

Vooroverlegreactie uitgebreide omgevingsvergunning Maastrichterweg 183

In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning heeft vooroverleg plaatsgevonden met de betrokken instanties, zoals het waterschap en de provincie Noord-Brabant. Het Waterschap de Dommel heeft op 20 januari 2015 aangegeven dat ze akkoord gaan. De Provincie Noord-Brabant heeft een vooroverlegreactie ingediend. Hieronder is de vooroverlegreactie van de Provincie Noord-Brabant samengevat en beantwoord. De vooroverlegreactie is cursief weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

Vooroverlegreactie 1, Provincie Noord-Brabant, 23 september 2014

- 1. Met de gemeente Valkenswaard zijn geen afspraken gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap. In de ruimtelijke onderbouwing blijkt onvoldoende hoe groot het bedrag is dat gestort wordt in het bedoelde fonds en op welke wijze wij hiertoe zijn gekomen. Zonder een dergelijke verantwoording kan niet beoordeeld worden of er sprake is van een passende kwaliteitsverbetering als gevolg van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling. De anterieure overeenkomst wordt gemist in de stukken die deel uitmaken van de omgevingsvergunning.*

In de vooroverlegreactie van de Provincie Noord-Brabant wordt aangegeven dat de gemeente Valkenswaard geen afspraken heeft gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk overleg. Deze veronderstelling is echter onjuist. In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap zijn wel afspraken gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. In de afspraken staat opgenomen dat in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap er wordt uitgegaan van 20% van de waardevermeerdering behorende bij het ruimtelijke initiatief. In dit geval wordt dit bedrag gestort in het Landschapsfonds van de gemeente Valkenswaard. Deze afspraken zijn ook vastgelegd in de Structuurvisie Valkenswaard deel b.

Deze omgevingsvergunning sluit aan bij deze afspraken. In de basis wordt 20% van de waardevermeerdering gestort in het landschapsfonds. De hoogte van de waardevermeerdering zal worden bepaald door een erkend taxateur. Deze taxatie zal in opdracht van de gemeente worden uitgevoerd. Hierbij wordt het verschil in de planologische mogelijkheden dus gewaardeerd. Dus één taxatie zonder en één taxatie met tweede bedrijfswoning. Het verschil in hoogte is het bedrag dat als basis dient voor berekening van de hoogte van het bedrag van de kwaliteitsverbetering.

Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is niet openbaar. In artikel 6.24 Bro is opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders kennis moet geven van de overeenkomst, na het sluiten van de overeenkomst. Hierbij volstaat een kennisgeving van de zakelijke inhoud. Deze kennisgeving is reeds gepubliceerd in de Kempener Koerier van 24 september 2014.

- 2. Met een anterieure overeenkomst is een kwaliteitsverbetering financieel verzekerd. Wij adviseren u echter ook om de bedoelde zekerstelling als voorwaarde op te nemen in de omgevingsvergunning, zodat daarmee ook de feitelijk/juridische borging tot stand komt. U kunt dit doen door voorwaardelijke bepalingen in de omgevingsvergunning op te nemen t.a.v. het gebruik van (een deel van) het gebouw als woning. Gelet op het voorstaande is het project (vooralsnog) in strijd met artikel 3.2 van de Verordening.*

In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat 20% van de waardevermeerdering wordt geïnvesteerd in het landschapsfonds. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als basis voor de vergunning. Daarnaast zijn deze afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Deze voorwaarde is dus al opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing en in de anterieure overeenkomst.

Ter zekerstelling zal in de ruimtelijke onderbouwing onderaan in paragraaf 3.2.3 het volgende worden opgenomen: 'Bewoning van de tweede bedrijfswoning conform deze vergunning is pas toegestaan op het moment dat aan de verplichtingen, zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst, is voldaan en de investering in het landschapsfonds is verricht'.

Ter verduidelijking van deze afspraak zal in de omgevingsvergunning worden opgenomen dat de ingediende ruimtelijke onderbouwing een onderdeel is van deze omgevingsvergunning. De verplichtingen, zoals genoemd in de ruimtelijke onderbouwing, moeten worden nagekomen voordat van de vergunning gebruik mag worden gemaakt.

