Op grond van het provinciaal beleid en de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' (zie ook onze reactie onder 3.3) mogen investeringen die worden gedaan in de landschappelijke inpassing onderdeel zijn van de kwaliteitsverbeterende maatregelen. In de werkafspraken is aangegeven dat het treffen van maatregelen voor landschappelijke inpassing op eigen terrein, direct gekoppeld aan de uitbreiding, zelfs de voorkeur heeft, gelet op de directe koppeling met de ontwikkeling en omdat dit juridisch het beste is vast te leggen. Tenslotte wordt gewezen op de zeer forse investering die de ondernemer doet in de aanleg van een parkeerterrein ten zuiden van Het Genieten. De investering van de onder-
--	--

		nemer bedraagt bijna € 300.000,-. Deze investering wordt niet slechts gedaan voor het eigen bedrijf, maar komt voor een groot deel ten goede aan alle bezoekers die aan deze zijde het Nationaal Park betreden. Daarmee is sprake van een directe - en zeer forse - investering van de ondernemer in de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied, gecombineerd met landschappelijke maatregelen, namelijk de versterking van de bosrand aan de zuidzijde van het parkeerterrein. Op grond van artikel 3.2, eerste lid van de Verordening ruimte zou ook de investering in het parkeerterrein mogen worden beschouwd als investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Omdat de procedures voor de uitbreiding van Het Genieten en die voor de aanleg van het parkeerterrein zijn losgekoppeld, is ervoor gekozen om de aanleg van het parkeerterrein nu niet mee te nemen als kwaliteitsverbeterende maatregel, maar slechts de maatregelen die direct verband houden met de uitbreiding van Het Genieten in beeld te brengen. In de praktijk is de investering die de ondernemer doet in de kwaliteitsverbetering van het landschap echter vele malen groter dan nu uit de berekening blijkt. Er is dan ook geen reden om aanvullende eisen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap te stellen.
c.	Natuurmonumenten heeft vraagtekens bij de uitgevoerde stikstofberekening, omdat ze niet weten welke gegevens zijn ingevoerd en op welke punten. Daarnaast moet er gekeken worden naar de externe werking (extra bezoekers, extra verkeer, verstoring van rust, stilte, duisternis, zwerfvuil, betreding e.d.)	- Het onderzoek naar (de toename van) de stikstofdepositie is als bijlage 1 aan de toelichting toegevoegd. In de notitie is gedetailleerd aangegeven met welke invoergegevens is gerekend, zowel op het terrein van Het Genieten als op de wegen van en naar het recreatiepark. In de bijlage bij het onderzoek is de Aerijs-berekening opgenomen, waarin de bronnen zijn weergegeven, zoals die op basis van de beschreven invoergegevens zijn gemodelleerd. - De provincie Noord-Brabant heeft op 15 mei 2018 een vergunning Wet natuurbescherming verleend voor recreatiepark Het Genieten. De provincie heeft, naast effecten van stikstofdepositie, ook de aspecten verontreiniging, verstoring door geluid en licht, optische verstoring en

