

secretariaat:

Adviescommissie toerisme en recreatie
t.a.v. J.H.A.M Jansen
Postbus 512
5000 AM Tilburg

Email: jhjansen@brabant.nl

Datum

27 november 2008

Namens de commissie

de secretaris,

Drs. J.H.A.M. Jansen

Advies aan

:

burgemeester en wethouders
t.a.v. De heer M. Kap
Postbus 105
5110 AC Baarle-Nassau

Code

:

200806

Naam bedrijf

:

Recreatiepark- Camping Ponderosa

Adres

:

Maaykant 23-26

Postcode en woonplaats

:

5113 BD

Gemeente

:

Baarle- Nassau

Gewenste ontwikkeling

:

uitbreiding met standplaatsen;
herstructurering van het terrein; renovatie
en uitbreiding van zwembad

Behandeld door Adviescommissie

:

25 november 2008

INHOUD

	<i>pagina</i>
HOOFDSTUK 0 SAMENVATTING	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
HOOFDSTUK 2 GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING	4,5
HOOFDSTUK 3 NADERE INFORMATIE	6
HOOFDSTUK 4 BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN	6,7,8
HOOFDSTUK 5 ADVIES	9-12

Bijlagen

- 1 situering perceel t.o.v. GHS Landbouw, subzone leefgebied kwetsbare soorten
- 2 situering perceel t.o.v. EHS
- 3 eigendomssituatie

HOOFDSTUK 0. SAMENVATTING

De Adviescommissie ziet zich in dit advies met betrekking tot de herinrichting en uitbreiding van Recreatiepark-Camping Ponderosa geconfronteerd met een in een reeks van jaren gegroeide zeer complexe ruimtelijke ordeningssituatie.

In dit advies gaat de commissie uit van het legale deel van het bedrijf, waarbij naar een evenwichtige en verantwoorde invulling van de uitbreidingsmogelijkheden voor ondernemer en gemeente is gezocht, een en ander binnen het kader van een aanvaardbare en werkzame balans tussen economie en ecologie. De commissie formuleert daartoe een aantal concrete aanbevelingen, die uiteindelijk tot een aanvaardbare en werkzame balans tussen economie en de draagkracht van het gebied moeten leiden.

De commissie komt tot een genuanceerd advies per gebiedsdeel.

- De commissie adviseert positief over de voorgenomen legalisering van de bedrijfsactiviteiten op het Helenabos, op het Marlyveld, een deel van Green Valley en het sportterrein aan de Oude Bredase baan.
- De commissie adviseert onder strikte voorwaarden positief over de legalisering van bedrijfsactiviteiten in de Ponderosa Valley.

De voorwaarden worden ingegeven door de noodzaak de draagkracht van het gebied zo min mogelijk te overschrijden en betreffen onder meer de wijze van gebruik en inrichting (extensief). Ook dient het plan te voorzien in maatregelen, zoals een robuuste randzone met streekeigen beplanting en een voor kwetsbare soorten geschikte inrichting, die het leefgebied voor kwetsbare soorten versterken. De commissie acht het noodzakelijk om dit vorm te geven in een kwalitatief hoogwaardig landschappelijk ontwerp en dit vooraf aan de commissie ter beoordeling voor te leggen. Verder doet de commissie in dit verband de aanbeveling om het sport- en spelveld aan de Oude Bredase baan naar dit gebied te verplaatsen. Daarmee ontstaat op de oude locatie van het huidige sport- en spelveld, uitbreidingsruimte. Ook beveelt de commissie nadrukkelijk aan de verdere uitbreidingsmogelijkheden in noordelijke richting van het sport- en spelveld te onderzoeken.

- De commissie adviseert negatief over het gebied waar de uitbreiding met ca 3,9 ha is gedacht wegens overschrijding van de draagkracht van het gebied ('leefgebied kwetsbare soorten').

De herstructurering van het kampeerterrein conform een daarop af te stemmen inrichtingsplan samen met de voorziene uitbreiding en renovatie van de aanwezige zwembadvoorziening zullen tot een omvangrijke kwaliteitsverbetering leiden, welke nodig is voor de continuïteit van het bedrijf.

De aanzienlijke vergroting van het oppervlak voor de standplaatsen en de opwaardering van het zwembad betekenen een verrijking van het toeristisch product voor de streek.

