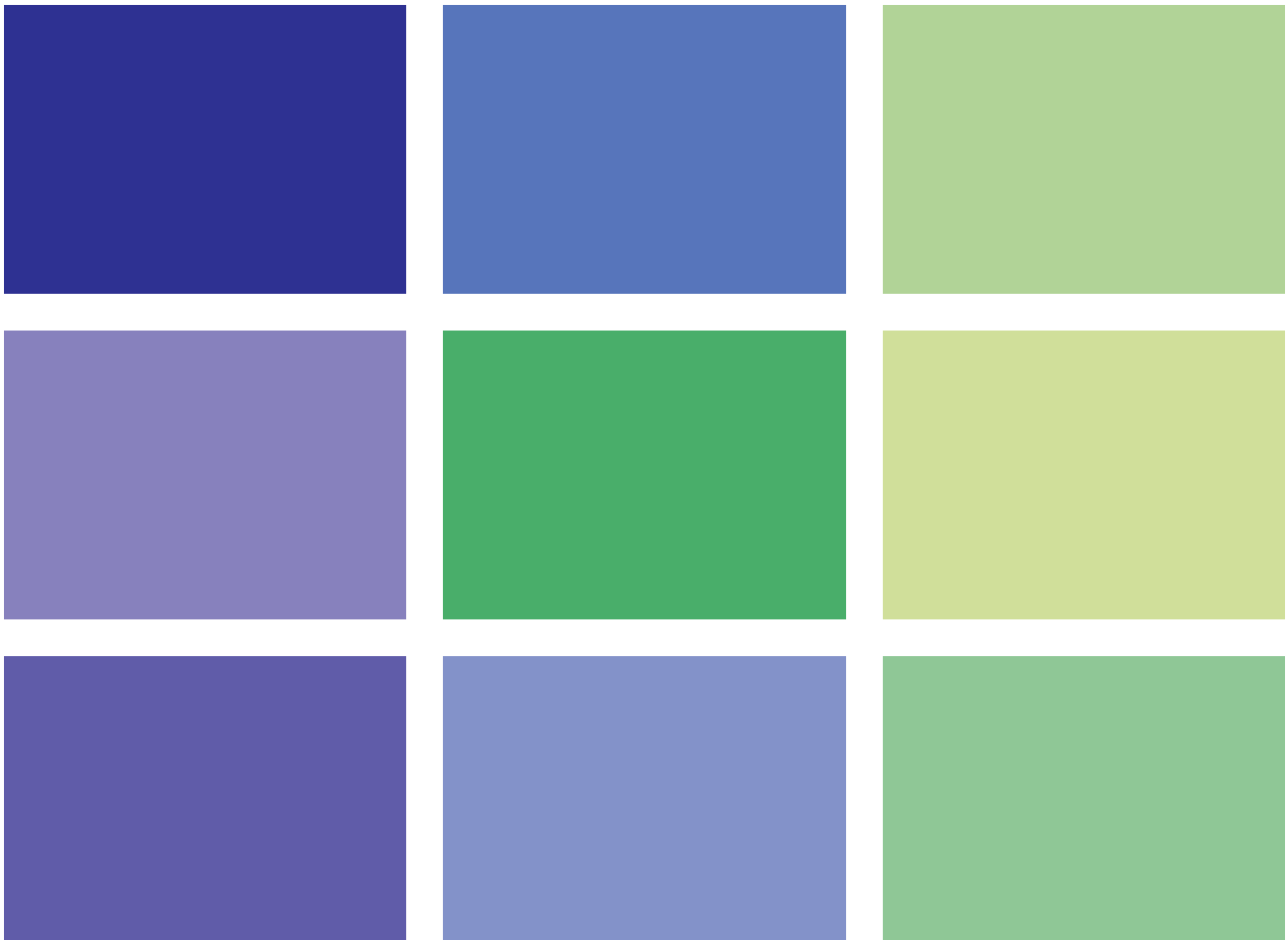


Ruimtelijke onderbouwing

Oostappen vakantiepark Brugse Heide, 2^e bedrijfswoning

Gemeente Valkenswaard



Ruimtelijke onderbouwing

Oostappen vakantiepark Brugse Heide, 2^e bedrijfswoning

Gemeente Valkenswaard

Toelichting

Kaart besluitgebied

1:2.000

Datum:

5 maart 2015

Projectgegevens:

ROB01-0251484-01e

TEK01-0251484-01c

Identificatienummer:

NL.IMR0.0858.OV maastrichtrwg183-ON01



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Louis Loyensstraat 5
6221 AK Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	17
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Externe veiligheid	19
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	20
4.6	Kabels en leidingen	22
4.7	Water	22
4.8	Flora en fauna	22
4.9	Historische kwaliteit (archeologie, cultuurhistorie, monumenten)	22
5	Haalbaarheid	23
5.1	Financieel	23
5.2	Maatschappelijk	23

