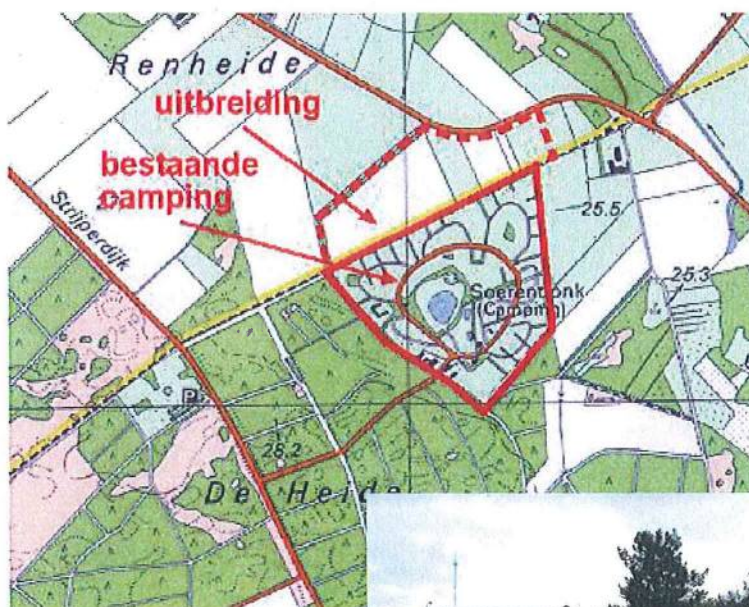


 **KOPIE**

Behoort bij besluit d.d. *16 juni 2009*
van de Gemeenteraad van Cranendonck
Mij bekend,
De griffier der gemeente Cranendonck

GEMEENTE CRANENDONCK / GEMEENTE HEEZE-LEENDE

Bestemmingsplan Camping Soerendonk



in werking 06-08-2009

1940

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

GEMEENTE CRANENDONCK / GEMEENTE HEEZE-LEENDE

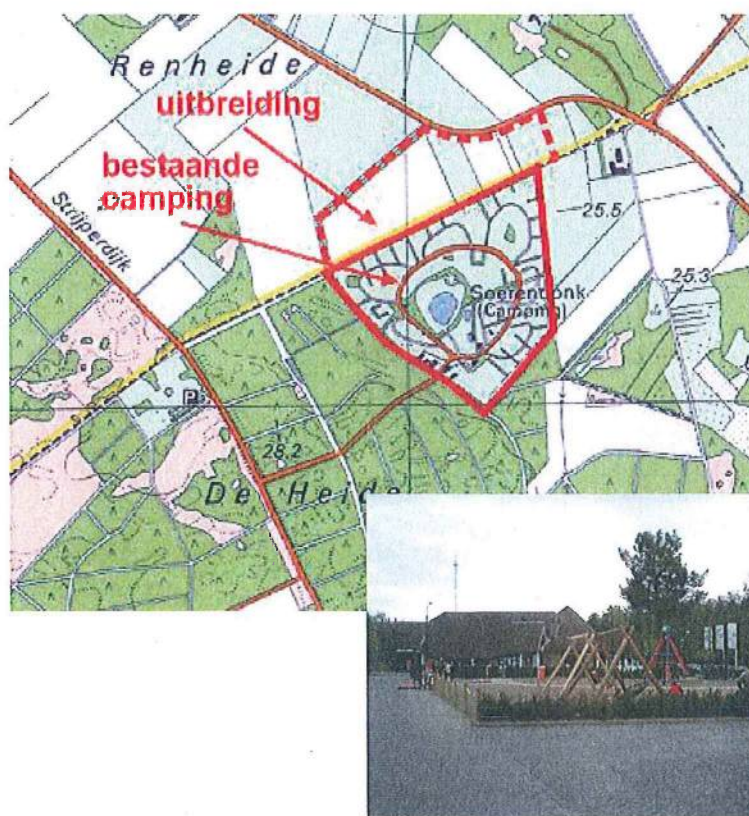
Bestemmingsplan Camping Soerendonk

Inhoud

- A. Bestemmingsplan gemeente Cranendonck.
- B. Bestemmingsplan gemeente Heeze-Leende.

GEMEENTE CRANENDONCK

Bestemmingsplan Camping Soerendonk



GEMEENTE CRANENDONCK

Bestemmingsplan Camping Soerendonck

	
Ingek.	5 - FEB 2009
No	2386388
B	S
Ruimte	

Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd januari 2009.
- B. Regels, gedateerd januari 2009.
- C. Plankaart, tekeningnummer NL.IMRO 17060000005-.s01, gedateerd januari 2009.

POUDEROYEN
compagnons

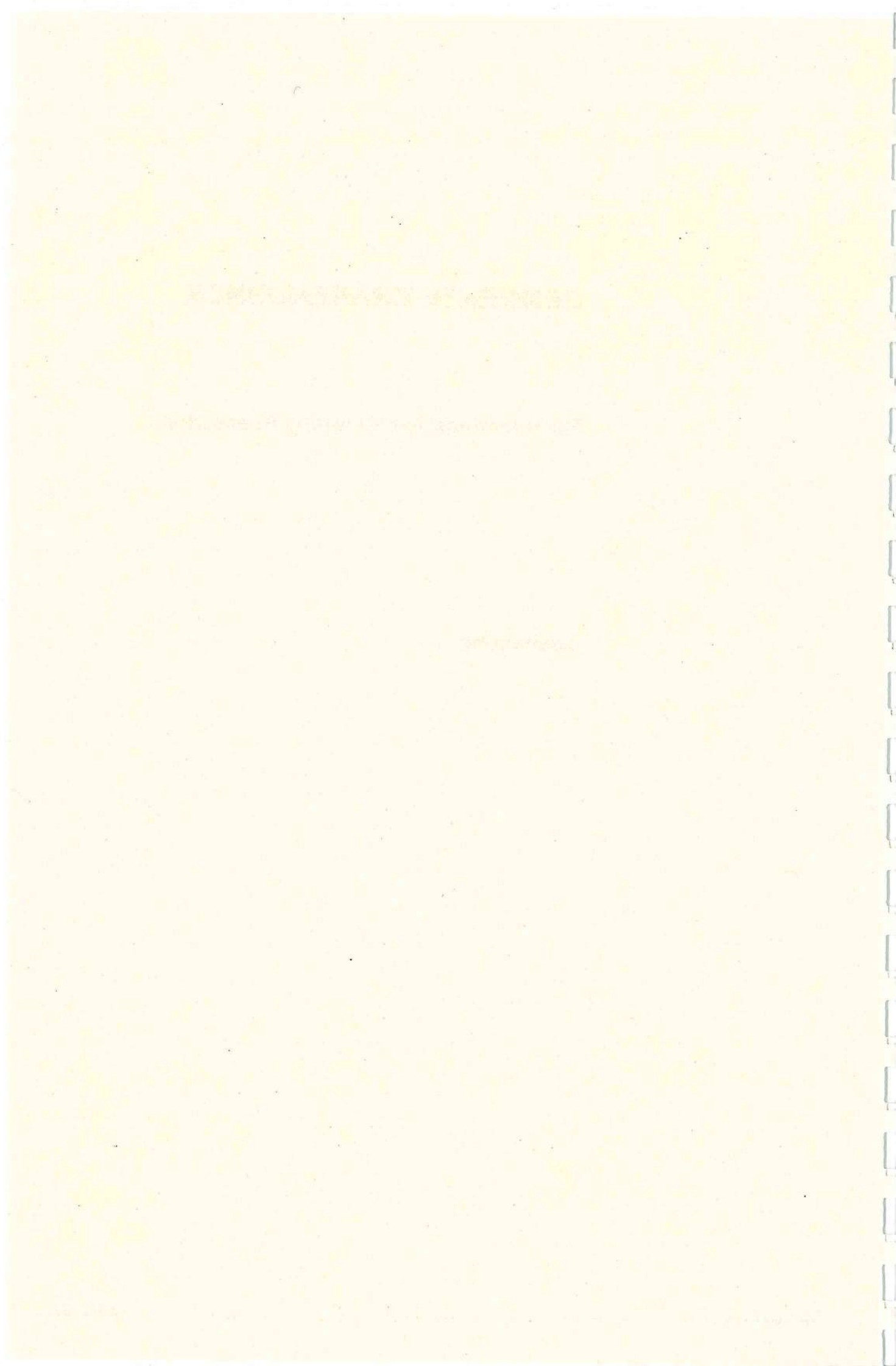
vormgeving van stad en land bv

st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 - 3 22 45 79 telefax: 024 - 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

GEMEENTE CRANENDONCK

Bestemmingsplan Camping Soerendonk

Toelichting



INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Voorgeschiedenis.....	4
1.3.	Strategie.....	5
2.	GEBIEDSGERICHT PROFIEL	9
2.1.	Ligging projectgebied	9
2.2.	Ruimtegebruik	9
2.3.	Uitbreiding camping	10
2.4.	Aanpassen bestaande camping.....	12
2.5.	Globale terreinzonering.....	14
2.6.	Vigerende bestemmingsplannen.....	14
3.	BELEID.....	17
3.1.	Europees beleid	17
3.2.	Rijksbeleid	18
3.3.	Provinciaal beleid	19
3.4.	Gemeentelijk beleid Cranendonck	26
3.5.	Gemeentelijk Beleid Heeze-Leende.....	28
4.	PROJECTGERICHT PROFIEL.....	29
4.1.	Alternatieve locaties	29
4.2.	Planologische toets uitbreidingsrichting.....	30
4.3.	Verkeer.....	34
4.4.	Milieu	34
4.5.	Flora en Fauna	38
4.6.	Waterhuishouding	40
4.7.	Externe veiligheid.....	44
4.8.	Cultuurhistorische en archeologische waarden	44
4.9.	Economische uitvoerbaarheid.....	45
5.	JURIDISCH PLAN	48
5.1.	Planopzet	48
5.2.	Bestemmingen	49
6.	OVERLEG EN INSpraak	50
6.1.	Overleg.....	50
6.2.	Inspraak.....	50



Planlocatie in groter verband (gele ster met rode rand)

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Camping Soerendonk, gelegen ten noorden van de kern Soerendonk in de gemeente Cranendonck, zoekt naar mogelijkheden om het campingterrein uit te breiden. Dit om een noodzakelijke kwaliteitsslag te maken waarmee de continuïteit en het voortbestaan van de camping worden gewaarborgd. De camping heeft vanaf het midden van de jaren negentig, toen het van eigenaar verwisselde, een ommekeer teweeg kunnen brengen in de neerwaartse spiraal, die het bedrijf doormaakte, naar een kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van het bedrijf. Verruiming van standplaatsen, verbetering van het voorzieningenniveau en het treffen van milieukundige maatregelen, leidde tot een sterke opwaardering van het geboden product.

De genomen maatregelen gingen daarbij veelal wel ten koste van het aantal standplaatsen, hetgeen de omzet vanzelfsprekend nadelig beïnvloedde. Ook werd bijvoorbeeld een dienstwoning, alsmede een deel van het speelveld opgeofferd. Van meet af aan echter heeft de bedrijfsleiding zich beijverd voor de realisering van een uitbreiding, die weer ruimte zou moeten bieden aan de ingeleverde standplaatsen, voorzieningen en de tweede dienstwoning (momenteel tijdelijk in een chalet ondergebracht) die mede het omzetverlies zouden moeten compenseren.

Na een planvoorbereidingsperiode van een aantal jaren - waarin tal van alternatieve vestigingslocaties en andere uitbreidingsrichtingen niet haalbaar bleken - is de uitbreiding inmiddels urgent te noemen. De gemeente Cranendonck en de gemeente Heeze-Leende hebben besloten hier medewerking aan te verlenen omdat ze belang hechten aan het behoud en de ontwikkeling van dit recreatiebedrijf. Het gaat daarbij ondermeer om het bieden van werkgelegenheid en het ondersteunen van het voorzieningenapparaat en daarmee tevens van de leefbaarheid in de plattelandskern Soerendonk. Daarnaast wordt er een dagrecreatief product geboden aan de inwoners van beide gemeenten. Verder bestaat er een samenwerking tussen de gemeente Cranendonck en de ondernemer waar het gaat om het organiseren en plaats bieden aan periodieke festiviteiten.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd een planologisch kader te scheppen waarbinnen de laatste vereiste slag van herstructurering van de bestaande camping afgerond kan worden. Dit betreft op hoofdlijnen:

- Vergroting van standplaatsen, o.a. vanwege verscherpte brandweervoorschriften (eis is 30 minuten weerstand tegen branddoorslag en –overslag, ruimtelijk te vertalen in respectievelijk 3 en 5 meter onderlinge afstand) en hedendaagse omvang caravans;

- Uitbreiding van het aantal standplaatsen van momenteel 675 (ook vergund) tot maximaal 850 standplaatsen.
- Vernieuwing en uitbreiding van centrale voorzieningen in afstemming op de hedendaagse vraag (kwaliteitsvereisten) en het toekomstig aantal standplaatsen. Dit betekent modernisering en verruiming van bestaande recreatievoorzieningen, horeca, campingwinkel en milieustraat en uitbreiding met o.a. een kinderspeelruïne, binnenspeelvoorziening en bowlingbaan of andere vergelijkbare voorziening. Dit vereist een toename van de bestaand 2.500 m² aan centrumvoorzieningen tot maximaal 5.000 m².
- Herbouw van een voor de bedrijfsvoering noodzakelijke dienstwoning (momenteel in een chalet ondergebracht).

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen ontbreekt de ruimte om de vergroting van de standplaatsen voorzieningen en van het aantal standplaatsen door te voeren. Na aankoop van gronden ten noorden van de bestaande camping is voor de noodzakelijke terreinvergroting ongeveer 9 ha beschikbaar. De camping zal nu en in de toekomst volledig gericht zijn op recreatief verblijf. Met uitzondering van de twee dienstwoningen is permanente bewoning volledig uitgesloten.

1.2. Voorgeschiedenis

Op grond van planologisch onderzoek is in een eerder stadium overleg gevoerd met de provincie Noord Brabant en de gemeente Cranendonck omtrent mogelijke uitbreidingsrichtingen. In eerste instantie werd ingezet op een uitbreiding in zuidwestelijke richting in een aangrenzend bosperceel. Deze uitbreidingsrichting sloot stedenbouwkundig goed aan op de bestaande camping.

De toetsing van deze uitbreiding door de PPC leidde tot een aantal wezenlijke planaanpassingen en een uitvoerige onderbouwing ten behoeve van een te volgen procedure op basis van artikel 19 lid 1 WRO. Met name de ligging binnen de groene hoofdstructuur (GHS) vroeg om een gedegen motivatie en onderzoek naar alternatieven. De PPC gaf ondertussen aan dat er door de grote hoeveelheid bos en natuur die opgeofferd zou moeten worden, tegelijkertijd gekeken moest worden naar een uitbreiding in noordelijke richting op het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende. Na overleg tussen de betrokken partijen (gemeenten en provincie) is gezamenlijk besloten medewerking te verlenen aan uitbreiding van de camping in noordelijke richting. Daarbij is natuurcompensatie niet aan de orde.

De gemeenten zijn overeengekomen om één bestemmingsplan 'Camping Soerendonk' op te stellen, dat zich uitstrekt over de bestaande camping op het grondgebied van de gemeente Cranendonck en de uitbreiding op het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende.

Dit betekent dat er één eenduidige regeling gemaakt wordt voor het gehele plangebied, die voor beide gemeenten gelijk is.

