

Rofra

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plankarakter	6
1.3	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Plangebied	7
2.1	Situering	7
2.2	Bestaande juridische regeling	10
Hoofdstuk 3	Planologisch kader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4	Bestaande situatie	23
4.1	Ruimtelijke en functionele kwaliteit	23
4.2	Fysieke milieuwaarden	27
4.3	Historische kwaliteit	37
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	40
5.1	Stedenbouwkundig plan / Stedenbouwkundige inpassing	40
Hoofdstuk 6	Uitvoeringsaspecten	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
Hoofdstuk 7	Juridische regeling	44

Ruimtelijke Onderbouwing

behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied"

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het bedrijf 'Rofra, sportieve arrangementen bv.' heeft, als onderdeel van het gebied met recreatieve activiteiten Kempervennen, reeds geruime tijd (sinds 1991) een terrein aan de Oude Borkelsedijk in gebruik. Het perceel bestaat uit een bosgebied van met een omvang van circa 4 ha, grenzend aan de overige delen van het intensief gebruikte recreatiegebied de Kempervennen ten noorden van onderhavige locatie. Het gebied wordt ontsloten via Klein Borkel en de Oude Borkelsedijk. Het gebied is als onderdeel van het gebied met recreatieve activiteiten Kempervennen ingericht voor diverse outdooractiviteiten van recreatieve, avontuurlijke, creatieve en sportieve aard. De betreffende activiteiten werden voorheen elders uitgevoerd, maar zijn sedert 20 jaar naar de betreffende locatie verhuisd. Voor de recreatieve activiteiten op het terrein is op 13 februari 2001 een milieuvergunning verleend door de gemeente.

In het bestemmingsplan Buitengebied 1998 was ten behoeve van de activiteiten aan de betreffende locatie reeds een niet-agrarische bedrijfsbestemming toegekend. De gekozen locatie werd destijds niet onaanvaardbaar geacht door Gedeputeerde Staten. Er werd door de provincie goedkeuring onthouden aan de niet-agrarische bedrijfsbestemming d.d. 25 januari 2000, omdat voor de 'vestiging' (feitelijk al bestaande uitbreiding/verplaatsing) van de activiteit geen planologische procedure was doorlopen waarin een afweging met betrekking tot mogelijke effecten op aanwezige waarden in beeld waren gebracht.

Op 10 maart 2010 is een tweede partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied 1998 vastgesteld. De locatie van het outdoor terrein is echter niet in die partiële herziening meegenomen. Er is toen voor gekozen om voor deze locatie een afzonderlijk planprocedure te volgen. Met onderhavige onderbouwing wordt getracht om de thans geldende planologische regeling in overeenstemming te brengen met het bestaande gebruik van het terrein en een uitbreiding mogelijk te maken, door deze op te nemen in het bestemmingsplan buitengebied.

Met betrekking tot de uitbreiding van het terrein is op september 2005 door SpellerCo Meerding een ontwikkelingsvisie opgesteld. Het college van de gemeente Valkenswaard heeft in haar vergadering van 20 mei 2008 in principe ingestemd met de ontwikkelingen op het terrein aan de Oude Borkelsedijk.

Onderdeel van het bestemmen van de bedrijfsactiviteiten en de uitbreiding is het compenseren van het verlies aan natuurwaarden op de Oude Borkelsedijk. Het bedrijf is gelegen in de EHS en aantasting van de natuurwaarden dienen gecompenseerd te worden. De compensatie vindt plaats op de planlocatie aan de Oude Borkelsedijk, op de locatie Hoppenbrouwers en de locatie Molenstraat 203a. De locaties waar de natuurcompensatie plaatsvindt, maken eveneens deel uit van bestemmingsplan buitengebied.

In het verleden heeft over voorgenomen initiatief reeds vele malen overleg plaatsgevonden met gemeente en provincie. Het resultaat is dat met de provincie in principe overeenstemming bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van de ontwikkeling en de natuurcompensatie. De planontwikkeling is in overeenstemming met de Verordening Ruimte en middels de natuurcompensatie wordt invulling gegeven aan de Ruimtelijke Kwaliteit, zoals bedoeld in artikel 2.2. van deze verordening. Het onderliggende compensatieplan is geaccordeerd door de provincie. Aan het noodzakelijk compensatieplan worden in de Verordening eveneens regels (artikel 4.11) en nadere randvoorwaarden (artikel 4.12) gesteld. Hieraan wordt voldaan (zie paragraaf 4.2.3. van deze ruimtelijke onderbouwing, waarin e.e.a. is toegelicht).

1.2 Plankarakter

Het bestemmingsplandeel "Rofra" draagt hoofdzakelijk het karakter van ontwikkelingsplan. Dit houdt in, dat met onderhavig bestemmingsplan de thans geldende planologische regeling in overeenstemming wordt gebracht met het feitelijke gebruik van het terrein, zijnde uitbreiding van het recreatieterrein met bijbehorende natuurcompensatie.

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: geeft een beschrijving van de locatie en de juridische situatie;

Hoofdstuk 3: geeft een beschrijving van het beleidskader;

Hoofdstuk 4: beschrijft de bestaande situatie en beschrijft de verschillende milieu- en omgevingsaspecten;

Hoofdstuk 5: geeft een beschrijving van de concrete invulling van het voornemen;

Hoofdstuk 6: bevat een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid;

Hoofdstuk 7: geeft een toelichting op het juridisch plan;

Hoofdstuk 2 Plangebied

2.1 Situering

Het recreatieterrein van Rofra is gevestigd aan de Oude Borkelsedijk. Daarnaast maken de locatie Hoppenbrouwers en Molenstraat 203a, als onderdeel van het natuurcompensatieplan, deel uit van het plangebied. De locaties worden hier kort beschreven.

Oude Borkelsedijk

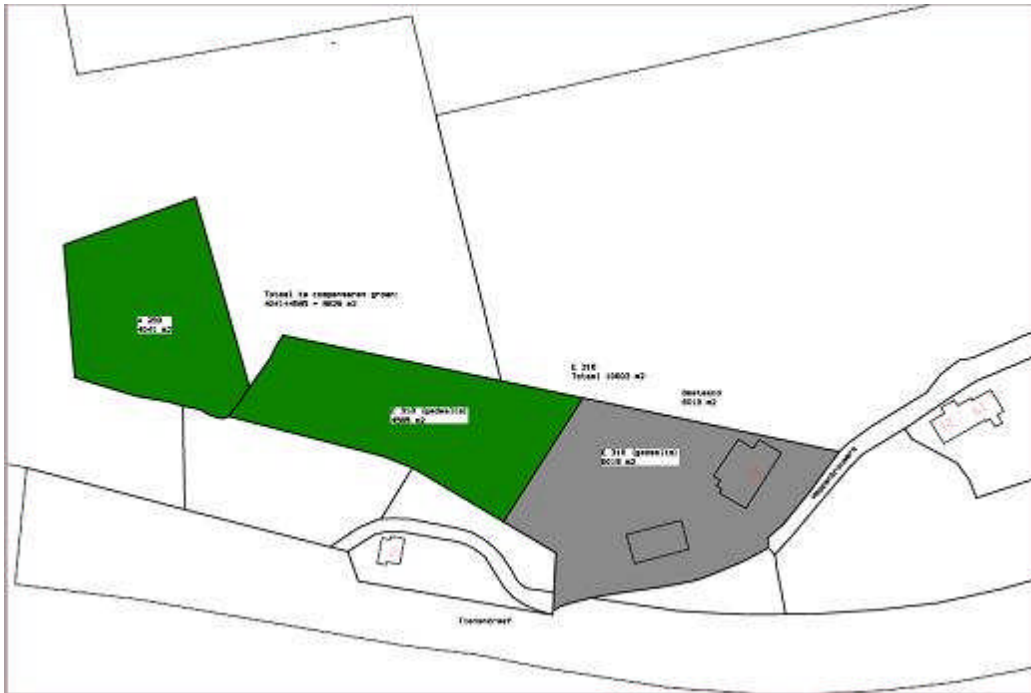


Uitsnede luchtfoto

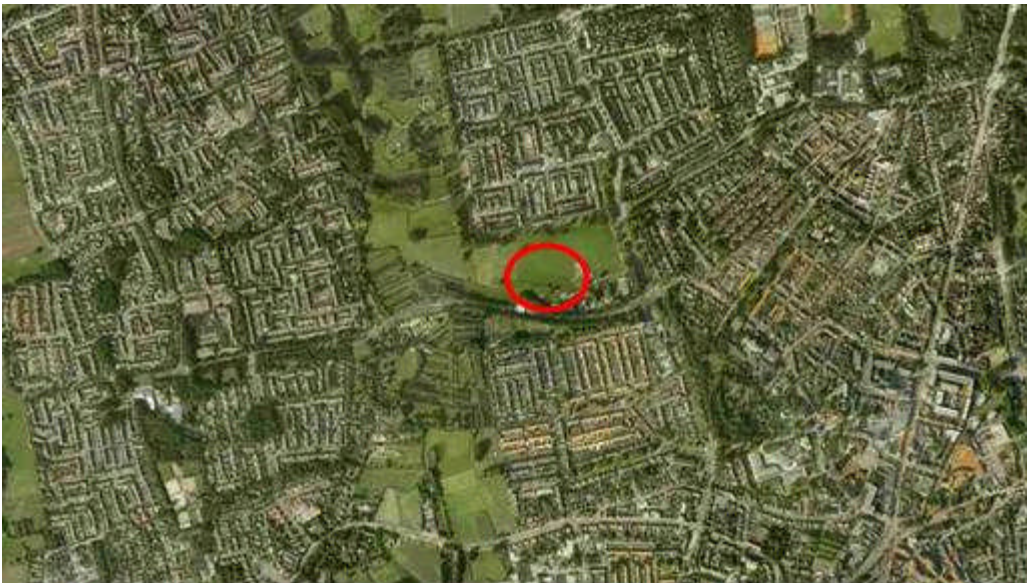
De planlocatie aan de Oude Borkelsedijk is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Valkenswaard aan de oostzijde van de onverharde Oude Borkelsedijk, nabij de gemeentegrens met Bergeijk. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door het bijbehorende grootschalig recreatieterrein, waar het Eurocircuit en het recreatiepark 'De Kempervennen' en Snowpark Montana zijn gesitueerd. Op dit terrein is inmiddels ook een nieuwe balie van Rofra gevestigd ter versterking van de interne samenhang. Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door enkele agrarische percelen.

Hoppenbrouwers

Het plangebied Hoppenbrouwers omvat twee percelen met een totale oppervlakte van 14644 m² en ligt op de rand van het Dommeldal, ingesloten tussen de kernen Dommelen en Valkenswaard. Het oostelijke bebouwde gedeelte maakt geen deel uit van het plangebied. Dit bebouwde deel blijft behouden en wordt in de huidige staat gebruikt voor opslag van materiaal voor de buitensport. Met het plangebied wordt uitsluitend het agrarische deel bedoeld, dat in aanmerking komt voor de inrichting van nieuwe natuur.



Het plangebied (met groen aangegeven)



Luchtfoto van het plangebied

Molenstraat 203a

Het gebied Molenstraat omvat een agrarisch perceel met een schuur en heeft een totale oppervlakte van 11569 m². Iets minder dan de helft van het perceel (5249 m²) komt in aanmerking voor natuurcompensatie.

Het gedeelte bedoeld voor compensatie is reeds grotendeels bestemd tot "Groene hoofdstructuur", met de nadere duiding "multifunctioneel bosgebied". Binnen deze bestemming is de natuurcompensatie reeds mogelijk. De aanpassing van de begrenzing van de betreffende bestemming wordt geregeld.



Plangebied (met groen aangegeven)



Luchtfoto van het plangebied

2.2 Bestaande juridische regeling

Oude Borkesedijk

Bestemmingsregeling

Voor het plangebied aan de Oude Borkesedijk geldt het bestemmingsplan “Buitengebied 1998” van de gemeente Valkenswaard.

In dit bestemmingsplan van de gemeente Valkenswaard zijn het plangebied en aangrenzende gronden, op plankaart 1 “hoofdbestemmingen”, gelegen in de bestemming 'Groene hoofdstructuur (GHS)'. Aan het plangebied is daarnaast de differentiatie 'Multifunctioneel bos' toegekend.

Daarnaast heeft de planlocatie conform plankaart 2 “detailbestemmingen” van het bestemmingsplan de navolgende bestemming 'Niet-agrarische bedrijven en/of functies'. Het beleid in deze beoogde bestemming is gericht op het handhaven van de bestaande bedrijven en/of functies, conform de "staat van niet-agrarische bedrijven en/of functies", die als bijlage bij artikel 2,5 in de planvoorschriften is opgenomen. In deze bijlage was bepaald dat op het perceel omgeving Heijerdijk/Kempervennen een buitensportterrein met bos is toegestaan. Een bedrijfswoning was niet toegestaan en de oppervlakte aan gebouwen e.d. mocht maximaal 150 m² bedragen. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gold dat de hoogte niet meer dan 4,5 m mocht bedragen. Het beleid was tevens gericht op de instandhouding van het bos uitsluitend ter plaatse van het bestaande “buitensportterrein met bos”;

In artikel 0.2 van de voorschriften van het bestemmingsplan wordt gesteld dat de voorschriften van een detailbestemming voorgaan op de voorschriften van een hoofdbestemming. Het bovenstaande betekent concreet dat de bestemming 'niet-agrarische bedrijven en/of functies' voorgaat boven de hoofdbestemming 'Groene hoofdstructuur (GHS)', zoals weergegeven op plankaart 1 “hoofdbestemmingen”.

In het bestemmingsplan zijn binnen het plangebied op plankaart 3 “ontwikkelingen”, de beleidsaccenten bepaald. Voor het plangebied geldt het accent 'Groene hoofdstructuur: (GHS)'; Het beleidsaccent 'Groene hoofdstructuur: GHS' is een ontwikkelingsrichting met het accent op natuur.