		verstoring door mechanische effecten beoordeeld. Onderdeel van de aanvraag voor de vergunning Wet natuurbescherming was een notitie waarin deze effecten zijn beoordeeld. Naar oordeel van de provincie is er voldoende onderbouwd dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten vanwege verontreiniging, verstoring door geluid en licht, optische verstoring en mechanische verstoring. De vergunning is daarom verleend en is inmiddels onherroepelijk. Hoewel de effecten door het bevoegd gezag reeds zijn beoordeeld – en de vergunning al is verleend – zal de toelichting worden aangevuld met een onderbouwing ten aanzien van de overige aspecten.
d.	Verzoek om de quickscan flora en fauna aan te passen, omdat er maar één veldbezoek is uitgevoerd in de winter.	Het doel van een quickscan flora en fauna is inzicht te krijgen in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in het licht van de natuurwetgeving. Een quickscan bestaat, zoals ook hier het geval is, over het algemeen uit een bureaustudie in combinatie met een éénmalig veldbezoek. Tijdens dat veldbezoek beoordeelt een ecoloog aan de hand van de bureaustudie en het voorkomen van habitats of beschermde soorten <u>kunnen</u> voorkomen. Omdat een beoordeling van habitats plaatsvindt (en niet van aangetroffen soorten) geeft een quickscan – ook op basis van een eenmalig veldbezoek in de winterperiode – een goede indicatie van het mogelijk voorkomen van seizoensgebonden soorten. Indien noodzakelijk wordt in een quickscan nader onderzoek geadviseerd, als niet kan worden uitgesloten dat beschermde soorten voorkomen. In dit geval geldt dat voor huismussen en vleermuizen. Er is geen aanleiding om de quickscan uit te breiden met een extra veldbezoek. Dat levert redelijkerwijs geen extra informatie op die al niet in het eerste veldbezoek is geconstateerd.
e.	Er wordt gesteld dat de parkeerbehoefte wordt opgevangen buiten de grenzen van het recreatiepark. Hierdoor neemt de druk toe op de natuur. Parkeren moet opgelost worden binnen de grenzen van het recreatiepark.	- De parkeernorm voor een kampeerterrein is hierbij gesteld op minimaal 1,1 pp per standplaats. Het planvoornemen zelf voorziet in een uitbreiding van 313 naar 346 standplaatsen. Dit betreft een toename van 33 standplaatsen.

		- De totale toekomstige parkeerbehoefte bedraagt derhalve circa 381 parkeerplaatsen (346 x 1,1 pp). De doelstelling is om in totaal circa 323 parkeerplaatsen op het recreatiepark zelf te realiseren. - De overige parkeerbehoefte (58 parkeerplaatsen) wordt opgevangen nabij de entree van het recreatiepark, op de centrale parkeervoorziening aan de Roestelbergseweg. Dit betekent dat er een positieve parkeerbalans aanwezig is voor het recreatiepark, zonder een onevenredige parkeerdruk op het omringende gebied te creëren. - Het ontwerp voor het algemeen parkeerterrein buiten het recreatiepark is in goed overleg met de gemeente, Natuurmonumenten, de ondernemers, de provincie en het waterwinbedrijf opgesteld en door alle partijen geaccordeerd. Op grond van dit uitgebreide gezamenlijke voorwerk is op 15 januari 2018 door het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Loon op Zand een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van dit parkeerterrein op eigen grond van de ondernemer.
f.	Verzoek om het plan niet verder in procedure te brengen of een echte kwaliteitsslag te maken.	Zoals hiervóór aangegeven is sprake van een wenselijk initiatief, dat ruimtelijk aanvaardbaar is op deze locatie. De kwaliteitsslag die op Het Genieten wordt gemaakt past binnen het beleid van de gemeente, dat is gericht op het versterken van toerisme en recreatie. Zeker in combinatie met de opwaardering van het parkeerterrein aan de zuidzijde van Het Genieten – waarin de ondernemer zeer fors investeert – is sprake van een kwaliteitsslag voor het hele gebied. Er is dan ook geen reden om het plan niet in procedure te brengen.
g.	Verzoek om de vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming niet te verlenen.	Op 15 mei 2018 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de vergunning Wet Natuurbescherming verleend voor recreatiepark Het Genieten.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

Voorontwerpbestemmingsplan “Recreatiepark Het Genieten 2019” - Verslag vooroverleg en inspraak

- In het kader van de verleende vergunning Wet Natuurbescherming is de externe werking onderzocht. Dit zal worden toegevoegd in de toelichting van het bestemmingsplan.