Uiteraard zal in beide gemeenten een planprocedure met vooroverleg en inspraak plaatsvinden met betrekking tot slechts dat deel van het plan dat op het grondgebied van de betreffende gemeente van toepassing is. De planregels en plankaart zijn dusdanig van opzet dat dit onderscheid ook voor alle belanghebbenden helder is.

1.3. Strategie

Inleiding

Door De Bes Van Nuland & Partners is een onderzoek gedaan naar de plannen van camping Soerendonk en de noodzaak tot uitbreiding van het terrein. In deze paragraaf worden de meest relevante punten uit het rapport beschreven.

De plannen van camping Soerendonk

De plannen van camping Soerendonk kunnen globaal in twee componenten worden verdeeld.

1. Het vergroten van de kampeerplaatsen, uitbreiden met chalets en recreatiewoningen en ruimte maken voor voorzieningen.
2. Het drastisch investeren in centrumvoorzieningen en slechtweervoorzieningen om te kunnen concurreren op de toeristische markt.

De plannen vergen in 5 jaar tijd een investering van enkele miljoenen. Dit kan niet verrekend worden uit alleen de opbrengst uit de huidige 675 standplaatsen. Vandaar dat een gefaseerde uitbreiding noodzakelijk is.

Belangrijkste conclusies uit het bureauonderzoek

Uit de uitgevoerde externe analyses (vraag, aanbod, directe concurrentie) zijn ontwikkelingen naar voor gekomen die een kans of een bedreiging voor camping Soerendonk betekenen.

Kansen

- De groeiende seniorenmarkt; mensen met veel tijd en veel geld die bereid zijn om buiten het hoogseizoen te komen;
- De groei van het aantal vaste kampeersers (vooral seniorenmarkt);
- De toename van het aantal korte vakanties;
- De toenemende vraag naar luxe; mensen zijn steeds meer bereid om te betalen voor en vereisen steeds meer luxe;
- De mogelijkheden voor toeristische verhuureenheden in 'De Kempen';
- 'De Kempen' heeft als regio een imago van natuurrijk en gemoedelijkheid.

- De gemeente staat welwillend ten opzichte van kwaliteitsverbetering en eventuele uitbreiding;
- Groeiende bezettingsgraad van de camping en zeer positieve beoordeling door de recreanten.

Bedreigingen

- Camping Soerendonk heeft te maken met sterke concurrentie. Recreatiebedrijven in 'De Kempen' hebben een veel hoger voorzieningenniveau dan gemiddeld in Nederland;
- De aanwezigheid van het overdekte zwembad creëert een verwachtingspatroon aangaande de andere centrumvoorzieningen en standplaatsen. ("bij een 5 sterren bedrijf moet alles kloppen.") De druk om deze voorzieningen te verbeteren zal verder toenemen;
- Overheden gaan steeds meer eisen stellen aan de ruimte tussen kampeermiddelen, waardoor standplaatsen in de toekomst vergroot moeten worden;
- De camping voldoet in sterk afnemende mate aan de kwalitatieve eisen van de gasten.

Daar waar de externe analyses uitmonden in kansen en bedreigingen, is vanuit de interne analyses een aantal sterkten en zwakten geformuleerd.

Sterkten

- Ligging midden in een bosgebied;
- Het overdekte zwembad;
- Het aantal voorzieningen (tennis, midgetgolf, zwembad, café, centrale ruimte, automatenhal, campingwinkel etc.);
- Professioneel recreatiewerk;
- Goede horeca-exploitatie;
- De uitstraling van het park en de netheid;
- Financieel sterk (m.n. solvabiliteit).

Zwakten

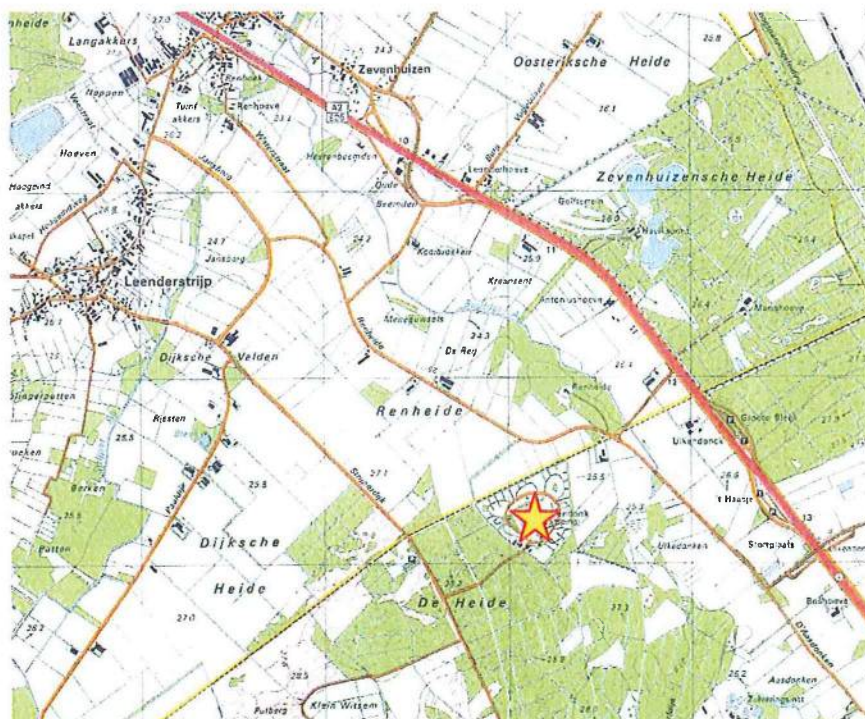
- De uitstraling van een groot deel van de standplaatsen (jaar- en seizoensplaatsen). Vooral door de ouderdom van sommige caravans en de aanbouwsels schaadt dit de attractiviteit van het bedrijf voor de toeristische markt. (NB het management is hard op weg dit te verbeteren en er is in dit licht al veel bereikt);
- Toeristische kampeersers komen nog te veel in aanraking met de standplaatsen. Dit zijn twee markten die elkaar niet goed verdragen;
- Standplaatsen zijn veelal te klein, gelet op de toegenomen eisen van de consument op dit gebied;
- Geringe variatie in de toeristische kampeeraccommodatie (geen toeristische verhuureenheden, geen plaatsen met privé-sanitair, geen nieuwe innovatieve kampeervormen);

- Het ontbreken van een “eigen gezicht”, een thema waar een eigen sfeer omheen gecreëerd kan worden;
- Het bedrijf mist nog de uitstraling van een 5 sterren camping hetgeen tot uiting moet komen in details. Het is moeilijk om dit aspect in een paar zinnen te vatten, maar bij een 5 sterren bedrijf moet alles ‘kloppen’;
- De winkel en werkplaats;
- Het ontbreken van een tweede volwaardige dienstwoning (momenteel in een chalet) die noodzakelijk is om de vereiste veiligheid en dienstbaarheid naar de gasten te kunnen bieden;
- Beperkte winstgevendheid indien meer met vreemd vermogen gefinancierd zou zijn;

Kwalitatieve beoordeling van de plannen

Op de lange termijn is er voor een te continueren bedrijf als Camping Soerendonk maar één mogelijkheid en dat is investeren in kwaliteit. Indien niet wordt geïnvesteerd in een “eigen gezicht” en vergroting van de standplaatsen, heeft het bedrijf geen enkele kans om op de kwalitatief hoogwaardige markt van toeristisch kamperen in ‘De Kempen’, een rol van betekenis te spelen.

De plannen van camping Soerendonk worden door De Bes Van Nuland & Partners in kwalitatieve zin zeer positief beoordeeld. Vooral de doelstelling om met een ruïne als speelvoorziening onderscheidend te zijn is sterk te noemen, naast de aanleg van meer regulier vereist privé-sanitair, verhuurchalets en voorzieningen voor seizoensverlenging. Het alternatief bestaat dan uit het aanbieden van vooral jaarplaatsen. Ook voor deze markt geldt echter, dat geïnvesteerd moet worden in zowel voorzieningen als ruimte. Gebeurt dit niet, dan kan op termijn met lage prijzen, alleen de “onderkant” van de markt worden bediend. Dit trekt ook een publiek aan met oudere en goedkopere caravans. De camping komt dan wederom in een neerwaartse spiraal van lagere omzetten, lagere investeringscapaciteit en lagere kwaliteit. Op termijn leidt dat onherroepelijk tot verpaupering.



Ligging camping in de omgeving (gele ster)

2. GEBIEDSGERICHT PROFIEL

2.1. Ligging projectgebied



Heideontginningslandschap



Naaldbossen op dekzandrug



Singel in beekdal



Strijperdijk en entree

Landschap

In het projectgebied komt een aantal verschillende landschappelijke zones voor: 'laaggelegen' beekdalen en 'hooggelegen' dekzandruggen en heideontginningen. De camping is gelegen op de overgang tussen deze zones; het beekdal van de Bulder Aa en de dekzandrug met het bosgebied De Heide en de heideontginning Renheide. Ruimtelijk resulteert dit in navolgende zones rond de camping:

- Een vlakke en open heideontginning noordelijk van de camping met laanbeplanting langs de wegen. Dit gebied heeft primair een agrarische functie;
- Een besloten bosgebied met hoofdzakelijk naaldbomen en plaatselijk reliëf in de vorm van stuifduinen (verstoven dekzanden) aan de west- en zuidzijde van de camping. De bossen zijn door de provincie als multifunctioneel bos aangemerkt met natuur en recreatief gebruik als functietoekenning en zijn gelegen in de GHS;
- Het beekdal van de Bulder Aa ten oosten van de camping. Dit beekdal bestaat uit een half-open akker- en weidegebied met laan- en singelaanplant langs wegen en kavels en plaatselijk reliëf. Naast een agrarische functie heeft het beekdal ook uitdrukkelijk een functie voor natuur, getuige de provinciale aanwijzing als natuurkerngebied voor planten en -gezelschappen, amfibieën en reptielen, en dagvlinders van natte biotopen.

Bebouwingspatroon en Infrastructuur

De bebouwing in de nabijheid van de camping bestaat uit enkele verspreid gelegen agrarische bedrijven aan landelijke wegen. Woonconcentraties zijn op 1 tot 2 kilometer afstand gelegen: Soerendonk ten zuiden van de camping en Leenderstrip ten noordwesten. De verbinding tussen beide kernen wordt gevormd door de Strijperdijk. De camping is vanaf deze weg per auto toegankelijk. De feitelijke toegangsweg ligt in het bos en benadert de entree van de camping aan de westzijde. De ontsluiting van de camping voor langzaam verkeer verloopt via een vrijliggend fietspad parallel aan deze toegangsweg.

2.2. Ruimtegebruik

Recreatie

Het campingterrein wordt gebruikt voor verblijfsrecreatie en enige dagrecreatie. In de directe omgeving van de camping liggen verschillende natuur- en bosgebieden, die worden gebruikt voor routegebonden recreatie middels diverse fiets- en wandelpaden.

De ontsluiting van de regio door de SRE (middels het fietsknooppunten-systeem) heeft de gezonde basis gelegd voor een verantwoorde verkenning van de regio zonder dat daarvoor een auto nodig is. Daarnaast bevinden zich diverse kleinschalige dagrecreatieve attractiepunten in de omgeving. In de regio bevinden zich ook andere, vooral kleinere verblijfsaccommodaties.

Landbouw

Ten noorden en oosten van de camping zijn de gronden in agrarisch gebruik, afwisselend akkers en weilanden. De bedrijven in de omgeving zijn hoofdzakelijk grondgebonden rundveebedrijven met uitzondering van een varkenshouderij ten noordwesten van de camping. De bedrijven liggen op dusdanig grote afstand van de camping dat er van wederzijdse beïnvloeding geen sprake zal zijn.

In de nabijheid van de camping komen geen burgerwoningen en andere vormen van bedrijvigheid voor, met uitzondering van het landbouwmechanisatiebedrijf aan de Raadbroekweg 5-7 ten oosten van de camping. Ook dit bedrijf ligt op een dusdanig grote afstand van de camping dat er van onderlinge beperking of hinder geen sprake kan zijn.

2.3. Uitbreiding camping

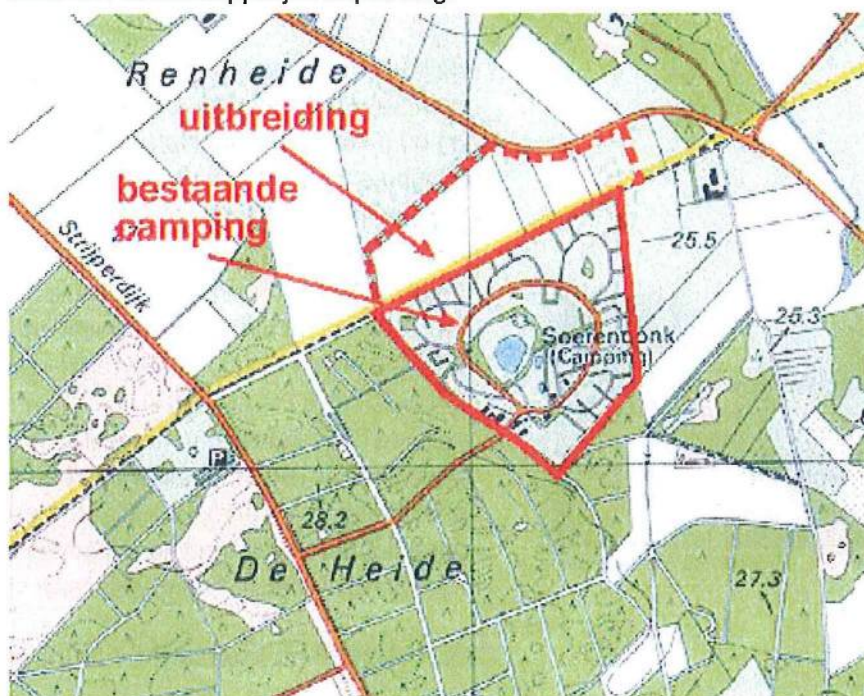
Flexibiliteit in aanbod

De noodzaak van uitbreiding van de camping is evident. Alleen is om meerdere redenen nog niet aan te geven hoe de camping na volledige realisatie van de uitbreiding er uit zal zien. Er is vanwege het hoge investeringsniveau een gefaseerde uitbreiding noodzakelijk, al na gelang de beschikbaarheid van middelen. Daarnaast is de vraag uit de markt aan veranderingen onderhevig. Daarom zal per uitbreidings- en herstructureringsstap worden bezien op welke wijze het beste aangesloten kan worden bij de vraag uit de markt. Daarom ook is het wenselijk om in onderhavig plan een gefaseerde ontwikkeling mogelijk te maken en een bandbreedte vast te leggen, waarbinnen de camping standplaatsen naar aard kan inrichten. Door waar nodig onder- en bovengrenzen aan te geven, worden de planologisch acceptabele uitersten bepaald.

Omvang en plaats van de fysieke uitbreiding

De uitbreiding van de camping (huidige omvang 17,8 hectare) vindt plaats aan de noordzijde van het bestaande terrein en bedraagt ongeveer 9 hectare. De noordwestgrens van het uitbreidingsgebied tot aan de Renheide is gescheiden van de omgeving door een houtwal die in de toekomst behouden zal blijven. Deze zorgt voor een gedeeltelijk landschappelijke afscherming en inpassing van de campinguitbreiding. Alle centrale voorzieningen alsmede de bestaande dienstwoning zullen behouden blijven op het terrein van de bestaande camping.

