

# **Bestemmingsplan “Landgoed Brunssheim”**

Gemeente Brunssum



**vaststellingsversie**

NL.IMRO.0899.BPLGBrunssheim-VA01

April 2011

**Inhoud :**  
Toelichting  
Regels  
Verbeelding



## **COLOFON**

Opdrachtgever :	Europarcs (Landgoed Brunssheim B.V.)
Projectnummer :	RVP94-2009.01
Opdrachtnemer :	<b>Raverschoot Vastgoed Praktijk B.V.</b>
Projectleiding :	Th.L. de Fouw
Basis bestemmingsystematiek :	SAB•Adviesgroep
Verbeelding en digitalisering :	BügelHajema Adviseurs B.V.

**Raverschoot Vastgoed Praktijk B.V.**

Boeierstraat 10K  
8102 HS RAALTE

T 0572 – 36 68 71

E [info@raverschoot.nl](mailto:info@raverschoot.nl) \* Handelsregister nr. 3403 2706

<b>TOELICHTING</b>
<b>Bestemmingsplan “Landgoed Brunssheim”</b>

<b>Inhoudsopgave Toelichting</b>
----------------------------------

§	Titel	Pag.
	Titelblad en colofon	1
	Inhoudsopgave Toelichting	2
	<b>TOELICHTING</b>	
1	<b>Inleiding</b>	3
2	<b>Planbeschrijving</b>	4
3	<b>Beleid</b>	5
3.1	- Rijk	5
3.2	- Provincie Limburg	5
3.3	- Gemeente Brunssum	7
4	<b>Planologische randvoorwaarden</b>	12
4.1	Geluidhinder	13
4.2	Verkeer en parkeren	14
4.3	Bedrijven en (milieu-)hinder	16
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem	22
4.7	Waterhuishouding	24
4.8	Ecologische en natuurwaarden	26
4.9	Archeologische en cultuurhistorische waarden	30
5	<b>Juridische toelichting</b>	31
5.1	Bestemmingsplanprocedure	32
5.2	Juridische vormgeving	33
5.3	Bouwvergunningvrij bouwen	35
5.4	Privaatrechtelijke aspecten	36
5.5	Toelichting op de bestemmingen	37
6	<b>Uitvoerbaarheid</b>	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

# 1. Inleiding

Vanwege sterk verouderde voorzieningen op het terrein van Natuurbad De Zeekoelen en de Heidecamping aan de Akerstraat 153 te Brunssum, alsmede vanwege een structureel exploitatiekort is in september 2004 door de gemeenteraad van de gemeente Brunssum een privatiseringstraject ingezet, dat uiteindelijk heeft geleid tot het aangaan van een Realiseringsovereenkomst met een tweetal tot de Europarcs-organisatie behorende B.V.'s. In die Realiseringsovereenkomst zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot de overdracht van het onroerend goed, de recreatieve exploitatie daarvan en de planologische inpassing. Voor wat betreft dat laatste aspect speelt de tracékeuze voor de rondweg een essentiële rol.

Door Europarcs is een plan opgesteld voor de herinrichting en revitalisering van het gebied, binnen het raam van hetgeen met de gemeente Brunssum in voormelde Realiseringsovereenkomst is afgesproken. Het plan voorziet thans o.a. in :

- de plaatsing van ca. 230 recreatiechalets ;
- het vervangen van een – inmiddels gesloopte – kleedaccommodatie door een gebouw met recreatieappartementen ;
- het vervangen van een – inmiddels gesloopt – kantinegebouw door een nieuw receptiegebouw met horecafaciliteiten ;
- de bouw van 2 nieuwe bedrijfswoningen i.v.m. de noodzakelijke 24/7-dientverlening aan de recreanten op het park ;
- het vervangen van een bestaand sanitairgebouw door een groepsaccommodatie ;
- het vervangen van een bestaande (tijdelijke) opslagloods door een definitieve, mogelijk door integratie met het receptiegebouw ;
- handhaving c.q. verbetering van de dagrecreatieve functie van het natuurbad.