Bijlagen

- 1 Notitie noodzaak bedrijfswoningen op recreatiebedrijven, Recron, februari 2005
- 2 Notitie 2^e bedrijfswoning Oostappen Vakantiepark Brugse Heide, Recron, 9 oktober 2013
- 3 Akoestisch onderzoek, Van Mierlo Bouwfysisch Ingenieursbureau, 27 mei 2014
- 4 Nota vooroverleg



Ligging projectgebied binnen de gemeente Valkenswaard (bron: BING Maps, 2013)



Begrenzing vakantiepark Brugse Heide (bron: BING Maps, 2013)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Maastrichterweg 183 in Valkenswaard is het vakantiepark Brugse Heide gevestigd. Het vakantiepark is gesitueerd tussen de natuurreservaten 'het Leenderbos' en 'De Malpie', in de directe nabijheid van Valkenswaard. Het aanbod op het terrein bestaat uit een mix van 238 permanente en niet-permanente standplaatsen alsmede diverse recreatieve activiteiten en faciliteiten.

Ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en kwalitatieve bedrijfsvoering én dienstverlening, alsmede de waarborging van de veiligheid voor de recreanten bij eventuele calamiteiten, zijn op het vakantiepark sinds 1992 twee bedrijfswoningen aanwezig. In het toenmalige bestemmingsplan 'Buitengebied 1998 2^e partiële herziening, welke is vastgesteld op 10 maart 2010, was echter slechts één bedrijfswoning benoemd. Hierdoor is er in principe sprake van strijdig gebruik.

Gedurende de bestemmingsplanprocedure van het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' is derhalve door de Oostappen Groep verzocht om beide bedrijfswoningen op te nemen. De gemeente Valkenswaard heeft echter aangegeven dat, vanwege het conserverend karakter van dit bestemmingsplan, een herziening en/of verruiming niet mogelijk is.

Vanuit de gemeente Valkenswaard is echter wel een positieve grondhouding uitgesproken met betrekking tot het voorliggend initiatief, mits onderbouwd en gemotiveerd in een separate procedure. Tot dit doel is besloten om een procedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) te doorlopen. Met de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verkregen om tot een passende juridische en planologische regeling te komen voor de bestaande 2^e bedrijfswoning op het vakantiepark Brugse Heide.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Valkenswaard, ten zuiden van de kern Valkenswaard. Het projectgebied betreft het vakantiepark Brugse Heide, waarbij de totale oppervlakte van het vakantiepark circa 74.605 m² bedraagt.

De begrenzing van het projectgebied wordt aan de westzijde gevormd door de Maastrichterweg, welke tevens de entree tot het vakantiepark vormt. De oostelijke begrenzing bestaat uit de Kluizerdijk en het achterliggend natuurgebied 'het Leenderbos'. Tot slot wordt de noordelijke en zuidelijke begrenzing gevormd door de rondomliggende agrarische percelen.

De ligging en begrenzing van het projectgebied is weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

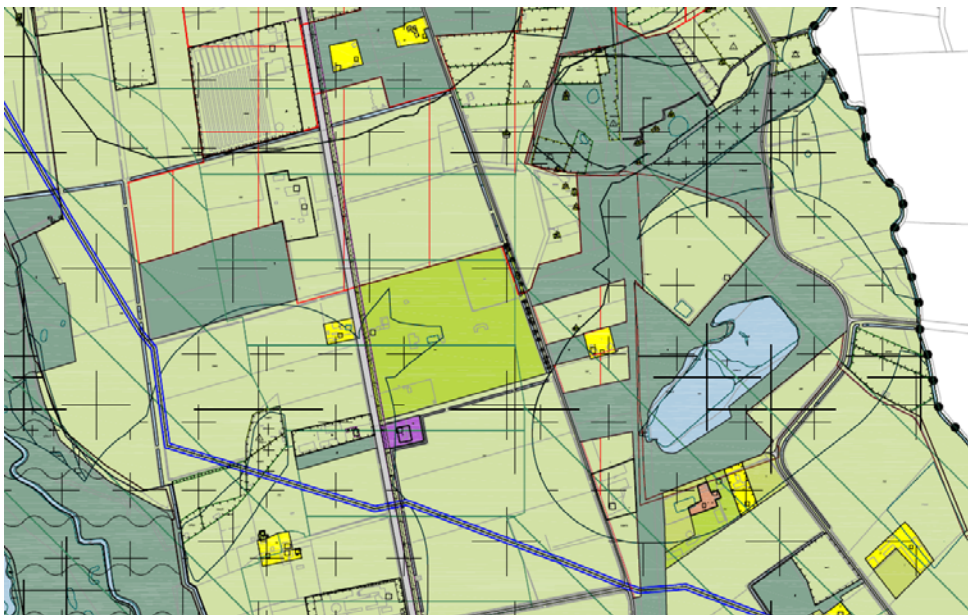
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 27 juni 2013 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Valkenswaard. Het projectgebied heeft hierin de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'.