De uitbreiding van camping alsmede (toekomstige) sanitaire voorzieningen en speelvoorzieningen zullen gerealiseerd worden in de noordelijke uitbreiding op het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende. Dit zal ook planologisch zo worden afgestemd. De voorgestelde opzet van de camping, inclusief uitbreiding, gaat er vanuit, dat het terrein vanaf de buitenzijde afgeschermd blijft door bos of door een landschappelijke beplanting.



Uitsnede topografische kaart met contour bestaande camping en uitbreiding.

De uitbreiding van de camping biedt straks voornamelijk plaats aan standplaatsen ten behoeve van de camping. Deze standplaatsen bestaan uit gronden voor recreatiewoningen zoals chalets, bungalows en stacaravans. Deze worden per type standplaats geclusterd.

Het exacte aantal standplaatsen per type is momenteel nog niet duidelijk en hangt af van de marktontwikkelingen de komende jaren. Deze verhouding kan ook na verloop van tijd worden aangepast om de vraag uit de markt te kunnen volgen. De aantallen zijn planologisch ook minder relevant, zolang de effecten op de omgeving (verkeer, recreatiedruk etc.) en de ruimtelijke inpassing niet in het geding komen. Dit blijkt – zo is in deze toelichting beschreven – ook niet het geval te zijn.

Vast staat wel het benodigde aantal m² per type standplaats. Deze omvang is gebaseerd op de bestaande kwaliteitseisen van de recreant en wetgeving op het gebied van milieu en veiligheid met enige ruimte naar de toekomst. Concreet wordt een aanzienlijke vergroting per standplaats vereist. Met een structurele vergroting van de camping wordt voorkomen dat een aan te leggen netwerk van infrastructuur en dichtheid van kavels binnen afzienbare termijn wederom verruimd moet worden.

De omvang per type standplaats is als volgt:

- een standplaats voor een recreatieverblijf zoals chalets, bungalows en stacaravans is netto minimaal 175 m² en maximaal 250 m²;
- een toeristische standplaats met eigen sanitair waaronder een camperplaats omvat netto maximaal 140 m²;
- voor trekkersplaatsen en tenten wordt geen standplaatsoppervlak bepaald. Hiervoor wordt een veld ingericht.

Bij de standplaatsen van chalets, bungalows, stacaravans wordt tevens het maximaal toegestane bebouwde oppervlak per standplaats bepaald op 80 m² voor recreatieverblijven en maximaal 10 m² voor maximaal 1 bijgebouw. Aan en uitbouwen zijn bij een recreatieverblijf niet toegestaan. De aanleg van sanitaire voorzieningen is afhankelijk van de verdeling tussen het aantal standplaatsen voor recreatieverblijven versus het aantal toeristische standplaatsen. Globaal kan worden gesteld dat per 10 toeristische standplaatsen een toilet en per 17 toeristische standplaatsen een douche vereist is. Als vuistregel kan worden gesteld dat momenteel per toeristische standplaats 1,5 m² aan collectieve sanitaire unit vereist is. Op de camping zijn momenteel meerdere units aanwezig met een oppervlak van 160 m², die per unit aan 110 toeristische standplaatsen sanitair bieden. In de toekomst zal de omvang per standplaats toenemen, vooral door ontwikkeling van privé-sanitair per standplaats, op te richten in gebouwtjes met vier eenheden voor vier standplaatsen.



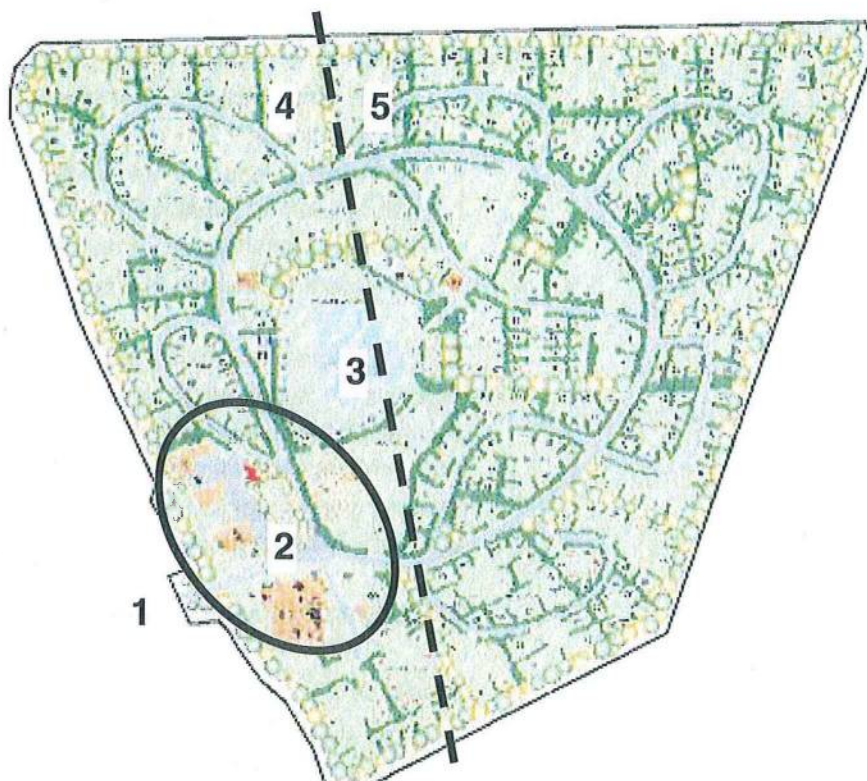
Bestaande sanitaire unit

2.4. Aanpassen bestaande camping

Nabij de entreepartij wordt, in het zicht van het bestaande horecaterras een evenemententerrein gerealiseerd, bestaande uit sport- en speelvelden en een kasteelruïne. De encenering zal zodanig van opzet zijn, dat de ruïne (amfitheater, avontuurlijke speelplek en slechtweervoorziening), het toernooiveld (sportvelden) en het speelbos een samenhangende ruimtelijke eenheid vormen.

Dit recreatieve element dient vanzelfsprekend ter ondersteuning van het voorzieningenniveau van de camping, maar zal tevens worden ingezet voor de dagrecreatieve behoefte vanuit beide gemeenten en de jaarlijkse festiviteiten, die de dorpsgemeenschap van Soerendonk in nauwe samenwerking met de camping wil organiseren. Voor de kwaliteitsverbetering van de collectieve voorzieningen is een uitbreiding vereist van het momenteel toegestane oppervlakte aan centrumvoorzieningen naar maximaal 5.000 m². Ondanks dat niet exact de aard en omvang van de centrale voorzieningen in de 'eindsituatie' is aan te geven, kan in ieder geval worden gesteld dat de bestaande voorzieningen nog gedeeltelijk dienen te worden gemoderniseerd en uitgebreid (in relatie tot de uitbreiding van het aantal standplaatsen).

In de inleiding is daarnaast reeds aangegeven dat uitbreiding van collectieve voorzieningen ook gewenst is met binnen- en buitenspeelvoorzieningen en een vermaakvoorziening waarbij vooralsnog wordt gedacht aan een bowlingbaan.



Bestaande camping met (1) entree, (2) voorzieningencentrum, (3) vijver, (4) seizoensplaatsen, (5) jaarstandplaatsen.

Het bosbeeld langs de toegangsweg blijft onveranderd, zowel langs de standplaatsen, als ook ter hoogte van het dagrecreatief gedeelte (ruïne en toernooiveld). Pas nabij de entree, bij de receptie ontstaat een inblikmogelijkheid naar de camping en de speelruimten.

Het hoofdgebouw, waarin zich de receptie, enkele horecavoorzieningen, de recreatiezolder, wasserettes en het binnenbad bevinden, zal worden aangepast. Met de verbetering van de campingwinkel, werkplaats en de milieustraat is reeds een aanvang gemaakt. Verder zal herstel van de speel- en ligweide plaatsvinden, terwijl achter het hoofdgebouw en in aansluiting op het binnenbad nog een waterspeelplaats wordt gerealiseerd.

De bestaande uitloopmogelijkheden via de recreatie- en bospaden blijven volledig intact. Gezien de beperkte omvang en de volledig door bos omsloten ligging is de uitstraling daarvan uiterst beperkt.

2.5. Globale terreinzonering

De camping zal na uitbreiding een totaalomvang hebben van 27 ha. Globaal zal de ruimteverdeling er als volgt uitzien:

- 10 % van de oppervlakte opgaand groen; aan buitenzijde camping, tussen velden en op velden tussen standplaatsen en ruimte voor waterberging/infiltratie;
- 10 % van de oppervlakte verkeersruimte; wegen en paden op het terrein, parkeerplaatsen en centrale ruimten waar standplaatsen omheen liggen;
- 20 % van de oppervlakte collectieve recreatieruimte; centrale gebouwen met bijbehorende buitenruimte, buitenzwembad, sport- en spelveld, tennisbanen, speeltuin etc.
- 60 % van de oppervlakte voor (toeristische) standplaatsen.

Geconcludeerd kan worden dat van de 27 ha beschikbare ruimte ongeveer 17 ha ingericht zal worden als standplaatsen. Uitgaande van een gemiddeld netto oppervlak per standplaats van 200 m² betekent dit het benutting van het terrein voor zo'n 850 standplaatsen. Hiermee kan invulling worden gegeven aan de toekomstige eisen die worden gesteld aan een volwaardig, op de vraag van de toerist afgestemd aanbod.

2.6. Vigerende bestemmingsplannen

Cranendonck

Voor het huidige campingterrein is het Bestemmingsplan Buitengebied West Maarheeze herziening 1989-1 vigerend (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 juli 1991 en goedgekeurd op 11 maart 1992 door Gedeputeerde Staten). In het vigerende plan wordt het huidige campingterrein aangeduid als terrein voor verblijfsrecreatie (artikel 14). Deze gronden zijn bestemd voor recreatief verblijf in kampeermiddelen, hieronder mede begrepen het groepskamperen, alsmede voor de bescherming van landschappelijke waarden. Het terrein wordt door een beplantingsstrook omzoomd, die als houtsingel (artikel 9) is bestemd.

Overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan mogen binnen het aangewezen bebouwingsoppervlak maximaal 2 dienstwoningen worden opgericht met een maximale inhoud van 750 m³ per woning. Daarnaast mogen binnen het bebouwingsoppervlak gebouwen worden opgericht t.b.v. algemene voorzieningen (zoals een winkel, restaurant en kantine). Aan de maximaal toegestane oppervlakte van 4.000 m² is door GS goedkeuring onthouden, waardoor formeel een oppervlakte van 1.000 m² van toepassing is (Bestemmingsplan Buitengebied West Maarheeze). Buiten het bebouwingsoppervlak mogen maximaal 2 vrijstaande gebouwen worden opgericht t.b.v. sanitaire ruimten en openbaar nut met een maximale inhoud van 100 m³ per gebouw. Daarnaast mag terreinverlichting, speel- en straatmeubilair en terreinomheining worden opgericht.

Maximaal 60% van het bestemde gebied mag worden gebruikt voor maximaal 420 stacaravans, alsmede een niet bepaald aantal toercaravans en tenten, met dien verstande dat de oppervlakte van een standplaats voor een stacaravan tenminste 150 m² bedraagt en de maximale oppervlakte van een stacaravan 30 m² bedraagt. Minimaal 15% van de oppervlakte dient te worden gebruikt voor landschapsverzorging.

Uit het voorgaande volgt dat de herstructurering van de bestaande camping deels in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, aangezien de omvang per standplaats gedateerd en te klein is en omdat de totale oppervlakte aan voorzieningen te beperkt is in relatie tot de hedendaagse vereisten. Dit hangt uiteraard mede samen met de uitbreiding van de camping waardoor een deel van de collectieve voorzieningen eveneens evenredig in omvang moet meegroeien.

Heeze-Leende

Voor de gronden waar de uitbreiding dient plaats te vinden, geldt het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Leende" uit 1990. Hierin is het volledige gebied bestemd als "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden". Uiteraard is binnen deze bestemming de uitbreiding van de camping onmogelijk.

3. BELEID

Onderhavige paragraaf bevat een samenvatting van de meest relevante beleidsdocumenten van de Europese, landelijke, regionale en lokale overheden.

3.1. Europees beleid

Habitatrichtlijn (zie ook natuurbeschermingswet onder rijksbeleid)

De Habitatrichtlijn voorziet in een afwegingskader voor de beoordeling van plannen en projecten in of nabij een richtlijngebied. Hierbij zijn uitsluitend de gevolgen voor die natuurwaarden bepalend, waarvoor deze richtlijngebieden zijn aangewezen. Het navolgende afwegingskader moet door gemeenten verplicht worden gehanteerd en bestaat grofweg uit de volgende stappen:

1. bestuursorganen moeten bij het nemen van beslissingen over plannen rekening houden met de instandhoudingsdoelstellingen van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden;
2. In geval van mogelijke significante effecten ten gevolge van een plan moet een passende beoordeling worden gemaakt, waarbij onder meer de gevolgen in kaart moeten worden gebracht;
3. Indien significante gevolgen worden verwacht, kan het plan slechts worden toegestaan, bij afwezigheid van een alternatief voor het plan en indien er sprake is van aantoonbaar maatschappelijk nut;
4. Als er daadwerkelijk significante gevolgen zijn dan zal in compensatie van de verloren gegane natuurwaarden dienen te worden voorzien.

Aan de westzijde op ongeveer 400 meter van de camping ligt het aangemelde Habitatrichtlijngebied Groote Heide/Plateaux. De camping ligt niet in dit gebied, evenals de geplande uitbreiding. Het Habitatrichtlijngebied is aangemeld vanwege de aanwezigheid van een tweetal habitats, te weten:

- Submontane en laaglandrivieren met vegetaties behorende tot het Ranunculion fluitantis en het Callitricho-Batrachion;
- Kalkhoudende moerassen met Cladium mariscus en soorten van het Carex davalliana.

De melding is gebaseerd op het voorkomen van de volgende soorten: Gevlekte Witsnuitlibel, Beekprik, Bittervoorn, Kleine Modderkruiper, Rivierdonderpad, Kamsalamander, Drijvende Waterweegbree.

De uitbreiding van de camping ligt op meer dan 400 meter van het Habitatrichtlijngebied en heeft dus geen directe significante invloed hierop. Ook is niet aannemelijk dat de uitbreiding van de camping gevolgen heeft voor de grondwaterstromen naar de kwelafhankelijke natuur in het richtlijngebied, aangezien ter plaatse sprake is van infiltratie van regenwater naar korte kwelstromen richting de oostelijk gelegen beek.



Ligging camping nabij
habitatrichtlijngebied

3.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die in werking is getreden op 27 februari 2006, staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland beschreven. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarin ontwikkelingsplanologie, de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS), een 'basis kwaliteit' en de lagenbenadering een belangrijke rol spelen.

Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel (van nationaal belang), vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Het rijk zal zich intensief bemoeien met de uitwerking van het beleid voor deze gebieden. Tot de RHS behoren onder andere de zes stedelijke netwerken, de mainports, natuurbeschermingsgebieden en de EHS. Buiten deze RHS zal het rijk zich terughoudend en selectief opstellen en wordt een generieke basiskwaliteit nagestreefd.

Voor alle ingrepen binnen en in de nabijheid van de groene contour die mogelijk bestaande waarden en wezenlijke kenmerken aantasten geldt het 'nee-tenzij' principe. De uitbreiding van de camping valt ook onder het 'nee-tenzij' principe. Hierop wordt verderop in deze toelichting ingegaan.