In de realiseringsovereenkomst is gesproken over maximaal 270 chalets. Op basis van de thans al deels gerealiseerde verkaveling zullen er echter niet meer dan 240 chalets kunnen worden gerealiseerd.

De revitaliseringsplannen van Europarcs zijn inmiddels deels in uitvoering genomen door Landgoed Brunssheim B.V.. Voormelde B.V. richt zich op de (verdere) ontwikkeling en exploitatie van een recreatiepark met moderne voorzieningen, dat aldus een belangrijke rol kan spelen in het aanbod van verblijfsrecreatieve accommodaties in de gemeente Brunssum, nabij de Brunsummerheide.

Die rol wordt door de gemeente Brunssum uitdrukkelijk ondersteund, hetgeen onder andere blijkt uit de Realiseringsovereenkomst en de tekst van het voorontwerp van de Structuurvisie Brunssum 2025 (juni 2009).

Nu het zich laat aanzien dat gekozen zal worden voor het voorkeurstracé van de Buitenring, is duidelijk dat het recreatiepark niet zal worden doorsneden door die nieuwe ringweg. Daarmee is ook het moment gekomen om de toekomstplannen voor het recreatiepark Landgoed Brunssheim neer te leggen in een (nieuw) bestemmingsplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Het gebied van "Landgoed Brunssheim" omvat ongeveer 15 ha.

Het nieuwe bestemmingsplan komt in de plaats van de thans vigerende regeling in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Brunssum. Volgens dat bestemmingsplan is in het voorliggende plangebied sprake van een 3-tal bestemmingen :

- Natuurgebied ;
- Verblijfsaccommodatie 2 ;
- Recreatieve doeleinden.

Rekening houdend met de meest recente ontwikkelingen in het plangebied, komen die bestemmingen deels terug in de voorliggende planologische regeling.

## 2. Planbeschrijving

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor het totale gebied van het Natuurbad De Zeekoelen en de Heidecamping, zoals dat in de Realiseringsovereenkomst is aangegeven.

De planologische regeling richt zich enerzijds op vastlegging van de realiseringmogelijkheden in de recreatieve sector, anderzijds op bescherming van het bestaande natuurgebied, dat rondom het recreatiepark aanwezig is.

In de Realiseringsovereenkomst wordt gesproken over een viertal locaties, te weten de locaties A, B, C en D (bestaande uit de deellocaties D1 en D2). In overleg tussen gemeente en Europarcs is in 2008 besloten om voor wat betreft de verdere ontwikkeling uit te gaan van de deellocaties A, B en C.

Daarvan uitgaand voorziet de recreatieve bestemming in :

- maximaal 230 chalets van maximaal 75 m<sup>2</sup>/stuk met afzonderlijke bergingen van maximaal 9 m/stuk ;
- een appartementengebouw ("Zeekoelen") ter plaatse van de (vm.) kleedruimten ;
- (eventueel) een kleinschaliger extra appartementengebouw in plaats van chalets ;
- een centrumgebouw (receptie, kantoor, horeca) ;
- enkele groepsaccommodaties ;
- de herbestemming van de vm. bedrijfswoning Akerstraat 147 tot "woning" ;
- twee bedrijfswoningen ;
- een natuurzwembad met strand, lig- en speelweide ;
- een infrastructuur, inclusief parkeerplaatsen (zowel t.b.v. van gebruikers van het recreatiepark – 30 à 40 stuks – als voor de bezoekers van het natuurbad).

Daarnaast is via dit bestemmingsplan geregeld dat de bestaande natuurwaarden in het westelijke deel van het plangebied – globaal tussen de hoofdingang en de woning Akerstraat 147 - bescherming behouden.