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bedrijfmatig verstrekken van recreatiemogelijkheden voor recreatief verblijf van personen - die elders hun hoofdverblijf hebben - in kampeermiddelen en trekkershutten, waarbij tevens maximaal één bedrijfswoning is toegestaan, indien er geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen.

Ten behoeve van de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden zijn de gebieden van archeologische waarde op het vakantiepark bestemd de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' of Waarde - Archeologie 6'. Tevens is middels de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' aangeduid dat hervestiging, omschakeling of nieuwvestiging van intensieve veehouderijen op deze locatie niet zijn toegestaan. Tot slot is middels de dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie aangegeven dat deze gronden, afgezien van de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande watersystemen.

Het voorliggend initiatief wijkt af van de vigerende bestemming aangezien een 2^e bedrijfswoning niet mogelijk is binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. De beoogde ontwikkeling past hierdoor niet in het vigerende bestemmingsplan. Een afwijkingsprocedure is derhalve noodzakelijk.



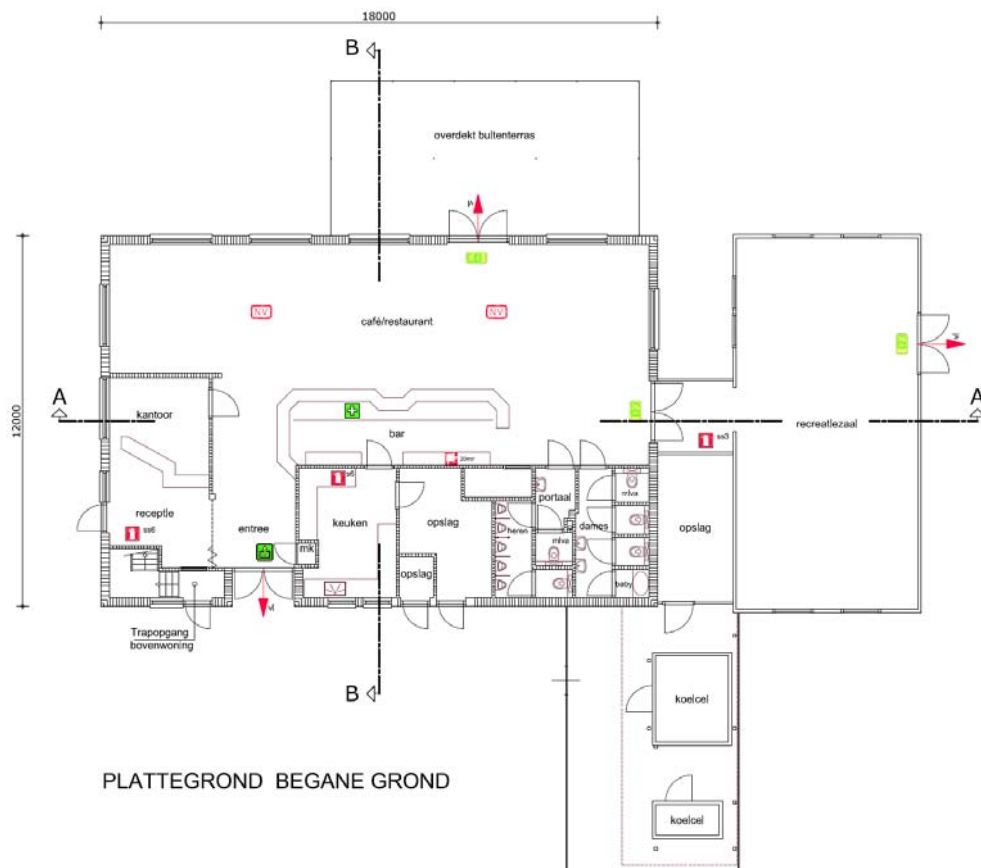
Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' (gemeente Valkenswaard)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing, behorend bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Bij de ruimtelijke onderbouwing hoort een kaart met de begrenzing van het besluitgebied en de bouwtekeningen d.d. 2 mei 2014.