Dit is een compacte samenvatting van het advies. Voor eventuele voorwaarden, aanbevelingen etc. wordt verwezen naar het integrale advies in hoofdstuk 5 van het rapport.

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

De locatie is gelegen in de GHS Landbouw, subzone leefgebied kwetsbare soorten. Daarmee valt het plan onder de gebieden waarvoor advisering door de commissie aan de orde is.

HOOFDSTUK 2. GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING

<i>Naam bedrijf</i>	: Recreatiepark Camping Ponderosa
<i>Eigenaar</i>	: E. Hendrickx
<i>Adres</i>	: Maaykant 23-26
<i>Postcode en plaats</i>	: 5113 BD
<i>Kadaster</i>	:
<i>Gemeente</i>	: Baarle-Nassau (kern Ulicoten)
<i>Aanvraag ingediend door</i>	: gemeente
<i>Ligging in</i>	: GHS Landbouw, subzone leefgebied kwetsbare soorten
<i>Gewenste ontwikkeling</i>	: legalisatie uitbreidingen; herstructurering huidig kampeerterrein (verplaatsing); vergroting jaarplaatsen; realiseren chaletplaatsen; terreinuitbreiding van ca. 3,9ha t.b.v. 148 toeristische standplaatsen en 10 camperplaatsen; renovatie zwembad

Relevante gegevens bestaande situatie

<i>Grootte perceel</i>	: 21,5 ha; camping ca. 12ha.
<i>Bebouwing</i>	: centrumvoorzieningen
<i>Soort voorziening</i>	: recreatiepark
<i>Capaciteit</i>	: 518 eenheden: 321 jaarplaatsen; 118 seizoenplaatsen; 79 toeristische kampeerplaatsen

Relevante gegevens gewenste wijzigingen t.o.v. bestaande situatie:

- > Verplaatsing van de toeristische standplaatsen naar een apart gedeelte van het park zodat een scheiding ontstaat tussen vaste en toeristische standplaatsen.
- > Standplaatsvergroting van de vaste standplaatsen
- > Renovatie, uitbreiding en update van de zwemvoorziening
- > Uitbreiding van het toeristisch product met camperplaatsen
- > Realisatie nieuw modern toiletgebouw en nieuw privé-sanitair op een groot aantal seizoenplaatsen

<i>Doelgroep</i>	: Gezinnen met kinderen tot 18 jaar; senioren
<i>Omschrijving locatie</i>	: De uitbreidingslocatie (ca. 3,9 ha) omvat een akkerland. De locatie ligt op een knooppunt van het fietsknooppuntensysteem. De uitbreidingslocatie ligt bij het beekdal van de Oude Loop.

Basisinformatie over natuuraspecten:

- *de locatie is gelegen in de volgende streekplan-zones:*
GHS Landbouw, subzone leefgebied kwetsbare soorten
- *de status van de locatie in relatie tot de Flora- en Faunawet*
In het onderhavige gebied komen planten en diersoorten voor die vallen onder de Flora- en Faunawet.
- *de status van de locatie in relatie tot de Vogel- en Habitatrichtlijn*
Het gebied ligt niet in een Vogel- en Habitatrichtlijn gebied
- *de status van de locatie in relatie tot de Natuurbeschermingswet*
De dichtstbij zijnde natuurgebieden die onder de Natuurbeschermingswet vallen, liggen op afstand.
- *de aanwezigheid van rode-lijst soorten*
Aanwezigheid van graspieper, kneu, zwarte en groene specht. In de directe nabijheid van de camping is bijzondere herpetofauna aangetroffen zoals de alpensalamander en de vinpootsalamander
- *de status van de locatie in relatie tot de EHS (natuurdoelen).*
De camping grenst aan enkele percelen die tot de EHS behoren.

HOOFDSTUK 3. NADERE INFORMATIE

- Bedrijfsbezoek : De commissie bracht op 11 juni 2008 een werkbezoek aan het bedrijf Ponderosa. De contactpersonen van het bedrijf, de heer en mevrouw E. Hendrickx zorgden voor een toelichting en een rondleiding.
- Historische ontwikkeling : Recreatiepark Camping Ponderosa is reeds 40 jaar familiebezit. De laatste jaren is er veel in het bedrijf geïnvesteerd en verbeterd.