## 3. *Beleid*

### 3.1 Rijk

De 'Nota Ruimte' is een gezamenlijk product van de ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ en beschrijft het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. De Nota Ruimte bevat een beperkt aantal generieke regels onder de noemer 'basiskwaliteit', die zorgen voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Daarnaast richt het Rijk zich primair op gebieden die deel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur, zoals de hoofdinfrastructuur, de ecologische hoofdstructuur, de mainports en de greenports. Buiten de nationale hoofdstructuur stelt het Rijk zich terughoudend op. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Daarbij richt het kabinet zich onder andere op borging en ontwikkeling van (inter-)nationale ruimtelijke waarden. De Nota Ruimte biedt de ruimtelijke randvoorwaarden voor de waarborging en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden. De initiatieven passen binnen de in de Nota uiteengezette uitgangspunten.

#### ***Zegt de Nota Ruimte iets over recreatiewoningen?***

De regeling voor recreatiewoningen wordt veranderd. Omdat recreatiewoningen steeds vaker worden gebruikt voor permanente bewoning, wordt het beleid voor nieuwe recreatiewoningen gelijkgetrokken met dat voor reguliere woningen. Een aanvraag voor de bouw van een recreatiewoning kan alleen worden toegestaan als op die plaats ook een reguliere woning mag worden neergezet. Een uitzondering wordt gemaakt voor complexen van recreatiewoningen die bedrijfsmatig worden geëxploiteerd: zij hoeven niet te voldoen aan de voorwaarden voor reguliere woningbouw. Wel zijn de exploitant en de gemeente er dan verantwoordelijk voor dat permanente bewoning op het complex wordt tegengegaan.

#### ***Verbod permanente bewoning***

Initiatiefnemer en de gemeente Brunssum zijn van mening dat permanente bewoning van de binnen het plangebied van Landgoed Brunssheim gerealiseerde en te realiseren recreatieve verblijfseenheden niet moet worden toegestaan. Daartoe is in de Realiseringsovereenkomst (mei 2005) tussen partijen een verbod op permanente bewoning overeengekomen, welk verbod door de exploitant van het recreatiepark in de door hem gehanteerde contracten wordt c.q. zal worden opgenomen.

De gemeente Brunssum kan een verzoek tot inschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie op het dares van het recreatiepark niet weigeren, maar op basis van het medio 2009 vastgestelde beleid wordt een eventuele inschrijver een bedenktijd van 2 weken geboden en wordt betrokkene meegedeeld dat permanente bewoning niet mogelijk is en dat daarop zal worden gehandhaafd.

In de planregels is het gebruik voor permanente bewoning uitdrukkelijk verboden.

### 3.2 Provincie Limburg

#### ***Provinciaal Omgevingsplan Limburg***

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische en sociaal-culturele beleid. Door recentere POL-aanvullingen wordt POL2006 zo nu en dan partieel gewijzigd. POL-actueel geeft steeds de meest actuele tekst van het POL. POL-actueel wordt op een speciale manier op deze website aangeboden voorzien van linken naar de alle erin genoemde POL-aanvullingen, kaarten en andere documenten.

