

**UITBREIDING BUNGALOWPARK HOGE HEXEL:
*ONDERBOUWING ARTIKEL 2.13.6 VAN DE OMGEVINGSVERORDENING
OVERIJSEL***



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

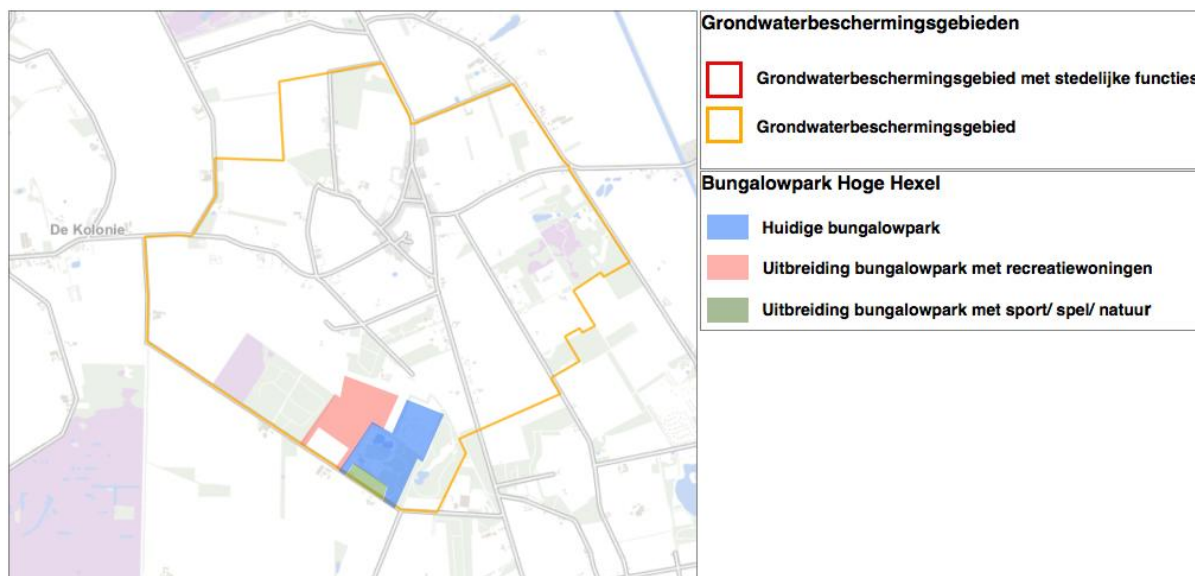
1.	INLEIDING.....	3
2.	ZWAARWEGEND MAATSCHAPPELIJK BELANG	5
2.1	ALGEMEEN	5
2.2	MAATSCHAPPELIJKE BELANGEN.....	5
2.3	WAT ALS HET BUNGALOWPARK NIET WORDT UITGEBREID?.....	8
3.	REDELIJKE ALTERNATIEVEN ONTBREKEN	10
4.	STAP-VOORUITPRINCIPE	11

1. INLEIDING

Weelink Recreatie Ommen BV beheert en exploiteert het Bungalowpark Hoge Hexel in de gemeente Wierden. Het park is gelegen aan de Bruine Hoopsweg 6 tussen de kernen Wierden en Hoge Hexel. Het park heeft in de huidige omvang een capaciteit van circa 180 recreatiewoningen en een oppervlakte van circa 20 hectare. Op het park zijn verschillende typen bungalows voor de verhuur beschikbaar. De ligging van de bungalows varieert van in het bos verscholen tot wat meer open in het veld. De oudste bungalows zijn inmiddels ruim 30 jaar oud.

Het bungalowpark heeft al geruime tijd plannen om de kwaliteit van het recreatiepark te verhogen en een grotere variatie aan te brengen in het aanbod van recreatiewoningen. Hiertoe is een uitbreiding van het park en het aantal recreatiebungalows noodzakelijk. Daarnaast is de uitbreiding noodzakelijk om het bungalowpark nu en in de toekomst op een gezonde manier te kunnen blijven exploiteren voor recreatieve doeleinden.