Daarnaast zijn de navolgende aanduidingen binnen het plangebied van toepassing:

- 'ecologische verbindingszone';
- 'toetsingzone brandstof leiding/olieleiding'.

Grenzend aan het bosgebied, waarvan het plangebied en de aangrenzende gronden onderdeel uitmaken, is de bestemming 'Agrarische hoofdstructuur (AHS)' aanwezig. De differentiatie van deze agrarische gronden is 'landschappelijk waardevol'. Deze differentiatie heeft met name betrekking op:

- de relatieve beslotenheid van en de aanwezigheid van bosranden in het gebied dat ten zuiden van het plangebied en aangrenzende gronden gelegen is (b);
- de openheid van het agrarisch gebied dat ten westen van het plangebied en aangrenzende gronden gelegen is (o).

Ten slotte is een waterloop bestemd met de bestemming 'Waterlopen': Het beleid is gericht op het behoud van waterhuishoudkundige doeleinden.

Goedkeuring onthouden

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben goedkeuring onthouden aan het gedeelte van plankaart 2 “detailbestemmingen” met de bestemming 'niet-agrarische bedrijven en/of functies' ter plaatse van het buitensportterrein en het bepaalde omtrent het bedrijf in de 'staat van niet-agrarische bedrijven en/of functies' bij artikel 2.5. De motivatie voor het onthouden van goedkeuring luidt als volgt:

'Hoewel Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de locatie van het buitensportterrein in een bosgebied van beperkte omvang, aansluitend op het bungalowpark De Kempervennen, niet onaanvaardbaar achten, vinden zij het een gemis dat ten behoeve van de nieuwvestiging van deze functie in de GHS niet de noodzakelijk procedure is doorlopen. Het is niet duidelijk op welke manier is voorzien in compenserende maatregelen in verband met eventuele aantasting van de natuurwaarden. Verder wordt opgemerkt dat niet duidelijk is in hoeverre de planregeling voorziet in voldoende parkeergelegenheid bij het terrein. In dit kader is het ook niet duidelijk of de overige waarden ter plaatse niet worden aangetast door een toename van het aantal verkeersbewegingen'.

Deze detailbestemming op plankaart 2 is nooit gerepareerd zodat deze detailbestemming niet in werking is getreden. De onderliggende gebiedsbestemming, 'multifunctioneel bos', is wel van kracht geworden. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om een buitensportterrein 'op te richten'. Extensieve vormen van recreatie zijn daarentegen wel toegestaan.

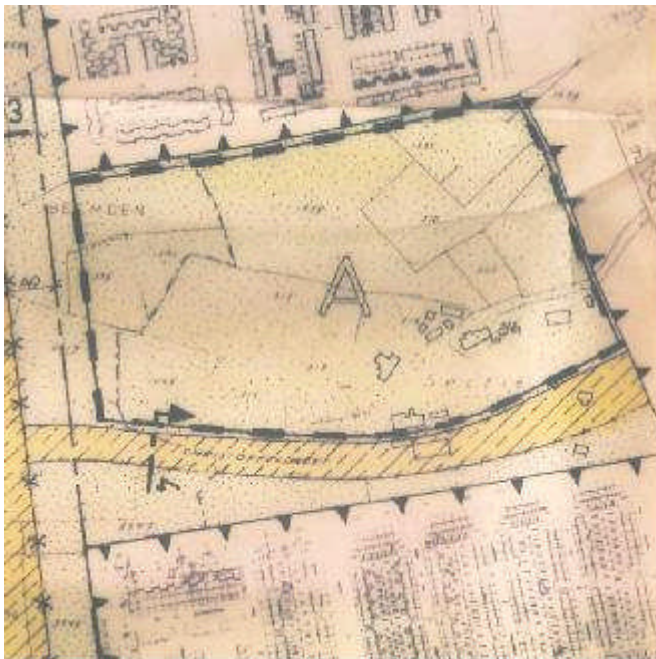
De tweede partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied 1998 is in 2010 vastgesteld. In de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is de voorheen toegekende niet agrarische bedrijfsbestemming ter plaatse van de planlocatie, conform het GS-besluit vooralsnog van de plankaart verwijderd.

Door de onthouding van goedkeuring aan de betreffende detailbestemming van het bestemmingsplan is het huidige gebruik van het plangebied feitelijk in strijd met het bestemmingsplan.

Er is echter geen sprake van illegaliteit, aangezien met toestemming van de gemeente reeds in 1991 de uitbreiding heeft plaatsgevonden op de huidige locatie, grenzend aan het ook toen reeds bestaande recreatiepark De Kempervennen en Eurocircuit Valkenswaard. Doordat de gemeente niet handhavend heeft opgetreden, vallen de activiteiten planologisch onder het overgangsrecht.

Hoppenbrouwers

Voor het gebied Hoppenbrouwers geldt het bestemmingsplan Buitengebied uit 1977. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad Valkenswaard op 23 maart 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 31 mei 1978. Het plangebied Hoppenbrouwers is bestemd als 'Stedelijk Groen'. Gronden met deze titel zijn bestemd voor recreatief groen inclusief de daarbij behorende bouwwerken.



Uitsnede plankaart locatie Hoppenbrouwers

De bestemming stedelijk groen is gericht op het realiseren van gebruikersgroen. Natuurwaarden worden in deze bestemmingsregeling niet bestemd en beschermd. Daarom borgt de huidige bestemmingsregeling de toekomstige natuurfunctie onvoldoende.

Molenstraat 203a

Op het perceel van Molenstraat gelden twee bestemmingen. De helft van het perceel aan de wegzijde is bestemd tot Agrarische Hoofdstructuur- agrarisch gebied landschappelijk waardevol. Daarnaast geldt voor dit deel de detailbestemming 'niet agrarische bedrijven en/ of functies'. Het achterste deel van het perceel is bestemd tot Groene Hoofdstructuur-multifunctioneel bosgebied. Op de plankaart 3 is het gebied aangeduid als kernrandzone.

De ontwikkelingen van natuur is grotendeels gelegen op het achterste deel van het perceel. De ontwikkelingen passen dan ook grotendeels binnen de vigerende bestemmingen GHS-multifunctioneel bosgebied. Echter een gedeelte van het tot natuur in te richten gebied is gelegen op het gedeelte met de detailbestemming 'niet agrarische bedrijven en/ of functies'. Binnen deze bestemming past de ontwikkeling van natuur niet. In overeenstemming met het natuurcompensatie plan wordt het te compensatiegebied in zijn geheel tot natuur bestemd.

Hoofdstuk 3 Planologisch kader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

3.2 Provinciaal beleid

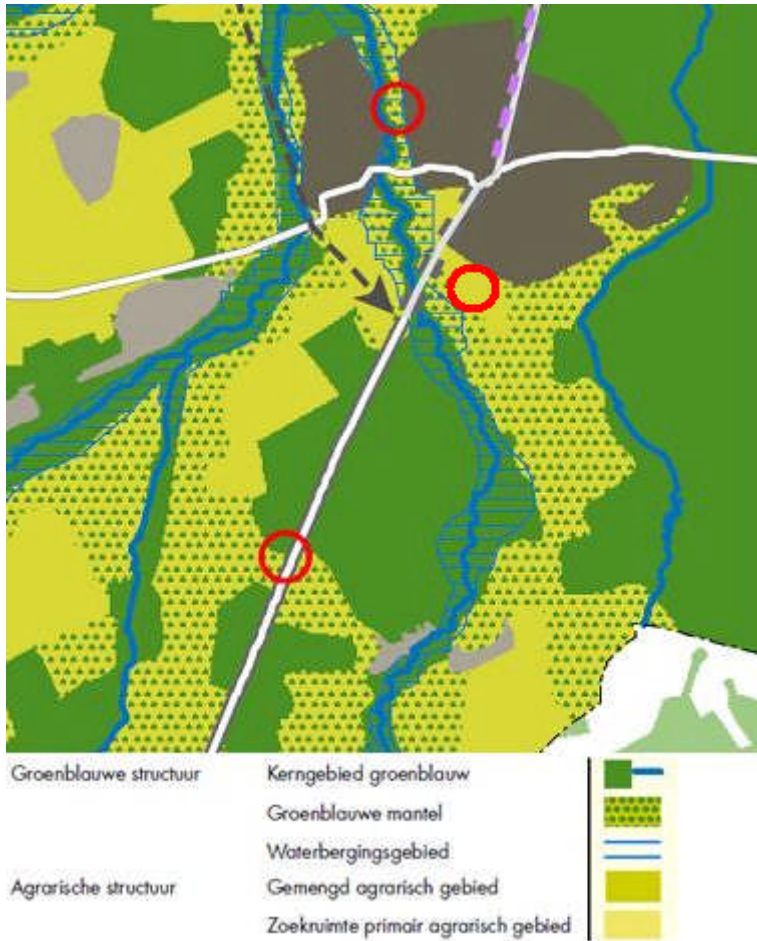
Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie is in oktober 2010 vastgesteld en per 1 januari 2011 in werking getreden.

Het ruimtelijk beleid van de provincie is vastgelegd in ruimtelijke structuren. Onderstaand kaartbeeld geeft deze structuur weer voor het plangebied.

Oude Borkelsedijk

Het plangebied maakt deel uit van de groenblauwe structuur. De bestaande bedrijvigheid ligt in het kerngebied groenblauw. De uitbreiding van het recreatieterrein zal plaatsvinden binnen de subzone 'groenblauwe mantel'.



De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met andere functies (zoals agrarische) binnen de groenblauwe structuur, als die van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

In de groenblauwe structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- Positieve ontwikkeling van de biodiversiteit
- Een robuuste en veerkrachtige structuur
- De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken
- Gebruikswaarde van natuur en water verbeteren.

Ten aanzien van het laatste punt, de gebruikswaarde verbeteren, wordt gesteld dat de gebieden in de groenblauwe structuur ook belangrijk zijn voor recreatie en toerisme. De provincie wil de mogelijkheden voor gebruik en beleving van de natuurgebieden verbeteren. Hierbij dient natuurlijk wel rekening te worden gehouden met de doelstellingen ten aanzien van natuur, water en landschap.

Hoppenbrouwers

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied op de overgang naar de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel is hier tevens aangeduid als waterbergingsgebied. Het betreft een overgangsgebied tussen stedelijke bebouwing en het buitengebied.

Binnen het stedelijk gebied is de ontwikkeling van natuur niet direct passend. Echter, voor de overgangen van stad naar het buitengebied wordt in de visie gepleit voor een goede inrichting waarbij het contrast tussen stad en land blijft behouden.

Door de inrichting van het plangebied tot natuur blijft de overgang tussen stad en land in dit gebied bestaan. Het plangebied sluit daarmee aan op de groenblauwe mantel rond de Dommel. Voorliggende ontwikkeling sluit goed aan op de doelstellingen voor de groenblauwe mantel ten aanzien van het verbeteren van de biodiversiteit en de natuurlijke en landschappelijke waarden.

Molenstraat 203a

Het plangebied is gelegen nabij de Dommel op de overgang van het agrarisch gebied naar de groenblauwe mantel.

De ontwikkeling van natuur sluit goed aan op de doelstellingen voor de groenblauwe mantel om de biodiversiteit te verbeteren en de natuurlijke en landschappelijke waarden te versterken. Daarnaast sluit het gebied goed aan op het kerngebied groenblauw rond de Dommel. Hierdoor is het stukje nieuwe natuur goed verbonden met grotere aaneengesloten natuurgebieden.

Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2012, is op 11 mei 2012 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld en op 1 juni 2012 in werking getreden. De verordening komt in de plaats van alle eerdere provinciale documenten. Beleidsmatig is er echter nauwelijks iets veranderd ten opzichte van het streekplan uit 2002.

De provinciale verordening bevat een juridische basis voor die onderwerpen waar een provinciaal belang in het geding is en bevat concrete eisen en normen waaraan een bestemmingsplan dient te voldoen. De Verordening Ruimte is gebaseerd op artikel 4.1.1. van de Wro, dat aangeeft dat de provincie regels kan stellen over de inhoud van bestemmingsplannen indien provinciale belangen dat noodzakelijk maken.

Oude Borkelsedijk

Het plangebied aan de Oude Borkelsedijk is deels gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur en deels in de groenblauwe mantel. Hieronder wordt kort beschreven wat de betekenis hiervan voor de planontwikkeling is.

Het plangebied ligt deels in de ecologische hoofdstructuur. Ter plaatse van de EHS zal een natuurbestemming worden opgenomen met een aanduiding die het gebruik mogelijk maakt. De plangebieden waar een compensatie plaats gaat vinden krijgen ook de bestemming natuur.

Binnen de ehs gelden de volgende hoofdregels:

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur:

- a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.







Door het toekennen van de bestemming ten behoeve van de uitbreiding van het recreatiebedrijf, zullen de ecologische waarden binnen de EHS worden aangetast. Derhalve is besloten een compensatieplan op te stellen waarmee het verlies aan ecologische waarden elders gecompenseerd wordt.

In de Verordening worden nadere eisen gesteld aan het compensatieplan. In het bestemmingsplan en het bijbehorende compensatieplan zijn de regels uit de Verordening in acht genomen. Dit compensatieplan is inmiddels door provincie geaccordeerd.

Het gedeelte van het plangebied aan de Oude Borkelsedijk waar een uitbreiding gepland is, maakt conform de Verordening Ruimte geen deel uit van de EHS maar wel van de 'groenblauwe mantel'. De doelstelling binnen de groenblauwe mantel is het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden in samenhang met grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.