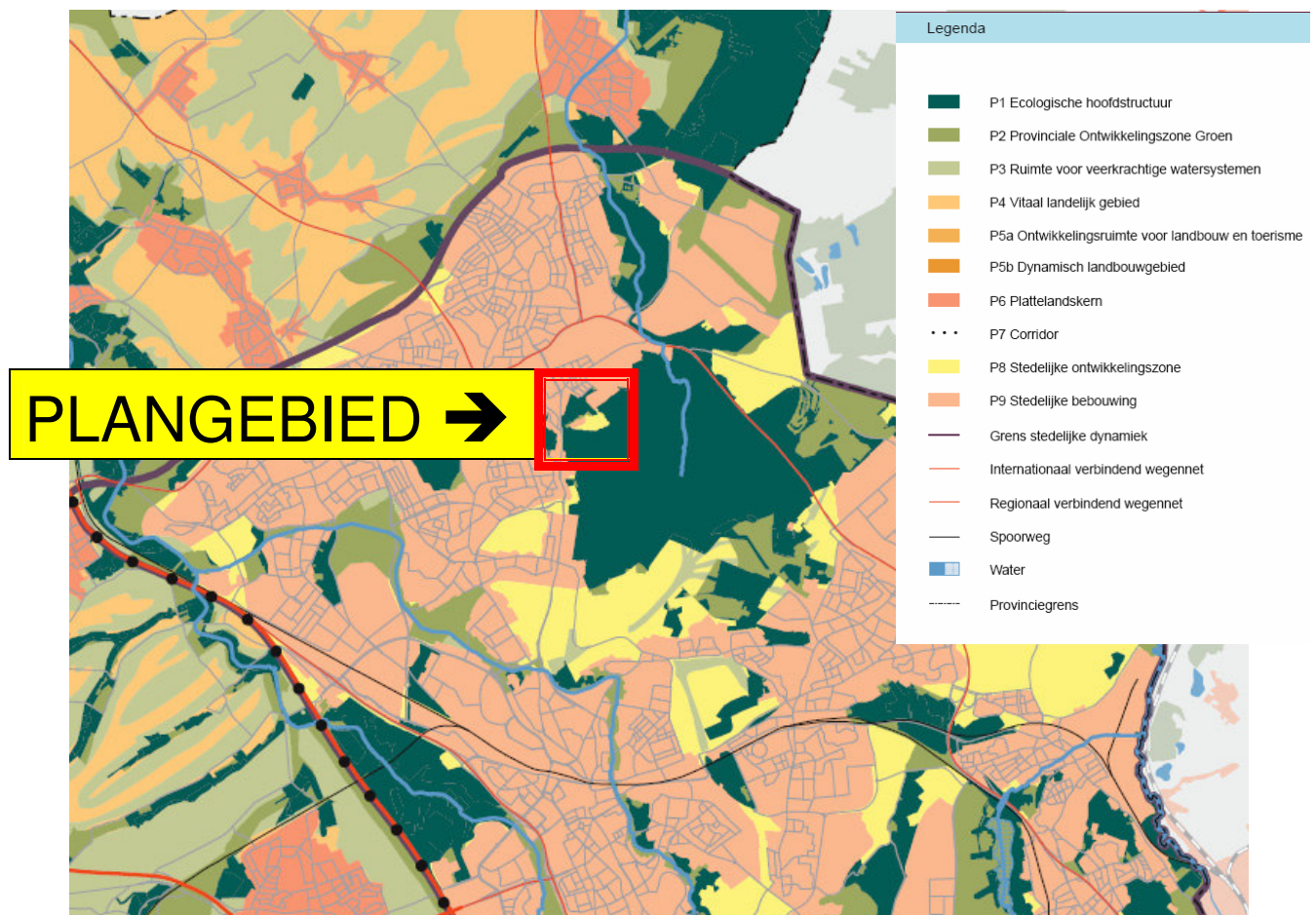
Het POL 2006 kan beschouwd worden als een structuurvisie in de zin van de Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden.

De hoofdlijnen van alle tussentijds verschenen POL-aanvullingen en herzieningen, die allen blijven bestaan, zijn opgenomen in de tekst en in de kaartbeelden verwerkt. Er wordt bovendien invulling gegeven aan opdrachten die vanuit rijksbeleid (onder andere Nota Ruimte, Nota Mobiliteit) bij de provincie zijn neergelegd. De ontwikkelingsgerichte werkwijze komt nadrukkelijker in het plan tot uiting. Hoofddoel van het omgevingsbeleid is het tot stand brengen van de kwaliteitsregio Limburg: een regio die de kwaliteit van leven en leren, van wonen en werken centraal stelt en die stevig is ingebed in internationaal verband.