3.3 Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie
	De provincie acht de ontwikkeling aanvaardbaar, maar is van mening dat op verschillende punten een wijziging is vereist.	
a.	Bij de berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt onderscheid gemaakt in een deel intensieve recreatie en een deel extensieve recreatie. In dit opzicht is de kwaliteitsverbetering onvoldoende onderbouwd. Bij de berekening van de vereiste kwaliteitsverbetering dient uitgegaan te worden van 20 % van de waardevermeerdering van de grond voor een recreatief bedrijf (intensieve recreatie).	De gemeente Loon op Zand hanteert voor de berekening van de omvang van de kwaliteitsverbetering de methodiek zoals beschreven in de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant'. Deze werkafspraken worden gehanteerd door alle Hart van Brabant-gemeenten en zijn door de provincie geaccordeerd als uitwerking van de regels voor kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in de Verordening ruimte. In het portefeuillehoudersoverleg Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting van 10 december 2015 en het RRO van 17 december 2015 is de 'Uitwerking aanbevelingen 2014 en actualisering 2015' van de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' vastgesteld. De Werkafspraken zijn op gemeentelijk niveau uitgewerkt in een 'Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit' (IRK), waarin grondwaarden zijn vastgesteld voor diverse bestemmingen. In de IRK is onderscheid gemaakt in een aantal vormen van recreatie, aangezien de grondwaarde van deze recreatievormen onderling verschilt. Voor de uitbreiding van Het Genieten zijn twee categorieën van toepassing: - Intensieve recreatieve voorziening/horeca met een landelijk karakter (bebouwd): deze categorie wordt op grond van de IRK toegepast op grond met (mogelijkheid tot) gebouwde vormen van leisure en recreatie die qua aard en schaal passen bij het 'landelijk' karakter van het buitengebied. Hieronder vallen onder meer centrumvoorzieningen bij een camping of jachthaven. De vergroting van de bouwmogelijkheden met 800 m² is ondergebracht in deze categorie. - Extensieve recreatieve voorziening (onbebouwd): deze categorie wordt op grond

		van de IRK toegepast op grond met beperkte (mogelijkheid tot) gebouwde vormen van leisure en recreatie. Hieronder vallen onder meer campings (trekkersvelden, caravanplaatsen, chalets). Deze categorie is toegepast voor de uitbreiding van het recreatiepark. Op basis van deze categorie-indeling is de grondwaardevermeerdering berekend op circa € 59.200. 20% van de grondwaardevermeerdering (circa € 11.850) moet conform de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' en de IRK worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering. De gemeentelijke Investeringsregeling Ruimtelijke is correct toegepast. Wel moet worden onderkend dat de onderverdeling in twee typen recreatie niet helder is toegelicht. Hoewel deze onderverdeling één op één is gebaseerd op het gemeentelijk beleid (dat is geaccordeerd door de provincie) is nergens aangegeven waarom onderscheid is gemaakt in twee typen recreatie. De berekening van de kwaliteitsverbetering wordt daarom aangevuld met een toelichtende tekst, waarbij kort wordt ingegaan op de verdeling in de categorieën 'intensieve recreatieve voorziening met een landelijk karakter' en 'extensieve recreatieve voorziening'.
b.	In artikel 9 sub b van het bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregel opgenomen voor de herbouw van de bedrijfswoning. Op grond van artikel 6.7 lid 2 en lid 3 van de Verordening dient geborgd te zijn dat sloop van de voormalige bedrijfswoning plaatsvindt bij herbouw van de bedrijfswoning. Artikel 9 dient hiervoor te worden aangevuld.	Aan artikel 9 zal worden toegevoegd dat sloop van de voormalige bedrijfswoning plaatsvindt bij herbouw van de bedrijfswoning.
c.	Wijzigen van de begrenzing van het grondwaterbeschermingsgebied is alleen mogelijk nadat gedeputeerde Staten hiertoe besloten hebben. Nu is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels.	De wijzigingsbevoegd is reeds komen te vervallen in het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2015'. Het artikel zal verwijderd worden uit de regels van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- In de bijlage 'Landschappelijke inpassing & kwaliteitsverbetering van het landschap – Recreatiepark Het Genieten' zal worden ingegaan op het onderscheid tussen de categorieën 'intensieve recreatieve voorziening met een landelijk karakter' en 'extensieve recreatieve voorziening'.
- aan artikel 9 zal worden toegevoegd dat sloop van de voormalige bedrijfswoning plaatsvindt bij herbouw van de bedrijfswoning.
- Artikel 10.4 met de mogelijkheid om de begrenzing van het grondwaterbeschermingsgebied te wijzigen, zal worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan.

3.4 Waterschap Brabantse Delta

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Verzoek om de om het vigerende waterbeheerplan op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.	Het vigerende waterbeheerplan zal worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Het vigerende waterbeheerplan zal worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.