Planvorming

De gemeente staat positief tegenover het voornemen van de ondernemer om tot uitbreiding, herinrichting en tot legalisatie door middel van een positieve bestemming te komen. Voor het Recreatiepark vigeert een apart bestemmingsplan uit 1985 ("Ponderosa"). De gemeente bereidt op dit moment een herziening van het bestemmingsplan buitengebied voor. In dat nieuwe bestemmingsplan (bestemmingsplan 'buitengebied 2006') wil de gemeente het gehele recreatiepark de bestemming recreatieve doeleinden geven, waarbij er een aparte aanduiding is voor het speelterrein/parkeren. De gemeente heeft het plan in het kader van de bestemmingsplanprocedure ter advisering voorgelegd aan de provinciale commissie voor de gemeentelijke plannen (PCGP). In het verleden zijn diverse planologische procedures gestart; die hebben niet geleid tot vaststelling van een nieuw planologisch kader. Desondanks heeft de ondernemer diverse terreingedeelten illegaal in gebruik genomen, te weten: het Helenabos, het Marlyveld, een deel van Green Valley, het aan de overzijde van de Oude Bredase Baan gelegen sport- en spelveld en de Ponderosa Valley.

HOOFDSTUK 4. BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN

Volledigheid/duidelijkheid

Naar aanleiding van het werkbezoek op 11 juni is door de commissie een aantal vragen gesteld. Naar aanleiding daarvan ontving de commissie op 8 oktober 2008 twee door de gemeente toegezonden rapporten. Op 13 november heeft een delegatie van de commissie Toerisme en Recreatie informatief overleg gevoerd met de provincie. Op 17 november heeft de commissie een vergadering belegd met het gemeentebestuur van Baarle-Nassau.

De uitbreiding is onderdeel van een kwaliteitsverbetering die op korte of langere termijn noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf

Kwaliteitsverbetering

Het plan dat ter beoordeling is voorgelegd aan de Adviescommissie voorziet in hoofdzaak in de herstructurering van het terrein, waarbij de in enclaves gesitueerde toeristische standplaatsen en seizoenplaatsen worden verplaatst naar de voorziene uitbreiding. Gekozen wordt voor een kwalitatief hoogwaardige inrichting. Het huidige terrein voor toeristisch kamperen (Ponderosa Valley) wordt geheel ingericht met 68 seizoenplaatsen met een standplaatsoppervlakte van ca. 150m². Deze standplaatsen worden voorzien van eigen sanitair. De voorziene uitbreiding met een oppervlakte van ca. 3,9 ha. wordt ingericht ten behoeve van 148 toeristische plaatsen en 10 camperplaatsen. De vrijgekomen oppervlakte op het huidige terrein wordt ingericht ten behoeve van de vaste standplaatsen. Teneinde te voldoen aan de huidige en toekomstige kwaliteitseisen is een forse herstructurering van de vaste jaarplaatsen noodzakelijk. Het overgrote deel van de jaarplaatsen voldoet niet aan de gewenste minimale norm. Het plan voorziet in een gefaseerde herstructurering, waarbij uiteindelijk alle 321 jaarplaatsen voor stacaravans met een standplaatsoppervlakte van 150 m² worden gesaneerd en worden omgezet in 95 grote (200 m²) jaarplaatsen voor stacaravans en 243

chaletplaatsen met een oppervlakte van 250 m². Daarbij wordt uitgegaan van een maximaal vloeroppervlak van de op de standplaats te plaatsen stacaravan cq. chalet van 30% van de standplaats. Naast vergroting van de oppervlakte van de vaste standplaatsen zal door deze herstructurering ook een aanzienlijk deel van de verouderde stacaravans worden vervangen door nieuwe chalets in particulier eigendom, waardoor het kwaliteitsniveau van het bedrijf verder zal toenemen. Het totale aantal plaatsen neemt uiteindelijk toe van 518 eenheden (feitelijk; niet alle vergund) tot 564 eenheden.

Naast de herstructurering van het kampeerterrein is de uitbreiding en renovatie van het huidige zwembad een belangrijke kwaliteitsinvestering.

