

Toetsformulier Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Loon op Zand

Gegevens	
Locatie: Bernsehoef 9, 5171 PJ, Kaatsheuvel	Omschrijving plan: Omzetting bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein 4' naar 'Recreatie – Verblifsrecreatie'
Naam aanvrager: Efteling B.V.	
Dossiernummer: Nog aan te maken	Medewerker VTV
Datum indiending plan: 3 juni 2025	Medewerker RO
Bestemmingsplan als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan:	Wereld van de Efteling 2030
Strijdigheid:	Het plangebied mag niet gebruikt en ingericht worden ten dienste van verblifsrecreatie en daaraan gerelateerde functies.

Toelichting en advies

Aanleiding

Er is een principe verzoek ingediend door de Efteling B.V. om een perceel binnen de Wereld van de Efteling 2030 aan de Bernsehoef 9 om te zetten van de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein 4' naar 'Recreatie – Verblifsrecreatie'. Het genoemde perceel is recent in eigendom gekomen van de Efteling B.V., maar er is geen wens of ambitie dit perceel te gaan gebruiken als camping, zoals beoogd is in de geldende planregels. Er is wens om dit perceel later te gebruiken zoals de omliggende percelen met de bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie'. Zo kan het maximaal aantal toegestane bedden verspreid worden over een groter gebied met bebouwing.

Er is verzocht om een TAM-IMRO procedure te gebruiken voor deze ontwikkeling waarbij het omgevingsplan gewijzigd wordt. Het startpunt van een wijziging omgevingsplan is een positief principebesluit van het college van burgemeester en wethouders, vandaar dit principeverzoek.

Het verzoek is gelegen op de percelen kadastraal bekend als Loon op Zand, Sectie G, nummer 2749 en Loon op Zand, Sectie I, nummer 2136.

Kadastrale uitsnede



Bestaande en nieuwe situatie

In de bestaande situatie is het perceel bestemd als 'Recreatie - Kampeerterrein 4'. Dit komt omdat het perceel in particulier bezit was waar een familiebedrijf in de vorm van een (mini)camping is toegestaan. Het gebruik als camping sluit aan op de recreatieve functie van de Efteling. Het perceel is recent door de Efteling B.V. overgenomen waarbij de wens om een (mini)camping te beginnen, is komen ter vervallen. Verder heeft het perceel aan de westzijde een bouwvlak waarin een bedrijfswoning is toegestaan. Deze bedrijfswoning is gerealiseerd, alsmede verschillende vrijstaande bijgebouwen.

In de nieuwe situatie wordt het perceel bestemd als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' zoals meerdere omliggende bestemmingsvlakken. Hiermee wordt recreatief nachtverblijf mogelijk gemaakt zoals Loonsche Land of Bosrijk. Er is verzocht om een bebouwingspercentage van 20%, zoals de percelen met dezelfde bestemming ten westen van het plangebied.

Luchtfoto huidige situatie totaal plangebied



Luchtfoto bestaande bebouwing (bedrijfswoning met bijgebouwen)



Situatie



Vergelijkbare bestemmingsvlakken als verzocht (rood)