Natuur en landschap

-  Ecologische hoofdstructuur
-  Zoekgebied voor ecologische verbindingzone
-  Attentiegebied ehs
-  Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
-  Groenblauwe mantel
-  Beheergebied ehs

Voor recreatieve ontwikkelingen in de groenblauwe mantel geldt de volgende regeling:

Een bestemmingsplan in de groenblauwe mantel kan voorzien in een uitbreiding van een dagrecreatief terrein, mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot:

- a. een bij de aangewezen bestemming behorende gebruiksactiviteit van gebouwen met een totale omvang van meer dan 1,5 hectare;
- b. een grootschalige voorziening.

Zoals uit de omschrijving van de plannen blijkt, is er geen sprake van een bebouwd oppervlak groter dan 1,5 ha. In voorliggend geval is er eveneens geen sprake van een grootschalige voorziening aangezien het aantal te verwachten bezoekers ruim minder dan 100.000 is.

Om de uitbreiding van het dagrecreatieve terrein mogelijk te maken moet uit de toelichting van dit bestemmingsplan verder blijken dat:

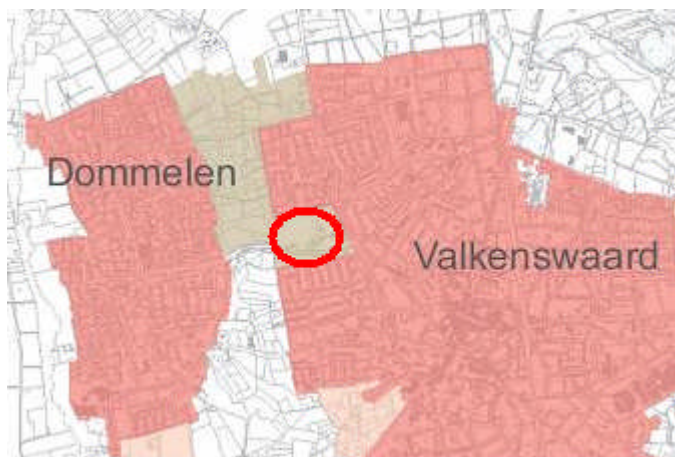
- a. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- b. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- c. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Voorliggend plan voorziet in een uitbreiding van de bestaande recreatieve activiteiten. In het plan wordt de bebouwing geconcentreerd. Er wordt één dagrecreatief gebouw mogelijk gemaakt, hierdoor wordt verspreide bebouwing op het terrein uitgesloten. Dit bevordert een goede inrichting met een minimaal ruimtebeslag.

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen om een passende maatvoering van de bebouwing te verzekeren. Ten slotte zijn in het compensatieplan maatregelen opgenomen waarmee de ecologische waarden van het gebied worden gecompenseerd. Uit het compensatieplan blijkt dat tevens op het perceel maatregelen worden genomen om de ecologische en landschappelijke kwaliteiten te bevorderen.

Hoppenbrouwers

De locatie Hoppenbrouwers is gelegen in het gebied integratie stad land en in de groenblauwe mantel.



Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

- Stedelijk concentratiegebied
- Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied verstedelijking:

- Stedelijk concentratie gebied
- Kernen in landelijk gebied

Gebied integratie stad-land

Regionaal bedrijventerrein







De ligging in de groenblauwe mantel betekent dat in principe het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden voorop staat.

De ligging in het gebied integratie stad- land houdt in dat hier uitbreiding van het stedelijk gebied mogelijk is mits deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapontwikkeling.

De ontwikkeling van natuur op de betreffende locatie draagt bij aan de doelstellingen die gelden voor de groenblauwe mantel. Daarnaast is de ontwikkeling niet tegenstrijdig aan het beleid voor de integratiegebieden stad land. Stedelijke ontwikkeling op de betreffende locatie, wordt echter wel uitgesloten.

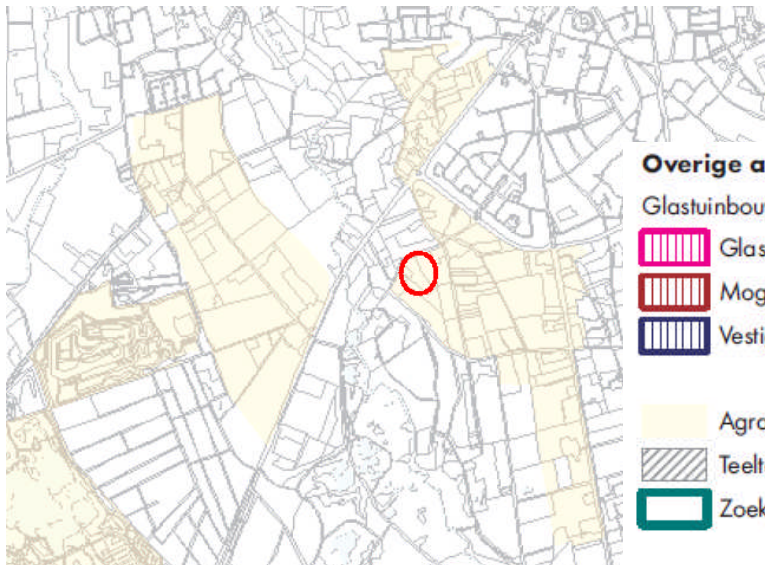


Natuur en landschap

-  Ecologische hoofdstructuur
-  Zoekgebied voor ecologische verbindingzone
-  Attentiegebied ehs
-  Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
-  Groenblauwe mantel
-  Beheergebied ehs







Molenstraat 203a

Het plangebied is gelegen in het agrarisch gebied. Op de kaart 'natuur en landschap' is aangegeven dat het ligt in het attentiegebied ehs.



Overige agrarische ontwikkeling en windturbines

Glastuinbouw:

-  Glasboomteeltgebied
-  Mogelijk doorgroeigebied
-  Vestigingsgebied
-  Agrarisch gebied
-  Teeltondersteunende kassen toegestaan
-  Zoekgebied voor windturbines



Natuur en landschap

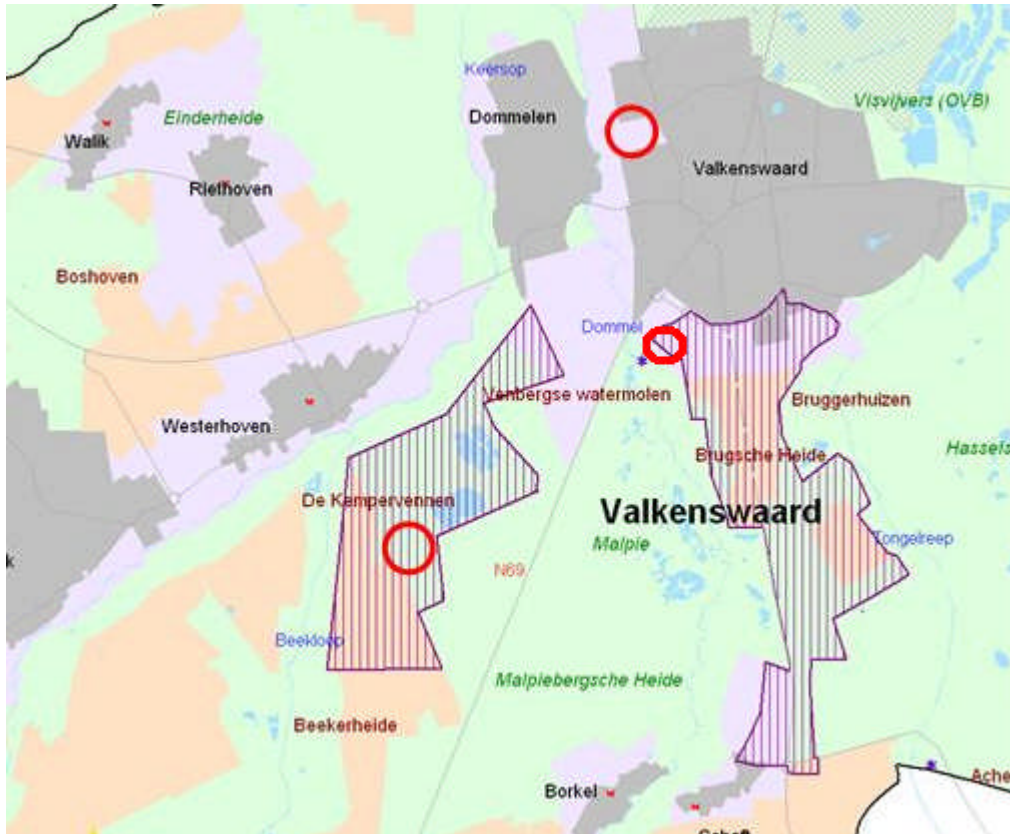
- Ecologische hoofdstructuur
- Zoekgebied voor ecologische verbindingzone
- Attentiegebied ehs
- Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
- Groenblauwe mantel
- Beheergebied ehs

In het agrarisch gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd of er wordt een hoofdzakelijk agrarische economie nagestreefd. Ook in het agrarisch gebied wordt ruimtelijke kwaliteit nagestreefd. Het oprichten van natuur is niet in strijd met de doelstellingen voor het ontwikkelen van een agrarische- of gemengde plattelandseconomie.

De ligging in het attentiegebied ehs houdt in dat de ontwikkeling geen negatief effect mag hebben op de waterhuishouding van de ecologische hoofdstructuur. Omdat in voorliggend geval natuur wordt ontwikkeld en geen extra bebouwing wordt toegestaan is het aannemelijk dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding.

Reconstructieplan Boven-Dommel

De planlocatie is gelegen in het gebied van het reconstructieplan Boven-Dommel. In dit plan is de volgende doelstelling geformuleerd: het stimuleren van nieuwe economische dragers ter verbetering van de sociaal economische structuur van het platteland.



Uitsnede kaart reconstructie

Oude Borkelsedijk

De belangrijkste elementen uit het reconstructieplan Boven-Dommel ten aanzien van het plangebied worden als volgt kort samengevat:

- op plankaart 2 sociale en economische vitaliteit maakt het plangebied onderdeel uit van de aanduiding extensiveringsgebied - natuur. Dit betekent dat het primaat natuur ligt. Uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij is hier niet mogelijk;
- op plankaart 2 sociale en economische vitaliteit is het plangebied gelegen in de zone 'Intensief recreatiegebied Kempervennen en Eurocircuit'. Het betreft een zone waar ruimte wordt geboden voor de nieuwvestiging van kleinschalige of verdere ontwikkeling van (groot- of kleinschalige) intensieve toeristisch-recreatieve bedrijven en voorzieningen.

Intensief Recreatief Gebied	Visie gebied	Randvoorwaarden	Wenselijke ontwikkelingen vanuit de visie	Bestaande initiatieven
Kempervennen en Eurocircuit.	Een ontwikkelingsgebied voor intensieve dag- en verblijfsrecreatie.	Behoud en versterking van het landschap.	Aanleg van een golfbaan biedt mogelijkheden ter versterking van dag-recreatieve aanbod en vergroot de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht. Kleinschalige verblijfsrecreatie en/of kampeerberij ten zuiden van de Kempervennen.	Plannen voor outdoor-activiteiten Klein Borkel met voorzieningen.

De bestaande initiatieven binnen het intensief recreatiegebied Kempervennen en het Eurocircuit worden aangegeven als 'Plannen voor outdooractiviteiten Klein Borkel met voorzieningen'. Derhalve kan gesteld worden dat het voorgenomen plan goed past binnen de visie uit het reconstructieplan.

Hoppenbrouwers

De locatie Hoppenbrouwers ligt in het extensiveringsgebied-overig. Hier ligt het primaat bij het creëren van een goede woonomgeving. Natuurontwikkeling past goed binnen deze doelstelling.

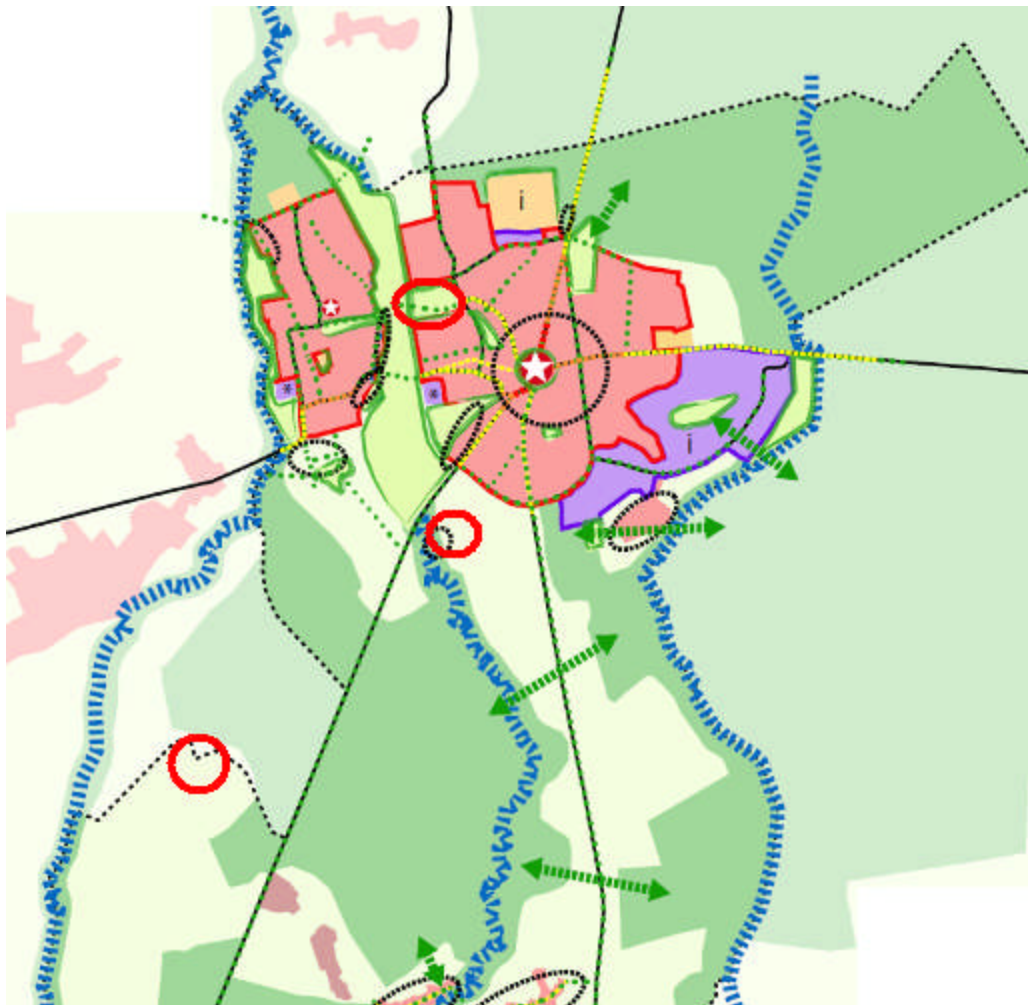
Molenstraat 203a

Het plangebied maakt onderdeel uit van de aanduiding extensiveringsgebied-overig. Hier ligt het primaat bij het creëren van een goede woonomgeving. Ook is de Molenstraat 203a gelegen in de zone 'Intensief recreatiegebied Brugsche Heide'. Natuurontwikkeling past binnen het streven naar een goed woon- en recreatiemilieu.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De gemeente Valkenswaard heeft een ontwerp structuurvisie opgesteld. Het doel van de structuurvisie is een samenhangend en integraal beeld ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen te vormen. De structuurvisie geeft daarin een doorkijk voor de komende 10 tot 20 jaar en een concreet uitvoeringsprogramma voor de komende 5 jaar en verder.