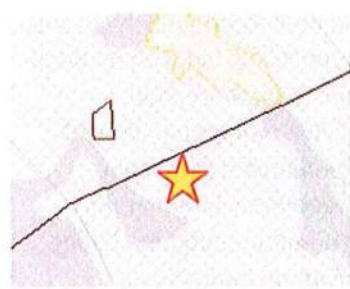
Flora- en faunawet

In deze wet wordt de wettelijke bescherming van in het wild levende planten en dieren geregeld. Dit is met name van belang voor natuurwaarden die buiten de EHS en de beschermde natuurgebieden voorkomen. Dit betekent dat handelingen waarmee beschermde dieren worden verontrust, verjaagd, gevangen of gedood zijn verboden. Ook het verontrusten en beschadigen van rust- en voortplantingsplaatsen van beschermde dieren is verboden. Ten oosten van de camping is de beschermde inheemse soort de Geelgors (*Emberiza citrinella*) aangetroffen, die tevens is opgenomen in de Rode lijst. Hiervoor gelden de bovengenoemde algemene verbodsbepalingen. In de paragraaf natuur van deze toelichting zal nader worden ingegaan op voorkomende soorten en de bescherming daarvan.

Natuurbeschermingswet

Om te voldoen aan de internationale richtlijnen is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet opgesteld, welke in 2005 in gewijzigde vorm in werking is getreden. Deze Natuurbeschermingswet richt zich alleen op de gebiedsbescherming; de verplichtingen voor soortbescherming zijn vastgelegd in de Flora- en faunawet. Met het in werking treden van de (nieuwe) nationale wetgeving verdwijnen de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn naar de achtergrond.

De bescherming van Natura 2000 gebieden volgens de Natuurbeschermingswet is vergelijkbaar met de bescherming volgens artikel 6 van de Habitatrichtlijn. Nederland past een vergunningenstelsel toe om een zorgvuldige afweging te waarborgen rond projecten die mogelijk gevolgen hebben voor de afspraken als vastgelegd in Natura 2000. De betreffende vergunningen kunnen worden verleend door de provincie. Daarnaast zal Nederland in de komende jaren voor alle gebieden die samen Natura 2000 vormen, beheerplannen opstellen. Hiermee wordt duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en om die gebieden.



Belvédère-gebied (rode ruitjes)

Nota Belvédère

Gebieden die een hoge concentratie van cultuurhistorische waarden bezitten en derhalve bijzonder aandacht verdienen, zijn als Belvédère-gebied aangewezen. Voor de Belvédère-gebieden is een actief cultuurhistorisch ruimtelijk beleid geformuleerd, gericht op de instandhouding van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende cultuurhistorische kwaliteiten. Hiervoor kan mogelijk worden aangesloten bij bestaande initiatieven op het gebied van recreatie en toerisme. De camping, de uitbreiding hiervan en de directe omgeving ervan vallen geheel binnen het Belvédère-gebied het Dommeldal. De uitbreiding van de camping vindt plaats binnen agrarisch gebied en de daar aanwezige houtwal zal gehandhaafd blijven. Dit leidt derhalve tot een optimaal behoud van het historisch bepaalde landschapspatroon. Aanvullend zal aandacht worden geschonken aan een optimale landschappelijke inpassing en behoud van de toegankelijkheid van de omgeving voor de recreant, om zo o.a. van de cultuurhistorisch bepaalde landschapswaarden te kunnen genieten.

3.3. Provinciaal beleid

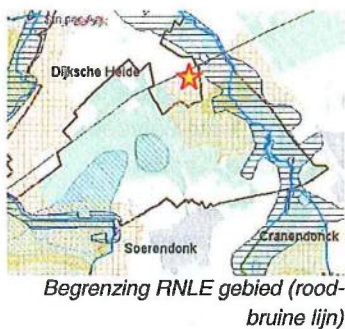
Op 27 juni 2008 heeft het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de Interimstructuurvisie Noord-Brabant vastgesteld en op 1 juli 2008 is door GS de op deze visie gebaseerde Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld.

Interim-structuurvisie

In de Interim-structuurvisie is het ruimtelijk beleid opgenomen, zoals reeds opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002. Verouderde teksten zijn daarbij geactualiseerd en er is rekening gehouden met besluitvorming die na de vaststelling van het Streekplan heeft plaatsgevonden. Daarnaast is in aansluiting op het provinciaal bestuursakkoord een uitvoeringsagenda opgenomen.

Paraplunota

Deel I van de Paraplunota bevat de beleidslijnen zoals vastgelegd in hoofdstuk 3 van het Streekplan, waarbij tevens is rekening gehouden met nieuwe wetgeving, nieuw rijksbeleid en nieuwe onderwerpen waarover reeds provinciale besluitvorming plaatsgevonden heeft. In Deel II wordt bevestigd dat diverse bestaande provinciale beleidsnota's (zoals uitwerkingsplannen, reconstructieplannen, ecologische bouwstenennota en de cultuurhistorische waardenkaart) ook onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunten van beleid en handelen vormen.



De huidige camping is hoofdzakelijk gelegen in de Agrarische Hoofdstructuur overig. De rand van het campingterrein is gelegen binnen de aangrenzende Regionale Natuur- en Landschaps Eenheid (RNLE) en derhalve aangeduid als AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel. De gronden ten noorden van het campingterrein, gelegen op het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende, zijn aangeduid als AHS-overig. De overige gronden die grenzen aan de camping zijn veelal gelegen in de Groene Hoofdstructuur. De gronden ten westen en ten zuiden van de camping zijn aangeduid als GHS-natuur, subzone overig bos- en natuurgebied. De gronden ten oosten van de camping zijn aangeduid als GHS-landbouw, subzone leefgebied kwetsbare soorten. Het gaat hier met name om amfibieën en plantensoorten van natte omstandigheden. Geconcludeerd kan worden dat een uitbreiding in noordelijke richting resulteert in een zo beperkt mogelijke aantasting van gebiedswaarden.

Toerisme en recreatie worden gezien als nevensgeschikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Kansen voor de realisering van een goed toeristisch-recreatief product moeten dan ook optimaal worden benut. De kwetsbaarheid van de natuur- en landschapswaarden bepaalt welke vormen van toerisme en recreatie toelaatbaar zijn en in welke intensiteit. Het centrale uitgangspunt is dat er een gezonde verhouding moet zijn tussen de toeristisch-recreatieve activiteiten en de draagkracht van het gebied waarin deze plaatsvinden.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande verblijfsrecreatie-bedrijven in en nabij de GHS zijn bepaald door een categorisering van deze bedrijven in het kader van het project 'Revitalisering Landelijk Gebied'. Bestaande verblijfsrecreatiebedrijven in de GHS zijn daarbij opgedeeld in twee categorieën.

- 1) bedrijven in de GHS waarvoor verplaatsing naar minder gevoelige plekken wordt nagestreefd;
- 2) bedrijven in de GHS die zich ter plekke verder kunnen ontwikkelen en, als dat nodig is voor een kwaliteitsslag, in beperkte mate kunnen uitbreiden onder de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding is onderdeel van een kwaliteitsverbetering, noodzakelijk voor de continuïteit van het bedrijf;
- b. verdere inbreiding en herstructurering van de recreatieve voorziening t.b.v. de kwaliteitsverbetering is niet mogelijk;
- c. de uitbreiding verrijkt het toeristisch product in de streek;
- d. de uitstralingseffecten overschrijden de draagkracht van het betrokken gebied niet;
- e. alternatieve locaties voor een uitbreiding buiten de GHS ontbreken;
- f. aantasting van natuur- en landschapswaarden moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Als er toch aantasting plaatsvindt moet worden gecompenseerd.

Gezien de omvang van de huidige camping, de ligging in de regio, de welwillendheid van beide gemeenten en de reeds ingezette kwaliteitsimpuls, wordt onderhavige camping als perspectiefrijk beschouwd en zal deze op de huidige locatie gehandhaafd blijven. Uitplaatsing is financieel niet haalbaar, o.a. gezien de daarmee gepaard gaande investeringsnoodzaak van minmaal € 6 miljoen, zoals in eerder verplaatsingsonderzoek is geconcludeerd. (zie "Planologische onderbouwing uitbreiding camping Soerendonk", Pouderoyen Compagnons, aug. 2002 en "Financieel-economische analyse", De Bes Van Nuland & Partners, aug. 2002).

Uitbreiding ter plaatse is noodzakelijk vanwege de kwaliteitsimpuls en komt grotendeels voort uit noodzakelijke herstructurering van het bestaande terrein. De uitbreiding verrijkt het regionaal toeristisch product door introductie van standplaatsen met een eigen sanitaire unit. Dit overeenkomstig de opkomende vraag in deze sector. De uitstralingseffecten zijn reeds gemotiveerd in voornoemde planologische onderbouwing (augustus 2002) en in onderhavige toelichting. De bestaande camping is vanwege de huidige functie en betekenis voor de regio buiten de contour van RNLE-gebieden gehouden. De destijds geplande westelijke uitbreiding en de inmiddels voorliggende noordelijke uitbreiding vallen eveneens buiten deze contour.

Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) en het Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (UP) (2005)

In Noord-Brabant zijn veertien uitwerkingsplannen vastgesteld, waarin de doelstellingen en de programma's van het Streekplan 2002 geconcretiseerd worden. Het Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is gelijk aan het Regionaal Structuurplan (RSP) regio Eindhoven. Het RSP is vooral gericht op stedelijke functies, maar doet ook uitspraken over het landelijk gebied. Daartoe heeft er afstemming plaatsgevonden tussen dit plan en de reconstructieplannen. Daar waar een conflict zou kunnen ontstaan is de planhiërarchie duidelijk: in de stedelijke regio gaat het RSP voor, terwijl in het landelijke gebied de reconstructieplannen doorslaggevend zijn.

Het RSP heeft 3 ambities gesteld:

- positie als economisch kerngebied en Brainport behouden en uitbouwen;
- de twee 'gezichten' van de regio behouden (zowel hoogdynamische stedelijkheid, als kwalitatief hoogwaardige kleinschalige rustige groene woon- en werkmilieus;
- de belevingswaarde van het landelijk gebied bewaren, en waar nodig, versterken en in de landelijke gebieden voldoende ruimte bieden voor een functionele, economische en sociale ontwikkeling om de leefbaarheid in stand te houden.

Het verder ontwikkelen van de camping past in de laatste ambitie.

Landschappelijk raamwerk Deelgebied Heeze Leende Cranendonck

Het beekdal van de Strijper en Bulder Aa, overgaand in de Groote Aa, is ruimtelijk van grote betekenis voor de landschappelijke opbouw. De kernen liggen vlak langs de beken ingeklemd tussen de beekdalen en de bos- en heidegebieden. Tussen de kernen zijn nog open gebieden die de afzonderlijke kernen scheiden. Deze ruimtes bestaan vaak uit bolle akkers van cultuurhistorische betekenis. Het landschap is kleinschalig en met zeer diverse functies.

Langs de A2 nabij de legerplaats Nassau Dietz is op de plankaart een aanduiding 'intensieve regionale recreatie' opgenomen. Gezien de uitstekende bereikbaarheid van de locatie en de afstand tot andere attractiepunten, wordt het gebied als geschikte plek beschouwd voor een nieuw grootschalig dagattractiepunt.

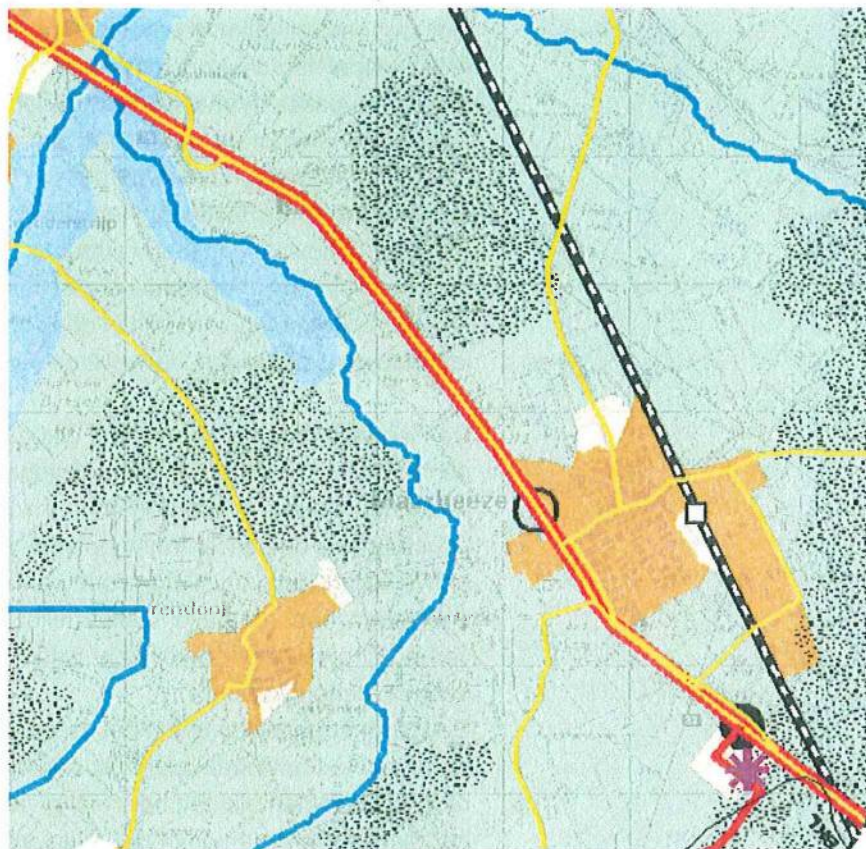
De gemeente staat niet onwelwillend tegenover een dergelijke ontwikkeling. Een nabijgelegen camping zou dit dagattractiepunt kunnen versterken.

- **Landschapsbeheer**

Het beleid is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm, zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart van Noord-Brabant. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied.

- **Beekdalsysteem**

Dit is het deel van het landschappelijk raamwerk waar de beken en beekdalen de structuurdragers zijn van de landschapsstructuur. De ontwikkeling van deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied, door de waterschappen of wordt uitgewerkt in het kader van de GHS.



Stedelijk gebied

- beheer en intensivering
- stedelijk groene drager
- herstructurering
- centrumontwikkeling
- stedelijke as
- intensieve regionale recreatie

Landelijk gebied

- landschappelijk raamwerk:
- landschapsbeheer
 - landschapsonwikkeling
 - beekdalsysteem en samenhangende kreekoverstromingsvallei
 - beekdalsysteemontwikkeling
 - ontwikkeling groene geleiding
- zoekgebieden verstedelijking
- transformatie afweegbaar
 - transformatie afweegbaar onder randvoorwaarden streekplan
 - integratie stad/land

Programma verstedelijking > 5 ha

- te ontwikkelen bedrijventerrein 2005 - 2015
- te reserveren bedrijventerrein
- te ontwikkelen woongebied
- te reserveren woningbouwlocatie 2015 - 2030
- strategische gebiedsontwikkeling

★ der: met locatiespecifieke uitwerkingsregels beschreven in de plattetekst

Basisinformatie

- open water
- bos en heide
- waterlopen
- grens plangebied
- grens stedelijke regio

Infrastructuur bestaand/besloten te ontwikkelen/in studie

- internationale wegverbinding
- regionale wegverbinding
- stedelijke hoofdweg
- dorpsverbindingsweg
- vaarweg
- spoorlijn
- goederenspoorlijn
- HOV-lijn

Infrastructuur bestaand/besloten te ontwikkelen/in studie

- stopreinstation
- intercitystation
- snelreinstation
- haven
- transferium
- containerterminal
- vliegveld
- stedelijke knooppunten
- afslag te orde
- overige afslagen

Reconstructieplan/Milieueffectrapport Boven-Dommel (2005)

Het reconstructieplan Boven-Dommel is sinds het voorjaar van 2005 van kracht. Doel van de reconstructie is een oplossing te bieden aan de conflicten tussen intensieve veehouderij en ruimte en milieu, met name in zandgebieden met een hoge concentratie intensieve agrarisch bedrijven. Daarnaast voorziet de reconstructie in het aanleggen van zones om uitbraken van veeziektes binnen een bepaalde zone te houden. De Reconstructiewet schrijft een integrale zonering van intensieve veehouderij voor. Ten behoeve van de herstructurering is het reconstructiegebied verdeeld in drie soorten gebieden, te weten landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden.