Het huidige bungalowpark alsmede de uitbreidingslocatie is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied van de winlocatie Hoge Hexel. In afbeelding 1 wordt dit weergegeven. Tevens wordt in de afbeelding onderscheid gemaakt tussen het huidige bungalowpark en de gewenste uitbreiding van het bungalowpark.



Afbeelding 1: Ligging Bungalowpark Hoge Hexel binnen het grondwaterbeschermingsgebied (Bron: Provincie Overijssel)

In de Omgevingsverordening Overijssel is in artikel 2.13.3 het volgende opgenomen:

2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

In de toelichting op de Omgevingsverordening Overijssel wordt aangegeven dat onder harmoniërende functies in elk geval worden verstaan

- Extensieve land- en tuinbouw, waaronder beheerslandbouw en biologische land- en tuinbouw;
- Extensieve recreatie;
- Landschaps-, natuur- en bosbouw;
- Nieuwe landgoederen en buitenplaatsen.

De voorgenomen uitbreiding van bungalowpark past niet in de bovengenoemde functies. In de verordening wordt aangegeven dat een uitbreiding van een verblijfsrecreatieve voorziening wordt gezien als een grootschalige risicovolle functie.

In artikel 2.13.6 van de Omgevingsverordening Overijssel is bepaald dat nieuwe grote of grootschalige risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden alleen toegestaan worden als dit noodzakelijk is vanuit:

1. Een zwaarwegend maatschappelijk belang;
2. Redelijke alternatieven ontbreken;
3. Voldaan wordt aan het stap-vooruitprincipe.

Ten aanzien van het vorenstaande wordt allereerst opgemerkt dat er feitelijk geen sprake is van een nieuwe functie. Het betreft immers de uitbreiding van een tientallen jaren oude bestaande recreatieve voorziening. Wel blijkt uit de toelichting op de Omgevingsverordening Overijssel dat een uitbreiding van een verblijfsrecreatieve voorziening wordt gezien als een grootschalige risicovolle functie.

In deze onderbouwing wordt ingegaan op de in de Omgevingsverordening Overijssel opgenomen 3-trapsstrategie. Hierbij wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het *zwaarwegend maatschappelijk belang*, in hoofdstuk 3 zal worden ingegaan op onderdeel 2: *redelijke alternatieven ontbreken* en in hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het *stap-vooruitprincipe*.

2. ZWAARWEGEND MAATSCHAPPELIJK BELANG

2.1 Algemeen

De eerste stap die doorlopen moet worden in het kader van artikel 2.13.6 is het criterium dat sprake dient te zijn van een ‘zwaar maatschappelijk belang’. Duidelijke criteria en definities met betrekking tot de invulling van het begrip ‘zwaar maatschappelijk belang’ ontbreken in de Omgevingsvisie Overijssel of de Omgevingsverordening Overijssel.

Over de invulling van dit criterium heeft in oriënterende zin overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Wierden, de provincie Overijssel en Vitens. De resultaten van dit overleg zijn in dit document verwerkt. Vitens heeft in het overleg aangegeven dat het bestaande bungalowpark wordt gezien als een knelpunt/ risico voor de kwaliteit van het grondwater en dat de grondwaterbescherming baat heeft bij afname van dit risico.

In deze onderbouwing zal worden aangetoond dat met de uitbreiding van het bungalowpark de volgende maatschappelijke belangen zijn gediend:

1. Grondwaterbescherming;
2. Recreatiedoelen gemeente Wierden;
3. Economische aspecten platteland;
4. Stimulering leefbaarheid kleine kernen;
5. Specifieke doelgroepenbenadering;
6. Verhoging ruimtelijke kwaliteit.