Oude Borkelsedijk

Voor de Oude Borkelsedijk is op de kaarten geen specifieke aanduiding opgenomen. Voor de gemeente als geheel geldt echter dat de gemeente de recreatieve sector wil versterken. Het paintballterrein wordt genoemd als één van de dagrecreatieve voorzieningen in de gemeente.

Hoppenbrouwers

In de structuurvisie voor de kernen wordt het plangebied Hoppenbrouwers aangeduid als structureel groen. Daarnaast is er een uitbreiding van de kern Valkenswaard mogelijk, binnen het structureel groen. In haar algemene doelstellingen ten aanzien van landschap, stelt de gemeente, dat de groenstructuur in de kernen verbonden moet worden met het buitengebied. De ontwikkeling van natuur op de locatie Hoppenbrouwers levert een bijdrage aan het structurele groen in de kern en de verbinden met het groen in het buitengebied.

Molenstraat 203a

Op de kaart voor het buitengebied is de Molenstraat 203a aangeduid als aandachtgebied voor recreatie. De Venbergse watermolen, nabij de Molenstraat, is aangeduid als recreatieve poort. Voor deze locatie is geen specifiek beleid geformuleerd met betrekking tot de ontwikkeling van natuur. In algemene zin geeft de gemeente aan dat landschapontwikkeling een belangrijk onderdeel is van een aantrekkelijk en functioneel platteland. De ontwikkeling van natuur op de Molenstraat 203a zal een bijdrage kunnen leveren aan de aantrekkelijkheid van het gebied.

Toeristisch recreatief beleid

De gemeenteraad van Valkenswaard heeft op 28 juni 2007 ingestemd met het toeristisch-recreatief beleid voor de periode 2007- 2010. Met het plan wordt getracht een eerste impuls te geven aan het benutten van potenties die Valkenswaard heeft op het gebied van toerisme & recreatie.

Hiertoe zijn diverse doelstellingen geformuleerd, zoals:

- Verder uitbouwen van de kwaliteit en veelzijdigheid van het verblijf- en dagrecreatieve aanbod en ondersteunende voorzieningen; door andere mogelijkheden te bieden van hoogwaardige verblijfsrecreatie (hotels, bed en breakfast) en mogelijkheden te bieden voor uitbreiding van kleinschalige recreatie;
- Verbeteren van mogelijkheden voor toerisme en recreatie in het buitengebied; door onder meer agrarische bedrijven in het buitengebied ruime mogelijkheden te bieden voor en ondersteunen bij het ontplooiën van toeristisch-recreatieve activiteiten
- Beter reguleren van de recreatiedruk; door onder meer ontwikkeling van infrastructurele voorzieningen in het buitengebied;
- Verbeteren van de toeristisch-recreatieve uitstraling van Valkenswaard en het centrum in het bijzonder; door onder meer verbetering van de uitstraling van het marktplein;
- Verhelderen van de vraag naar toerisme en recreatie.

De planlocatie Oude Borkelsedijk maakt onderdeel uit van het landelijk intensief recreatief gebied. In dit gebied is ruimte voor intensieve ontwikkeling. In een dergelijk gebied bevindt zich een cluster van intensieve en extensieve toeristisch-recreatieve bedrijven en voorzieningen.

In principe krijgen bestaande recreatiebedrijven in deze zone ruimte voor uitbreiding ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het aanbod. Bij de beoordeling telt de versterking van de aanwezige landschappelijke waarden op en rond het bedrijf. Tevens is er ruimte voor nieuwvestiging van kleinschalige intensieve of extensieve accommodaties.

Voorliggend plan past als intensief gebruikt dagrecreatieterrein in de visie van de gemeente. Het draagt bij aan het verder uitbouwen van het dagrecreatieve aanbod en sluit aan op de intensieve recreatie in het omringende gebied.

Hoofdstuk 4 Bestaande situatie

Voor nader onderzoek naar de bestaande situatie op de ontwikkellocatie is nagegaan welke ruimtelijke en functionele kwaliteit in het plangebied aanwezig is. Daarnaast is gekeken naar de aspecten die met de fysieke milieuwaarden samenhangen. Verder wordt in dit hoofdstuk de historische kwaliteit beschreven, waarbij archeologie, cultuurhistorie en eventueel aanwezige monumenten aan bod komen. De uitkomsten van de verrichte onderzoeken zijn in dit hoofdstuk vermeld.

Het plangebied aan de Hoppenbrouwers is in de toetsing aan milieucriteria buiten beschouwing gelaten omdat de ontwikkeling op dit terrein beperkt is en geen relevante milieueffecten heeft. De natuurontwikkeling wordt wel nader beschreven in hoofdstuk 4.2.3, in de paragraaf over natuurcompensatie.

4.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit

4.1.1 Ruimtelijke structuur

Oude Borkelsedijk



Het plangebied Oude Borkelsedijk en aangrenzende gronden liggen binnen de ruimtelijke structuur van het buurtschap Klein Borkel en het recreatiecomplex Kempervennen. De nederzetting Klein Borkel betreft een oud agrarisch buurtschap met de typische kenmerken van enkele bij elkaar gesitueerde boerderijen aan de zuidzijde van het akkerlandcomplex. Het akkerlandcomplex werd door bosschages op de grens beschermd voor het aanwezige wild op de omringende heidevelden. De westzijde van het akkerlandcomplex bestond uit beemdachtige gronden (weiland).

Het plangebied is gelegen in het ten noorden van de akker gelegen boscomplex, waarin recreatiegebied Kempervennen is gelegen. Er was sprake van een hechte relatie tussen de functionele en ruimtelijke kwaliteiten van het buurtschap met zijn omringende agrarische gronden. De ruimtelijk open akker diende immers als graanschuur van het buurtschap. De omringende uitgestrekte heidevelden zorgden mede voor de noodzakelijk mest voor de akkers. Op de rand van de beide, functioneel en ruimtelijk, geheel eigen landbouwgebieden was het buurtschap gelegen.



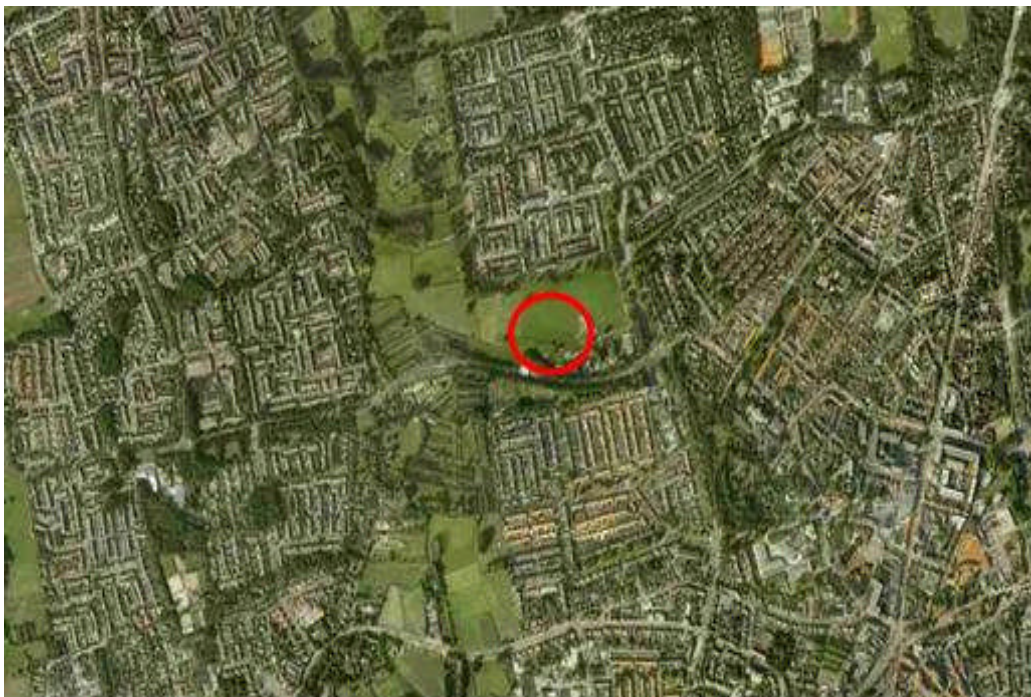
Op de hierboven afgebeelde topografische kaart van omstreeks 1900 is de geheel eigen ruimtelijke karakteristiek van het buurtschap Klein Borkel tussen enerzijds het akkerlandcomplex en de omringende heidevelden nog steeds goed herkenbaar.

Het omstreeks 1900 aanwezige uitgestrekt heidegebied is in de huidige situatie geheel ontgonnen. Een deel hiervan is omgezet in agrarische grond (de zgn. jonge ontginningsgronden) en het overige gedeelte is omgezet in overwegend naaldboutbos (Malpiebergse Heide). Het gevolg is dat het ruimtelijk onderscheid tussen het akkerlandcomplex Klein Borkel nog wel herkenbaar is aan de oostzijde (de ruimtelijke tegenstelling tussen open akkerland en het aangrenzende gesloten opgaand bos). Aan de westzijde is de oorspronkelijke plaatsgebonden tegenstelling tussen het akkerland complex Klein Borkel en de aangrenzende heidevelden geheel verdwenen. Beide gebieden zijn in agrarisch gebruik;

Het bosgebied aan de oost- en noordzijde van het plangebied en aangrenzende gronden is vervolgens onderdeel gaan uitmaken van het bungalowpark Kempervennen. Hierdoor is zowel aan de noordzijde als aan de oostzijde van het plangebied sprake van het recreatief verblijven in een bosachtige omgeving, welke functie met voorliggend plan verder wordt uitgebreid.

Hoppenbrouwers

De locatie Hoppenbrouwers is gelegen grenzend aan de kern van Valkenswaard. Dit gebied wordt aan drie zijden begrensd door bebouwing van de kern. Aan de westzijde grenst het aan het stroomgebied van de Dommel. De begrenzing van de kern is hier hard. Op deze wijze vormt de locatie een bijzondere overgang van de kern naar het buitengebied van het Dommeldal. Het gebruik van de gronden bestaat uit recreatief en stedelijk gebruik, zoals volkstuinen en het aangrenzende speeltuintje.

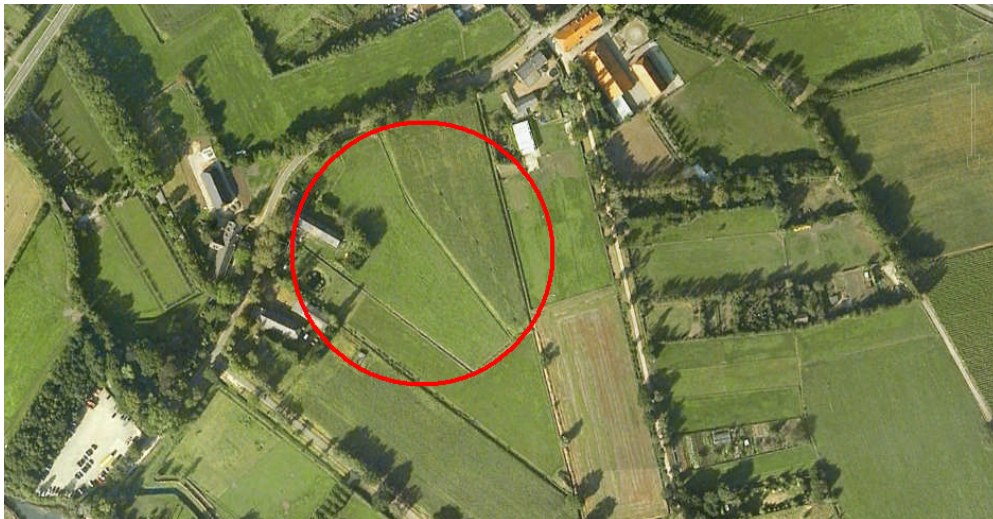


Van oorsprong was het perceel gelegen bij het buurtschap Geenhoven. Dit is een van de oudste nederzettingen van Valkenswaard. Het perceel maakte deel uit van de beemden, graspercelen bij het beekdal van de Dommel. Hoewel Geenhoven en het zuidelijk gelegen Kerkenakkers inmiddels in hun oorspronkelijke vorm verdwenen zijn, is de situatie ter plaatse van de Hoppenbrouwers weinig veranderd. De oude percelering is nog deels herkenbaar.