De Reconstructiewet bepaalt dat alle ruimtelijke relevante aspecten van de reconstructie integraal zijn afgewogen bij de totstandkoming van een reconstructieplan. Vandaar dat ter bevordering van een goede ruimtelijke structuur van de concentratiegebieden in het reconstructieplan een ontwikkelingsrichting is uitgewerkt op het terrein van landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur.

De Reconstructiewet maakt het mogelijk om in een reconstructieplan af te wijken van het Streekplan. Op een aantal onderdelen geldt dit reconstructieplan als een herziening van het Streekplan. Daarnaast werkt het reconstructieplan op onderdelen rechtstreeks door in het bestemmingsplan. Die onderdelen gelden als een voorbereidingsbesluit in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Hiermee kunnen ontwikkelingen die gewenst zijn ten behoeve van de uitvoering van het plan op een procedureel betrekkelijk eenvoudige manier worden gerealiseerd en ontwikkelingen die niet passen in het reconstructieplan worden tegengegaan.

Het plangebied is gelegen in een extensiveringsgebied. Hierin ligt het primaat op wonen en natuur. Uitbreiding, hervestiging of nieuwsvestiging van intensieve veehouderij is niet toegestaan.

Het reconstructieplan Boven-Dommel heeft een aantal elementen die rechtstreeks doorwerken naar het bestemmingsplan. Zo is het grondgebied van de bestaande camping (gemeente Cranendonck) gelegen in de 'beschermingszone natte natuurplek'. Deze zone is ingesteld om te voorkomen dat de hydrologische situatie van de natte natuurplek die ten zuidoosten van camping is gelegen verslechtert. Binnen deze zone is een hydrologisch standstill van toepassing. Er mogen hier geen activiteiten plaatsvinden die een ongewenste beïnvloeding van de natuurwaarden kunnen hebben. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen geldt voor deze gebieden een voorbereidingsbescherming waaraan een aanlegvergunningstelsel is gekoppeld.

In de regels van onderhavig plan is een maximaal toegestaan verhard oppervlak opgenomen en een bepaling dat voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een aanlegvergunning noodzakelijk is. Deze bepalingen en de toetsing van een aanvraag om een aanlegvergunning vindt dan ook plaats op basis van de te verwachten gevolgen voor de aangrenzende natte natuurparel.



Uitsnede plankaart 1
reconstructieplan Boven-Dommel

Uit het reconstructieplan volgt dat het oostelijke gedeelte van de uitbreiding van de camping (gemeente Heeze-Leende) op de plankaart 1 is aangeduid als 'voorlopige reserveringsgebieden 2050'. De 'voorlopige reserveringsgebieden 2050' zijn die gebieden die – met de huidige kennis en vooruitlopend op het definitieve waterbergingsplan van het waterschap – gezien worden als de mogelijk benodigde oppervlakte voor de wateropgave van WB21 tot 2050. Waterschap de Dommel zal in de eerste planperiode de definitieve omvang en locatie van alle waterbergingsgebieden op perceelsniveau vastleggen. Tot dan geldt als uitgangspunt dat in de 'voorlopige reserveringsgebieden 2050' alleen wordt ingestemd met de ontwikkeling van (grootschalige) kapitaalintensieve functies, zoals woonwijken, bedrijventerrein, projectlocaties voor intensieve veehouderij en grote recreatiecomplexen, als uit de watertoets is gebleken dat de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren gaat en de investering vanuit het oogpunt van veiligheid en schaderisico's verantwoord is.

Het bovengenoemde oostelijke deel van de uitbreiding van de camping valt volgens plankaart 1 binnen de RNLE-begrenzing. Bij de begrenzing van de RNLE's is als uitgangspunt genomen de globale begrenzing van de RNLE's uit het streekplan 2002. Indien deze afwijkt van het reconstructieplan is sprake van een streekplanherziening. Verder geldt de begrenzing in dit plan als toetsingskader bij de goedkeuring van dit bestemmingsplan. Binnen de RNLE's staan de bescherming en ontwikkeling van natuur-, landschap- en cultuurhistorische waarde centraal. Hierbij passen schone, extensieve vormen van landbouw en recreatie.

In het reconstructieplan is een visie opgenomen met betrekking tot de gewenste toeristisch-recreatieve ontwikkelingen van Boven-Dommel. Binnen deze visie wordt gesteld dat bestaande intensieve recreatiebedrijven in principe ruimte moeten krijgen voor kwaliteitsverbetering en –versterking en productvernieuwing van het aanbod. Voor de camping gaat deze kwaliteitsslag gepaard met de behoefte aan meer ruimte voor het bedrijf.

Natuurgebiedsplan Dommeldal Zuidoost

Het natuurgebiedsplan bevat natuurstreefbeelden voor alle bestaande natuurgebieden en alle in het begrenzingsplan Dommeldal Zuidoost aangegeven reservaat- en natuurontwikkelingsgebieden, alsmede een overzicht van de op de realisering van deze streefbeelden gerichte subsidie.

Tussen de dalen van de Strijper Aa en Buulder Aa ligt een hoge dekzandrug die aan het begin van de 20e eeuw nog geheel uit heide bestond. Voor het overgrote deel is het heidelandschap omgezet in landbouwgrond en in het gebiedsdeel 'De Heide' in naaldbos. In 'De Heide' en vooral in het gebiedsdeel Putberg komen nog droge en grotendeels vergraste heidevegetaties voor. In de bossen groeit plaatselijk de Jeneverbes. De bossen zullen omgevormd worden naar natuurbos en structuurrijke, gemengde bossen.

Voor het gebied ten westen en ten zuiden van de camping wordt het natuurdoeltype 'Bos met verhoogde natuurwaarde' nagestreefd. Bossen met verhoogde natuurwaarde bestaan voor het merendeel uit inheemse boomsoorten. De bossen komen in uiteenlopende milieus voor, variërend van droog tot vochtig, van zuur tot neutraal en van voedselarm tot voedselrijk. De kruidlaag komt grotendeels overeen met die van het oorspronkelijke natuurbostype.

De bossen zijn een leefgebied voor diverse vogel- en zoogdiersoorten, zoals de Havik, Buizerd, Groene en Zwarte specht en Ree. Van belang is de aanwezigheid van oude bomen, liggend en staand dood hout.

Voor de uitbreiding in noordelijke richting is dit plan van ondergeschikt belang. Wel zijn de beschreven waarden rond de camping een aanleiding om de uitbreiding aan de minst kwetsbare noordzijde te realiseren.

3.4. Gemeentelijk beleid Cranendonck

Beleidsvisie Bestemmingsplan buitengebied

In het kader van de herziening van meerdere bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente Cranendonck is een beleidsvisie opgesteld. Deze visie is opgebouwd uit een aantal sectorale bouwstenen, die tezamen zijn geïntegreerd in een integraal streefbeeld, waarin een visie op de gewenste bestemmingen en ontwikkeling van het buitengebied van Cranendonck is weergegeven. De functionele invulling van het landschap dient afgestemd te worden op de gewenste ruimtelijke en ecologische structuur. Recreatie en stedelijke ontwikkelingen dienen te worden aangepast aan het draagvlak van het natuurlijk systeem.

Zowel het beekdal ten oosten van de camping als het bosgebied ten westen en zuiden van de camping zijn aangeduid als geschikt voor extensieve recreatie. Oprichting van recreatieve voorzieningen is hier beperkt, maar de gebieden bieden vanwege hun landschappelijke waarde wel recreatieve mogelijkheden.

Vanwege het ecologisch belang wil de gemeente bestaande boscomplexen (o.a. ten westen en zuiden van de camping) behouden en versterken. De bestaande voorzieningen voor intensieve recreatie kunnen gehandhaafd blijven, uitbreiding is onder voorwaarden mogelijk. Binnen verschillende deelgebieden is het noodzakelijk te streven naar een zodanig grondgebruik dat geen afname van de hoeveelheid infiltrerend water plaatsvindt. Grote recreatieve druk dient te worden voorkomen. Voor de omgeving van de camping en het oostelijk gelegen beekdal wordt onder meer behoud en versterking van de landschappelijke karakteristiek nagestreefd.

In het integraal streefbeeld wordt het gebied ten oosten van de camping aangeduid als extensiveringsgebied structuurrijke beekdalen. Delen van het dal van de Buulder en Strijper Aa zijn van botanische waarde door het voorkomen van kwelafhankelijke vegetaties. Bovendien komen hier veel kleine landschapselementen voor, waardoor grote delen van deze gebieden ook van betekenis zijn voor dagvlinders, amfibieën struweel- en/of bosvogels. Om deze ecologische waarden te beschermen is met name strikte bescherming van de abiotische milieuomstandigheden (bodem en grondwater) noodzakelijk.

Met betrekking tot de recreatie wil de gemeente Cranendonck een stimulerend beleid voeren, dat ruimte biedt voor zowel intensieve als extensieve vormen van recreatie.

Uitgangspunt daarbij is, dat de intensieve vormen van recreatie geconcentreerd blijven in de kernen en op camping Soerendonk. Op deze camping wordt een meer omvangrijke uitbreiding voorgestaan om ook in de toekomst een hoogwaardig kwaliteitsaanbod te kunnen realiseren.

Behoud van camping Soerendonk met inbegrip van de noodzakelijke uitbreiding sluit aan bij de in de beleidsvisie beschreven doelstellingen op het gebied van toerisme en (verblijfs-)recreatie. Dit onderstreept de positie en het belang van de camping binnen de gemeentelijke toeristisch-recreatieve structuur.

Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Cranendonck op weg naar 2020

De camping is in het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld reeds opgenomen met een westelijke uitbreiding. Hiervan is inmiddels geen sprake meer. Voor het overige wordt de camping omgeven door de gebiedstypen "Bos en natuurgebied" en "Beekdal". Het accent hierin ligt op bescherming en versterking van landschap, natuur en water.

Toeristisch Recreatief Actieplan Cranendonck

De gemeente Cranendonck streeft naar één of meerdere autonome toeristische trekkers binnen de gemeente en benutting van de kernen en het landelijk gebied als aanvulling op het toeristisch product in de omliggende toeristengebieden. Daarnaast is de gemeente als doorgangsgebied voor routestructuren tussen deze gebieden van belang, waarbij de landschappelijke kwaliteiten en leefbaarheid van het gebied als randvoorwaarden gelden. Alle ruimte moet worden gegeven om toerisme en recreatie als nieuwe economische drager verder uit te bouwen, binnen landschappelijke randvoorwaarden en met voldoende oog voor landschappelijke inpassing.

Soerendonk is de enige officiële camping van de gemeente en biedt als enige ruimte aan stacaravans. De kwaliteitsslag van camping Soerendonk kan als visitekaartje voor de gemeente Cranendonck dienen en als trekker van toeristen en recreanten.

3.5. Gemeentelijk Beleid Heeze-Leende

De ecologische en landschappelijke hoofdstructuur wordt bepaald door de beekdalen en de grote complexen natuur- en bosgebieden. Het agrarische gebied ten oosten van de lijn Leende-Heeze komt vanuit een eigen gemeentelijk perspectief in aanmerking als agrarisch ontwikkelingsgebied. Onderhavige uitbreidingslocatie ligt in de agrarische zone, tussen de landelijke structuren bos en beekdal. Uitbreiding van de bestaande camping is hier in beginsel mogelijk, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende landelijke structuren.

Landschapsbeleidsplan Heeze

Voor het buitengebied van de voormalige gemeente Heeze is in 1995 een landschapsbeleidsplan opgesteld. Voor de deelgebieden Leende en Sterksel is een landschapsbeleidsplan in voorbereiding. Het landschapsbeleidsplan is primair een beheerplan van de begroeiing in het buitengebied. Het landschapsbeleidsplan geeft een concrete uitvoering van de doelstellingen ten aanzien van natuur en landschap in het bestemmingsplan buitengebied, dat momenteel wordt opgesteld.

4. PROJECTGERICHT PROFIEL

4.1. Alternatieve locaties

Aangezien de voorliggende uitbreidingslocatie niet in een Habitatrichtlijngebied of in de Ecologische Hoofdstructuur ligt, hoeft er niet onderzocht te worden of er mogelijke alternatieve locaties beschikbaar zijn om de camping naar te verplaatsen. Ondanks dat het niet noodzakelijk is, is voorafgaand aan de uitwerking van de eerder beoogde westelijk uitbreiding een quick-scan uitgevoerd naar verplaatsingsmogelijkheden. Hieruit is gebleken dat het niet mogelijk is om de camping binnen de gestelde randvoorwaarden naar een andere plek te verplaatsen. De uitkomst van deze quick-scan is hieronder weergegeven.



Alternatieve locaties o.b.v.
planologische ruimte

Op basis van een aantal randvoorwaarden heeft een eerste schifting plaatsgevonden. Hieruit komt een aantal mogelijke locaties naar voren, die op basis van aanvullende criteria in een matrix nader zijn beoordeeld. Hieruit is een tweetal locaties naar voren gekomen, die planologisch gezien geen zware beperkingen lijken te hebben:

- De Schaftse Heide ten zuiden van Valkenswaard;
- Het Peelven ten oosten van Sterksel;

De globale beoordeling van de gevonden locaties is weergegeven in onderstaande matrix:

Mogelijk locaties	Schaftse heide	Peelven
<i>Criteria</i>		
<i>Externe ontsluiting</i>	Matig, via provinciale wegen, lange route	Redelijk, via A2 (afslag Leende)
<i>Concurrentie-positie</i>	Relatief slecht door ligging nabij camping Brugsche Heide	Neutraal
<i>Recreatief netwerk</i>	Redelijk, bos op enige afstand	Uitstekend, bos en Strabrechtse Heide nabij
<i>Binding met eigen gemeente</i>	Geen	Geen
<i>Beschikbaarheid gronden</i>	Nader onderzoek vereist	Nader onderzoek vereist
<i>Medewerking gemeente</i>	Nader onderzoek vereist	Nader onderzoek vereist
<i>Bodemgeschiktheid</i>	Geen beperkingen	Geen beperkingen
<i>Ruimtelijke inpasbaarheid</i>	Goed	Goed
<i>Financieel economisch aspect</i>	Investeringsnoodzaak van zo'n € 6 miljoen, niet door eigenaar op te brengen.	Investeringsnoodzaak van zo'n € 6 miljoen, niet door eigenaar op te brengen.
<i>Bijzonderheden</i>	Exotische ligging aan grens	Natuurgebied van nationale orde

Uit een vergelijking van deze locaties blijkt de locatie Peelven als beste naar voren te komen. Als alternatief is de locatie Schaftse Heide in beeld. Deze locaties zijn echter wel gelegen op aanzienlijke afstand van de huidige locatie. Van enige binding met de gemeenschap in met name Soerendonk zal dan ook geen sprake meer kunnen zijn.