Tot slot zal in dit hoofdstuk tevens worden ingegaan op de gevolgen indien het bungalowpark niet wordt uitgebreid.

2.2 Maatschappelijke belangen

2.2.1 Grondwaterbescherming

De bescherming van het grondwater is met het oog op de openbare drinkwatervoorziening een groot maatschappelijk belang. Uitgangspunt van beleid en regelgeving is dat het risico op verontreiniging van het grondwater binnen grondwaterbeschermingsgebieden wordt tegengegaan dan wel wordt verkleind.

Uit het stap-vooruit onderzoek is gebleken dat de transformatie van landbouwgronden naar recreatie in belangrijke mate bijdraagt aan de verbetering van het beschermingsniveau van de kwaliteit van het grondwater. Dit geldt in het voorliggende geval temeer nu er sprake is van een waterwinlocatie die in toenemende mate kwetsbaar is voor invloed van landbouw en de uitbreidingslocatie voor een belangrijk deel is geprojecteerd op gronden waarop nu intensieve akkerbouw op hoog niveau plaatsvindt.

Hoewel dit aspect in hoofdstuk 4 aan bod komt, mag dit aspect in deze paragraaf niet worden gemist. Door de uitbreidingsplannen treedt er immers een aanmerkelijke verbetering op in de bescherming van de winlocatie. Dit geldt temeer nu er sprake is van een aantal concrete maatregelen op het huidige park die ertoe leiden dat de bescherming van de winlocatie ook sterk wordt verbeterd. Deze maatregelen betreffen onder meer:

- Onder de hemelwaterafvoer van de bestaande bungalows wordt een zuiverende zakkolk (of soortgelijke voorziening) met waterdoorlatend en zuiverend materiaal geplaatst;
- Doordat het rioleringsstelsel inmiddels 35 jaar oud is kan hier sprake zijn van slechte of mindere delen die een risico vormen voor de kwaliteit van de drinkwatervoorziening. Door het inspecteren van de kwaliteit van het bestaande rioleringsstelsel en afhankelijk van de uitkomsten hiervan maatregelen te treffen kunnen dergelijke risico's worden opgelost/ vermeden;
- Het hemelwater binnen het plangebied wordt geïnfilteerd, waarbij:
 - de neerslag vallend op de wegen en parkeerplaatsen bij de nieuwe bungalows naar een zuiverende voorziening wordt geleid, alvorens het in het oppervlaktewater terecht komt. De

bermen zullen dienen als zuiverende voorziening door de bermen zodanig samen te stellen dat dit werkt als zuivering (o.m. organisch humusgehalte). Dit in combinatie met monitoring en het periodiek afvoeren van de top laag;

- de neerslag vallend op de centrale parkeerplaats nabij de ingang naar een zuiverende voorziening wordt geleid, alvorens het in het oppervlaktwater terecht komt. In dit geval wordt een wadi aangelegd die werkt als zuiverende voorziening (o.m. organisch humusgehalte). Dit in combinatie met monitoring en het periodiek afvoeren van de top laag;
- Er worden geen uitlogende materialen toegepast;
- Het groenbeheer wordt via een alternatieve manier van beheer uitgevoerd (arbeidsintensief onderhoud en het gebruik van ecologisch verantwoorde middelen).

2.2.2 Recreatiedoelen gemeente Wierden

De gemeente Wierden voert een actief beleid terzake van recreatie en toerisme. Een gezonde recreatiesector is van groot belang voor de lokale en regionale economie en werkgelegenheid.

De gemeente Wierden heeft haar visie op toerisme en recreatie vastgelegd in het beleidsdocument 'Visie op vrijetijdseconomie'. De gemeente benadrukt in deze visie het grote belang van een goed vrijetijdsbeleid. Met dit beleid wil de gemeente Wierden de toeristisch-recreatieve potentie van de gemeente optimaal te benutten. De hoofddoelstelling van dit beleidsstuk luidt:

“Het via beleid leveren van een actieve bijdrage aan de sector toerisme en recreatie, zodat er meer mensen naar de gemeente Wierden komen en aldus een impuls leveren aan de (lokale) economie”.