De provincie onderkent op grond van de aanwezige kenmerken en waarden in combinatie met de ontwikkelingsmogelijkheden een basis voor een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus: stedelijke gebieden naast landelijke gebieden, en daarop voortbordurend het onderscheiden van (negen) perspectieven.

### **Ecologische hoofdstructuur**

Het plangebied is, zoals te zien is op onderstaande afbeelding, omgeven door P1-gebied (=Ecologische hoofdstructuur (EHS)). Het plangebied zelf is deels aangewezen als Stedelijke bebouwing (P9), deels als Stedelijke Ontwikkelingszone (P8).



Inzoomend op het plangebied (zie afbeelding hierna) blijkt dat met name het noordwestelijke deel van het plangebied in de EHS te zijn aangeduid als “Bos- en natuurgebied” (groene gedeelten) resp. “Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG)” (lichtgroene gedeelte).

Deze aanduidingen zouden kunnen leiden tot de conclusie, dat de beoogde ontwikkeling ten noorden van het natuurbad niet zou kunnen plaatsvinden. Voor ontwikkelingen in dergelijke gebieden geldt het principe “Neen, tenzij...”.

Anderzijds is het zo dat die gronden voor een groot gedeelte in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” al een recreatieve bestemming hebben. De gemeente Brunssum is van oordeel dat dit gebied zowel feitelijk als planologisch gezien geen natuurwaarden vertegenwoordigt en datdit gedeelte ook in het onmderhavige bestemmingsplan een recreatieve bestemming behoudt.

In hoofdstuk 4.8 (Ecologische waarden) wordt ingegaan op de in dit gedeelte van het plangebied aanwezige waarden. Daar worden tevens argumenten aangedragen ter onderbouwing ( "tenzij") van de daarvoor geldende regel ("Neen").



De gedeeltes die ingevolge het bestemmingsplan "Buitengebied" als "Natuurgebied" zijn bestemd worden ook in het onderhavige bestemmingsplan als "Natuur" bestemd met dien verstande dat voor het noordelijk gelegen natuurgebied een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen ten behoeve van recreatieve doeleinden in de vorm van meer intensieve dag- en / of verblijfsrecreatie (toevoeging chalets). De gemeente Brunssum gaat ervan uit dat ondanks de EHS-aanduiding in dit gebied toch ruimte moet zijn voor een uitbreiding van de recreatieve ontwikkelingen. De EHS wordt bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid evenwel gewaarborgd door de plicht tot herbegrenzing, e.e.a. in nauw overleg met de provincie Limburg.

### **Richtlijnen kampeerbeleid**

Vooruitlopend op de invoering van een kwaliteitsbeleid voor recreatie en toerisme (inclusief kamperen) in het zgn. Limburgse Kwaliteitsmenu, heeft de provincie Limburg begin 2008 naar aanleiding van de intrekking van de Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) de "Richtlijnen Kampeerbeleid" vastgesteld, binnen welk kader de Limburgse gemeenten hun eigen toeristisch recreatieve visie kunnen ontwikkelen.

Onderdeel van deze richtlijnen betreffen voorgestelde beleidskeuzen voor kamperen per categorie. Die "voorgestelde beleidskeuzen hebben de status van een *ADVIES* aan de Limburgse gemeenten" en bevatten o.a. een indeling in soorten kampeerterrainen. Daarnaast worden voor de diverse soorten bebouwingscriteria aangegeven.

Voor Landgoed Brunssheim zijn – kort weergegeven – de beleidskeuzen (adviezen) van toepassing :

- er is sprake van een "Recreatie Kampeerterein II" (> 2 ha) ;
- er kan ook sprake zijn van "voorzieningen" (terrein > 5 ha) ;
- chalets hebben een oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup> ;
- vrijstaande bergingen zijn niet toegestaan ; inpandige berging derhalve onderdeel van chalet ;
- bouwhoogte van voorzieningengebouw bedraagt niet meer dan 8 m ;
- afschermdende beplanting rondom een recreatieterrein is verplicht ;
- maximale hoogte van een chalet is 3,80 m (één bouwlaag) ;
- onderlinge afstand tussen chalets conform (plaatselijke) brandweereisen.