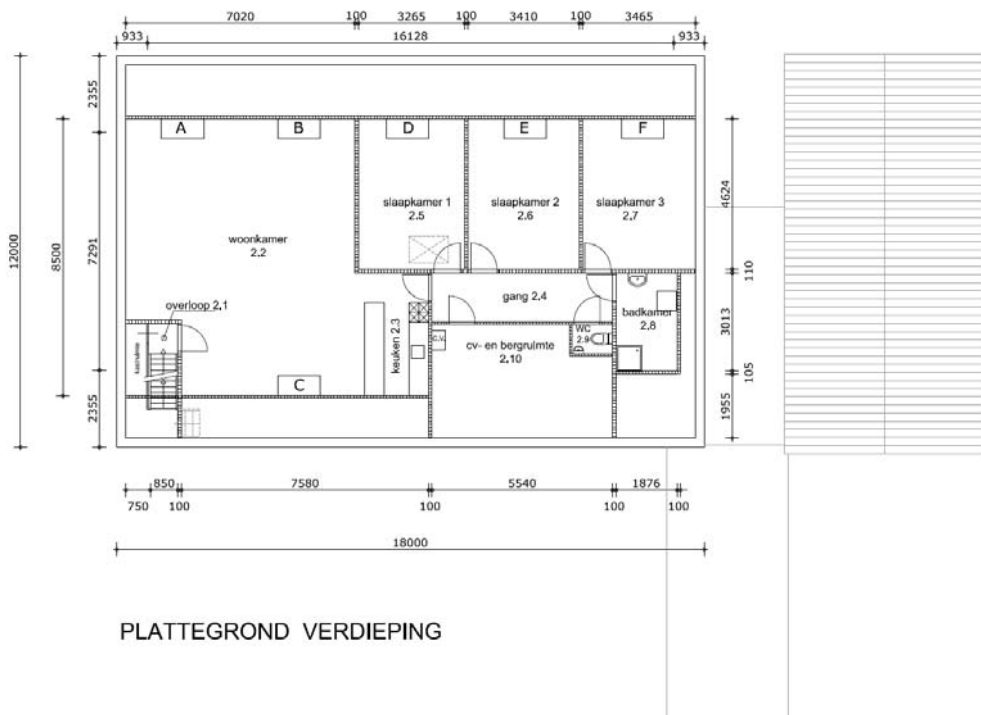
1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de haalbaarheid beschreven.



PLATTEGROND BEGANE GROND

Indeling horeca/receptiegebouw: begane grond (Oostappen Groep, d.d. 02-05-2014)



PLATTEGROND VERDIEPING

Indeling horeca/receptiegebouw: bovenverdieping (Oostappen Groep, d.d. 02-05-2014)

2 Planbeschrijving

Het buitengebied van Valkenswaard heeft een hoge recreatieve attractiewaarde door de geografische ligging ten opzichte van enerzijds België en anderzijds Eindhoven. Daarnaast heeft Valkenswaard vele toegankelijke bos- en natuurgebieden. Kenmerkend voor het buitengebied van Valkenswaard is het afwisselende landschap. Het landschap bepaald voor een groot deel de identiteit van het buitengebied. Het vakantiepark Brugse Heide is hierbij gesitueerd tussen de natuurreservaten 'het Leenderbos' en 'De Malpie' én in de directe nabijheid van Valkenswaard.

De bedrijfsvoering van het vakantiepark is gedurende de afgelopen jaren in hoge mate geïntensiveerd. De huidige verblijfsaccommodaties bestaan uit circa 112 toeristische kampeerplaatsen (auto, caravan/tent); 40 verhuurchalets en 86 verhuurstacaravans. Tevens zijn diverse recreatieve activiteiten en faciliteiten aanwezig waaronder een zwembad en een indoor speelpleis.

De intensivering van de bedrijfsvoering én de noodzaak van een adequate kwalitatief hoogwaardige dienstverlening heeft ertoe geleid dat het huidige beheer wordt verricht door een tweetal medewerkers. Dit is noodzakelijk gebleken om permanent toezicht, veiligheid, de dienstverlening en het terreinbeheer op het vakantiepark te kunnen garanderen. Beide werknemers zijn individueel woonachtig op het vakantiepark. Aangezien in het vigerend bestemmingsplan slechts één bedrijfswoning is toegestaan is derhalve sprake van strijdig gebruik. Dit betreft echter een situatie welke reeds sinds 1992 op het vakantiepark aanwezig is. Een van de medewerkers is woonachtig in de bedrijfswoning, gesitueerd langs de hoofdingang van het vakantiepark.

De onderhavige onderbouwing heeft betrekking op het realiseren van een passende juridische en planologische regeling te komen voor de bestaande 2^e bedrijfswoning, gesitueerd op de bovenverdieping van het horeca-/receptiegebouw. De nut en noodzaak van een 2^e bedrijfswoning op het vakantiepark Brugse Heide wordt tevens door de brancheorganisatie RECRON onderschreven. De ontvangen schriftelijke reactie, d.d. 9 oktober 2013, is als bijlage opgenomen evenals een beschrijving van de algemene beleidsrichtlijn.



Zijaanzicht horeca/receptiegebouw (Google Maps, 2013)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid.

Voor het projectgebied van deze ruimtelijke onderbouwing geldt dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is sprake van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er heeft slechts op onderdelen bijsturing plaatsgevonden. Dit is doorvertaald in de Structuurvisie ruimtelijke ordening - partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken.

Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie ruimtelijke ordening is het projectgebied opgenomen als onderdeel van de groenblauwe structuur. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De provincie onderscheidt hierbij in de groenblauwe structuur drie perspectieven, namelijk het kerngebied groenblauw, de groenblauwe mantel en de gebieden voor waterberging.