In het 'Uitvoeringsprogramma vrijetijdseconomie' zijn de kernwaarden van de deze visie uitgewerkt tot beleidslijnen met daaraan gekoppeld uitvoerbare projecten. Voor onderhavig project is de beleidslijn 'Wierden versterkt de toeristisch-recreatieve potentie' van belang.

Twee projecten welke vallen onder deze beleidslijn zijn:

- Stimuleren van het dag- en verblijfsrecreatief aanbod in het buitengebied (kwaliteitsslag);
- Optimaliseren routegebonden recreatie en investeren in voorzieningen.

De uitbreiding van het bungalowpark sluit goed aan bij het beleid van de gemeente Wierden. Naast de kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie kan de uitbreiding ook voorzien in het optimaliseren van routegebonden recreatie (zie verder 'verhoging ruimtelijke kwaliteit', subparagraaf 2.2.6).

Bungalowpark Hoge Hexel is vanwege de omvang nu al een speler van formaat. Het vitaal houden van dit park waardoor deze optimaal aansluit op de vraag vanuit de markt is van groot economisch belang. Hierna wordt inzichtelijk gemaakt welke bijdrage van Bungalowpark Hoge Hexel levert aan de lokale (Wierdense) economie.

Bijdrage bungalowpark Hoge Hexel aan lokale (Wierdense) economie

De huidige recreatiewoningen op Bungalowpark Hoge Hexel zijn gemiddeld 2500 weken per jaar bezet. Qua toeristen en forensenbelasting wordt jaarlijks circa **€ 27.500** afgedragen aan de gemeente Wierden. De bijdrage qua WOZ-waarde bedraagt jaarlijks circa **€ 30.000**.

Uit de Twentse Toerisme Monitor (Bron: Regio Twente) blijkt dat de gemiddelde besteding van recreanten tijdens activiteiten in Twente per dag gemiddeld € 12,47 per persoon bedragen. Het bungalowpark beschikt over woningen die geschikt zijn voor 4 tot maximaal 20 personen.

Uitgaande van een gemiddelde bezetting van 2500 weken betekent dit dat de bungalows gemiddeld 17.500 dagen (2500 * 7) per jaar bezet zijn. Gezien de capaciteit van de aanwezige bungalows op het park kan in alle redelijkheid worden uitgegaan van gemiddeld 4 personen per bungalow. Dit betekent dat in totaal 70.000 (4 * 17.500) dagen per jaar wordt geïnvesteerd door recreanten. Dit afgezet tegen de gemiddelde besteding van recreanten in Twente betekent dat per jaar gemiddeld **€ 872.900,00** wordt geïnvesteerd in de lokale (Wierdense) economie.

Gezien het vorenstaande kan met recht worden gezegd dat Bungalowpark Hoge Hexel nu al een speler van formaat is, die een belangrijke bijdrage levert aan de lokale (Wierdense) economie. Deze bijdrage zal met de uitbreiding van het bungalowpark zelfs verdubbelen!!!

2.2.3 Economische aspecten platteland

Speerpunt van beleid ten aanzien van het platteland is het versterken van de plattelandseconomie. Dit met als doel om de kennis en de innovatie in het bedrijfsleven te vergroten, nieuwe economische dragers te creëren en de werkgelegenheid, voor met name voor jongeren, te behouden.

Uitbreiding van het bungalowpark betekent een verbetering voor de werkgelegenheid zowel direct (arbeidsplaatsen op het bungalowpark zelf) als indirect (toeleverende diensten en onderhoud). Ook is uitbreiding van belang om het bungalowpark een duurzame toekomst te bieden, waardoor er tevens geen banen op het spel worden gezet. Daarnaast worden met de uitbreiding van het bungalowpark meer recreanten aangetrokken die weer kunnen investeren in de lokale plattelandseconomie.