Molenstraat 203a

Het perceel Molenstraat 203a bestaat uit de gronden direct achter het bedrijfspand van Rofra. De gronden zijn reeds bestemd als bos, maar zijn echter in gebruik als grasland. De omliggende gronden zijn eveneens in agrarisch gebruik.

Ruimtelijk gezien ligt het perceel in de kernrandzone op de overgang naar het recreatie en natuurgebied van het Dommeldal en de Malpie. De Molenstraat leidt van het buurtschap Deelhurk naar de Venbergse Watermolen.



4.1.2 Functionele structuur

Oude Borkelsedijk

Binnen de functionele structuur van het plangebied en de directe omgeving zijn de navolgende functies te onderscheiden:

Omgeving van de Oude Borkelsedijk

- het noordelijk deel van het plangebied maakt onderdeel uit van een bosperceel, dat mede oorspronkelijk de noordelijke grens beschermde van het akkerlandcomplex Klein Borkel;
- het zuidelijk deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het agrarisch akkerlandcomplex.
- de dagrecreatieve activiteiten binnen het plangebied (buitensportterrein) sluiten als zijnde uitbreiding goed aan bij de intensieve recreatieve bestemming van het bosgebied, waarin het Recreatiepark de Kempervennen met al zijn verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen is gelegen (waaronder circa 600 vakantie bungalows, een zwemparadijs, horecagelegenheden, een supermarkt, winkels en sportfaciliteiten) evenals het --kantoor van Rofra. Functioneel is feitelijk sprake van een groot aaneengesloten intensief gebruikt recreatiegebied in een bosachtige sfeer;

- een onverharde toegangsweg (de Oude Borkelsedijk), die aansluit op de verharde weg Klein Borkel;
- overige onverharde bos- en landbouwwegen rondom het plangebied en aangrenzende bosschages.

Het plangebied

- het huidige terrein en het aangrenzende bosperceel vormen tezamen een aaneensluitend bosgebied, voornamelijk bestaande uit opgaande bosbeplanting, hoofdzakelijk naaldhout;
- op de noordelijke helft vindt binnen de bosbeplanting paintball plaats;
- op de zuidelijke helft van het bosgebied bevindt zich een gebied met een concentratie aan activiteiten in de vorm van spelelementen en houten gebouwtjes in een bosachtige sfeer; het betreft verschillende houten bouwwerken en gebouwtjes voor de buitensportactiviteiten, zoals een klimwand, een tokkeltoren, schiethutten en een stormbaan, maar ook een 'tijdelijk' toiletgebouw, kleedruimte, een kleine receptie en overdekte picknicktafels;
- het zuidelijk gelegen agrarisch gebied wordt benut voor de teelt van maïs.

Het aantal bezoekers van het buitensportterrein, uitsluitend in groepsverband, bedraagt maximaal 200 personen per dag.

Veelal verzamelen de bezoekers zich bij de nieuwe balie van Rofra ter plaatse van het snowcenter 'Montana' op het terrein van de Kempervennen. Dit hoofdkantoor is gelegen op enkele honderden meters ten noorden van het buitensportterrein, maar maakt geen onderdeel uit van de inrichting. Vanaf het hoofdkantoor wordt het merendeel van de bezoekers lopend of per personenbusje c.q. - bussen naar het buitensportterrein gebracht. Een enkele bezoeker komt op eigen gelegenheid. Zowel voor het parkeren van de bedrijfsbusjes als voor de individuele bezoeker is een parkeerplaats aanwezig voor circa 60 auto's.

Hoppenbrouwers

Het gebied sluit functioneel gezien aan op het Dommeldal. Het Dommeldal vormt op deze locatie een uitloophoek voor de kern Valkenswaard en de kern Dommelen. Naast een recreatieve functie heeft het Dommeldal tevens een agrarische en ecologische functie. De bebouwing aan de zuidoostzijde van het plangebied fungeert als opslag voor Rofra b.v..

Molenstraat 203a

Het perceel en de omliggende percelen zijn in de huidige situatie in agrarisch gebruik. Direct ten zuiden van de Molenstraat 203a liggen de Venbergse watermolen, Venbergen en Groot Malpie. Ten noorden van de locatie ligt Valkenswaard. De percelen vormen derhalve de overgang tussen kern en recreatiegebied. De omgeving van de watermolen is/ wordt een recreatieve poort. De Molenstraat vormt, vanuit Valkenswaard, de toegangsweg naar de watermolen.

4.2 Fysieke milieuwaarden

4.2.1 Water

Ieder ruimtelijk plan dient rekening te houden met de gevolgen voor waterkwaliteit en kwantiteit. Hiervoor is het instrument watertoets ingesteld. Voor het voorliggende plan is alleen een watertoets noodzakelijk voor de locatie Oude Borkelsedijk. Hier vindt een uitbreiding van bebouwing plaats.

Om de mogelijkheden van infiltratie op de locatie te onderzoeken is een eerste verkenning naar de geohydrologische eigenschappen van de planlocatie uitgevoerd, *'Infiltratieonderzoek aan de Oude Borkelsedijk te Valkenswaard, MILON bv, januari 2009'*. In de *'watertoets Oude Borkelsedijk te Valkenswaard'*, van 25 juni 2010, tevens opgesteld door Milon, zijn deze aanbevelingen nader uitgewerkt.

Beide rapporten maken integraal onderdeel van het bestemmingsplan. In de rapporten wordt nader ingegaan op het huidige watersysteem en de oplossingsrichtingen.

In deze paragraaf wordt kort aandacht geschonken aan de belangrijkste conclusies uit het infiltratieonderzoek en de watertoets.

Voornemen

Op de onderzoekslocatie wordt een dagrecreatieterrein ontwikkeld, waarbij een ontvangstruimte met beperkte horecavoorziening wordt aangelegd met een verhard oppervlakte van circa 100 m². Het dagrecreatiegebouw kent een totale omvang van 550 m². Daarnaast wordt er circa 1.500 m² aan semi-verharde parkeergelegen-heden aangelegd, waarbij de huidige parkeergelegenheden zullen verdwijnen.

Hemelwater

Op basis van het infiltratieonderzoek is geconcludeerd dat infiltratie van hemelwater in de bodem goed mogelijk is. De (horizontale) doorlatendheid van de verzadigde zone is op basis van een indicatieve meetwaarde gekwalificeerd als zeer goed, en zal derhalve geen belemmering worden voor het infiltreren van hemelwater. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geen belemmering voor het infiltreren van hemelwater gezien.

Door de aanleg van de infiltratievoorziening op het terrein wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van waterschap De Dommel en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Ook wordt hiermee tegemoet gekomen aan het anti-verdrogingsbeleid van het keurbeschermingsgebied. Wat betreft de Ecologische hoofdstructuur: hiertoe is middels telefonisch overleg met provincie Noord-Brabant (25 juni 2010) overeengekomen dat de voorgenomen plannen geen nadelige invloed zullen hebben op de EHS.

Ten aanzien van de omvang van de infiltratievoorziening wordt aangegeven dat bij een bui van T=100 de voorziening 56 m³ hemelwater moet kunnen verwerken. Gekozen is voor de aanleg van een centrale retentie/zakvijver, waarin deze hoeveelheid water geborgen kan worden en van waaruit het water langzaam de bodem in kan zakken (infiltreren). Een overstortvoorziening is daarmee niet noodzakelijk.

De GHG van 0,5 m-mv, zoals aangenomen voor het HNO-toetsinstrumentarium, vormt tevens de maximale aanlegdiepte van de voorziening. Dit betekent dat er bij een aanlegdiepte van 0,5 m-mv een oppervlakte van 186 m² gereserveerd dient te worden voor de infiltratievijver (rekening houdend met een beperkte 'waking' en talud).

Huishoudelijk afvalwater

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal afgevoerd worden naar het gemeentelijke (gemengde) vuilwaterstelsel. Dit zal gebeuren in overleg met de rioolbeheerder, gemeente Valkenswaard.

Resultaten overleg tussen gemeente en waterschap

De waterparagraaf is tot stand gekomen op basis van het huidig beleidskader en nader overleg met de waterbeheerder (waterschap de Dommel) in het kader van de watertoets. De door het waterschap geplaatste opmerkingen zullen in het plan verwerkt worden.

4.2.2 Bodem

Door het bodemadviesbureau Milon BV is op 20 januari 2009, een bodemonderzoek uitgevoerd onder project nummer 284353, op het kadastraal perceel Borkel F 1 gelegen aan Klein Borkel ongenummerd zijnde het uitbreiding gebied van de locatie ROFRA. Het bodemonderzoek is uitgevoerd over een gedeelte van het perceel waarop mogelijk bouwwerken gerealiseerd worden.

Bij het bodemonderzoek werd in de bovengrond een lichte verontreiniging aangetroffen met cadmium. In de ondergrond werd een lichte verontreiniging aangetroffen met kwik. In het grondwater werden lichte verontreinigingen aangetroffen met barium, cadmium, koper, zink en xyleen. Deze aangetroffen lichte verontreinigingen zijn geen belemmering voor het beoogde gebruik.

Door Tritium advies is op d.d. 17-09-2001 onder nummer 0108520, op het bestaande gedeelte van ROFRA een bodemonderzoek uitgevoerd op basis van het BSB protocol in verband met het gebruik van de zogenaamde paintballen en het voor komen van polyethyleenglycol hierin.

Ter plaatse worden jaarlijks ongeveer honderdduizend paintballen of meer verschoten. Bij een gewicht van 3 gram komt dit neer op minimaal meer dan 3.000 kg van deze balletjes over het huidige gebruikte gebied. De paintballen bestaan uit gelatine 60 % (1.600 kg) en een kleurstof uit de voedingsmiddelen industrie polyethyleenglycol 40% (1.400 kg).

Zowel uit het uitgevoerde bodemonderzoeken van 2001 en 2009 als uit de algemeen bekend vakliteratuur moet aangenomen worden, dat paintball activiteiten niet bodembedreigend zijn.

De volgende conclusie wordt uit het onderzoek getrokken:

- Gezien het de resultaten van de beide bodemonderzoeken en het algemene beeld van de bodem uit het Bodembeleid en de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Valkenswaard zijn er binnen de gevraagde bestemmingsplan wijziging geen belemmeringen voor het voorgenomen gebruik van de locatie.
- Het grondwater is niet geschikt voor consumptief gebruik.
- Hemelwater van de gebouwen moet worden geïnfilteerd in de bodem.

4.2.3 Flora en fauna

Beleid

De relevante wetgeving en het relevante beleid voor natuur, flora en fauna bestaat uit:

- Natura 2000 (Vogel- en habitatrictlijn)
- Ecologische hoofdstructuur
- Flora- en faunawet

Natura2000, Vogel- en Habitatrictlijn

Het meest nabij gelegen aangewezen Natura2000, Vogel- of Habitatrictlijngebied betreft het gebied 'Leenderbos, de Grootte Heide en de Plateaux'. De Malpie evenals het beekdal van de Keersop maken onderdeel uit van dit gebied. Gezien de afstand tot het plangebied (ruim 2,0 km) evenals de aard en omvang van de voorgenomen bestemmingswijziging zal een dergelijke wijziging van gebruik geen invloed hebben op dit beschermde gebied.

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is het noordelijk gedeelte van het plangebied aan de Oude Borkelsedijk (gedeelte bos) begrensd als EHS. Dit deel van het plangebied heeft binnen de EHS het beheertype 'Droog bos met productie' (Kaart Natuurbeheerplan 2011). De voorgenomen plannen hebben invloed op dit gedeelte van de ecologische hoofdstructuur. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de betekenis hiervan.

Ten westen van het plangebied staat de bomenlaan Beeken / Heijerdijk op de kaart Verordening Ruimte fase 1 weergegeven als 'zoekgebied ecologische verbindingzone'. De toekomstige plannen vinden buiten de invloedssfeer van deze zone plaats.

Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrictlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

In het ecologische onderzoek zijn de voornemens getoetst aan de flora- en faunawet.

Onderzoek: ecologische quickscan

Door bureau Maerlant is een ecologische quickscan uitgevoerd voor de locatie Rofra-terrein aan de Oude Borkelsedijk in Valkenswaard. Aanleiding van het onderzoek is herbesteding van het plangebied. Het rapport "Valkenswaard Rofra-terrein / Oude Borkelsedijk Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet" van 15 februari 2011 is een update van het onderzoek in 2008.

Het ecologische onderzoek maakt integraal deel uit van voorliggend bestemmingsplan en is tevens opgenomen als bijlage.

Het onderzoek concludeert, ten aanzien van de flora- en faunawet, dat gedurende het broedseizoen, rekening dient te worden gehouden met broedende vogels. Ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur wordt geconcludeerd dat er, door het huidige gebruik en het toekomstige gebruik, sprake van gedeeltelijke verstoring van dit gedeelte van de EHS. Conform de beleidsregel natuurcompensatie van de provincie Noord-Brabant dient dit te worden gecompenseerd.

Daar er sprake is van gedeeltelijke verstoring van de huidige en toekomstige ontwikkeling van de EHS ter plaatse, wordt aanbevolen dit elders te compenseren in de vorm van aanplant van nieuw bos en groenelementen. De omvang van het te compenseren gebied is afgestemd met de provincie. Compensatie van 50% van het bosoppervlak (exclusief een zone van 650 m², dat de bestemming multifunctioneel bos blijft behouden) in de vorm van (gebiedseigen) groenelementen en nieuw bos werd gezien als een redelijk percentage. Het betreft een te compenseren oppervlak van 14.450 m².