Bedrijfseconomische noodzaak

De huidige exploitatie van het bedrijf kan op basis van de voorgelegde jaarcijfers worden beoordeeld als rendabel en gezond. Deze rendabele exploitatie is voor een deel te danken aan de niet aan het kampeerproduct gerelateerde horecaomzet. De omzet toeristisch kamperen vertoonde de laatste jaren een duidelijke afname. Om een gezonde en rendabele exploitatie ook voor de langere termijn zeker te stellen voorziet het plan in een ingrijpende herstructurering van het kampeerterrein en een kwalitatieve opwaardering van het zwembad. De in het plan voorgenomen herstructureringsmaatregelen worden door de commissie beoordeeld als een noodzakelijke ontwikkeling. Voor een goede positionering in de markt is de voorziene vergroting en herindeling van de standplaatsen een must. Uitplaatsing en centralisatie van het toeristisch kamperen wordt gezien als een logisch onderdeel van deze ingrijpende operatie. De kwalitatieve aanpassing van de zwemgelegenheid past in het beoogde kwaliteitsniveau. In de voorgelegde financiële onderbouwing is voldoende aangetoond dat vergroting van het aantal kampeereenheden noodzakelijk is om zowel de kosten van herstructurering als de kwaliteitsimpuls ten behoeve van het zwembad te kunnen financieren en een rendabele exploitatie voor de langere termijn te kunnen garanderen.

De mogelijkheden om tot kwaliteitsverbetering te komen zonder uitbreiding – dit wil zeggen: door inbreiding en herstructurering van de recreatieve voorzieningen - zijn uitgeput.

Het plan betreft een gedeeltelijke inbreiding en herstructurering van het terrein, uitgaande van het vigerend bestemmingsplan 'Ponderosa' uit 1985. De daarmee samenhangende maatregelen zoals oppervlaktevergroting van de standplaatsen betekenen een kwaliteitsverbetering.

De uitbreiding en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden

De nieuwe uitbreidingsplannen en het grootste deel van Ponderosa Valley liggen in het leefgebied van de kwetsbare soorten conform de systematiek van het streekplan van Noord-Brabant. Deze kwetsbare soorten zoals alpenwater- en vinpootsalamander en ook andere rode lijstsoorten zijn in directe omgeving van de camping bij karteringen door de provincie Noord-Brabant en de Landinrichtingsdienst aangetroffen. Deze soorten hebben om voort te bestaan allerlei biotopen nodig zoals poelen, relatief hoge waterstand, goede waterkwaliteit, houtwallen, sloten, bossen en zandruggen. Zowel de voorgenomen uitbreiding als ook het grootste deel van Ponderosa Valley liggen in het hart van dit leefgebied. De commissie is daarom van mening dat de uitbreidingsplannen van de ondernemer voor een intensieve camping de draagkracht van dit leefgebied voor kwetsbare soorten verre overschrijden.

De uitbreiding moet leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek

De voorziene herstructurering en de kwaliteitsinvestering ten behoeve van het zwembad wordt door de commissie gewaardeerd als een noodzakelijke kwaliteitsverbetering, welke op zich een bijdrage levert aan de verrijking van het toeristische product in de streek.

Conclusies per gesteld criterium

De uitbreiding is onderdeel van een kwaliteitsverbetering die op korte of langere termijn noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf

In de voorgelegde financiële onderbouwing is voldoende aangetoond dat de herstructurering, vergroting van het aantal eenheden en de daarmee samenhangende uitbreiding in oppervlakte noodzakelijk is, om zowel de kosten van de herstructurering als de kwaliteitsimpuls ten behoeve van het zwembad te kunnen financieren en een rendabele exploitatie voor de langere termijn te garanderen.

De mogelijkheden om tot kwaliteitsverbetering te komen zonder uitbreiding – dit wil zeggen: door inbreiding en herstructurering van de recreatieve voorzieningen - zijn uitgeput.

Het voorgelegde plan voorziet in hoofdzaak in de herstructurering van het terrein. Het daarmee samenhangende planconcept gaat onder meer uit van een belangrijke standplaatsvergroting. Alleen op die wijze is kwaliteitsverbetering te realiseren.

De nieuwe locatie en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden

Realisering van een voor intensief gebruik ingerichte camping binnen het leefgebied van kwetsbare soorten overschrijdt de draagkracht van het betreffende gebied.