Conclusie

Het vakantiepark Brugse Heide is gelegen binnen de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties, zijn mogelijk, zeker als daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap. Het voorliggend initiatief sluit daarom aan op de doelstellingen uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

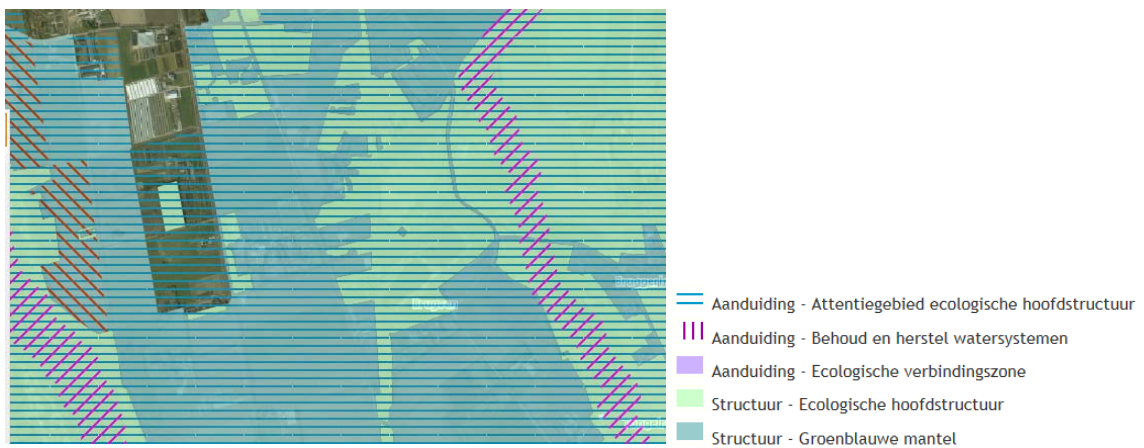
3.2.2 Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. Hierbij heeft naar aanleiding van de Structuurvisie ruimtelijke ordening - partiële herziening 2014 eveneens een herziening van de Verordening ruimte plaatsgevonden. In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Hierbij is geprobeerd om (verdere) vereenvoudigingen door te voeren. Daarnaast zijn er ook inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn direct terug te voeren op de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte.

In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrepsd.

Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het vakantiepark Brugse Heide grotendeels gelegen in de 'groenblauwe mantel' en zijn de artikelen met betrekking tot 'de ecologische hoofdstructuur', 'het attentiegebied EHS' en 'niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling' van toepassing. In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot het projectgebied. Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten met betrekking tot artikel 6: Groenblauwe mantel.



Uitsnede themakaart 'natuur en landschap' (Verordening Ruimte 2014)

In de groenblauwe structuur kiest de provincie voor een koppeling van het water- en natuursysteem van Brabant. Door meer samenhang in natuur en water worden het landschap en recreatiemogelijkheden versterkt. Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie een 'ja, mits' benadering. De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied.

Met betrekking tot een initiatief in de groenblauwe mantel is in artikel 6.7 bepaald dat nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning danwel solitaire recreatiewoningen is uitgesloten. Tevens is de zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen uitgesloten. Bij een bestaande grootschalige recreatieve voorziening, zoals het vakantiepark Brugse Heide, is in afwijking van het bovenstaande conform artikel 6.11 een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

In de begripsbepalingen van de Verordening Ruimte 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 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 een 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

Conform artikel 6.11 'afwijkende regels voor recreatiebedrijven' is de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld om tot een passende juridische en planologische regeling te komen voor de bestaande 2^e bedrijfswoning op het vakantiepark Brugse Heide, mede gebaseerd op het positief advies van de brancheorganisatie RECRON.

Het totaal aantal bezoekers op het vakantiepark Brugse Heide bedraagt 153.660 personen op jaarbasis. Op basis van deze bezoekersaantallen, in combinatie met de groeiprognoze 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.

3.2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap. In artikel 1.72 van de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat een ruimtelijke ontwikkeling bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten betreffen waarvoor een wijziging van het planologisch regime van toepassing is. Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Normaliter moet ook aandacht besteed worden aan de invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Valkenswaard heeft met de provincie Noord-Brabant afspraken gemaakt over de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De gevolgen van het juridisch-planologisch vastleggen van de bestaande 2^e bedrijfswoning voor de omgeving zijn minimaal, aangezien de woning al jarenlang als zodanig wordt gebruikt. Er is naar een balans gezocht tussen de impact van de 'ruimtelijke ontwikkeling' enerzijds en de (tegen)prestatie die geleverd moet worden voor de kwaliteit van het landschap anderzijds. Met de provincie Noord-Brabant is afgesproken dat 20% van de waardevermeerdering van de grond geïnvesteerd moet worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Er is besloten dat er een financiële bijdrage geleverd

moet worden in het landschapsfonds. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat 20% van de waardevermeerdering van de grond wordt gestort in het landschapsfonds. 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.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Valkenswaard 2012

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is door de gemeente de structuurvisie Valkenswaard 2012 opgesteld. Hiermee is invulling gegeven aan de toekomst van Valkenswaard naar 2030 toe.