Compensatieplan

Het compensatieplan is uitgewerkt in het rapport 'Het Compensatieplan, inrichtings-, en beheerplan Valkenswaard Rofra (DEFINITIEF), J. van Suijlekom, 8 april 2011'. Het compensatieplan vormt, gezamenlijk met het ecologische onderzoek, de ecologische / landschappelijke onderbouw van de plannen. Het compensatieplan maakt eveneens integraal onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. Een natuurcompensatieovereenkomst wordt afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer teneinde de beoogde compensatie te waarborgen.

Compensatie van de natuurwaarden vindt plaats op drie locaties, waarvan twee locaties binnen het plangebied zijn gelegen.

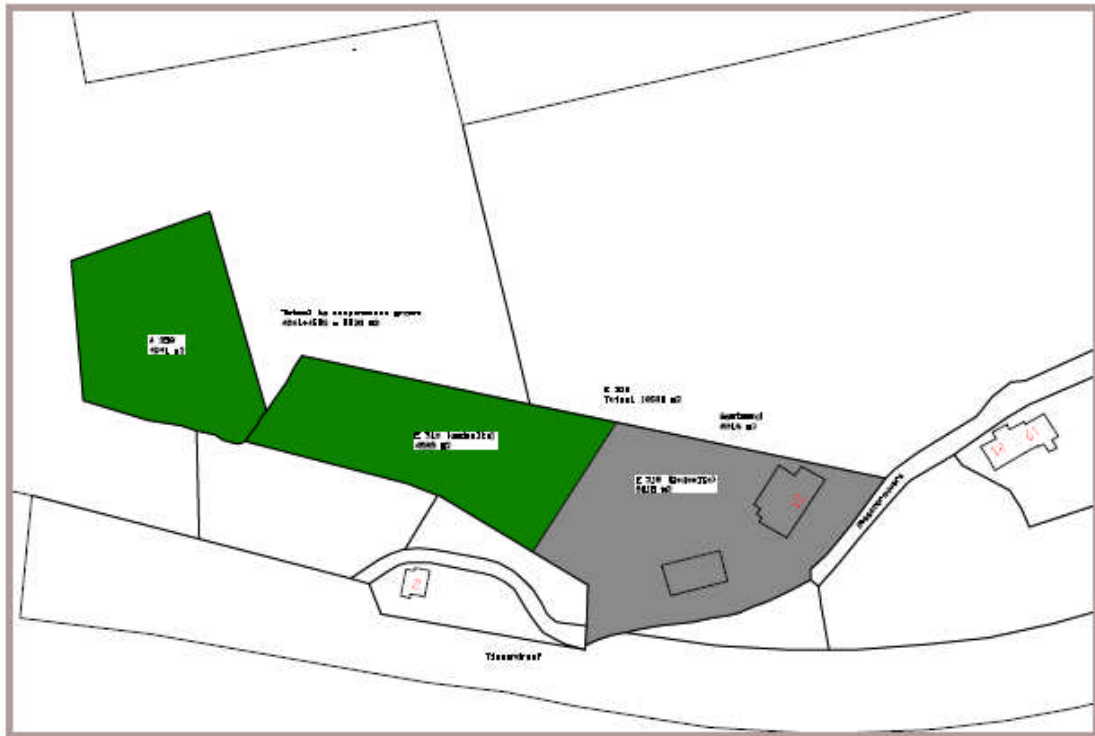
1. Hoppenbrouwers
2. Molenstraat 203a
3. Oude Borkelsedijk

Het plangebied en de percelen die voor compensatie in aanmerking komen zijn allen gelegen in het deelgebied Dommeldal-Zuidwest. Voor de uitwerking van dit plan zijn de natuur- en landschapsdoelstellingen van dit deelgebied richtinggevend.

In deze paragraaf wordt per locatie kort aangegeven welke maatregelen genomen worden om het verlies aan natuurwaarden te compenseren.

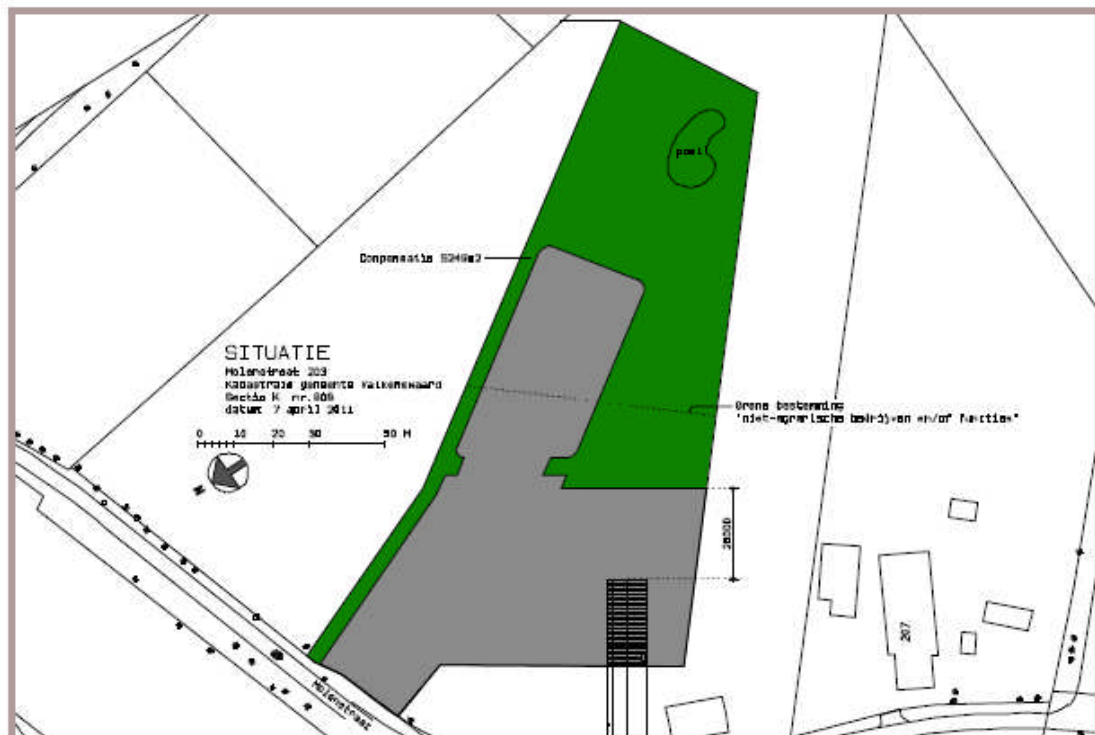
1. Hoppenbrouwers

Het oppervlak van het gebied Hoppenbrouwers beslaat 14644 m². Binnen dit gebied zal 8626 m² natuur worden aangelegd ten behoeve van compensatie. Het natuurdoel op het terrein is de realisatie van een bloemrijk grasland met hagen, heggen en een poel. Voorgesteld wordt om hier randbeplantingen te herstellen en het grasland door maaien en afvoeren en extensieve begrazing te versralen. Tevens wordt een poel aangelegd en een wandelpad.



2. Molenstraat 203a

Het gebied Molenstraat heeft een oppervlak van 11569 m². Het oppervlak dat gebruikt wordt voor natuurcompensatie bedraagt 5249 m². In het gebied is het natuurdoel de realisatie van een bloemrijk grasland (begrasd) en hooiland, met hagen / houtwallen en een poel. Daarnaast wordt een brede sloot met natuurvriendelijke oevers gerealiseerd.



3. Oude Borkelsedijk

In het plangebied Rofra blijft een gedeelte bos bestaan, tevens wordt de akker omzoomd met een haag. Dit deel wordt gezamenlijk met de plangebieden Hoppenbrouwers en Molenstraat 203a gebruikt ter compensatie van het bosgebied Rofra. In totaal blijft 650 m² bos behouden voor natuurdoeleinden. Daarnaast wordt 575 m² groen toegevoegd als onderdeel van de natuurcompensatie. Dit betreft de aanleg van een haag aan de zuidzijde van het terrein. Met de haag wordt het perceel tevens landschappelijk ingepast.



Te behouden bos: het witte kader en multifunctioneel bos in groen. In donkergroen de aanleggen haag (= onderdeel compensatieplan). In rood de begrenzing van het plangebied.

Conclusie

Met de compenserende maatregelen wordt het verlies aan waarden in de ecologische hoofdstructuur gecompenseerd. Met het compensatieplan wordt voldaan aan de compensatieplicht die vanuit het provinciale beleid geldt voor de ecologische hoofdstructuur. Hierna is de toets aan de provinciale verordening nader toegelicht.

Ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur wordt in deze rapportage geconcludeerd dat er, door het huidige gebruik en het toekomstige gebruik, sprake is van gedeeltelijke verstoring van dit gedeelte van de EHS. Aangezien sprake is van gedeeltelijke verstoring van de huidige en toekomstige ontwikkeling van de natuurwaarden ter plaatse, wordt aanbevolen dit elders te compenseren in de vorm van aanplant van nieuw bos en groenelementen.

Aan het noodzakelijk compensatieplan worden in de Verordening eveneens regels (artikel 4.11) en nadere randvoorwaarden (artikel 4.12) gesteld.

Regels inzake compensatieplan:

- een compensatie plan omvat ten minste:
 - o het netto verlies aan ecologische waarden en kenmerken;
 - o de wijze waarop het netto verlies wordt gecompenseerd;
 - o de ruimtelijke begrenzing van het te compenseren gebied en de compensatie;
 - o de kwaliteit en kwantiteit van de compensatie;
 - o de termijn van uitvoering;
 - o de inhoud en realisatie van de voorgenomen mitigerende en compenserende

- maatregelen;
 - o een beschrijving van het reguliere beheer en het ontwikkelingsbeheer;
- het compensatie plan wordt opgenomen als onlosmakelijk deel van een bestemmingsplan;
- de uitvoering van het compensatie plan wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Nadere voorwaarden voor een compensatie plan:

1. Compensatie:

- 1.1. vindt plaats aansluitend aan of nabij het aangetaste gebied;
- 1.2. vindt plaats door realisering van kwalitatief gelijkwaardige waarden of fysieke compensatie op afstand van het gebied, indien fysieke compensatie aansluitend aan of nabij het gebied niet mogelijk is;
- 1.3. Kan plaatsvinden in de niet gerealiseerde delen van de ecologische hoofdstructuur

2. De omvang van de compensatie wordt bepaald door de omvang van het vernietigde areaal waarbij een toeslag op de omvang van het vernietigde areaal wordt berekend.

3. In geval van compensatie is het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap niet van toepassing.

De omvang van het te compenseren gebied betreft 14.450 m. Dit betreft compensatie van 50% van het bosoppervlak (exclusief een zone van 650 m², dat de bestemming multifunctioneel bos blijft behouden) in de vorm van (gebiedseigen) groenelementen en nieuw bos. Compensatie van de natuurwaarden vindt plaats op drie locaties, die allen zijn/worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Op de locatie Oude Borkelsedijk wordt 575 m² nieuwe natuur aangelegd in de vorm van multifunctioneel bos met haag. Op de locatie Hoppenbrouwers wordt 8.626 m² nieuwe natuur ingericht in de vorm bloemrijk grasland met hagen, heggen en een poel. Op de locatie Molenstraat tenslotte wordt 5.249 m² nieuwe natuur aangelegd in de vorm van bloemrijk grasland en hooiland, met hagen / houtwallen, een poel en een brede sloot met natuurvriendelijke oevers. Met de aanleg van een lijnvormige groenzone door aanplant van bomen en struiken op de locatie aan de Oude Borkelsedijk wordt tevens gewaarborgd dat de nieuw voorziene ruimtelijk ontwikkeling landschappelijk is ingepast.

Daarnaast wordt er een natuurcompensatieovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer teneinde de beoogde compensatie te waarborgen. De planvorming en uitvoering van het natuurcompensatieplan komt voor de rekening van de initiatiefnemers. Hiertoe is er een anterieure overeenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemers. Tevens is met de gemeente een planschadeovereenkomst gesloten, waarin is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt. De gronden ten behoeve van de natuurcompensatie zijn reeds in bezit van de initiatiefnemers.

Met het compensatieplan wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden. Het plan is in wederzijds overleg met de provincie opgesteld en als zodanig ook akkoord bevonden.

4.2.4 Geluid

Door onderzoeksbureau Peutz is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsniveaus in de omgeving van het buitensportterrein aan de Oude Borkelsedijk te Valkenswaard. De resultaten van dit akoestisch onderzoek zijn beschreven in de rapportage "*Akoestisch onderzoek ten behoeve van een buitensportterrein van Rofra Sportieve Arrangementen B.V. aan de Oude Borkelsedijk te Valkenswaard, Peutz bv, dd 15 januari 2009*", die als externe bijlage aan deze onderbouwing is toegevoegd.

Middels geluidmetingen zijn de geluidsniveaus vanwege de paintball activiteiten binnen de inrichting geïnventariseerd. Aangevuld met opgegeven bedrijfsvoerings- en ervaringsgegevens is een akoestisch rekenmodel opgesteld voor de toekomstige representatieve bedrijfssituatie. Uit de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd:

- Dat de bij woningen vanwege het buitensportterrein optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten hoogste ca 27 en 26 dB (A) bedragen in respectievelijk de dag- en avondperiode. Normaliter vinden in de nachtperiode geen activiteiten plaats.
- Dat deze niveaus ruimschoots beneden de op basis van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening te hanteren richtwaarden liggen voor woningen in een landelijke omgeving van 40 en 35 dB (A) in respectievelijk de dag- en avondperiode;
- De maximale geluidsniveaus vanwege de inrichting bij woningen in de dag- en avondperiode door de grote afstand lager zijn dan 55 dB(A), waarmee de op basis van voornoemde Handreiking te hanteren maximale geluidsniveaus van 70 en 65 dB(A) in respectievelijk de dag- en avondperiode niet overschreden worden;
- Dat voorts de geluidsbelasting vanwege verkeer van en naar de inrichting ruimschoots voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Circulaire indirecte hinder;
- Dat Lkna en Lr bij woningen vanwege het schieten met paintballgeweren binnen de inrichting voldoet aan de grenswaarden voor woningen in een gebied.