Verplaatsing van het totale bedrijf wordt door De Bes Van Nuland & Partners als "lastig" en op zelfstandige basis financieel onmogelijk beoordeeld. Juist na een periode van jaren, waarin vele inspanningen zijn verricht om de huidige camping een kwaliteitsimpuls te geven en waarbij, naast eigen vermogen, bovendien reeds veel subsidiegelden zijn geïnvesteerd ligt deze optie niet voor de hand.

Een eventuele verplaatsing betekent een enorme marketinginspanning, omdat een deel van het klantenbestand opnieuw zal moeten worden opgebouwd en er zeker sprake zal zijn van grote aanloopverliezen. De kosten van een verplaatsing zijn uiteraard mede afhankelijk van de locatie, maar liggen dan al snel in de orde van grootte van € 6 miljoen. Deze optie wordt financieel-economisch als niet reëel beschouwd.

4.2. Planologische toets uitbreidingsrichting

In navolgende paragraaf wordt ingegaan op de planologische toetsing van de mogelijkheden om de benodigde kwaliteitsslag inclusief terreinuitbreiding ter plaatse van het huidige campingterrein te realiseren.

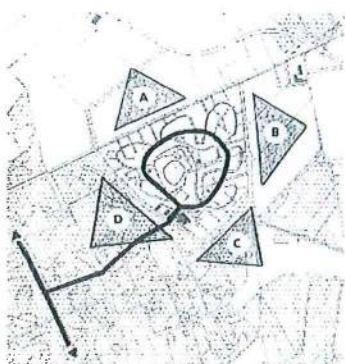
Uitbreidingsvarianten ter plaatse

In de nota 'Onderzoek haalbaarheid en ruimtelijke aspecten uitbreiding camping Soerendonk NB' zijn 4 mogelijke uitbreidingsvarianten voor de bestaande camping beschreven middels een aantal thema's (landschap, natuur en ecologische waarden, bodem en water, verkeersstructuur, interne stedenbouwkundige structuur, inpasbaarheid dagrecreatie, effecten op bestaande functies, tijdsduur verwerving en kosten).

Locatie A

Deze locatie ligt ten noorden van de huidige camping op agrarische gronden in een jong ontginningslandschap in de agrarische hoofdstructuur. In het gebied bevinden zich geen belangrijke natuurwaarden, die zouden kunnen worden aangetast. Hydrologisch gezien is de locatie gelegen in intermediair gebied. Aan de westzijde is voornamelijk sprake van infiltratie, terwijl naar de oostzijde toe beperkt sprake is van meer vochtige omstandigheden, zonder dat sprake is van kwelsituaties op maaiveldniveau; dit blijft beperkt tot de sloten. Uitbreiding op deze locatie leidt tot een stedenbouwkundige structuur met relatief grote loopafstanden en een minder gunstige ligging voor wat betreft beheer en toezicht.

Het zwaartepunt van de centrale voorzieningen (o.a. een receptie, restaurant, winkel en zwembad) is gelegen aan de rand, waar nieuwe dagrecreatieve voorzieningen (zoals een openluchttheater annex ruïne, een overdekte speeltuin en een speelbos) bij kunnen aansluiten zodra standplaatsen worden verplaatst. Voor een goede ontsluiting van de uitbreiding is herinrichting van bestaande kampeervelden noodzakelijk zodat doorsteken naar de uitbreiding kunnen worden aangelegd.



Uitbreidingsvarianten (Bron: BRO)

De agrarische gronden die onttrokken worden zijn momenteel door pachters in gebruik en bevinden zich op het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende. Deze gemeente werkt mee aan een uitbreiding van de camping volgens variant A.

Locatie B

Deze locatie ligt ten oosten van de huidige camping in het beekdal en de GHS (GHS-landbouw, subzone leefgebied kwetsbare soorten). Dit gebied is aangeduid als leefgebied voor met name amfibieën en plantensoorten van natte omstandigheden. Het voor deze zone herkenbare landschapsbeeld van weiden en begeleidende bosjes zal bij keuze voor deze variant worden aangetast.

Deze locatie is gelegen in kwelgebied, dat, voor uitbreiding van de camping, ongunstige hoge grondwaterstanden met zelfs kwel kent. Uitbreiding op deze locatie leidt tot een stedenbouwkundige structuur met relatief grote loopafstanden en ongunstige ligging voor wat betreft beheer en toezicht. Het zwaartepunt van de centrale voorzieningen is ook in deze variant gelegen aan de rand. Voor een goede ontsluiting van de uitbreiding is tevens herinrichting van bestaande kampeervelden noodzakelijk.

Voor deze uitbreiding is verwerving en onttrekking van agrarische gronden noodzakelijk. Deze gronden zijn gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Cranendonck. Grondverwerving is echter niet mogelijk.

Locatie C

Deze locatie ligt ten zuiden van de huidige camping op de hoger gelegen, droge dekzandrug. Deze locatie maakt deel uit van de groene hoofdstructuur (GHS-natuur, grotendeels subzone overig bos en natuurgebied, meest oostelijk gedeelte subzone natuurparel). Het kenmerkende landschapsbeeld van de beboste dekzandrug zal op deze locatie worden aangetast, ondanks dat de uitbreiding zo goed mogelijk in het bosgebied wordt ingepast. Het bosgebied ter plaatse bestaat hoofdzakelijk uit naalddhout. Beleidsmatig wordt gestreefd naar omvorming naar natuurbos en structuurrijke, gemengde bossen, die een leefgebied voor diverse vogel- en zoogdiersoorten vormen. Het gebied is gelegen in een infiltratiegebied, wat gunstig is voor de waterhuishouding van de camping. Hierbij is wel aandacht nodig voor de handhaving van de infiltratiemogelijkheden.

Met de uitbreiding kan logisch worden aangesloten op de stedenbouwkundige structuur van het bestaande gedeelte. De algemene voorzieningen zijn centraal gelegen, de visvijver/sportvelden zijn echter verderaf gelegen.

Nieuwe voorzieningen kunnen op de bestaande voorzieningen worden aangesloten. Met een beperkte aanpassing van bestaande kampeervelden kan de ontsluiting van de uitbreiding worden gerealiseerd. Voor deze variant is onttrekking van bos noodzakelijk. Verwerving is in principe mogelijk.

Locatie D

Deze locatie ligt ten westen van de huidige camping op de hoger gelegen, droge dekzandrug (als locatie C.) Deze locatie maakt deel uit van de groene hoofdstructuur (GHS-natuur, subzone overig bos en natuurgebied). Het kenmerkende landschapsbeeld van de beboste dekzandrug zal op deze locatie worden aangetast, ondanks dat de uitbreiding zo optimaal mogelijk in het bosgebied wordt ingepast. Het bos ter plaatse bestaat hoofdzakelijk uit naaldbout. Het streefbeeld voor wat betreft de natuurwaarde van het bos is gelijk aan locatie C. Het gebied is gelegen in een infiltratiegebied, wat gunstig is voor de waterhuishouding van de camping. Hierbij is wel aandacht nodig voor de handhaving van de infiltratiemogelijkheden.

Met de uitbreiding kan logisch worden aangesloten op de stedenbouwkundige structuur van het bestaande gedeelte. In deze variant zijn alle voorzieningen centraal gelegen, inclusief de visvijver/sportvelden. Nieuwe voorzieningen kunnen goed op de bestaande voorzieningen worden aangesloten. Voor de ontsluiting van de uitbreiding kan worden aangetast bij de bestaande ontsluiting. Voor deze variant is onttrekking van bos noodzakelijk. Verwerving is in principe mogelijk.

Aangezien het behoud van natuur- en landschapswaarden een zeer zwaarwegend criterium is, is gekozen voor variant A. Deze variant biedt weliswaar niet de beste ontwikkelingsperspectieven voor het functioneren van de camping maar is als enige niet gelegen binnen de Groene Hoofdstructuur.

Maatschappelijk belang

Camping Soerendonk is voor de lokale samenleving belangrijk. Het is namelijk de enige camping van formaat en vervult hiermee een belangrijke rol binnen het toeristisch-recreatief product van de gemeenten Cranendonck en Heeze-Leende. In deze hoedanigheid trekt het gasten naar de gemeente, waarvan de lokale winkels en horeca kunnen meeprofiten. Verdere versterking van de camping leidt zo tot een duidelijke spin-off op de lokale en regionale economie en werkgelegenheid. Bovendien vervult de camping een rechtstreekse voorzienende functie voor de gemeenschap, onder meer vanwege de aanwezigheid van een café/restaurant welke in het laagseizoen afgehuurd kan worden en de organisatie van diverse activiteiten en festiviteiten, waarvan door eenieder gebruik gemaakt kan worden.

Daarnaast zullen de te realiseren ruïne en bijbehorende sport- en spelvoorzieningen ook als recreatievoorziening dienen voor de gemeenschap van Cranendonck en Heeze-Leende. In dit licht wil de camping naar de toekomst toe de mogelijkheid open houden om het binnen- en buitenzwembad ook weer toegankelijk te maken voor inwoners van omliggende kernen, zodra dit uit het oogpunt van noodzakelijk toezicht ook mogelijk kan worden gemaakt. Zowel het gebruik van voorzieningen binnen de camping door inwoners van de omliggende kernen, als de aanwezigheid van toeristen van de camping in de omliggende dorpen resulteert in versterking van de leefbaarheid in deze kernen.

Mede vanwege de toenemende belangstelling voor kortere vakanties in het voor- en naseizoen is seizoensverbreding van de camping noodzakelijk. Dit wordt gerealiseerd door modernisering en uitbreiding van de centrale (elk-weer) voorzieningen, het opzetten van ruimere standplaatsen en het verbeteren van de overige voorzieningen.

Economische noodzaak

De beoordeling van de uitbreiding ter plaatse dient te worden gezien vanuit het reeds enige jaren geleden door de eigenaar gestarte proces van kwaliteitsverbetering van de camping op de huidige locatie. Hiervoor zijn subsidies toegekend maar er is met name ook uit eigen middelen fors geïnvesteerd. Bij een eventuele verplaatsing zouden eerder gedane inspanningen en investeringen onnodig zijn geweest.

Veel standplaatsen zijn aanzienlijk verruimd, de sanitaire voorzieningen zijn verbeterd evenals de nutsvoorzieningen voor de afzonderlijke standplaatsen en de speeltuin. Ook is een persriool aangelegd, waarmee de DWA rechtstreeks op een rioolwaterzuiveringsinstallatie is aangesloten. De kwaliteitsverbetering is mede gerealiseerd met behulp van een toegekende Stimulus-subsidie, waarbij de maatschappelijke relevantie van behoud van de camping is getoetst.

Door de standplaatsverruiming t.b.v. de kwaliteitsverbetering is het huidige aantal standplaatsen afgenomen. Bovendien is t.b.v. deze verbetering een aantal tijdelijke noodmaatregelen getroffen. Zo zijn de beheerderswoning en het buitenbad verwijderd, zijn de sport- en speelvelden verkleind en is de milieustraat ingedikt. Voor de bedrijfscontinuïteit is handhaving en beperkte uitbreiding van het oorspronkelijk aantal standplaatsen echter noodzakelijk. Bovendien dienen de opgeofferde voorzieningen opnieuw gerealiseerd te worden. De tweede beheerderswoning is momenteel tijdelijk ondergebracht in een chalet. Verplaatsing naar een opnieuw op te richten woning is daarom gewenst.

Van de nieuwe uitbreidingsruimte van ca. 9 ha. zal het overgrote deel worden benut voor het op peil brengen van het aantal standplaatsen en aanleg van groen aan de oostzijde van de uitbreiding. Daarnaast worden speelvoorzieningen en sanitair bij de standplaatsen aangelegd.

4.3. Verkeer

Via de westelijk van de camping gelegen Strijperdijk kan gemotoriseerd verkeer de camping bereiken. Parallel aan deze weg is een vrijliggend fietspad gelegen. De Strijperdijk is in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (2005) aangemerkt als erftoegangsweg B in het buitengebied met een snelheidsregime van 60 km/h. Dit betekent dat middels fysieke inrichtingsmaatregelen het weggedrag van gemotoriseerd verkeer gestuurd zal worden om de verkeerssnelheid naar 60 kilometer per uur te brengen.

Uit tellingen op de Strijperdijk, locatie Witsemdijk van oktober 2004 blijkt dat er op een werkdag gemiddeld 1645 voertuigen passeren. In het weekend zijn dit gemiddeld 1683 voertuigen. De absolute toename van het aantal standplaatsen op de camping zal resulteren in een beperkte verkeerstoename, die echter zeker niet de maximale capaciteit van de Strijperdijk en verder weg gelegen toegangsroutes benaderen.

4.4. Milieu

Strategische Milieu Beoordeling (SMB)

Uit het Besluit MER blijkt dat onderhavig plan voor wat betreft de uitbreiding met 9 hectare ruim onder deze grens blijft waarboven een SMB noodzakelijk is. De ondergrens voor recreatieve ontwikkelingen ligt op 50 ha in een gebied zonder bijzondere waarden en op 20 ha in gebieden met landschaps/natuurwaarden.

Verkeerslawaaï

Uit door Pouderoyen Compagnons verricht onderzoek blijkt dat op het bestaande gedeelte van de camping de mogelijkheid bestaat om geluidgevoelige objecten – de twee dienstwoningen – te behouden en/of op te richten. Dienstwoningen zijn geluidsgevoelige objecten. De dienstwoningen zouden binnen de onderzoekszone van de Renheide kunnen komen te liggen. Deze weg ligt op minimaal 145 meter afstand van de dichtstbijzijnde bouwmogelijkheid. Van de Renheide zijn geen verkeersgegevens bekend, maar de weg heeft een veel mindere doorgaande functie dan de Strijperdijk. Van deze weg zijn wel verkeersgegevens bekend. Uitgaande van deze gegevens zal de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) geen overlap kennen met de bouwmogelijkheid; de 50 dB(A) van de Strijperdijk ligt op 34 meter.

De geluidstoename die uit de toename van het verkeer op de Strijperdijk voortkomt, wordt ruimschoots teniet gedaan doordat het snelheidsregime van 80 naar 60 kilometer per uur is bijgesteld. De camping zal, inclusief de uitbreiding, buiten de 50 dB(A) contour zijn gesitueerd.

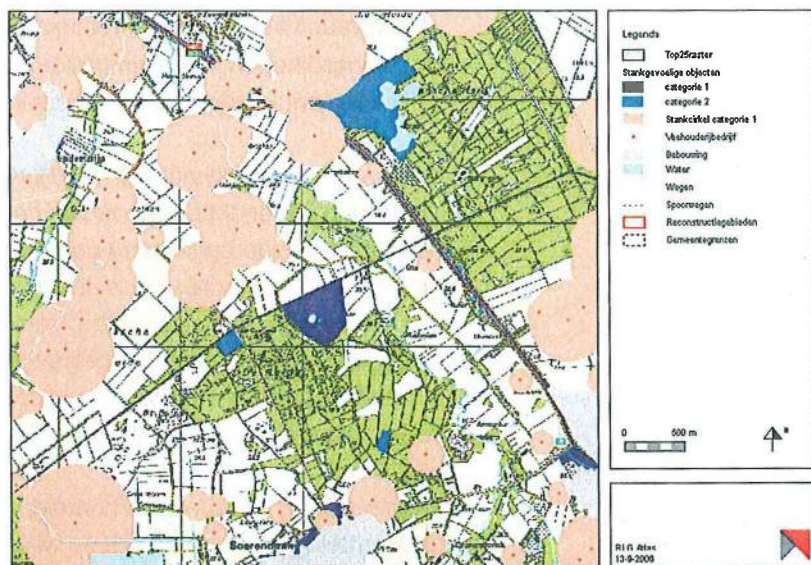
Eveneens zal de toename van geluidbelasting op geluidgevoelige objecten aan de Strijperdijk, als daar al sprake van zou zijn, zeker niet de norm van 2 dB(A) overschrijden. In dit licht is de toename van verkeer op de Strijperdijk als gevolg van de vergroting van de camping acceptabel. De camping is eveneens op voldoende afstand van Rijksweg A2 gelegen waardoor ten opzichte van het verkeerslawaaï volledig aan de normering kan worden voldaan. De rekenresultaten zijn dusdanig dat aangenomen mag worden dat de normering zoals vastgelegd in de gewijzigde wet (de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB) niet zal worden overschreden.