Tot dit doel is de ruimtelijke invulling beschreven in de thema's 'bestuur', 'wonen', 'werken', 'vrije tijd' en 'welzijn'. Deze thema's kunnen echter niet los van elkaar worden gezien. Immers, de ruimte is schaars en het is van belang rekening te houden met de verschillen tussen de verschillende gebieden. Daarom is ook voor de specifieke gebieden (te weten: het stedelijk gebied, de uitbreidingen en het buitengebied) aangegeven wat de ambities zijn.

Valkenswaard beschikt over een ruim aanbod aan toeristisch- recreatieve voorzieningen en activiteiten. Deels voorzieningen met een lokale reikwijdte, deels met een bovenlokale betekenis. Valkenswaard wil zich profileren als een toeristisch-recreatieve gemeente. Dit betekent een versterking van het huidige aanbod en een toename in het totaalaanbod. Met name in het buitengebied zal worden gezocht naar het bieden van ruimte voor toeristisch-recreatieve bedrijven.

De mogelijkheden voor ontwikkeling in het buitengebied zijn afhankelijk van het gebied waarin de ontwikkeling gewenst is. In natuur- en bosgebieden zijn er in de regel minder ontwikkelingen mogelijk dan in de agrarische gebieden. Het vakantiepark Brugse Heide is gesitueerd in het agrarisch gebied.

Met de structuurvisie maakt de gemeente Valkenswaard kenbaar dat zij ten behoeve van de uitvoering van het beleid 'bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen', 'bijdragen aan bovenplanse kosten' en 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen' gaat verplichten c.q. vragen. Ook maakt de gemeente met de structuurvisie kenbaar dat zij een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap verplicht zal stellen voor een ruimtelijk initiatief in het buitengebied. In de structuurvisie is vastgelegd dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied die leiden tot een wijziging van het planologisch regime 20% van de waardevermeerdering van de grond geïnvesteerd moet worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. In paragraaf 3.2.3 is hier reeds op ingegaan.

Conclusie

Het voorliggend initiatief betreft het opnemen van een passende juridische en planologische regeling voor de bestaande 2^e bedrijfswoning, welke noodzakelijk is voor de instandhouding en kwaliteit van de bedrijfsvoering op het vakantiepark Brugse Heide. Dit

sluit aan bij het beleid om ruimte te bieden voor toeristisch-recreatieve bedrijven in de gemeente.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard 2011-2020

Om de visie op het landschap uit te dragen, om sturing te geven aan veranderingen in het buitengebied en om concrete projecten tot uitvoering te brengen heeft de gemeente Valkenswaard een landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Het is een op zichzelf staand plan maar heeft duidelijke koppelingen met de Structuurvisie Valkenswaard en het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

De kracht van het landschap van Valkenswaard is dat het afwisselend is. Hoewel met het veranderen van het gebruik ook het uiterlijk is veranderd, zijn de afzonderlijke landschappen als zodanig nog herkenbaar gebleven. Hiertoe is het projectgebied verdeeld in veertien deelgebieden waarbinnen de ruimtelijke opbouw, functioneren én dynamiek vergelijkbaar zijn.

Het vakantiepark Brugse Heide is hierbij gelegen in deelgebied 7 'Brugse Heide en Opperheide'. Het deelgebied kenmerkt zich door een goed functionerend, relatief groot-schalig landbouwgebied met een herkenbare noord-zuid gerichte structuur. Deze structuur begrenst de heldere rationele verkaveling van dit jonge ontginningslandschap. Hierbij is het potentieel aanwezig om de Maastrichterweg, waaraan het vakantiepark is gelegen, op te waarden als recreatieve ontwikkelingsas om de recreatieve mogelijkheden van de gemeente Valkenswaard te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van de Maastrichterweg te versterken.

Conclusie

Het voorliggend initiatief heeft betrekking op een ontwikkeling op het bestaande vakantiepark en heeft geen negatieve gevolgen met betrekking tot de doelstellingen uit het landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard 2011-2020.

3.3.3 Beleidskader Economische Zaken 2012-2015

Economie is een zeer dynamisch beleidsterrein, waarop zich de afgelopen jaren een aantal belangrijke en grote ontwikkelingen hebben voorgedaan. Derhalve is een nieuw geactualiseerd economisch beleidskader wenselijk. Een beleidskader dat vanuit de lokale situatie inspeelt op kansen en bedreigingen die zich voor de lokale economie voordoen. Het Beleidskader Economische Zaken maakt duidelijk waar de gemeente Valkenswaard op het beleidsterrein economie de komende jaren voor staat.

Gemeente Valkenswaard heeft dankzij zijn grote aanbod aan vrijetijdsvoorzieningen aantrekkingskracht op de toerist en recreant. De toerist kan overnachten in een van de verschillende accommodaties in de gemeente zelf of in de directe omgeving. De aantrekkelijkheid van Valkenswaard valt of staat bij de aantrekkelijkheid van al deze voorzieningen en attracties. Daarbij zijn er altijd activiteiten en diensten die niet door de sector zelf worden opgepakt, maar van groot belang zijn voor de aantrekkingskracht op

de toerist. Denk hierbij aan een juiste informatievoorziening, het aanleggen van recreatieve infrastructuur, en het promoten van Valkenswaard als toeristische bestemming.