Het aantrekkelijk houden en het handhaven van het kwaliteitsniveau van de centrumvoorziening van het huidige recreatiepark is een continu proces. Het park staat in de nabije toekomst voor flinke investeringen. Om ook in de toekomst ook aantrekkelijk te blijven als bungalow/verhuurpark is een opwaardering en uitbreiding van het park en de centrumvoorzieningen noodzakelijk. Het huidige aantal bungalows biedt in de nabije toekomst echter onvoldoende economisch draagvlak voor deze kwaliteitsverbetering. Een uitbreiding van het aantal bungalows is daarom noodzakelijk.

Naar aanleiding van de uitbreidingsplannen heeft Van der Reest Advies een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek werden onder andere de locatie en de opzet van het park betrokken. Vervolgens werd de marktsituatie landelijk en regionaal in beeld gebracht. Ook werd gekeken naar de bedrijfseconomische haalbaarheid van de plannen. De conclusie van het rapport luidde dat de uitbreiding van het aantal bungalows en de noodzakelijke investeringen in de kwaliteitsverbetering van de centrumvoorzieningen de exploitatie dusdanig weten te versterken dat een gezonde exploitatie ontstaat die toekomstperspectief biedt.

Bungalowpark Hoge Hexel is door zijn omvang een voorziening van formaat. Door het handhaven van een gezonde duurzame exploitatie van het park wordt ook in de toekomst in belangrijke mate bijgedragen aan maatschappelijke doelstelling van de gemeente Wierden en de provincie Overijssel met betrekking tot de economische ontwikkelingen op het platteland. Bovendien wordt zo voorkomen dat het park voor de recreatiesector straks niet meer interessant is en ongewenste gebruiksvormen ontstaan (zie ook paragraaf 2.3).

2.2.4 Stimulering leefbaarheid kleine kernen

Overheidsbeleid is gericht op de stimulering van de leefbaarheid van kleine kernen en onder meer de instandhouding van voorzieningen. Het bungalowpark Hoge Hexel en de daarbij behorende voorzieningen spelen nu al een belangrijke rol in het dagelijks leven in Hoge Hexel en omgeving. Zo wordt het zwembad van het bungalowpark onder andere gebruikt voor zwemles en recreatief zwemmen en maken hobbyclubs en een kinderdagverblijf gebruik van de centrumvoorzieningen. Dit gebruik zal in de toekomst alleen maar toenemen.

2.2.5 Specifieke doelgroepenbenadering

Bungalowpark Hoge Hexel richt zich in belangrijke mate op een doelgroep van christelijke signature. Het productaanbod is hierop afgestemd. Deze christelijke doelgroep kiest vaak zeer bewust voor vakantie en recreatie in eigen sfeer, waarin het respecteren van eigen waarden voorop staat.

Het bungalowpark Hoge Hexel voorziet in deze specifieke behoefte. Zo wordt op het park ondermeer de zondagsrust gerespecteerd. Door de unieke en onderscheidende kenmerken neem het park een unieke positie in en dat maakt het park bijzonder succesvol bij de doelgroep.

De unieke positie betekent ook een belangrijke aanvulling op het recreatieve product van de gemeente Wierden.

2.2.6 Verhoging ruimtelijke kwaliteit

Op de uitbreiding van het bungalowpark is de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO) van toepassing. Dit brengt met zich mee dat de uitbreiding van het bungalowpark gepaard gaat met een extra impuls in de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Gelet op de omvang van de uitbreiding gaat het om een substantiële bijdrage.