Op onderdelen wijken de afspraken in de realiseringsovereenkomst tussen de gemeente Brunssum en Europarcs af van deze adviezen. De gemeente heeft er voor gekozen om het advies voor wat betreft de oppervlaktemaat van 70 m<sup>2</sup> inclusief berging niet over te nemen, aangezien in de onderhavige situatie sprake is van een privaatrechtelijk gemaakte afspraak (75 m<sup>2</sup> excl. berging van 9 m<sup>2</sup>), welke maatvoering ook uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening voor het onderhavige plangebied te verantwoorden is.

### **3.3 Gemeente Brunssum**

### **Structuurvisie**

Het plangebied valt in een gebied, waarvoor de gemeente Brunssum in het najaar van 2009 een structuurvisie heeft vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat het Schutterspark een meer toeristische, recreatieve functie krijgt. De doelstelling daarbij is dat de lokale bevolking als ook bezoekers het landschap van het park op een nieuwe manier gaan beleven en ontdekken. Om hieraan invulling te geven is het Blote Voetenpad aangelegd en wordt er een Boom-kronenpad gerealiseerd. Tevens zijn er andere nieuwe recreatieve (commerciële) functies noodzakelijk om de recreatieve potenties van het gebied optimaal te benutten.

Daarnaast wordt middels het project Kunstenpark Energie ook een cultuurcomponent toegevoegd aan het Schutterspark.

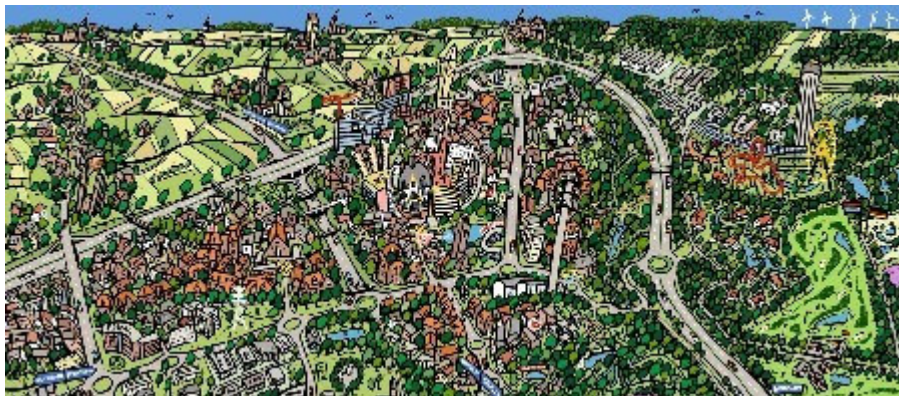
Verder maakt het Schutterspark deel uit van de herontwikkeling van de Oostflank. Structuurbepalend voor de ontwikkeling van de Oostflank zijn de verschillende groene ruimtelijke hoofdcomponenten: de Brunssummerheide, de ecologische zone van de Rode Beek en het stedelijk groengebied Schutterspark. Deze drie gebieden dienen op een kenmerkende wijze middels een robuuste groencorridor met elkaar te worden verknoot.

Naast de herontwikkeling van de Oostflank is een grootschalig infrastructureel project 'De Buitenring' van start gegaan, waarbij, door het creëren van één hoogwaardige regionale verbinding, de bereikbaarheid van Parkstad Limburg sterk wordt verbeterd. De Buitenring is deels een opwaardering van bestaande wegen (N298, N299 en N300), deels zullen er nieuwe wegen aangelegd worden (inclusief kruisingen en aansluitingen).

