



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “RECREATIEPARK HET GENIETEN 2019”

EINDVERSLAG ZIENSWIJZENPROCEDURE

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 17 september 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 ZIENSWIJZENPROCEDURE

Het Ontwerpbestemmingsplan "Recreatiepark Het Genieten 2019" heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 28 maart tot en met 9 april 2019 ter visie gelegen. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.loonopzand.nl. Ingezetenen van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn van tervisielegging zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan.

3. ZIENSWIJZEN

Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Twee zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk. Eén zienswijze is ontvangen op 17 april 2019 en is derhalve buiten de gestelde termijn binnengekomen. De zienswijze is daarom niet ontvankelijk. Uit oogpunt van zorgvuldigheid is de zienswijze desondanks beoordeeld en is bepaald of de zienswijze aanleiding geeft tot ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan. De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Naam en adres
Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, gemeente Loon op Zand
Het Groene Hart Brabant, Bosscheweg 24b, 5275 HB Den Dungen
Natuurmonumenten, Noordereinde 60, 1243 ZS 's-Graveland

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

4. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

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

3.1 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

	Samenvatting	Reactie
a.	In het ontwerpbestemmingsplan is een regel opgenomen m.b.t. afwijken van de bouwregels. Het betreft Artikel 4 'Waarde-archeologie 2', lid 4.3: hierin wordt een afwijking toegestaan indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. De commissie ziet hier graag een meer objectieve beschrijving van de term 'afdoende'. Op deze wijze is onvoldoende vastgelegd wanneer archeologisch onderzoek benodigd is.	In het ontwerpbestemmingsplan is de regeling aangehouden conform de regeling uit het huidige bestemmingsplan Buitengebied. Er wordt belang gehecht aan een eenduidige regeling in alle bestemmingsplannen, om die reden wordt de regeling niet aangepast.
b.	In het ontwerpbestemmingsplan is onder bouwregels een afwijking toegestaan in artikel 3.3, lid b, waarin hogere bouwwerken tot een maximum van 15 m kunnen worden toegestaan. In deze kwetsbare omgeving is naar de mening van de commissie deze hoogte niet acceptabel. De in dit lid genoemde afwijking van de bouwregels dient te vervallen.	De gemeente en initiatiefnemer kunnen zich vinden in de gewenste aanpassing. De afwijkingsbevoegdheid wordt aangepast, zodat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (na afwijking) niet meer mag bedragen dan 10 meter.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

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

- Artikel 3.3, lid b wordt aangepast. De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde die via omgevingsvergunning voor het afwijken kan worden toegestaan, wordt teruggebracht van 15 naar 10 meter.

3.2 Het Groene Hart Brabant

	Samenvatting	Reactie
a.	De uitbreiding van het recreatiepark is gelegen op gronden met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied'. Deze functieaanduiding is niet te verenigen met de uitbreiding van het recreatiepark.	De gronden waarop uitbreiding van Recreatiepark Het Genieten is voorzien, zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied'. De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' zijn in het algemeen mede bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied' zijn de gronden mede (maar niet uitsluitend) bestemd voor een natuurontwikkelingsgebied. Aan de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied' is een aantal regelingen gekoppeld: ter plaatse van deze aanduiding mag geen gebruik worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheden voor teeltondersteunende voorzieningen en er geldt een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Deze regelingen zijn erop gericht om de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden te beschermen en te voorkomen dat (onomkeerbare) ontwikkelingen plaatsvinden zonder voorafgaande integrale afweging. In het geval van de uitbreiding van Het Genieten heeft een integrale afweging plaatsgevonden, waarbij de wens om de recreatieve voorzieningen rond de Loonse en Drunense Duinen te verbeteren is afgewogen tegen het behoud van de bestaande waarden in het gebied. De (beperkte) uitbreiding van het recreatiepark is als aanvaardbaar beoordeeld, mede omdat de waardevolle landschapselementen (de houtwallen aan de noord- en westzijde van de uitbreiding) behouden blijven. Deze elementen gaan fungeren als een logische nieuwe begrenzing van het terrein en worden in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap zelfs verbeterd en versterkt. Het verlies aan landschappelijke en natuurlijke waarden is daarmee beperkt, zodat een wijziging van de bestemming aanvaardbaar is.