Uitgangspunt van deze maatregelen is het leveren van een flinke bijdrage aan de kwaliteit in de directe omgeving in de vorm van:

- dagrecreatieve voorzieningen, zoals fiets- en wandelpaden, pleisterplaatsen;
- versterking van natuur & landschap;
- voorzieningen ter verbetering van voorzieningen in het buitengebied en de kleine kern Hoge Hexel, waar onder mogelijk de aanleg van glasvezel.

Het betreffen dus maatregelen die één op één van maatschappelijk belang zijn en die bijdragen aan de maatschappelijke beleidsdoelstellingen.

2.3 Wat als het bungalowpark niet wordt uitgebreid?

Zoals in het voorgaande aangegeven staat het park in de nabije toekomst voor flinke investeringen. Veel van de huidige recreatiebungalows, de oudste bungalows zijn ruim 30 jaar oud, voldoen niet meer aan de hedendaagse wensen en eisen van de recreant. De noodzakelijke en gewenste voorzieningen in deze bungalows zijn niet up-to-date of ontbreken. Daarnaast verlangt de recreant tegenwoordig meer luxe en ruimere bungalows dan voorheen.

Om te kunnen voldoen aan de wensen en eisen van de hedendaagse recreant zullen veel bungalows vervangen moeten worden door nieuwe bungalows. Tevens zullen enkele bungalows, evenals de centrumvoorzieningen, aanzienlijk opgewaardeerd en uitgebreid moeten worden. Dergelijke investeringen zijn economisch niet rendabel indien het park niet worden uitgebreid.

Zonder investeringen zal de kwaliteit van het park achteruit gaan en zal een groot aantal bungalows op termijn ongeschikt worden voor de verhuur. Door deze achteruitgang in kwaliteit zullen recreanten het bungalowpark gaan mijden en kiezen voor meer eigentijdse bungalowparken die wel voldoen aan hen wensen en eisen.

Een bungalowpark met onvoldoende bezetting is niet rendabel en levert onvoldoende inkomen op voor de recreatieondernemer. Een risico dat hiermee gepaard gaat, vaak geboren uit de noodzaak om toch voldoende inkomen te kunnen genereren, is het gevaar van permanente bewoning door bijvoorbeeld arbeidsmigranten. Hoewel deze huisvesting niet thuishoort op een recreatiepark komt dit in de praktijk relatief vaak voor. Daarnaast zal er, als gevolg van onvoldoende bezetting, ook minder directe (op het bungalowpark zelf) en indirecte (toeleverende diensten en onderhoud) werkgelegenheid zijn. Een deel van de huidige (seizoens)werknemers van het bungalowpark zal hierdoor op zoek moeten naar een nieuwe baan. Dit terwijl het juist in deze tijd van belang is om economische dragers te creëren maar ook zeker te behouden en zo de (lokale) werkgelegenheid te stimuleren.

Zonder investeringen zal kwaliteit van de centrumvoorzieningen tevens achteruit gaan en zullen deze voorzieningen, bijvoorbeeld vanuit het oogpunt van veiligheid, op termijn niet meer voldoen en niet meer gebruikt kunnen worden. Dit heeft niet enkel een verdere achteruitgang van de bezettingsgraad tot gevolg, maar ook een achteruitgang van de leefbaarheid in Hoge Hexel.

Indien de centrumvoorzieningen niet meer gebruikt kunnen worden is men voor zwemlessen, kinderopvang en dergelijke aangewezen op andere, veelal meerdere kilometers verderop gelegen, kernen. Hiermee komt de leefbaarheid in Hoge Hexel nog meer in het geding. Dit is, mede gezien het provinciaal beleid om in de kleine kernen een basisoniveau van voorzieningen te behouden, een onwenselijke situatie.