Stiltegebieden

In de nabijheid van de camping is het stiltegebied 't Leenderbos aangewezen en in de provinciale Milieuverordening opgenomen. Hiervoor geldt dat natuurlijke geluiden niet mogen worden verstoord door menselijke (niet-gebiedseigen) activiteiten. Het geluidsniveau in de kern van een stiltegebied mag niet hoger zijn dan 40 decibel, in het overgangsgebied naar de randen mag een geluidsniveau van maximaal 50 decibel heersen. Het stiltegebied strekt zich uit tot op ca. 1,25 km afstand van de camping en de uitbreiding. Gezien de afstand tot de camping vormt dit geen belemmering.

Geurhinder

De camping is als zijnde een locatie voor verblijfsrecreatie aangeduid als categorie I stankgevoelig object (zie onderstaande afbeelding).



De meest nabij de camping gelegen agrarische bedrijven aan de Strijperdijk en Renheide zijn op ruim voldoende afstand gelegen van de camping en de uitbreidingslocatie. De bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven wordt door de uitbreiding van de camping niet beperkt. Daarnaast kan de uitbreiding plaatsvinden zonder dat deze milieutechnisch wordt beperkt.

Luchtkwaliteit

Onderzoek juni 2006

Door Pouderoyen Compagnons, Vormgeving van Stad en Land b.v. is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ten gevolge van het wegverkeer in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (rapportage juni 2006). Volgens het Besluit Luchtkwaliteit 2005 mag er voor de natuurlijke stof zeezout een aftrek op het achtergrondniveau en op het aantal overschrijdingsdagen van fijn stof worden gedaan. De aftrek voor de gemeente Cranendonck bedraagt $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het achtergrondniveau. In heel Nederland mogen 6 overschrijdingsdagen worden afgetrokken. Uit de berekeningen blijkt dat voor alle stoffen er geen overschrijdingen plaatsvindt van de grenswaarden. Alle berekeningen zijn uitgevoerd met het Car II-rekenprogramma versie 5.0.0. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn ten gevolge van het aspect luchtkwaliteit.

Aanvulling juli 2008

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 betekenende 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 betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde),
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 1% criterium:

< 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg,
met een gelijkmatige verkeersverdeling,
< 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met
een gelijkmatige verkeersverdeling

Het plan "Camping Soerendonk" is de basis voor de herstructurering en beperkte uitbreiding van de dagrecreatieve en verblijfsfuncties. De uitbreiding van de camping zal aanzienlijk minder dan 500 standplaatsen bedragen, die ook nog eens niet jaarrrond door gasten worden bezet. Indien dit wordt beschouwd ten opzichte van het NIBM-criterium (minder dan 500 woningen, per woning een gemiddelde verkeersaantrekkende werking van 5, levert een NIBM-criterium van minder dan 2500 motorvoertuigbewegingen per etmaal), wordt ruim onder deze grens gebleven. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor het aspect luchtkwaliteit zijn.

Bodem

Door M&A Milieuadviesbureau is voor de uitbreidingslocatie een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd. Uit de rapportage "Strijperdijk 9, Soerendonk", nummer 26-SSt9-vo-v1, gedateerd 24 mei 2006 blijkt dat binnen het onderzoeksgebied enkele verontreinigingen zijn aangetroffen met zware metalen in het grondwater. Deze komen in de regio veelvuldig voor en leveren geen gevaar op voor de volksgezondheid.

De zeer plaatselijk aangetroffen lichte verontreiniging met EOX en verhoging met minerale olie kunnen niet direct worden verklaard en zijn eveneens niet schadelijk voor de volksgezondheid.

Op basis van de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat er geen bodemkundige beperkingen worden gesteld aan de uitbreiding van de camping. Eventueel vrijkomende grond kan hergebruikt worden conform het beleid van de gemeente zoals vastgelegd in het bouwstoffenbesluit.

Wet Milieubeheer

Op 7 januari 2000 is de aanvraag voor vergunning op basis van de Wet Milieubeheer goedgekeurd voor een camping met horeca, zwembad en onderhoudswerkplaats op Strijperdijk 9. Op 3 mei 2000 is melding gemaakt van een uitbreiding met een speel/automatenhal op de camping.

Propaangas

Op de camping is een bovengronds propaangasreservoir van 8 m³ aanwezig die voldoet aan de milieuvergunning. Op basis van de huidige regelgeving is een Wm-vergunning niet langer noodzakelijk en valt deze onder de AMvB voorzieningen en installaties. Dit besluit is van toepassing op een inrichting of een onderdeel daarvan, waarbij uitsluitend of in hoofdzaak sprake is van het bewaren van propaan, voorzover:

1. het bewaren van propaan geschiedt in bovengrondse reservoirs elk met een inhoud van ten hoogste 13 m³,
2. niet meer dan twee reservoirs binnen de inrichting aanwezig zijn, en
3. propaan, behoudens voor het leegmaken voor verplaatsing van een reservoir, uitsluitend in de gasfase aan een reservoir wordt onttrokken.

Afhankelijk van de uitbreiding van de camping is ofwel vergroting van deze opslag gewenst ofwel de aanleg van een aardgasvoorziening. Een en ander zal nader worden uitgewerkt in het kader van de verdere planontwikkeling, een eventuele milieuvergunning en externe veiligheid.

Overige

Op de camping is reeds is een milieustraat aanwezig, waar gescheiden afvalinzameling en -afvoer plaatsvindt. Deze milieustraat zal worden gemoderniseerd en op een logische en goede wijze worden ontsloten voor zowel campinggasten als vuilophaaldiensten.

4.5. Flora en Fauna

In februari 2006 heeft de helpdesk VHR geadviseerd over welke flora- en faunawaarden in en rond het plangebied aanwezig zijn en een rol kunnen spelen in de bestemmingsplanprocedure. Dit advies richt zich op de advisering in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

Gebiedsbescherming

De geplande uitbreiding van de camping ligt in de AHS op een afstand van circa 400 m van Habitatrichtlijngebied Grote Heide-De Plateaux en op een afstand van circa 1700 m van Vogelrichtlijngebied Leenderbos en Grote Heide. Op wat grotere afstand liggen Vogelrichtlijngebied Weerter- en Budelerbergen en het Habitatrichtlijngebied Weerterbos.

Deze gebieden genieten speciale bescherming. In de AHS moet uiteraard het normale ruimtelijke ordeningstraject doorlopen worden, waarbij planologische bescherming aan de orde is. Indien er als gevolg van de activiteiten van de camping negatieve effecten kunnen worden verwacht op de natuurlijke kenmerken waarvoor de gebieden zijn aangewezen, dan geldt er vergunningplicht ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998.

Gelet op de betrekkelijk grote afstand tot de kwetsbare gebieden moet in het bijzonder aandacht worden besteed aan de externe werking van de activiteit: verstoring door extra wegverkeer, verstoring van de gebieden door recreanten en welke bijdrage bezoekers van de camping hieraan leveren.

In die zin kan worden geconcludeerd dat voorliggend plan ten opzichte van het bestaande planologische regime nauwelijks zal leiden tot toename van de maximale bezetting op de camping. Immers betreft het plan primair een uitbreiding van de omvang per standplaats, waarbij de daadwerkelijke toename van het aantal standplaatsen beperkt blijft. Hiervan mag worden aangenomen dat dit niet leidt tot een substantiële toename van verkeersstromen en van recreanten in en door de beschermde gebieden.

Soortenbescherming

Door M&A Milieuadviesbureau is voor de uitbreidingslocatie een "Natuurwaardenonderzoek terrein aan de Renheide te Soerendonk" uitgevoerd. Uit de rapportage met nummer 26-SRe-nw-v1, gedateerd 26 mei 2006 blijkt dat binnen het onderzoeksgebied op basis van bureauonderzoek een aantal beschermde plant- en diersoorten aanwezig kan zijn. Op basis van het agrarische gebruik en inventarisaties ter plaatse kan worden vastgesteld dat het niet waarschijnlijk is dat deze op de onderzoekslocatie aanwezig zijn. De langs de wegen aangetroffen beschermde vaatplanten zullen niet worden aangetast. Bij uitbreiding van de camping wordt opgaande beplanting aangebracht, waarvan vooral broedvogels kunnen profiteren.

Uit het onderzoek is gebleken dat er geen beperkingen gelden voor het uitvoeren van eventuele bouwwerkzaamheden in het plangebied.



Infiltratiegebied De Heide



Watergang oostzijde camping

4.6. Waterhuishouding

In deze paragraaf worden achtereenvolgens het huidige watersysteem, het waterbeleid, de ingreep en het overleg tussen gemeente en waterschap beschreven.

Huidig watersysteem

Het bosgebied De Heide kent een grondwatertrap VII en vormt een infiltratiegebied. De beekdalzone ten oosten van de camping heeft een grondwatertrap III en vormt een kwelgebied. Het grondwater binnen het plangebied stroomt in noordoostelijke richting. Ter plaatse van de camping, is sprake van infiltratiegebied. Regenwater kan vrij in de bodem infiltreren naar het ondiepe grondwater en kan in intermediair gebied zeer plaatselijk (tijdens extreem natte perioden) tijdelijk stagneren of vertraagd infiltreren. Dit blijkt uit het door M&A Milieuadviesbureau verrichtte "Infiltratieonderzoek terrein aan de Renheide te Soerendonk", rapportnummer 26-SRe-wi-v1, gedateerd 26 mei 2006.

De grondwaterkwaliteit is afhankelijk van de aard van de kwel. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in diepe en ondiepe kwel. Diepe kwel wordt gekenmerkt door 'oud' grondwater met een relatief hoog kalk- en ijzergehalte. De kwaliteit van de ondiepe kwel is in het algemeen antropogeen beïnvloed. Dit water is zuur en verrijkt met mineralen (stikstof en fosfaat), met name veroorzaakt door bemesting en zure regen. Nauwkeurige gegevens over de aard van de kwel zijn niet beschikbaar. Diepe kwel kan vooral worden verwacht in de lager gelegen beekdalen. Kwel in de sloten rond de camping is met name afkomstig van korte, ondiepe kwelstromen.

Het in de omgeving aanwezige oppervlaktewater bestaat uit de Boulder Aa en gegraven waterlopen ten noorden en oosten van de camping. Overigens zijn de waterlopen niet allen permanent watervoerend: met name in westelijke richting is veelal sprake van droge greppels. De rode verkleuring van het water en de bodem in deze sloten duidt op ijzerrijk water. De Boulder Aa heeft een goede ecologische waterkwaliteit. Daarnaast komt zoet open water voor in de vorm van een visvijver op de camping. Dit is een van overig oppervlaktewater geïsoleerd gelegen vijver die volledig door regenwater wordt gevoed. Het veelvuldig voorkomen van karper, voorn en snoek duidt op een goede waterkwaliteit.

In 1997 is een persriool van 2,5 km lengte naar de rioolzuiveringsinstallatie gerealiseerd. De capaciteit hiervan is ruimschoots voldoende om tevens de beoogde uitbreiding aan te kunnen koppelen. Uitgangspunt is dat de totale DWA van de huidige camping, inclusief de uitbreiding via dit persriool wordt afgevoerd.

Waterbeleid

4^e nota waterhuishouding

De hoofddoelstelling van de Vierde Nota Waterhuishouding is: 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.' Centraal staat het gebiedsgerichte beleid, waarbij problemen in een gebied ook op dat niveau aangepakt moeten worden.

Waterbeheer 21^e eeuw

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging is het van belang snel naar oplossingen te zoeken voor deze problematiek. De oplossingen zullen in de lijn liggen van de drietrapsstrategie van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw: vasthouden, bergen en afvoeren.



Uitsnede Waterhuishoudingsplan

Provinciaal beleid

Provinciale Staten hebben op 6 december 2002 een geactualiseerd Waterhuishoudingsplan voor Noord-Brabant vastgesteld voor de periode 2003 tot en met 2006. Het vorige plan (WHP-2) was geldig tot eind 2002 en is op onderdelen geactualiseerd.

Het provinciaal waterbeleid is gericht op het bereiken en in stand houden van watersystemen, die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. De waterhuishoudkundige situatie moet zodanig zijn dat de grond- en oppervlaktewatersystemen – in kwalitatief en kwantitatief opzicht – een geschikte basis vormen voor menselijk gebruik en natuurlijke ontwikkelingen.

Voor het stroomgebied van de Dommel streeft de provincie naar integrale beekdalontwikkeling. In de omgeving van kleine kernen kan dit leiden tot een landschappelijke en recreatieve meerwaarde en een vergroting van de natuurwaarde. Voor het uitbreidingsgebied aan de noordzijde van de camping heeft dit echter geen gevolgen. Dit gebied ligt op dusdanige afstand van Buulder Aa, dat directe inrichtingsmaatregelen niet aan de orde zijn. Wel is behoud van maximale infiltratie en behoud van de waterkwaliteit binnen de camping van belang.

Waterschapsbeleid

In het tweede Waterbeheerplan van waterschap De Dommel worden de hoofdlijnen voor het waterbeheer in de periode 2001-2004 beschreven. De looptijd van het plan is inmiddels verlengd tot 2007. Voor het gehele beheersgebied van Waterschap De Dommel wordt gestreefd naar de realisatie van een basisniveau van de waterhuishoudkundige situatie.

Cranendonck en Heeze-Leende zijn gelegen in het stroomgebied van de Boven Dommel. Voor dit stroomgebied zijn per kernthema gebiedsgerichte doelstellingen en concrete acties geformuleerd.

De ecologische waterkwaliteit van de Boulder Aa vormt een positieve uitzondering op de doorgaans slechte waterkwaliteit in dit stroomgebied. In het stroomgebied Boven Dommel wordt gestreefd naar een reductie van de piekafvoeren van 20%. In verband met de mogelijkheden voor beekherstel en het oplossen van lokale knelpunten wordt tevens gestreefd naar reductie van de maatgevende afvoer in individuele projecten. Voor het plangebied betekent dit dat hemelwater zo veel mogelijk direct ter plaatse zal infiltreren of wellicht met tussenkomst van een voorziening zoals een greppel op het terrein.

Gemeentelijk beleid Cranendonck

De gemeente Cranendonck beschikt over een gemeentelijk Waterplan. Het hierin verwoorde beleid vormt een uitwerking op lokaal niveau van de beleidslijn, zoals geformuleerd door de hogere overheden. Het resultaat van dit planproces is een breed gedragen waterbeleidsplan, waarin een stappenplan is opgenomen, dat binnen 10 jaar kan leiden tot een duurzaam watersysteem. Daarbij worden de voorgestelde maatregelen in nauwe samenwerking tussen diverse partijen genomen.