Overwegingen

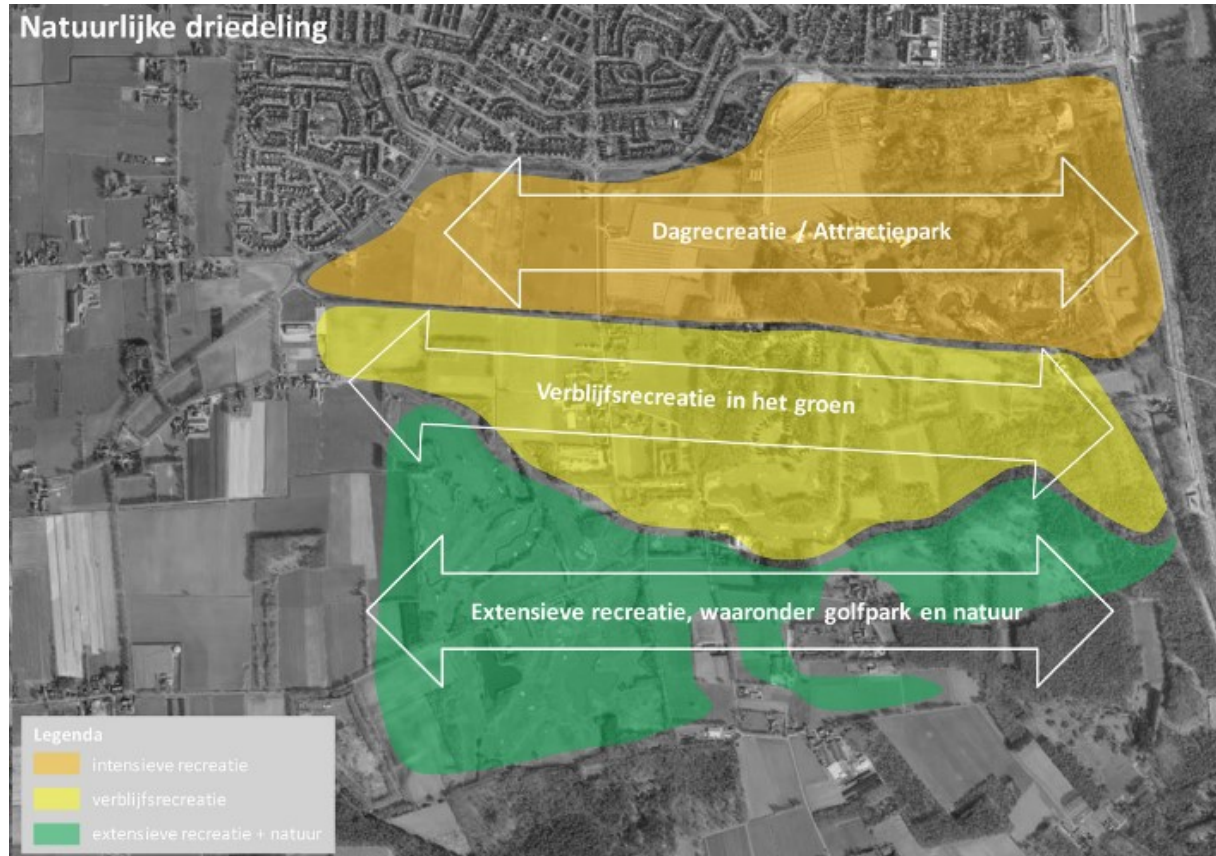
RO

Aangezien het voorliggende verzoek een wijziging omgevingsplan vereist, dient afgewogen te worden of het verzoek ruimtelijke wenselijk en haalbaar is.

Volgens de motivering van het bestemmingsplan 'Wereld van de Efteling 2030' ligt het plangebied in de zone 'Verblijfsrecreatie in het groen'. Deze zone wordt als volgt omschreven:

"dit is de middelste zone, gelegen rondom de Eftelingsestraat. Deze zone vormt een bufferzone richting de extensieve zone. De vakantieparken Efteling Bosrijk en Efteling Loonsche Land liggen in deze zone en er is ruimte voor het realiseren van extra verblijfsaccommodaties."

Illustratie zones



De Efteling heeft de ambitie om meer gasten te laten verblijven met een maximum van 5.800 bedden. Het voorliggend plan zal geen impact hebben op het maximaal toegestane aantal bedden, enkel op meer gebruik- en bouw mogelijkheden om deze bedden te kunnen realiseren. Het plangebied is gelegen binnen de ontwikkelingsrichting voor recreatief nachtverblijf en is dus denkbaar. Daarnaast is het huidige toegestaan gebruik ook een vorm van recreatief nachtverblijf, maar in een andere vorm, namelijk een camping.

Het plan stuurt op een bebouwingspercentage van 20% zoals een aantal omliggende vergelijkbare percelen. Dit is een logische benadering, maar dit betekent ook dat er volledig aangesloten dient te worden aan de gestelde regels van deze vergelijkbare percelen. Zo dient o.a. toegevoegd te worden dat er minimaal 40% aan groen aanwezig is en een maximale bouwhoogte van 10m. Ook zal hoogstwaarschijnlijk het bouwvlak over het gehele perceel komen te liggen. Tot slot zullen de regels zoals gesteld in de archeologische dubbelbestemming mee worden genomen in het nieuwe plan.