Met betrekking tot de ontwikkeling van het recreatiepark binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan dient te worden vermeld, dat de Structuurvisie het plangebied aanduidt als "Toeristisch / recreatief " en "Ontwikkeling". Verder wordt vermeld dat het beleid van de gemeente Brunssum is gericht op behoud en bescherming van grootschalige natuur- en recreatiegebied en opwaardering op toeristisch gebied. De Structuurvisie stelt uitdrukkelijk : "Het aanwezige recreatiepark Brunssheim kan als voorbeeld gezien worden."

Derhalve kan geconcludeerd worden dat de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan past in het beleid van de gemeente Brunssum.

### **Samenvatting** van de Structuurvisie :



Door de toenemende vergrijzing en ontgroening zal de samenstelling van de bevolking gaan veranderen. Dit heeft grote gevolgen voor de woningvoorraad, economie en het voorzieningenniveau. In de Structuurvisie geeft de gemeente aan welke maatregelen zij zal gaan nemen om deze negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken.

Er zal met name ingezet worden op:

- het behouden en versterken van het woon- en leefklimaat binnen de verschillende wijken in Brunssum. Naast een aantrekkelijke woongemeente wil de gemeente ook een prettige leefgemeente zijn, waar voldoende werkgelegenheid, winkels en maatschappelijke voorzieningen en mogelijkheden voor recreatie zijn.
- het versterken van 'schone' werkgelegenheid. Zonder voldoende werkgelegenheid heeft Brunssum onvoldoende toekomst. Essentieel daarbij is een goede bereikbaarheid en aansluiting op de regionale infrastructuur.

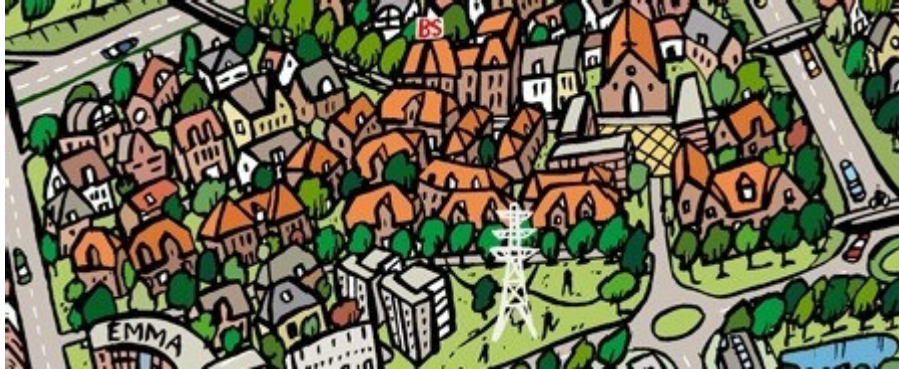
In de Structuurvisie worden de verschillende buurten belicht waar de gemeente de ambitie heeft om te sturen op ruimtelijke ontwikkelingen: waar wordt leegstand verwacht, waar zullen recreatieve



ontwikkelingen gaan plaatsvinden, waar zullen winkel- en maatschappelijke voorzieningen worden toegevoegd, etc.

#### 5 THEMA'S

De Structuurvisie is opgebouwd uit 5 thema's:



#### Wonen

De beleidsambities zijn gericht op herstructurering van de woningvoorraad. Met het oog op de krimppoging zijn nieuwe woonlocaties alleen toegestaan wanneer deze gecompenseerd worden door sloop van woningen. Andere algemene beleidsambities zijn het verbeteren van de woonomgeving, en behoud en bescherming van woningen in het Beschermd Gezicht Mijnskolonieën.



#### Werken

De beleidsambities zijn gericht op het stimuleren van 'schone' werkgelegenheid (zorg, toerisme, duurzame energie) en het faciliteren van startende ondernemers in bedrijfjes aan huis (mits het woonklimaat niet wordt aangetast). Verder zet de Structuurvisie in op uitbreiding van bestaande bedrijven, vestiging van nieuwe ondernemingen en vervangende nieuwbouw (revitalisering) op bestaande bedrijventerreinen en voorzieningenconcentraties. Nieuwe hinderlijke bedrijfsactiviteiten worden niet toegelaten.