Ambities op het gebied van horeca dienen overeen te komen met de ambities op het gebied van een aantrekkelijke leefomgeving, toerisme, recreatie en detailhandel. Centraal binnen elk domein is de ruimte die aan ondernemerschap moet worden geboden, het borgen van kwaliteit en de profilering van Valkenswaard.

Conclusie

Een versterking van de bedrijfsvoering van het vakantiepark Brugse Heide sluit aan op de uitgangspunten uit het Beleidskader Economische Zaken 2012-2015.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. Het gaat hierbij onder andere om de volgende aspecten: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, hinderlijke bedrijvigheid, kabels en leidingen, water, flora en fauna, historische kwaliteit (archeologie, cultuurhistorie, monumenten).

De ruimtelijke onderbouwing 'Oostappen vakantiepark Brugse Heide, 2^e bedrijfswoning' is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie middels een passende juridische en planologische regeling en heeft een conserverend karakter. Er is geen sprake van een concreet plan. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het vakantiepark wordt niet veranderd. Om die reden is geen specifiek milieuhygiënisch en planologisch onderzoek noodzakelijk. Hierna wordt kort aandacht besteed aan de verschillende milieuhygiënische en planologische aspecten.

4.1 Bodem

Aangetoond moet worden dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In voorliggend geval is er sprake van het vastleggen van de bestaande situatie. Een onderzoek naar de bodem- en grondwaterkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. De bestaande 2^e bedrijfswoning is gesitueerd binnen de geluidzone van de Maastrichterweg. Juridisch-planologisch gezien is er sprake van het toevoegen van een bedrijfswoning. Dit is een geluidsgevoelige functie. Op grond van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï verricht.

Door Van Mierlo Bouwfysisch Ingenieursbureau is een akoestisch onderzoek verricht. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Conform de berekeningsresultaten wordt voldaan aan de 48 dB voorkeursgrenswaarde inclusief aftrek overeenkomstig artikel 110g in de rekenpunten 1,3 en 4 voor de 1^e bouwlaag waarop de woning is gesitueerd.

Ter plaatse van rekenpunt 2 (voorgevel) wordt niet voldaan aan de 48 dB voorkeursgrenswaarde inclusief aftrek overeenkomstig artikel 110 g ten gevolge van het wegverkeer op de Maastrichterweg. Conform de berekeningsresultaten wordt in alle rekenpunten 1 t/m 4 voldaan aan de maximale ontheffingswaarde voor de woning in buitens stedelijk gebied van 53 dB.

Het verder terugbrengen van de geluid gevelbelasting t.p.v. de voorgevel zou kunnen geschieden door toepassing van een geluidscherm in de vorm van een zandwal. Maar aangezien de woning is gelegen op de 1^e bouwlaag met een waarnemhoogte van 4,5 m zal deze zandwal minimaal 5 m hoog dienen te bedragen t.o.v. bovenkant weg Maastrichterweg om enig effect te realiseren.

Het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB t.g.v. Maastrichterweg stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke en/of financiële aard. Er is derhalve bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om hogere waarde voor de geluidsbelasting op de gevels verzocht. De maximaal berekende waarde is 51 dB, hetgeen binnen de maximaal te verzoeken hogere waarde van 53 dB valt. Deze hogere waarden geldt alleen voor rekenpunt 2 ter plaatse van de voorgevel. De overige rekenpunten 1,3 en 4 ter plaatse van beide zijgevels en achtergevel voldoen aan de 48 dB voorkeursgrenswaarde waardoor deze gevels in zijn geheel buiten de wet Geluidhinder vallen.

Conclusie

Omdat de woning aan de eisen van de Wet Geluidhinder en aan de in het ontheffingenbeleid hogere waarde gestelde voorwaarden voldoet, kan worden gesteld dat er sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat en derhalve een goede ruimtelijke ordening in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit.

In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Het beoogde aantal nieuwe woningen ligt ver onder de genoemde drempel. In dit geval is immers sprake van het toevoegen van één bedrijfswoning. Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanwege het aspect luchtkwaliteit.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat ten zuiden van het projectgebied een brandstoftransportleiding is gesitueerd met een inventarisatieafstand van 130 meter. Het vakantiepark Brugse Heide is echter gesitueerd op een minimale afstand van 170 meter van deze brandstofleiding. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het projectgebied niet in het invloedsgebied van deze leiding ligt. Daarnaast ligt het initiatief buiten de invloedszones van risicovolle inrichtingen, transportroutes en van overige leidingen.