Verder is er een bedrijfswoning aanwezig op het perceel met bij behorende bebouwing. Bij een omzetting, die aansluit bij de omliggende vergelijkbare percelen, is een bedrijfswoning niet passend en toegestaan. De bestaande bebouwing dient gesloopt te worden of dient van gebruik te wijzigen dat aansluit bij de recreatieve bestemming.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de huidige bestemming m.b.t. de bescherming van vleermuizen en vogels met vaste nestplaatsen en groen. De verplichting m.b.t. vleermuizen en vogels geldt echter alleen voor gronden ten westen van de Bernsehoef, dus zijn niet van toepassing. Daarnaast zal bij een procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan een ecologische onderbouwing noodzakelijk zijn binnen de 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). De voorwaardelijke verplichting m.b.t. groen zal worden geactiveerd, want een minimaal percentage aan groen is gangbaar in vergelijkbare percelen en zal overgenomen worden in het plangebied. Het plangebied zal dus een verplichting krijgen van minimaal 40% groen.

Verder zijn er zijn een 8-tal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in het bestemmingsplan, namelijk:

- verkeersstromen Dodenaauweg;
- zuidelijke ontsluiting en voldoende parkeervoorzieningen;
- optimalisatie aansluiting Loon op Zand op N261;
- ontsluitingsroute parkeerterrein verblijfsrecreatieve voorzieningen westzijde Bernsehoef en Dodenaauweg;
- voldoende milieugebruiksruimte;
- landschappelijke inpassing;
- Parkeerterrein West;
- Geluid.

Deze voorwaardelijke verplichtingen zijn niet van toepassing, want de drempelwaarden of locaties waarbij ze geactiveerd worden, zijn respectievelijk niet bereikt of gebruikt.

Wel dient aandacht besteedt te worden aan de landschappelijke inpassing. Doordat het plangebied nu in handen is van de Efteling is er sprake van een verschuiving van de Efteling richting de andere aanwezige functies ten zuiden en westen (wonen, maatschappelijk en agrarisch). Voorheen werden deze afwijkende functies, die in privaat eigendom zijn, beschermd door beperkte bouwmogelijkheden ten dienste van de camping. Denk hierbij aan afstand tot de bestemmingsgrens, maximum aantal recreatieverblijven en geringe bouwhoogte. Ook ligt het gebied volgens de provincie in 'Landelijk gebied'.

Aangezien het plan niet concreet is en het kader stellend is van aard, is een wijziging omgevingsplan de meest gangbare procedure. Wanneer tijdig een ontwerp wordt aangeleverd door de verzoeker, voor 15 juli 2025, is de mogelijkheid om een TAM-IMRO procedure toe te passen een optie. Dit is de uitgebreide procedure, waarbij het plan voor 31 december 2025 ter inzage moet zijn gelegd.

Tot slot zal een omgevingsdialoog, als indieningsveresite, moeten worden gevoerd conform de vastgestelde spelregels van de gemeente.

Milieu

Het verzoek is om de bestemming van het perceel te wijzigen. De huidige bedrijfsactiviteiten hebben de SBI-code 5530 "kampeerterreinen" en de hierbij horende milieucategorie is 2. De gewenste bedrijfsactiviteiten vallen onder SBI-code 55201. Deze activiteiten zijn niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan. Uit de VNG- brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) valt deze activiteit in milieucategorie 3.1 waarbij de grootste aan te houden richtafstand 50m is, vanwege de parameter geluid.

De afstand tussen de bestemmingsvlakken van gewenste bedrijfsactiviteiten op het perceel Bernsehoef 9 en de woonbestemming Bernsehoef 8 verandert niet. In de praktijk zullen deze wel veranderen omdat de bedrijfswoning Bernsehoef 9 zal verdwijnen en ook op dit voorste gedeelte van het perceel verblijfsrecreatie zal komen. De voormalige woning Bernsehoef 9a wordt omgevormd en aan deze zijde van het perceel zullen de bedrijfsactiviteiten dichterbij de woning Bernsehoef 8 en Bernsehoef 6 komen. De afstand tussen de planlocatie en Bernsehoef 8 bedraagt ongeveer 11m. De afstand van de rand van de planlocatie en de woning Bernsehoef 8 bedraagt ongeveer 25m. De afstand tussen de planlocatie en Bernsehoef 7 bedraagt ongeveer 26m. De afstand van de rand van de planlocatie en de woning Bernsehoef 8 bedraagt ongeveer 25m. Deze afstanden voldoen niet aan de richtafstanden.