De uitbreiding moet leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek

De verrijking van het toeristisch product is in dit plan hoofdzakelijk gelegen in de herstructurering van het terrein waarbij gekozen wordt voor een kwalitatief hoogwaardige inrichting.

HOOFDSTUK 5. ADVIES

Het Recreatiepark-Camping Ponderosa is gelegen in het vigerend bestemmingsplan Ponderosa 1985. Sindsdien hebben diverse wijzigingen en uitbreidingen plaats gevonden die niet op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn vergund. De uitbreiding aan de west zijde met Ponderosa Valley in 1994 was de laatste uitbreiding. Het gemeentebestuur wenst al deze uitbreidingen te legaliseren in het binnenkort vast te stellen bestemmingsplan 'buitengebied 2006'. Behalve over deze te legaliseren situaties, wordt ook advies gevraagd over een extra uitbreiding aan de westzijde aansluitend aan Ponderosa Valley.

Hoewel het formeel niet tot de taak van de commissie Toerisme & recreatie behoort om over alternatieve locaties of compensatie van natuur- en landschapswaarden te adviseren, acht de commissie het in de voorliggende situatie zinvol om zo concreet mogelijke oplossingsrichtingen in dit advies aan te reiken.

Kwaliteitsverbetering

De voorziene herstructurering, waarbij alle 321 jaarplaatsen voor stacaravans worden omgezet in 95 grote (200 m²) jaarplaatsen voor stacaravans en 243 chaletplaatsen met een oppervlakte van 250 m² wordt door de adviescommissie gewaardeerd als een ingrijpende en forse kwaliteitsinvestering. Naast vergroting van de oppervlakte van de standplaatsen zal door deze herstructurering een aanzienlijk deel van de aanwezige verouderde stacaravans worden vervangen door nieuwe chalets in particulier eigendom, waardoor het kwaliteitsniveau van het bedrijf verder zal toenemen. Naast de herstructurering van het kampeerterrein wordt de voorziene uitbreiding en renovatie van de aanwezige zwemvoorziening gewaardeerd als een noodzakelijke en qua investering omvangrijke kwaliteitsverbetering.

Noodzaak

De huidige exploitatie van het bedrijf kan op basis van de voorgelegde jaarcijfers als positief worden beoordeeld. Vastgesteld moet echter worden dat de omzet toeristisch kamperen een dalende lijn vertoont. Niet uitgesloten wordt dat, bij uitblijvende herstructurering en kwaliteitsinvesteringen, het bedrijf op den duur in een negatieve spiraal belandt, waarbij verpaupering van de stacaravans en een toenemende leegstand een ongewenste bedreiging vormen voor de bedrijfseconomische continuïteit van de onderneming. In de voorgelegde financiële onderbouwing is voldoende aangetoond dat de herstructurering, vergroting van het aantal eenheden en de daarmee samenhangende uitbreiding in oppervlakte noodzakelijk is, om zowel de kosten van de herstructurering als de kwaliteitsimpuls ten behoeve van het zwembad te kunnen financieren en een rendabele exploitatie voor de langere termijn te garanderen.

Draagkracht

De gewenste uitbreiding van ca. 3,9ha ten noordwesten van de camping leidt tot een onomkeerbare aantasting van het leefgebied kwetsbare soorten. Met die uitbreiding wordt de draagkracht van het betreffende gebied dan ook overschreden. De commissie adviseert negatief over dit onderdeel van het plan. Met betrekking tot de legalisering van de bedrijfsactiviteiten in het deel Ponderosa Valley, kan de commissie niet anders dan onder het stellen van strikte voorwaarden positief adviseren. Die strikte voorwaarden betreffen de noodzaak van een kwalitatief hoogwaardig landschappelijk ontwerp met daarbij aandacht voor de ligging in een leefgebied voor kwetsbare soorten, zoals amfibieën, op basis waarvan de daadwerkelijke terreininrichting zal worden uitgevoerd met een extensieve situering van de toeristische kampeerplaatsen. De commissie maximeert daarbij het aantal op 20 eenheden per ha. Het landschappelijk ontwerp dient aan de commissie ter beoordeling te worden voorgelegd alvorens tot vergunningverlening over te gaan.