Met betrekking tot het initiatief zelf zijn op het perceel twee bovengrondse propaangastanks aanwezig. In paragraaf 4.5.1. wordt nader ingegaan op deze bovengrondse propaangastanks. De propaangastanks vallen vanwege de beperkte grootte niet onder de reikwijdte van het Besluit externe veiligheid. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het projectgebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. De locatie en de directe omgeving behoren vanwege de ligging aan de Maastrichterweg en de aanwezige (bedrijfs)activiteiten tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

4.5.1 Het planvoornemen

Milieucategorie

Op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking behoren kampeerterreinen, vakantiecentra en dergelijke (met keuken) tot milieucategorie 3.1. Voor activiteiten in deze categorie geldt een indicatieve afstand van 10 meter voor het aspect geur en 30 meter voor het aspect geluid tot hindergevoelig objecten in een 'gemengd gebied'. De kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten buiten de inrichting ondervinden geen hinder van het voorliggend initiatief. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie en heeft een conserverend karakter.

Bovengrondse propaangastanks

In de bestaande situatie zijn op het vakantiepark een tweetal bovengrondse propaantank aanwezig, welke eveneens om een afweging vraagt. Het betreffen tanks kleiner dan 5 m³, die minder dan vijf keer per jaar wordt bevoorraadt.

De grootte van deze propaangastanks is beperkt, zodat het bedrijf niet onder de reikwijdte van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt. Voor kleinere propaangastanks (tot een inhoud van 13 m³) zijn veiligheidsafstanden opgenomen in het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Hiervoor geldt ingevolge het Activiteitenbesluit een maximale veiligheidsafstand van 25 meter met betrekking tot de opstelplaats van een opslagtank met propaan ten opzichte van, buiten de inrichting gelegen, kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Binnen de veiligheidsafstand van de propaangastanks zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, buiten de inrichting, gelegen. De aanwezigheid van deze tanks leveren geen belemmeringen op.

4.5.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

Het perceel aan de Maastrichterweg 191 heeft in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Bedrijf'. Conform de regels van het bestemmingsplan zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2, zoals opgenomen in de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor activiteiten in deze categorie geldt een indicatieve afstand van 10 meter tot hindergevoelige objecten in een 'gemengd gebied'.

Het projectgebied is gesitueerd op een grotere afstand en ondervindt geen belemmeringen.

4.5.3 Geurhinder agrarische bedrijvigheid

Op 1 januari 2007 is de wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vervangt de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwervingsgebieden. De gemeente heeft op basis van de Wgv de mogelijkheid om eigen geurbeleid vast te stellen en af te wijken van de standaardnormen die in de Wgv staan. Tot dit doel heeft de gemeenteraad op 18 december 2007 de 'geurverordening Valkenswaard-Zuid en omgeving' vastgesteld.

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich verschillende agrarische veehouderijen. Om te beoordelen of de geurhinder vanwege deze veehouderijen een belemmering vormt voor het vastleggen van de 2^e bedrijfswoning moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met de gemeentelijke 'verordening geurhinder en veehouderij'. Er zijn hierbij twee relevante partijen: enerzijds de veehouderijen en anderzijds de 'toekomstige' bewoners van de woning. De veehouderij heeft belang bij voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten.

In voorliggend geval gaat het om het vastleggen van de bestaande 2^e bedrijfswoning op het vakantiepark Brugse Heide middels een passende juridische en planologische regeling. Dit heeft geen negatieve invloed op de mogelijkheden van de omliggende veehouderijen.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanwege het aspect kabels en leidingen.

4.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In voorliggend geval is er sprake van het vastleggen van de bestaande situatie. Een watertoets is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanwege het aspect water.

4.8 Flora en fauna

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In voorliggend geval is er sprake van het vastleggen van de bestaande situatie. Een onderzoek naar flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het oogpunt van flora en fauna.

4.9 Historische kwaliteit (archeologie, cultuurhistorie, monumenten)

In voorliggend geval is er sprake van het vastleggen van de bestaande situatie middels een passende juridische en planologische regeling. Er is geen sprake van een concreet plan en dus ook niet van invloed op archeologische, cultuurhistorische en/of monumentale waarden in of in de omgeving van het projectgebied.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect historische kwaliteit.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Een ruimtelijke onderbouwing moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

Wanneer met een ruimtelijke onderbouwing een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Er zijn een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer afgesloten.

Aangezien in voorliggend geval de kosten, die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling, voor rekening van de initiatiefnemer zijn kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ruimtelijke onderbouwing is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijk

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld teneinde het college van burgemeester en wethouders in de gelegenheid te stellen een omgevingsvergunning te verlenen om tot een passende juridische en planologische regeling te komen voor de bestaande 2^e bedrijfswoning in het projectgebied.

In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning heeft vooroverleg plaatsgevonden met de betrokken instanties, zoals het waterschap en de provincie Noord-Brabant. De binnengekomen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota vooroverleg', die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

Door eenieder kunnen zienswijzen omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent verlening van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het besluit op internet gepubliceerd.