De afstand tussen de bestemmingsvlakken van gewenste bedrijfsactiviteiten op het perceel Bernsehoef 9 en de zorgboerderij Bernsehoef 6 verandert niet. In de praktijk zullen deze wel veranderen, omdat de bedrijfswoning Bernsehoef 9 zal verdwijnen en ook op dit voorste gedeelte van het perceel verblijfsrecreatie zal komen. De voormalige woning Bernsehoef 9a wordt omgevormd en aan deze zijde van het perceel zullen de bedrijfsactiviteiten dichterbij de woning van de zorgboerderij Bernsehoef 6 komen. De afstand van de rand van de planlocatie tot aan de gevel van de woning Bernsehoef 6 bedraagt ongeveer 65m. Deze afstand voldoet aan de richtafstand.

We adviseren de ruimtelijke inpasbaarheid van de gewenste verblijfsrecreatie middels een akoestisch onderzoek inzichtelijk te maken.

Rondom de planlocatie liggen er aan west- en zuidzijde diverse onbebouwde agrarische percelen waardoor de planlocatie omringd met de bestemming “Agrarisch met waarden- natuur en landschapswaarden’ en de functie aanduiding ‘Specifieke vorm van agrarisch met waarden – struweelvogelgebied’. Uit de bestemming blijkt dat het beheer en gebruik van deze weilanden gericht moet zijn op de op het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor op de natuurwaarden voor struweelvogels (art. 6.1 lid I.) Struweelvogels zijn vogels die voor het zoeken van voedsel of voor beschutting en nestelen afhankelijk zijn van de bomen en struiken van de zogenaamde droge dooradering van het landschap. Typische struweelvogels zijn de gekraagde roodstaart of de geelgors. Het werkelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op deze percelen is daarmee onduidelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat er vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een gezondheidkundige risico bestaat voor mensen in de omgeving en er daarom een vaste afstand van 50 meter tussen de te bespuiten percelen en verblijfsfuncties moet worden aangehouden. Daarom adviseren we ook deze afstand aan te houden bij de ontwikkeling van percelen. Afwijken van deze afstand is uitsluitend mogelijk aan de hand van een locatie specifiek onderzoek. In dit onderzoek worden aanwezige en nog te realiseren begroeiing, terreininrichting en omstandigheden beschreven waardoor er een kleinere afstand dan de vaste afstand kan worden aangehouden.

We adviseren uit te gaan van de vaste aan te houden van 50 meter of een locatie specifiek onderzoek uit te laten voeren.

Rondom de planlocatie liggen er aan west- en zuidzijde diverse onbebouwde agrarische percelen waardoor de planlocatie omringd met de bestemming “Agrarisch met waarden- natuur en landschapswaarden’ en de functie aanduiding ‘Specifieke vorm van agrarisch met waarden – struweelvogelgebied’. Uit de bestemming blijkt dat het beheer en gebruik van deze weilanden gericht moet zijn op de op het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor op de natuurwaarden voor struweelvogels (art. 6.1 lid I.) Struweelvogels zijn vogels die voor het zoeken van voedsel of voor beschutting en nestelen afhankelijk zijn van de bomen en struiken van de zogenaamde droge dooradering van het landschap. Typische struweelvogels zijn de gekraagde roodstaart of de geelgors. De aanwezigheid van struweel vogels is niet beperkt tot de weilanden rondom het plangebied. Ze kunnen ook vanwege de aanwezige begroeiing op de planlocatie aanwezig zijn.

We adviseren daarom een goed onderbouwde effectbeoordeling van de beoogde ingreep (zowel van de aanleg- als gebruiksfase) op in het wild levende dieren en planten én hun directe leefomgeving uit te laten voeren. Door het beoogde initiatief kan namelijk zowel binnen als buiten het projectgebied aantasting en/of verstoring van flora en fauna plaatsvinden. Derhalve dient een ecologische quickscan (verder: quickscan) te worden uitgevoerd om voornoemde effectbeoordeling te kunnen maken. Deze effectbeoordeling beperkt zich niet tot het projectgebied zelf maar heeft betrekking op het gehele invloedsgebied van de ingreep. Het doel van een quickscan is namelijk om in te schatten of in het onderzoeksgebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Infra

Er dient aangesloten te worden op wegenstructuur Bosrijk waarbij geen inritten elders zullen worden aangelegd. Aan de Bernsehoef en Eftelingsestraat dienen de inritten te komen vervallen, mede gezien de ontwikkeling van het fietspad op calamiteitenroute (halfverharde Eftelingsestraat).