Het advies is opgebouwd uit de volgende elementen:

1 en 2: advies met betrekking tot het legaliseren van bedrijfsactiviteiten op het Helenabos, op het Marlyveld, op een deel van Green Valley en op het sportterrein aan de overzijde van de Oude Bredase Baan

3 : advies met betrekking tot het legaliseren van bedrijfsactiviteiten op het terrein Ponderosa Valley

4 : advies met betrekking tot de gewenste uitbreiding van ca. 3,9ha

Ad. 1 en 2 Helenabos , Marlyveld, Green Valley (gedeeltelijk) en het sportterrein

De commissie heeft allereerst gekeken naar de twee binnen het terrein gelegen illegale delen, de oostelijke punt Helenabos en het nabijgelegen Marlyveld met een deel van Green Valley. Op grond van het feit dat deze terreindelen redelijkerwijs niet meer kunnen worden losgemaakt van de reguliere bedrijfsvoering is de commissie vooral op pragmatische gronden bereid hier tot legalisatie te adviseren. Ook heeft de commissie gekeken naar het sport- en spelveld aan de overzijde van de Oude Bredase Baan. De commissie komt in het vervolg van dit advies daarop terug.

Ad. 3 : Ponderosa Valley

Geheel anders ligt dit bij de illegale situatie op Ponderosa Valley. Dit illegaal ingerichte perceel maakt ook integraal onderdeel uit van de vraag van de ondernemer om uitbreiding in westelijke richting.

Ten aanzien van zowel Ponderosa Valley als het daarnaast gelegen beoogde uitbreidingsgebied kan de commissie op grond van de haar in het voormalige Streekplan, thans Interim-structuurvisie, meegegeven toetsingscriteria geen andere conclusie trekken dan dat uitbreiding in die richting op onoverkomelijke bezwaren stuit vanwege de aan het gebied toegekende status van "leefgebied kwetsbare soorten". Het gaat om een centraal in het leefgebied kwetsbare soorten gelegen gebied. De commissie wil hierbij opmerken dat zij, anders dan het bij de aanvraag gevoegde onderzoeksrapport stelt, van mening is, dat in dit gebied de juiste biotoop aanwezig is die voor de toekomst voor deze kwetsbare soorten moet worden veiliggesteld. Uitwisseling van natuurwaarden met de omgeving blijft daardoor mogelijk. Dit gegeven acht zij belangrijker dan dat op een bepaald moment al dan niet zeldzame amfibieën zijn waargenomen.

Deze conclusie betekent dat elders ruimte moet worden gevonden voor de realisering van de op zich zeer gerechtvaardigde wens van de ondernemer zijn areaal uit te breiden om de noodzakelijke kwaliteitsslag uit te voeren. Daarvoor moet naar het oordeel van de commissie in eerste instantie worden uitgeweken naar het perceel noordelijk van de camping waar zich nu het sport- en spelveld bevindt. Na het terreinbezoek eerder dit jaar heeft de commissie al vragen gesteld over alternatieve locaties. De suggestie tot mogelijke inrichting van het terrein van het huidige sport- en spelveld is evenwel zonder behoorlijke onderbouwing afgewezen. De argumentatie ging nauwelijks verder dan het bezwaar dat het bedrijf dan door een zandweg zou worden doorsneden.

Toch zit daar naar de mening van de commissie in ieder geval het begin van de oplossing van de gewenste uitbreiding. De commissie is van oordeel dat de huidige bedrijfseconomische situatie van het bedrijf voldoende ruimte laat om de komende jaren te kunnen bezien of en welke mogelijkheden voor grondverwerving zich aan die kant van de weg verder zullen gaan voordoen.

Wanneer de commissie zich in dit licht concentreert op het illegale ingerichte terreindeel Ponderosa Valley dan is zij onder strikte voorwaarden bereid dat terreindeel eveneens voor legalisatie voor te dragen. Die strikte voorwaarden behelzen dat voor dit terreindeel een kwalitatief hoogwaardig landschappelijk ontwerp wordt opgesteld, waarin de kampeerplaatsen extensief in het terrein worden gesitueerd. De commissie maximeert het aantal toeristische standplaatseenheden op dit terreingedeelte tot 20 eenheden per