Met betrekking tot de akoestische situatie van het buitensportterrein van Rofra aan de Oude Borkesedijk te Valkenswaard kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan alle (mogelijk) te stellen grenswaarden en er derhalve geen akoestische bezwaren bestaan tegen inpassing van het buitenterrein en haar omgeving.

4.2.5 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU derogatie heeft verleend.

De NIBM-grens voor een woningbouwlocatie (3% criterium) bedraagt:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavig project voorziet in de aanleg van 60 nieuwe parkeerplaatsen op de planlocatie, en daarnaast 60 plaatsen als overloop. Hierbij verdwijnt de bestaande parkeerlocatie (langs de onverharde Oude Borkesedijk) als overloop.

Er vanuit gaande dat op piekdagen deze parkeerplaatsen twee keer gebruikt zullen worden is sprake van een toename met vier verkeersbewegingen (komen en gaan) per extra parkeerplaats. Dit maakt een totaal van 240 verkeersbewegingen. Ten opzichte van de bestaande verkeersaantrekkende werking is dit een dusdanig laag aantal verkeersaantrekkende bewegingen (equivalent met 48 woningen) dat de realisatie van onderhavig initiatief niet in een betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.2.6 Milieuhygiënische aspecten bedrijven

Recreatieve objecten vormen geen geurgevoelig object, conform de handleiding wet geurhinder en veehouderij (infomil). In de 'handreiking geurgevoelig object', van het Toeristisch ondernemers platform Brabant (2008) staat nader beschreven hoe de wet geurhinder en veehouderij voor recreatieve bedrijven kan worden geïnterpreteerd.

Ten aanzien van dagrecreatie wordt voorgesteld dagrecreatieve gebouwen als geurgevoelig te bestempelen onder de volgend voorwaarden:

- gebouwen waar gedurende de openstelling meer dan 5 personen, inclusief vakantiekrachten, 5 dagen in de week en 8 uur per dag werkzaam zijn (= gelijktijdig aanwezig);
- gebouwen waar gedurende de openstelling en minimaal 5 dagen per week meer dan 15 dagrecreanten gelijktijdig aanwezig zijn.

Op het terrein wordt een gebouw opgericht, echter dit kan niet worden bestempeld als geurgevoelig object conform de bovenstaande voorwaarden. Een formele toetsing aan de wet geurhinder en veehouderij (wgv) is niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel gewenst een afweging te maken ten aanzien van de geurhinder. Derhalve is het planvoornemen getoetst aan de gegevens van de quick-scan veehouderijen en geurhinder die in 2007-2008 is uitgevoerd.

Rond de planlocatie liggen enkele agrarische bedrijven aan het Klein Borkel (nr. 8, 21 en 27). Momenteel is het agrarische bedrijf op nummer 8 niet meer in werking. Voor de andere twee bedrijven is in de bestaande situatie de geurcontour niet gesitueerd over de planlocatie. Ook in de toekomstige situatie vormen deze bedrijven geen probleem. Tevens is gekeken naar bedrijven op het grondgebied van Bergeijk (Heyerdijk e.d.). In de situatie dat deze bedrijven zouden willen uitbreiden zou de geurcontour van 14,0 odour-units gedeeltelijk over de planlocatie komen te liggen.

Een odour-unit van maximaal 14,0 wordt (conform de handleiding wgv) voor geurgevoelige objecten (waaronder woningen) gelegen in concentratiegebieden een acceptabele norm geacht. Omdat het hier geen geurgevoelig object betreft maar een recreatieve bestemming, kan gesteld worden dat in dit geval de geurbelasting van 14,0 odour-units eveneens acceptabel is.

4.2.7 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Op basis van de vigerende regelgeving voor de betreffende activiteit kan de minimaal aan te houden afstand tussen de activiteit en het dichtstbijzijnde gevoelige object worden bepaald.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van risico's voor de omgeving. Bestaande bedrijven en het vervoer van gevaarlijke stoffen over (water)wegen en de daarbij behorende risico's kunnen echter ook beperkingen met zich meebrengen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

Ten behoeve van de externe veiligheid moet het zogenaamde 'plaatsgebonden risico' en het 'groepsrisico' worden onderzocht:

In het Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichting milieubeheer Besluit externe veiligheid inrichting (BEVI) en REVI en de daaropvolgende wijzigingen en aanvullingen moet in gevolge artikel 5, onder lid 1, van voornoemd besluit, het bevoegde gezag bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening het Besluit externe veiligheid inrichtingen hierbij toetsen.

Het besluit gaat uit van categorale inrichtingen met een vaste afstand aan te houden voor het PR (plaatsgebonden risico) en het GR (groepsrisico). Verder gaat het besluit uit van de niet categorale inrichtingen, waarbij per bedrijfslocatie beoordeeld moet worden of deze invloed heeft op het te beoordelen plangebied. Ook hierbij moet het PR en het GR getoetst worden.

In het plangebied zijn geen woningen aanwezig, maar wel bedrijfsgebouwen voor slecht weer verblijf, kantine, administratieve werkzaamheden en sanitaire voorzieningen ten behoeve van het publiek en personeel van deze recreatie-inrichting. In de omgeving van het plangebied zijn in hoofdzaak woningen zijnde bedrijfswoningen behorende bij agrarische bedrijven en een vakantiepark van Center Parks aanwezig zijnde objecten in de zin van het besluit. Er zijn in het plangebied geen kwetsbare objecten aanwezig zoals bejaardentehuizen of andere objecten waarin zich minder zelfredzame personen bevinden.

In de onmiddellijke nabijheid van het plangebied is een NATO, K1 brandstofleiding van DPO gelegen met een diameter van 8 inch en druk van 80 bar. Het invloedsgebied (1%letaliteit) bedraagt 31 meter. In verband met de veiligheid afstanden van K1 brandstofleidingen en de aanwezige personen in de recreatie-inrichting van Rofra, is met de volgende regelingen c.q. besluiten rekening gehouden. De brief van augustus 2008 over de Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1, K2, K3, van het Ministerie van VROM, Directie Risicobeleid, van het Centrum Externe Veiligheid.

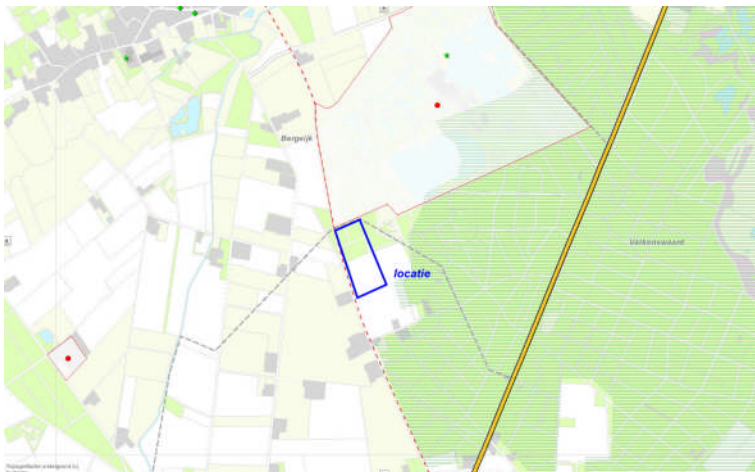
Plaatsgebonden risico.

Het plangebied is gelegen direct naast de NATO, K1 brandstofleiding van DPO gelegen met een diameter van 8 inch en druk van P13. Voor een dergelijke transportleiding gelden de volgende afstanden uit oogpunt van veiligheid:

- Een belemmerde strook (zakelijke recht strook) van 5 meter;
 - Een PR 10^{-6} contour (bebouwingsvrije zone) is nihil;
 - De maatvoeringen worden gemeten vanuit het hart van de leiding.
- Binnen de bebouwingsvrije zone mogen geen bouwwerken worden opgericht.

Groepsrisico.

Uitgaande van de brandstofleiding zou gezien de hoeveelheid personen binnen de recreatie-inrichting ook getoetst moeten worden op de GR contour of het effectgebied van een inrichting genoemd in het BEVI. Voor K1-leidingen wordt het aantal van 10 slachtoffers niet gehaald voor dichtheden tot 255 personen per hectare buiten de PR 10^{-6} (36 inch, 100 bar). Er is bij deze gevallen dus geen sprake van een groepsrisico.



Uitsnede risicokaart

4.3 Historische kwaliteit

4.3.1 Archeologie

Oude Borkelsedijk

Het gehele plangebied aan de Oude Borkelsedijk maakt onderdeel uit van een gebied dat op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart (2006) is aangeduid als gebied met hoge indicatieve archeologische waarden. Op de cultuurhistorische waardenkaart van 2010 is echter niet aangegeven dat het een archeologisch landschap betreft. Dit betekent dat de provincie de archeologische waarden in het gebied niet van provinciaal belang acht.

Vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde is een verkennend archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Baac, 2010). Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodem van het plangebied hoofdzakelijk uit haarpodzolgronden en uit een klein gedeelte zwarte enkeerdgrond ter plaatse van de huidige akker bestaat. Ter plaatse van de haarpodzolgronden is de trefkans op mogelijke archeologische waarden laag. De trefkans op de zwarte enkeerdgrond is echter hoog.

Als gevolg van de hoge archeologische trefkans op de enkeerdgronden is besloten "*voor het zuidelijk deel van het gebied een omgevingsvergunningplicht voor werken op te nemen voor bodemingrepen dieper dan 50cm onder het maaiveld waarbij archeologisch onderzoek verplicht wordt gesteld*".

Aan de omgevingsvergunning zal de volgende voorwaarde verbonden worden: een besluit op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een gebouw of toestemming voor enige bodemingreep die dieper reikt dan 50 cm onder het maaiveld wordt pas genomen nadat voor de betreffende plaats een selectiebesluit is genomen. Het selectiebesluit zal worden genomen op basis van de resultaten van een ter plaatse uit te voeren proefsleuvenonderzoek. Het programma van eisen voor dat onderzoek dient vooraf ter beoordeling te worden ingediend en geaccordeerd door het college van burgemeester en wethouders.

Hoppenbrouwers

Het gebied Hoppenbrouwers kent, conform de cultuurhistorische waardenkaart 2006, eveneens een hoge indicatieve archeologische waarde. Daarnaast is het gebied op de nieuwe archeologische waardenkaart aangeduid als archeologisch landschap Keersop-Dommel. Dit geeft aan dat de archeologische verwachtingswaarde in het gebied hoog is. In het gebied Keersop-Dommel is bewoning aangetoond vanaf het paleolithicum. In de vroege middeleeuwen moet deze bewoning echter beperkt in omvang zijn geweest. Bij zowel de terreinen als de waarnemingen is het aandeel late middeleeuwen het grootst.

Voor de ontwikkeling van natuur aan de Hoppenbrouwers, inclusief de afgraving voor de poel, wordt geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht, vanwege de beperkte omvang van de ingreep. Door middel van een 'omgevingsvergunningplicht voor werken' worden, in dit bestemmingsplan, de eventueel aanwezige archeologische waarden op het perceel beschermd.

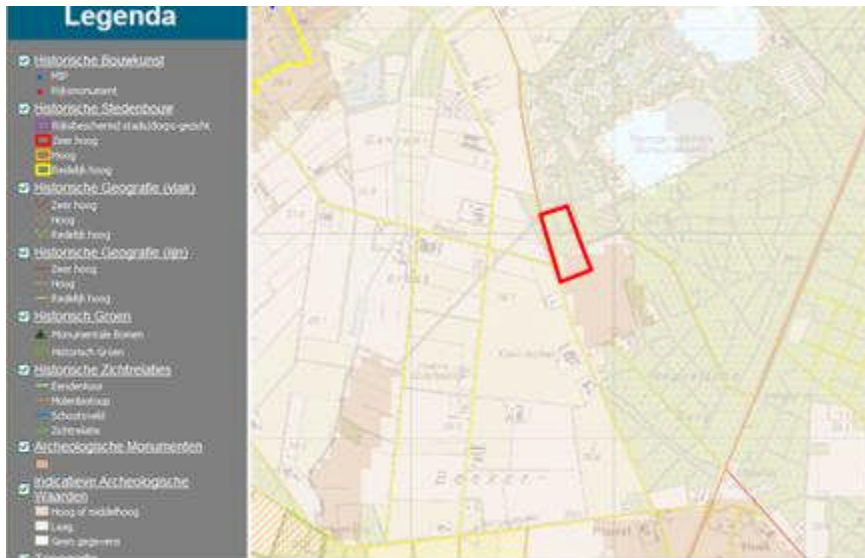
Molenstraat 203a

Ook voor de locatie Molenstraat 203a geldt dat het gebied, conform de cultuurhistorische waardenkaart 2006, een hoge indicatieve archeologische waarde heeft. Daarnaast is het gebied eveneens gelegen in het archeologisch landschap Keersop-Dommel, conform de cultuurhistorische waardenkaart van 2010. Voor dit gebied gelden dan ook dezelfde regels als op de locatie Hoppenbrouwers.

4.3.2 Cultuurhistorie

Oude Borkelsedijk

Op de onderstaande uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied betreffende de Oude Borkelsedijk omkadert met rood.