Al het benodigde parkeren ten gevolge van de ontwikkeling, moeten op eigen terrein plaatsvinden. Daarbij dient aangesloten te worden bij de parkeernormen zoals die ook gelden voor Bosrijk en Loonsche Land.

Economie

De huidige bestemming is recreatie en de nieuwe bestemming zal ook recreatie zijn. Het zal dan met name gaan om toe te voegen bebouwing en het aantal verblijfgasten dat mogelijk gaat veranderen. Vanuit Economie zijn er op dit moment geen bezwaren.

Recreatie en toerisme

Vanuit Recreatie en Toerisme is er geen belang om de huidige bestemming te behouden. De omzetting past beter bij de bedrijfsvoering van de Efteling en kan leiden tot verbetering van de kwaliteit.

Financiën

Er lijkt sprake te zijn van een aangewezen bouwactiviteit op grond van artikel 8.13 Omgevingsbesluit waardoor een kostenverhaal, op grond van afdeling 13.6. Omgevingswet (Ow), verplicht is. Er dient kostenverhaal langs privaatrechtelijke weg (anterieure overeenkomst) op grond van artikel 13.13 te worden opgesteld. Hierin zullen o.a. aspecten als kosten planbegeleiding, bijdrage bovenwijks en nadeelcompensatie worden geborgd.

Conclusie

De gemeente Loon op Zand is bereid tot medewerking aan het voorgestelde initiatief om de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein 4' om te zetten naar 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' a.d.h.v. een wijziging omgevingsplan met behulp van een TAM-IMRO procedure onder de hieronder uitéén gezette voorwaarden en opmerkingen.

Voorwaarden:

- Er dient qua planregels aangesloten te worden op de omliggende vergelijkbare percelen met een verblijfsrecreatie bestemming. Denk hierbij o.a. aan minimaal 40% groen en maximaal 10m bouwhoogte;
- De huidige bebouwing bestaande uit een bedrijfswoning en bijbehorende bebouwing aan de Bernsehoef 9, dient te worden gesloopt, of, dient qua gebruik gewijzigd te worden zodat het aansluit aan het voorgestelde nieuwe gebruik van de verblijfsrecreatie bestemming;
- Er dient een omgevingsdialoog gevoerd te worden conform gemeentelijke spelregels;
- Er dient een onderbouwing te worden aangeleverd m.b.t. bedrijven- en milieuzonering i.r.t. de omliggende functies, waarbij minimaal een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd;
- Er dient een gebied specifiek onderzoek te worden uitgevoerd aangaande spuitzones vanuit de omliggende agrarische percelen en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen deze zones;
- De ecologische quickscan, als onderdeel van de ETFAL, dient het invloedgebied van de ontwikkeling mee te onderzoeken, omdat rondom het plangebied verschillende soortbeschermingen zijn opgenomen;
- De wegenstructuur van het plangebied dient aan te sluiten op de bestaande structuur van Bosrijk;
- De inritten van het plangebied aan de Bernsehoef en Eftelingsestraat dienen te worden verwijderd;
- Parkeren van bezoekers dient op eigen terrein te geschieden;
- Er dient een anterieure overeenkomst met de gemeente te worden afgesloten.

Opmerkingen:

- Er dient in het nieuwe plan rekening gehouden te worden met mogelijke archeologische waarden, mogelijk in de vorm van planregels, afhankelijk het nog uit te werken concrete plan;
- Er dient rekening gehouden te worden met de een nieuwe landschappelijke inpassing, afhankelijk van het concreet in te dienen plan.

Daarnaast dient het eerste ontwerp van het initiatief voor 15 juli 2025 te worden aangeleverd.

Leges

Informeel aanvraag, voorheen principeverzoek (kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit)

De leges moeten worden verrekend met dit principeverzoek of later binnen de plankosten van de anterieure overeenkomst bij een wijziging omgevingsplan.