3. *Op basis van art 6.11, lid 3 van de Verordening is een 2e bedrijfswoning toegestaan bij een bestaand grootschalig recreatiebedrijf, mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Van een bestaand grootschalig recreatiebedrijf is sprake als meer dan 150.000 bezoekers en overnachtingen per jaar plaats vinden. Hierbij wordt aangesloten bij het begrip grootschalige ontwikkeling, beschreven in artikel 1.36 van de Verordening. Uit de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken blijkt niet dat in onderhavig geval sprake is van een grootschalig recreatiebedrijf waardoor het plan (vooralsnog) in strijd is met de Verordening.*

Conform artikel 6.11 lid 3 van de Verordening Ruimte 2014 is bij een bestaand grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. In de begripsbepalingen van de VR 2014 is aangegeven dat sprake is van een grootschalige ontwikkeling, indien de som van het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen meer dan 150.000 bezoekers per jaar bedraagt.

In aanvulling op het positief advies vanuit de brancheorganisatie RECRON is tot dit doel met de initiatiefnemer (Oostappen Groep) aanvullende informatie verzameld om inzicht te bieden in de bezoekersaantallen behorend tot het vakantiepark 'Brugse Heide'.

Hierbij is een onderscheid aanwezig tussen de verblijfs- en dagrecreatie op het vakantiepark.

Verblijfsrecreatie

In 2013 is door de Oostappen Groep het principe 'kampeer en spel voor kleine kinderen' geïntroduceerd op het vakantiepark Brugse Heide. Vooral het indoor speelpaleis en het buitenzwembad zorgen voor een specialisatie als gezinscamping vooral gericht op kleine kinderen.

In de afgelopen jaren heeft het succes van deze formule ertoe geleid dat er een duidelijke verschuiving heeft plaatsgevonden van de traditionele kampeerder (50+ zonder kinderen) naar de gezinskampeerder (35-55 jaar met kinderen) op het vakantiepark. De prognose voor de komende jaren is dat deze trend zich zal voortzetten.

In de bestaande situatie zijn op het vakantiepark in totaal 238 verblijfseenheden aanwezig, onderverdeeld in 126 verhuureenheden (chalets en stacaravans) en 112 toeristische kampeereenheden. Per verblijfseenheid wordt een bezetting van circa 4 personen gehanteerd als uitgangspunt. De bezettingsgraad is gebaseerd op het aantal dagen op jaarbasis dat gebruik wordt gemaakt van de verblijfseenheden. Hierbij wordt voor de kampeereenheden ervanuit uitgegaan dat deze standplaatsen alleen in het hoogseizoen worden verhuurd.

Verblijfseenheden	Aantal (stuks)	Bezetting (personen)	Bezettingsgraad (dagen)	Bezoekersaantallen
Verhuureenheden	126	4	200	100.800
Kampeereenheden	112	4	70	31.360

Het totaal aantal bezoekers met betrekking tot de verblijfsrecreatie bedraagt derhalve 132.160 bezoekers.

Dagrecreatie

Op het vakantiepark Brugse Heide zijn tevens diverse recreatieve activiteiten en faciliteiten aanwezig. Deze dagrecreatieve voorzieningen hebben tevens een aantrekkende werking op recreanten vanuit de omgeving. In totaal betreft dit drie voorzieningen, een buitenzwembad, indoor speelpaleis en eetcafé.

Het buitenzwembad wordt in het hoogseizoen (60 dagen) ook door bezoekers van buiten gebruikt als dagrecreatie. In totaal betreft dit circa 50 personen per dag. Het indoor speelpaleis is een slechtweer voorziening en wordt op jaarbasis circa 90 dagen door bezoekers van buiten gebruikt, waarbij het bezoekersaantal circa 50 personen bedraagt.

Tot slot is op het vakantiepark een eetcafé gesitueerd, genaamd 'De stamgasten'. Bij deze horecavoorziening komen recreanten (fietsers en/of wandelaars) uit de omgeving veelal langs om even wat te eten of te drinken.

Dagrecreatie	Aantal (personen)	Bezettingsgraad (dagen)	Bezoekersaantallen
Buitenzwembad	50	90	4.500
Indoor speelpaleis	50	120	6.000
Eetcafé 'De stamgasten'	40	275	11.000

Het totaal aantal bezoekers met betrekking tot de dagrecreatie bedraagt derhalve 21.500 bezoekers.

Conclusie

Het totaal aantal bezoekers op het vakantiepark Brugse Heide bedraagt 153.660 personen op jaarbasis. Op basis van deze bezoekersaantallen, in combinatie met de groeiprognose ten aanzien van de verblijfsreactie, betreft het vakantiepark een voorziening die beschouwd kan worden als een bestaand grootschalig recreatiebedrijf.

Het initiatief voldoet derhalve aan de voorwaarden conform artikel 6.11 lid 3 van de Verordening Ruimte 2014.

Bovenstaande tekst zal ter verduidelijking worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 3.2.2.