Tot slot wordt opgemerkt dat het beleid voor grondwaterbeschermingsgebieden is gericht op het feit dat het grondwater een zodanige kwaliteit behoudt zodat het geschikt is als grondstof voor de drinkwatervoorziening en andere hoogwaardige toepassingen. Uit de door bureau Tauw B.V. uitgevoerde toets aan de methode voor gebiedsgerichte grondwaterbescherming (stap-vooruit, zie ook hoofdstuk 4) is gebleken dat de uitbreiding voldoet aan het stap-vooruit principe. Dit betekent dat door de uitbreiding van het bungalowpark de kwaliteit van het grondwater ter plekke verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Indien het bungalowpark niet

wordt uitgebreid zal het huidige gebruik van de gronden ten behoeve van de landbouw gehandhaafd worden. Dit betekent ook dat onder andere de huidige diffuse belasting gehandhaafd blijft. Redenerend vanuit de kwetsbaarheid van de winning en gezien het feit dat de winning in toenemende mate kwetsbaar is voor invloed van de landbouw zal dit de kwaliteit van het grondwaterbeschermingsgebied niet ten goede komen.

3. REDELIJKE ALTERNATIEVEN ONTBREKEN

In dit geval is sprake van de uitbreiding van een bestaande recreatievoorziening. Dit brengt met zich mee dat de beoordeling van de alternatieven zich dan ook beperken tot de uitbreidingsrichting van het bestaande park.

Zoals uit afbeelding 1 is gebleken, ligt het bungalowpark volledig in het grondwaterbeschermingsgebied. Een uitbreiding aan de andere zijde van de Bruine Hoopsweg is geen optie. Naast het feit dat hier belemmeringen aanwezig zijn als gevolg van de aangrenzende agrarisch bedrijven is het absoluut onwenselijk dat een bungalowpark doorkruist wordt door een openbare weg als de Bruine Hoopsweg.

Dit brengt met zich mee dat het in beginsel niet uitmaakt aan welke zijde van het bestaande park de uitbreiding plaatsvindt. Geconcludeerd wordt dat alternatieven ontbreken omdat andere uitbreidingsrichtingen, voor zover deze redelijkerwijs aanwezig, niet leiden tot een ontwikkeling buiten het grondwaterbeschermingsgebied.

4. STAP-VOORUITPRINCIPE

Bureau Tauw heeft in opdracht van initiatiefnemer voor de uitbreiding van het bungalowpark het traject van de methode voor gebiedsgerichte grondwaterbescherming te doorlopen. Deze methode heeft Tauw, in opdracht van de provincie Overijssel, ontwikkeld met als doel drinkwaterwinningen te beschermen via het ruimtelijke ordeningsspoor.

De conclusie van het door Tauw doorlopen traject van de methode voor gebiedsgerichte grondwaterbescherming is hierna integraal weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage.

De uitbreiding voldoet aan het stap-vooruit principe. Vergelijking van de belasting van de nieuwe activiteit en de wettelijk toegestane situatie toont betere (lagere) totaalscores voor diffuse belasting, calamiteiten en handhaving. Hoewel er momenteel in de praktijk wellicht geen intensieve akkerbouw op hoog niveau wordt gepleegd op de percelen, kan dit in het verleden wel het geval zijn geweest en kunnen de percelen daarvoor in de toekomst wel ingezet worden. Op een tweetal punten bij diffuse belasting en op brand en brandbestrijding bij calamiteiten scoort het bungalowpark minder goed dan akkerbouw. De initiatiefnemer compenseert deze uitkomst door maatregelen te nemen.

Redenerend vanuit de kwetsbaarheid van de winning is sprake van een stap-vooruit als landbouwinvloeden afnemen. De uitbreiding is gelegen in een gebied dat gemiddeld kwetsbaar is wanneer men de bodem en geohydrologische omstandigheden in ogenschouw neemt. Gelet op de grondwaterkwaliteit ter plekke, is de winning in toenemende mate kwetsbaar voor invloed van landbouw. Met de maatregelen die genomen worden om de winning te beschermen tegen grondwaterverontreiniging, is de realisatie van het bungalowpark een stap-vooruit ten opzichte van de huidige agrarische bestemming.