		Er is bovendien geen sprake is van concrete plannen om op de gronden in het plangebied natuurontwikkeling te laten plaatsvinden. De verwachting is dat deze plannen zich in de komende periode ook niet zullen aandienen, mede gelet op het beleid van de provincie Noord-Brabant. Dit beleid richt zich primair op het realiseren van de nog niet gerealiseerde (maar al wel als zodanig aangewezen) NNB-gebieden en ecologische verbindingzones. De aanleg van nieuwe natuur (bijvoorbeeld als compensatie voor NNB-verlies elders) concentreert zich daarom in de nog niet gerealiseerde NNB, en niet in de gebieden daarbuiten. Natuurontwikkeling ligt op deze locatie, die geen onderdeel is van het NNB maar is aangewezen als groenblauwe mantel, dan ook niet in de lijn der verwachting. Het is daarom niet noodzakelijk om de gronden te blijven 'reserveren' voor mogelijke toekomstige natuurontwikkeling. Een beperkte uitbreiding van het recreatiepark, die is ingepast met behoud van de bestaande landschapselementen, is in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar. Om die reden wordt de bestemming van de gronden in dit bestemmingsplan gewijzigd van 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' (inclusief de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied) omgezet in de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein 2'.
b.	Artikel 3.1 'Bestemmingsomschrijving', lid a en i zijn tegenstrijdig: - a. een bedrijfsmatig geëxploiteerd kampeerterrein; - i. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' tevens voor het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.	Er vindt versterking plaats van natuur- en landschapswaarden. Omdat de uitbreiding is gelegen binnen de groenblauwe mantel is een investering gedaan in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Lid a. het realiseren van een kleine uitbreiding van een kampeerterrein en lid i. zijn daarmee niet in strijd met elkaar. Voor een nadere onderbouwing van de kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt verwezen naar de reactie op onderdeel c van deze zienswijze (onderstaand).

c.	Er wordt verzocht om de landschappelijke inpassing & kwaliteitsverbetering van het landschap aan te passen, omdat de inpassing niet in verhouding staat met het kwaliteitsverlies door de beoogde ontwikkeling	De uitbreiding van de bouwmogelijkheden en de toename van het aantal standplaatsen gaan gepaard met een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap ter plaatse. 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 parkeerterrein wordt in overleg met de gemeente, Natuurmonumenten, provincie en het waterwinbedrijf aangelegd. Voor een klein deel fungeert de parkeerplaats ten behoeve van bezoekers van 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 land-
----	---	--

		schap, 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.
--	--	--

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Natuurmonumenten

	Samenvatting	Reactie
a.	De afstand die in acht moet worden genomen tot de erfgrans voor bouwwerken is 10 meter en voor de bedrijfswoning en bijgebouwen wordt 5 meter aangehouden. Het bevoegd gezag kan hier in een omgevingsvergunning van afwijken, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast. Er wordt verzocht om dit artikel te schrappen en wel om de reden dat deze afweging te beperkt is. Indien het een erfgrans betreft die tegen het bos aan ligt of een landschappelijk element dient ook het risico van natuurbranden, de veiligheid voor de gebruikers en het risico van schade door stormhout te worden meegewogen. Het uitgangspunt van 10 meter (ook in het geval van een bedrijfswoning en bijgebouwen) lijkt appellant redelijk en billijk voor alle partijen en belangen.	In het ontwerpbestemmingsplan is de regeling aangehouden conform de regeling uit het huidige bestemmingsplan Buitengebied. Er wordt belang gehecht aan een eenduidige regeling in alle bestemmingsplannen, om die reden wordt de regeling niet aangepast.
b.	Onder bouwregels is eveneens een afwijking toegestaan in lid 3.3, waarin hogere bouwwerken - geen gebouwen zijnde - tot een maximum van 15 meter kunnen worden toegestaan. In de slotregels is vervolgens sprake van een vergroting van de bouwhoogte ten behoeve van kunstwerken tot maximaal 20 meter en ten behoeve van overige bouwwerken tot maximaal 10 meter. In deze kwetsbare landschappelijke omgeving zijn al deze afwijkingen niet acceptabel. Sterker nog, reclamant is van mening dat de belevingswaarde van het Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen hiermee geweld wordt aangedaan (schade), terwijl aan de bouwhoogte geen groot maatschappelijk belang kan worden toegekend. De genoemde afwijkingen dienen te vervallen.	De afwijkingsbevoegdheden zijn bedoeld om in bijzondere gevallen enige flexibiliteit te bieden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan die hoger zijn dan de bij recht toegelaten 6 meter. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de regeling tegen het licht gehouden. Geoordeeld dat een bouwhoogte van 15 meter onnodig ruim is. De maximaal te vergunnen hoogte wordt daarom teruggebracht naar 10 meter, zodat de bouwwerken in alle gevallen ruim onder de hoogte van de boomkruinen blijven, waardoor de belevingswaarde van het Nationaal Park niet wordt geschaad. De afwijkingsbevoegdheid in lid 3.3 wordt daarom aangepast, zodat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (na afwijking) niet meer mag bedragen dan 10 meter. De algemene afwijkingsregeling van artikel 9, sub d komt te vervallen. Als ook daar de maximaal te vergunnen bouwhoogte tot 10 meter zou worden teruggebracht, heeft de

		regeling namelijk geen meerwaarde meer ten opzichte van de regeling in lid 3.3.
--	--	---

Gevolgen voor het bestemmingsplan

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

- Artikel 3.3, lid b wordt aangepast. De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde die via omgevingsvergunning voor het afwijken kan worden toegestaan, wordt teruggebracht van 15 naar 10 meter.
- Artikel 9, sub d wordt verwijderd.