hectare. De commissie sluit hierbij aan bij de inrichtingsschets van SpellerCo Meerding van 23 april 2008 (kaartbijlage 1 en 2) zij het met een meer extensievere inrichting. Aangezien die schets uitgaat van een compleet nieuwe inrichting, zal er ook geen sprake zijn van kapitaalvernietiging bij uitvoering van het hier geformuleerde advies. In het genoemde landschappelijk ontwerp voor dit nieuw in te richten terreindeel dienen maatregelen meegenomen te worden die bijdragen aan een positieve leefomgeving voor amfibieën. Aan de westzijde dient een robuuste randzone van in de streek passende beplanting gehandhaafd te blijven. De inrichting van dit terreindeel zal verder zo extensief moeten zijn dat daarin ook speelfuncties kunnen worden geïntegreerd, waarvoor nu nog moet worden uitgeweken naar de overkant van de Oude Bredase Baan. De commissie acht het noodzakelijk om bedoeld extensief gebruik in het bestemmingsplan vast te leggen.

Ad. 4 : de gewenste uitbreiding met ca. 3,9 ha

De adviescommissie adviseert negatief over de gewenste uitbreiding ten behoeve van 148 toeristische plaatsen en 10 camperplaatsen op het voorziene perceel ten noordwesten van de camping met een oppervlakte van ca. 3,9 ha. De draagkracht van het gebied wordt overschreden. De argumenten zoals hierboven bij Ponderosa Valley worden genoemd, gelden in het bijzonder ook voor dit gebied. Uitbreiding ten behoeve van de toeristische standplaatsen in noordoostelijke richting aan de overzijde van de oude Bredase Baan, momenteel in gebruik als sportveld (19.450m²) met uitbreidingsmogelijkheden in noordwestelijke (9130m²) richting stuit bij de commissie niet op overwegende bezwaren, mits rekening wordt gehouden met de inrichtingseisen voor amfibieën. In de toekomst zou naar onze mening bezien kunnen worden of grond verworven kan worden voor verdere uitbreiding.

Het door ondernemer bedoelde terreindeel van ca. 3,9ha voor de uitbreiding, zou als tegenprestatie van de ondernemer (die in dit advies alle illegale acties uit het verleden door het gemeentebestuur gelegaliseerd ziet worden), bij wijze van natuurcompensatie kunnen worden teruggegeven aan de natuur, ingericht op een door deskundigen nader te adviseren wijze. De uiteindelijke inrichting van het terreindeel Ponderosa Valley zal zelfs per saldo tot winst voor de natuur kunnen leiden ten opzichte van het huidige en door Speller Co Meerding voorgestelde intensieve gebruik.

Aangezien ook de gemeente haar verantwoordelijkheden met betrekking tot dit bedrijf (te) lang heeft ontlopen, zou de commissie zich nog een variant van deze laatste aanbeveling kunnen voorstellen. Die variant zou kunnen inhouden dat de gemeente dit terreindeel van de ondernemer overneemt en vervolgens teruggeeft aan de natuur. Vanuit handhavingsoptiek zal daarmee een onontkoombare barrière ingebouwd zijn, zodat ook in de toekomst geen uitbreidingsplannen in die richting zullen worden geëntameerd.

De commissie realiseert zich dat met uitvoering van dit advies wellicht niet de totaal gewenste omvang van uitbreiding op korte termijn kan worden gerealiseerd. Tegelijkertijd vindt de commissie ook dat binnen het kader van dit advies een aangepast inrichtingsplan zeker tot een duurzame bedrijfsvoering voor de langere termijn kan leiden.

Samenvattend

De commissie adviseert positief over het streven om dit recreatiebedrijf een gezonde toekomst te verschaffen.

Aangaande de diverse terreingedeelten adviseert de commissie als volgt:

- Positief over de voorgenomen legalisering van de bedrijfsactiviteiten op het Helenabos, op het Marlyveld, een deel van Green Valley en het sportterrein aan de oude Bredase Baan.
- **Onder strikte voorwaarden positief over de legalisering van bedrijfsactiviteiten in de Ponderosa Valley . Tot die voorwaarden behoort ook, alvorens tot vergunningverlening over te gaan, het aan de commissie overleggen van een adequaat inrichtingsplan voor de Ponderosa Valley.**
- Negatief over het gebied waar de ca. 3,9 ha uitbreiding is gedacht.