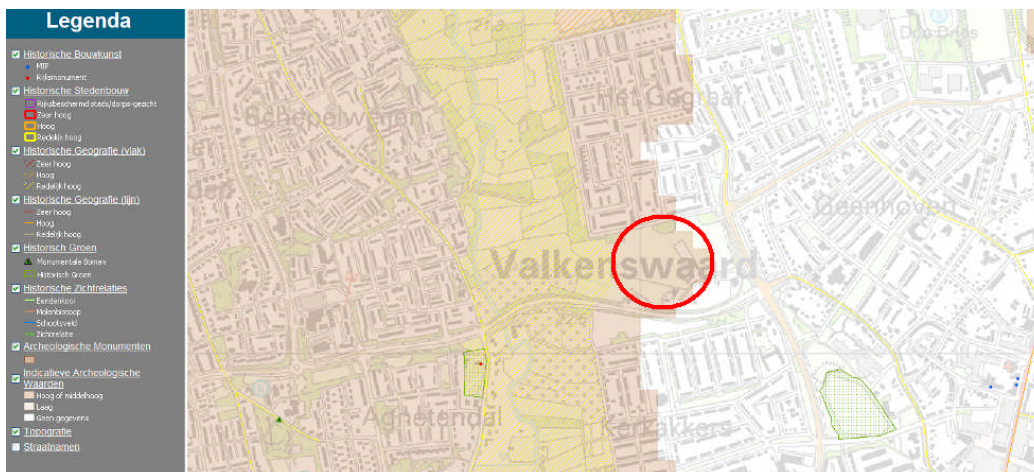
De Oude Borkelsedijk is aangeduid als historische geografische lijn met een hoge waarde. Bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen dienen betreffende cultuurhistorische (landschappelijke) waarden te worden behouden of versterkt.

Met onderhavig initiatief wordt de Oude Borkelsedijk in stand gehouden en leidt derhalve niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarde.

Hoppenbrouwers

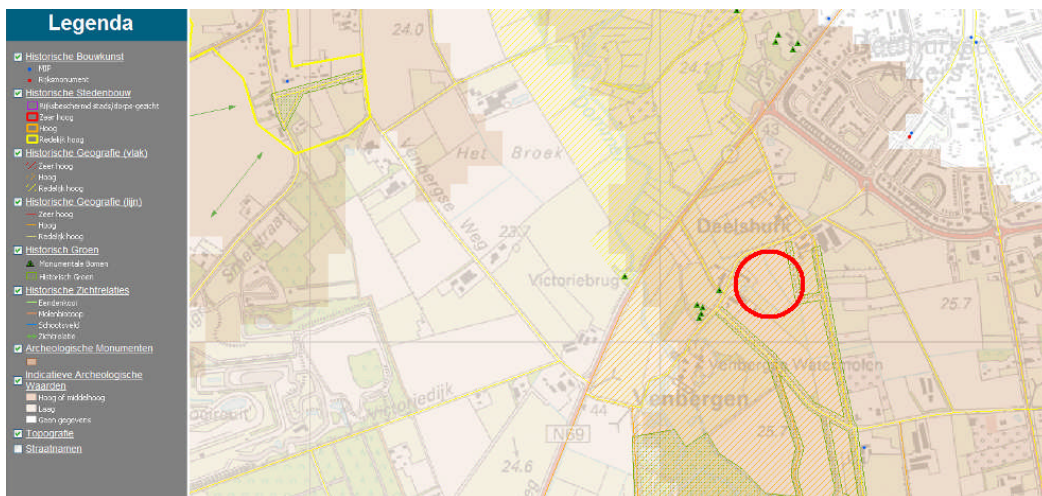
De planlocatie Hoppenbrouwers maakt deel uit van het cultuurhistorisch waardevolle Dommeldal. Het Dommeldal is een beekdal met een redelijk gaaf bewaard gebleven percelering, hakhoutbosjes en watermolens. In het plangebied Hoppenbrouwers is de verkaveling uit 1900 nog aanwezig.

Met de natuurontwikkeling wordt de situatie rond 1900 nagestreefd. De bestaande percelering blijft dan ook behouden. Door de ontwikkeling wordt de cultuurhistorische waarde van het gebied versterkt.



Molenstraat 203a

Ook deze locatie maakt deel uit van het cultuurhistorische landschap van het Dommeldal. De nabijgelegen watermolen is een goed voorbeeld van de cultuurhistorische waarde van het gebied.



Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Stedenbouwkundig plan / Stedenbouwkundige inpassing

Voorliggende planbeschrijving gaat in op de ontwikkelingen aan de Oude Borkelsedijk. De ontwikkelingen aan de Hoppenbrouwers en de Molenstraat 203a zijn reeds omschreven in hoofdstuk 4.2.3. Daarnaast worden de ontwikkelingen aldaar nader toegelicht in het natuurcompensatieplan behorend bij voorliggende onderbouwning.

Randvoorwaarden & uitgangspunten

Bedrijfsprofiel

De activiteiten van Rofra Sportieve Arrangementen richten zich voornamelijk op de sportieve buitenrecreatie, als onderdeel van het dag- en verblijfsrecreatiegebied Kempervennen. Met voorliggende plannen kan het aanbod aan dagrecreatieve activiteiten binnen het gebied Kempervennen worden uitgebreid, zowel naar aard als omvang. Het accent ligt hierbij op:

- het recreatieve element (de verhuur van kano's, fietsen, steps);
- de bewegingsrecreatie met accenten op het sporten (mountainbiken, wielrennen);
- het recreatiemilieu met accenten op spanning en uitdaging (survival, challenge games);
- workshops.

Benadrukt wordt dat het accent ligt op activiteiten in groepsverband in de openlucht en in een zo 'natuurlijk' mogelijke omgeving, het buitengebied; dit voor zowel toeristen die verblijven binnen Kempervennen als dagbezoekers. In de loop van de jaren is het bedrijf uitgegroeid tot een toonaangevend recreatiebedrijf, gericht op dagrecreatieve activiteiten met het accent op activiteiten in groepsverband van recreatieve, avontuurlijke, creatieve en sportieve aard. Het aantal personeelsleden bedraagt 62 personen (fulltime en parttime), waarvan 6 op kantoor (met een geplande groei naar 8 medewerkers), terwijl de overige medewerkers de diverse activiteiten voorbereiden en begeleiden. De activiteiten vinden op diverse locaties plaats in de directe en ruimere omgeving van Valkenswaard, afhankelijk van de aard van de activiteit. Vanaf een centrale ontvangstlocatie worden de deelnemers aan activiteiten vervoerd naar de betreffende locatie.

Toekomstige bedrijfsontwikkelingen

Door Nuland & Partners is een bedrijfsplan opgesteld voor Rofra. Uit de rapportage komen de volgende conclusies en aanbevelingen naar voren:

- Teneinde ook in de toekomst te kunnen voldoen aan de steeds wijzigende eisen van de consument en om de concurrentie het hoofd te bieden zal Rofra zowel qua omzetontwikkeling als qua innovatie het terrein aan de Oude Borkelsedijk verder moeten ontwikkelen. Alleen op die manier kan ingespeeld worden op de nieuwe trends en is men minder gevoelig voor de weersomstandigheden;
- Herinrichting en uitbreiding van de locatie Oude Borkelsedijk is vooral van belang om voor de plaatsgebonden activiteiten voldoende kwaliteit te waarborgen. Bovendien zal de innovatie voornamelijk op of vanaf deze locatie plaatsvinden. Uiteraard wordt daarbij rekening gehouden met de (natuurlijk) omgeving en het milieu;
- Indien de toekomstplannen niet uitgevoerd kunnen worden leidt dit onherroepelijk tot een structurele daling van de omzet en cashflow. Omdat hierdoor steeds minder ruimte voor kwaliteitsverbetering en innovatie ontstaat, zal Rofra niet in staat zijn haar toonaangevende positie in de markt voor buitenrecreatie te behouden. Met andere woorden er ontstaat een negatieve spiraal die uiteindelijk tot een verliesgevende exploitatie zal leiden;
- Indien de toekomstplannen wel doorgang kunnen vinden zullen de aanzienlijke investeringen in eerste instantie leiden tot een daling van de winst. Op termijn ontstaat echter een situatie die voldoende waarborgen heeft voor een rendabele toekomst en Rofra in staat stelt ook in de toekomst te kunnen blijven voldoen aan de eisen van de consument.

In de huidige situatie vinden de meer plaatsgebonden activiteiten plaats op het terrein aan de Oude Borkelsedijk. Het betreft hier zowel binnen- als buitenactiviteiten die qua beleving een directe relatie met "buiten" hebben. Een bosgebied is daar het beste geschikt voor omdat het zowel mogelijkheden biedt voor bv Treasure Hunts, Paintball en klimprogramma's als natuurgerelateerde workshop zoals Bosjutton. Dit is aanleiding om de activiteiten aan de Oude Borkelsedijk te continueren.

Ontwikkelingsvisie

Op basis van het verkregen inzicht in de aanwezige functionele en ruimtelijke kwaliteiten en de mogelijkheden van het plangebied en de directe omgeving is door SpellerCo Meerding in september 2005 een ontwikkelingsvisie voor het buitenterrein opgesteld. Hierin komen verschillende opties aan de orde voor inrichting van het terrein. Echter in de loop van de tijd is er meer duidelijkheid gekomen over de door provincie gewenste richting zodat enige aanpassingen in deze visie noodzakelijk blijken. Hieronder worden dus ook alleen die elementen uit de visie weergegeven die uiteindelijk in het plan voor de locatie verwerkt zijn.

Uitbreiding

De noodzakelijke uitbreiding van het dagrecreatieve terrein zou deels moeten plaatsvinden in het bosgebied dat aansluit op het bestaande buitensportterrein. Dit bestaande buitensportterrein is in zijn geheel gelegen in de ecologische hoofdstructuur. Een en ander betekent dat conform de provinciale beleidsuitgangspunten sprake is van een bosactiviteit. Daarom is voor het gehele bosgebied (ook de bestaande ruimte) waarbinnen de buitensportvoorzieningen worden aangebracht de provinciale beleidsregel natuurcompensatie van toepassing, zie hoofdstuk 4.2.3.

Daarnaast zal een uitbreiding van het terrein plaatsvinden in zuidelijke richting. Dit gedeelte bestaat nu uit agrarisch gebruikte gronden. Dit deel is in de groenblauwe mantel gelegen, buiten de ecologische hoofdstructuur. Op dit zuidelijk deel van het terrein zal een speelweide en een dagrecreatiegebouw worden ingericht. Deze uitbreiding dient ter vervanging van de voorgestane speelweide op de locatie aan de Molenstraat 203a (in Valkenswaard). De speelweide is nodig om te kunnen inspelen op de trendontwikkeling binnen de buitensportactiviteiten.

Inrichting

Het bosgebied is reeds deels ingericht ten behoeve van de buitensport. Hier zijn speeltoestellen, zoals een klimtoren, een tunnelcomplex en een handboogbaan aanwezig. Het meer noordelijk en oostelijk deel van het bosperceel wordt ingericht ten behoeve van de activiteit paintball. Hier worden bouwwerken tussen de bomen opgericht, om deze activiteit goed te kunnen uitvoeren.

De multifunctionele speelweide van 6.000 m² wordt aangelegd ten zuiden van het bestaande bosgebied. Aan de westzijde van het gebied, ter plaatse van de akker langs de Oude Borkelsedijk is de aanleg van een parkeerplaats voorzien met een omvang van 1500 m².

Het plan is binnen de speelweide tevens een dagrecreatiegebouw op te richten. Het dagrecreatiegebouw bestaat uit een ontvangstruimte met beperkte horeca voorziening, voldoende sanitaire voorzieningen in de vorm van een tweetal toiletunits, inclusief douchegelegenheid met bijbehorende omkleedruimten en een schuilgelegenheid. Het gebouw kent een totale omvang van 550 m². Rond het gebouw wordt circa 100 m² verharding aangelegd.



Beoogde inrichting van het terrein

Landschappelijke inpassing

Aan de zuidzijde en oostzijde van de speelweide en het parkeerterrein wordt een haag van 3 meter breed aangelegd. Hier wordt gewerkt met soorten als zomereik, gewone es, Spaanse aak en berk. Struweel wordt aangelegd met soorten als meidoorn, sleedoorn, lijsterbes, hazelaar en liguster. Daarnaast wordt op het terrein ook ruimte gereserveerd voor het bestaande bos en de versterking van de natuurwaarden.

Verkeer en parkeren

Onderhavig project voorziet in de aanleg 1500 m² semi-verharde parkeerruimte. Hier is in totaal ruimte voor 120 parkeerplaatsen. De bestaande onverharde parkeerlocatie (langs de onverharde Oude Borkelsedijk) zal verdwijnen. Er vanuit gaande dat op piekdagen deze parkeerplaatsen twee keer gebruikt zullen worden, is sprake van een toename met vier verkeersbewegingen (komen en gaan) per extra parkeerplaats. Dit maakt een totaal van 480 verkeersbewegingen.

Voor de verwachte verkeersbewegingen wordt de huidige infrastructuur toereikend geacht.

Hoofdstuk 6 Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Rofra is eigenaar van het plangebied en tevens initiatiefnemer van het project. De voorgenomen activiteiten worden op basis van bedrijfseconomische argumenten haalbaar geacht. Het betreft een bedrijf dat reeds 25 jaar bestaat. Door de nauwe verplechting met andere bedrijven binnen Kempervennen en de strategische keuze om binnen de Kempervennen het dagrecreatieve aanbod uit te breiden, wordt de economische haalbaarheid vergroot. De meerwaarde van clustering leidt automatisch tot meer bezoekers (gecombineerd gebruik van meerdere dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen binnen eenzelfde gebied) dan bij een solitaire ontwikkeling.

De planvorming en uitvoering van het natuurcompensatieplan komt tevens voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer afgesloten. Met de gemeente is een planschadeovereenkomst gesloten, waarin is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gronden ten behoeve van de natuurcompensatie zijn reeds in bezit van de initiatiefnemers. Derhalve zijn aan de realisatie van onderhavig project geen nadere kosten verbonden voor de gemeente Valkenswaard.

Hoofdstuk 7 Juridische regeling

Voor de juridische regeling van voorliggend initiatief wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan buitengebied. De ontwikkeling wordt bestemd conform de systematiek van bestemmen zoals die is vastgelegd in het buitengebiedplan.