De ingreep

De beoogde uitbreiding van de camping zal plaatsvinden op agrarische percelen ten noorden van de bestaande camping. Aan het beoogde uitbreidingsgebied zijn geen specifieke waterfuncties toebedeeld, behalve dat het meest noordoostelijke deel van de uitbreiding onderdeel is van de beschermingszone rond een natte natuurplek en aan de rand ligt van een reserveringsgebied waterberging 2050. Uit oogpunt van waterkwaliteit worden geen problemen voorzien. Wel worden alle harde oppervlakken (daken, verhardingen, ed.) afgekoppeld en zal de infiltratie niet mogen afnemen. De droogweerafvoer (DWA) van nieuwe chalets, sanitaire en ander collectieve voorzieningen, dienstwoningen etc. zal op het reeds aanwezige rioolsysteem aangesloten worden.

Vanwege de ligging van de Boulder Aa aan de oostzijde van de camping en de uitbreiding wordt voor de noordelijke uitbreiding voorgesteld om water in de grond te laten infiltreren. Er zal geen drooglegging plaatsvinden en er zal geen wijziging van de grondwaterstromen ter plaatse plaatsvinden. Vanwege de waterhuishouding is het aan te raden om de toekomstige jaarstandplaatsen zoveel mogelijk aan de westelijke zijde van deze uitbreiding te realiseren. Het oostelijke deel is meer geschikt voor seizoensplaatsen of voor voorzieningen als een sport- en spelveld en groene inpassing van de camping.

Uit het reeds genoemde infiltratieonderzoek is gebleken dat alleen bij piekbuien er een mogelijke situatie van wateroverlast kan ontstaan. In alle andere gevallen is de infiltratiecapaciteit voldoende.

Afhankelijk van de hoeveelheid verhard oppervlak kan bij piekbuien het wenselijk zijn om een deel van het water tijdelijk te kunnen bergen en vertraagd te laten infiltreren. Daartoe zal aan de west-, noord- en oostzijde van de uitbreiding tussen de groenzone en de standplaatsen een greppel worden aangelegd die dient als tijdelijke berging en infiltratievoorziening. Deze is in principe droog maar kan incidenteel water vasthouden dat niet direct kan infiltreren. Door aanleg van het terrein onder afschot, zal eventueel overvloedig water naar deze greppel afstromen.

In het bestemmingsplan wordt een maximaal percentage verhard en bebouwd oppervlak toegestaan van 50 %. Daarmee wordt regenwaterinfiltratie voldoende gewaarborgd en worden de doelen rond de natte natuurparel optimaal ingepast.

Tevens kent het meest noordoostelijke deel van de uitbreiding de aanduiding 'bouwvrije zone'. Hiermee wordt de doorwerking van het reconstructieplan voor wat betreft de beschermingszones 2050 in een maatwerkregeling vertaald. Voorkomen wordt dat in deze zone gebouwen worden opgericht. Hiermee wordt een substantiële economische verzwaaring voorkomen. Overigens vormt dit relatief kleine deel van het plangebied een uiterste punt van het reserveringsgebied voor mogelijke waterberging in 2050. Daarbij is het niet zeker dat deze bescherming ook zal leiden tot een feitelijke reservering. Gezien de relatief hoge en afzijdige ligging ten opzichte van de beek, lijkt de kans hierop zelfs klein.

Dimensionering infiltratievoorziening

Het waterschap hanteert voor de compensatie van toename van verhard oppervlak een bergingsnorm op basis van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen en de berekeningstool die daarbij hoort is nieuw beleid dat sinds juli van dit jaar. In de uitbreiding zal uitsluitend bij zeer zware buien een stagnatie kunnen ontstaan; veelal infiltreert water rechtstreeks. Desondanks is in de dimensionering van de greppel uitgegaan van volledige berging conform de norm.

De toename van verharding die ook reëlerwijs kan afstromen naar de berging betreft de wegverharding. Deze bestaat uit paden van 3,5 m breed en een totale maximale lengte van 1.000 m. De totale verharde oppervlakte is aldus 3.500 m². Door deze wegen onder afschot en hol aan te leggen, zal water kunnen afstromen in noordelijke richting naar de greppel. De maximale afstrooim lengte is 100 m, wat met natuurlijk verloop opgevangen kan worden.

Het waterschap heeft voor initiatiefnemers met de HNO-tool het plan doorgerekend. Voor deze locatie resulteert dit in een bergingsopgave van 168 m³ (bij de maatgevende bui T=10+10%).

Om wateroverlast/schade te voorkomen, raadt het waterschap aan om voor een hoeveelheid van 222 m³ opvangruimte te reserveren. De totale lengte van de aan te leggen greppel bedraagt 750 m. Bij een bodembreedte van 1 meter resulteert dit in een waterschijf van 30 cm. Indien de greppel 0,5 m diep wordt, zal aanzienlijk meer dan de normbui nog altijd ruimschoots geborgen kunnen worden. Bovendien zal een deel van het hemelwater in de zandige bodem infiltreren. De bebouwde voorzieningen hebben een ondergeschikt klein oppervlak en zullen op de locatie rechtstreeks het regenwater in de bodem laten infiltreren. Hiervoor worden geen afvoeren aangelegd.

Overleg waterbeheerders

Het waterschap heeft per brief, gedateerd 21 juli 2008, in het kader van vooroverleg een reactie gestuurd. Het waterschap stemt in met de uitbreiding en de bescherming van de infiltratievoorziening. Wel heeft men graag inzicht in de omvang van verhard oppervlak in de uitbreiding, waarop de dimensionering van de greppel dient te zijn afgestemd. Hiervoor is bovenstaande passage opgenomen. De berekeningen en goedkeuring zijn 10 november 2008 per mail aan initiatiefnemer doorgegeven

4.7. Externe veiligheid

Als gevolg van de planontwikkeling is de externe veiligheid niet in het geding. De bestaande camping en de uitbreiding liggen op ongeveer 400 meter afstand van de Rijksweg A2. Uit de risicoatlas wegtransport blijkt dat de 10⁻⁷ contour van het plaatsgebonden risico langs de Rijksweg A2 vanaf het midden van de weg ligt op meer dan 50 meter ligt. De maatgevende 10⁻⁶ contour is niet te berekenen (nihil). Tevens blijkt uit deze atlas dat de oriënterende waarde voor wat betreft het groepsrisico niet wordt overschreden. De propaanopslag valt niet onder het Bevi.

4.8. Cultuurhistorische en archeologische waarden

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden in en om het plangebied zijn beperkt. Zoals uit de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart op te maken is, worden de Strijperdijk en het huidige vrijliggende fietspad aangemerkt als "historisch geografische lijnen van middelhoge waarde". Dit betekent dat ze niet zeldzaam zijn maar wel ter plaatse kenmerkend zijn voor het patroon van ontsluiting en ontginning. Behoud van dergelijke structuren wordt voorgestaan. Voorliggend initiatief heeft geen invloed op deze structuren.

Noordoostelijk van de camping is het beekdal van de Buulder Aa aangewezen als "historisch geografisch vlak van middelhoge waarde". Met name de historisch bepaalde percelering is waardevol.



*Uitsnede Nieuwe Cultuurhistorische
Waardenkaart Nederland*

Het als waardevol aangemerkte gebied valt geheel buiten het plangebied waar voorliggend initiatief betrekking op heeft. Het beekdal van de Bulder Aa is daarnaast aangewezen als "historisch waardevolle groenstructuur".

Bijzonder in het beekdal zijn het bos, hakhout en de spaartelgen van zomereik en zwarte els en daarnaast de ondergroei van bosbes in het bos.

Bezienswaardig zijn de grenspalen die dateren uit de 17^e en 18^e eeuw. Sommige palen zijn hersteld, vernieuwd of herplaatst. Een fietsroute leidt langs De Douanepalen, de Meulenstatpaal en de Baroniegrenspalen.

Archeologie

Ten noordwesten van het campingterrein en van de omringende houtwal is een vuursteenvindplaats uit het Mesolithicum gelegen. Dit is een (niet wettelijk beschermd) archeologisch monument. De uitbreiding van de camping zal hier geen invloed op hebben.

Het gebied direct ten noorden van de bestaande camping heeft op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) een lage verwachting, zodat nader (= inventariserend en waarderend) archeologisch onderzoek op basis van deze gegevens niet verplicht is. De provincie heeft dit bevestigd naar bureau Synthrega Archeologie, dat in opdracht van initiatiefnemer een en ander heeft uitgezocht.

Het gebied van de bestaande camping heeft op de IKAW grotendeels een lage verwachting. Alleen in de uiterste zuidelijke punt is een (middel)hoge verwachting, zodat hier bij functiewijziging of nieuwe bouwmogelijkheden nader onderzoek verplicht is, tenzij de bodem reeds (meermalen) geroerd is waardoor geen archeologische sporen meer verwacht mogen worden.

Derhalve is een dubbelbestemming "archeologisch onderzoeksgebied" gericht op de bescherming van en het onderzoeken van mogelijke archeologische waarden, zodra sprake is van het roeren van gronden dieper dan 30 cm.

4.9. Economische uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid binnen de huidige terreingrenzen

Indien Camping Soerendonk de verbeteringen doorvoert binnen de huidige terreingrenzen, dan komt het op dit moment winstgevend bedrijf in de rode cijfers. Als alleen wordt ingezet op standplaatsvergroting, zonder drastische investeringen in centrumvoorzieningen, dan leidt de uitholling van de omzet tot een daling van het bedrijfsresultaat.

Wordt daarnaast ook nog geïnvesteerd in centrumvoorzieningen, dan loopt het verlies verder op. Het is duidelijk dat dit als ongewenst moet worden beoordeeld.

Uitbreiding van het terrein

Indien met inbegrip van de uitbreiding het aantal standplaatsen verruimd kan worden, dan kan de vereiste omzet blijvend behaald worden. Hiervoor moet dan wel fors worden geïnvesteerd. De ondernemer van Camping Soerendonk zou zich bij de inrichting van het nieuwe terrein vooral willen richten op de realisatie van standplaatsen die in de toeristische markt de komende jaren het meest gevraagd zijn.

Momenteel is de bezetting op de toeristische standplaatsen van dien aard dat de vaste kosten van een nieuwe toeristische standplaats (met name kapitaallasten) hoger zijn dan de opbrengst van de slechtst bezette toeristische standplaats (bij toename/afname van het aantal toeristische standplaatsen is de omzet op de dagen dat "nee" verkocht moet worden relevanter dan de gemiddelde omzet). In de rapportage van De Bes Van Nuland & Partners wordt dan ook gepleit voor het terug plaatsen van de opgeheven (vaste) standplaatsen op een nieuw terreindeel.¹

Daarnaast wordt ingezet op diversificatie van het toeristische kampeerproduct in de vorm van chalets en -bungalows, toeristische standplaatsen met privé sanitaire unit, waaronder camperplaatsen. De verwachte bezettingen op deze nieuwe accommodatievormen bieden in eerste instantie meer perspectief. Na de beoogde investeringsperiode van 3-5 jaar kan worden gezien of wellicht een deel van de jaarplaatsen toch niet moet worden omgezet in toeristische plaatsen. Dit moet afhankelijk worden gesteld van de toename van de omzet op de toeristische plaatsen, die de komende jaren verwacht mag worden onder invloed van de investeringen in kwaliteit en ruimte. Van de overheid wordt dan ook een flexibele opstelling gevraagd, aangaande het soort accommodatie dat wordt aangeboden.

Indien de bovengenoemde standplaatsen op het nieuwe terrein worden ingericht, is ten opzichte van de huidige situatie (675 plaatsen) sprake van een uitbreiding van ongeveer 175 standplaatsen. In dit scenario is het bedrijfsresultaat van Camping Soerendonk positief en is de investeringscapaciteit de komende vijf jaar voldoende om daarmee de uitbreiding en herstructurering in fases te kunnen financieren.

Conclusie

De plannen, zoals die door de ondernemer van Camping Soerendonk zijn opgesteld zijn van eminent belang voor het veiligstellen van de concurrentiepositie op lange termijn. Binnen de huidige terreingrenzen is verwezenlijking van deze plannen financieel niet haalbaar. De gemeenten zijn van oordeel dat de uitbreiding op aangrenzende percelen voldoende perspectief biedt.

¹ Deze rapportage gaat nog uit van een uitbreiding in westelijke richting. De noodzaak tot uitbreiding is echter ongewijzigd en van een minimaal gelijke omvang als in de rapportage beschreven is.

Spin-off effect

Het spin-off effect van nieuwe economische ontwikkelingen op camping Soerendonk is lastig cijfermatig inzichtelijk te maken maar zal binnen de regio meer dan merkbaar zijn. De verblijfsrecreant die meerdere dagen verblijft, zal zijn omgeving willen verkennen en is daarbij in "the mood" om ook geld uit te geven.

De keuze van Camping Soerendonk om ook al in de afgelopen jaren afscheid te nemen van het traditioneel publiek dat elk weekend alleen naar de camping kwam om er een tweede leven op te bouwen, is een goede keuze voor de regio. De directe en indirecte bestedingen in de regio nemen daardoor fors toe. Elk weekend en elke vakantie zijn er weer nieuwe recreanten die voor het eerst in het gebied verblijven. Zeker door het publiek dat kiest voor kampeermiddelen in het hogere marktsegment is dit multipliereffect op alle gebied gegarandeerd; denk aan dagrecreatie, horeca en middenstandsaankopen, maar ook aan nieuwe markten als streekproducten, deelname aan culturele activiteiten en sfeerbelevingen in de regio.

5. JURIDISCH PLAN

5.1. Planopzet

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een bouwvergunning. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een bouwvergunning eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de regels. Kaart en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels" vormt de kern van de regels. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien, in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*: hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (voor welk gebruik gronden zijn bedoeld);
- *Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving*: in deze bepaling wordt een nadere detaillering gegeven van de bestemmingsomschrijving.
- *Bouwregels*: in deze bepaling zijn maatvoeringseisen aangegeven waaraan bebouwing binnen de bestemming moet voldoen;
- *Gebruiksregels*: in de bestemmingsregelingen is expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod dient te worden begrepen in samenhang met het algemeen gebruiksverbod uit artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening. In dit wetsartikel is vastgelegd dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemmingen;

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" bevat enkel de *anti-dubbeltelbepaling*. Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregels" bevat het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

5.2. Bestemmingen

Op de plankaart is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Recreatie

Deze bestemming heeft betrekking op de dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen en -bedrijven binnen het plangebied. De collectieve recreatieve voorzieningen alsmede de dienstwoningen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Binnen de gehele bestemming is het mogelijk sanitaire voorzieningen op te richten, alsmede gebouwen. Voor het gehele bestemmingsvlak geldt dat niet meer dan maximaal 50% van het beschikbare oppervlak verhard dan wel bebouwd mag zijn.

Waarde - Archeologie

Het meest zuidelijke deel van de bestaande camping kent een indicatief middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor dit gebied is een dubbelbestemming opgenomen waardoor voorafgaand aan mogelijk verstorende activiteiten onderzoek wordt ingesteld naar het wel of niet voorkomen van archeologische waarden.

6. OVERLEG EN INSPRAAK

6.1. Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Bro.

Het waterschap heeft hierop een reactie ingestuurd, die heeft geresulteerd in de toevoeging van een berekening voor de dimensionering van de retentievoorziening. Verwezen wordt naar paragraaf 4.6 'waterhuishouding' van deze toelichting waarin e.e.a. is aangevuld.

6.2. Inspraak

Voor het bestemmingsplan "Camping Soerendonk" is de mogelijkheid tot inspraak geboden. Hiervan is geen gebruik gemaakt; er zijn geen inspraakreacties ontvangen.