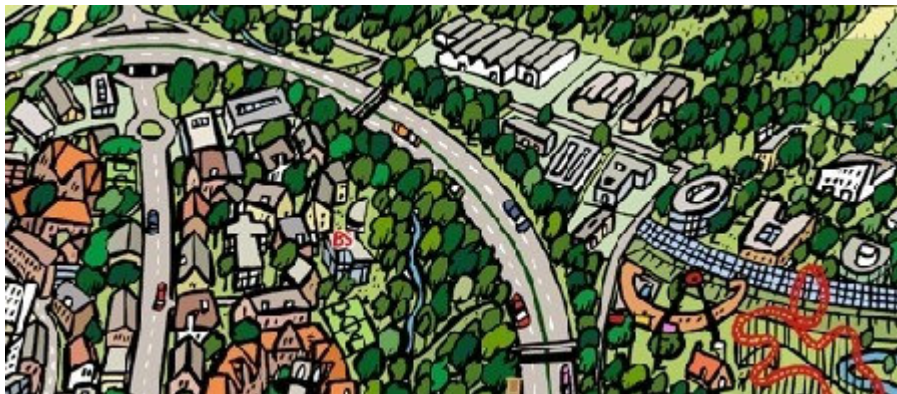
#### Voorzieningen

De beleidsambities zijn gericht op het versterken van het winkelgebied in het 'Ei' (Kerkstraat e.o.) en versterking van horeca en cultuur op het Lindeplein. Verder wordt gestreefd naar een concentratie van maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de wijken, en naar een efficiënter gebruik van schoolgebouwen door bundeling in Brede Scholen. Speciale aandacht is er voor zorg en gezondheid (Zorgplein Atrium).



#### *Recreatie, natuur, milieu*

In de Structuurvisie worden vier stadsparken aangewezen als basis voor hoofdgroenstructuur, waarbij een groene dooradering wordt gecreëerd tussen de parken onderling en het buitengebied (Brunssummerheide, Oostflank en agrarisch gebied). Andere beleidsambities zijn versterking van de recreatieve kwaliteiten in de Oostflank (met een goede integratie tussen natuurbeleving en nieuwe recreatieve ontwikkelingen), waarbij onder meer recreatieve verbindingen tussen het Schutterspark en de Oostflank aangebracht zullen worden en aansluiting gezocht zal worden bij (regionale) recreatieve fietsverbindingen. Ook wordt ingezet op behoud van de cultuurhistorische waarden uit de mijntijd, waarbij bijvoorbeeld het oude mijnspoor in ere hersteld zal worden.



#### *Verkeer*

Het thema 'verkeer' draait om verkeersveiligheid, bereikbaarheid en parkeren. De verkeersveiligheid in de wijken wordt verbeterd door het terugdringen van doorgaand (regionaal) verkeer via Buitenring. De Buitenring moet ook leiden tot een verbeterde bereikbaarheid van de Oostflank (toeristische en andere ondernemingen). Verder zet de Structuurvisie in op het verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum (winkelen, horeca, zorg, wonen). De parkeerproblematiek wordt aangepakt door parkeren op eigen terrein te stimuleren voor nieuwe woningen (garages, carports), bedrijven en voorzieningen.

#### **Visie 2015**

In de visie van de gemeente "Een expeditie naar 2015" wordt Brunssum aangemerkt als dé tuinstad, binnen de samenwerking Parkstad-Limburg, met een aantrekkelijk woonklimaat en een voorzieningenniveau dat afgestemd is op de behoeften van de inwoners.

De toetsing van de plannen van Europarcs met Landgoed Brunssheim levert de conclusie op, dat de voorgenomen revitalisatie en herinrichting van het recreatiepark grotendeels past in het provinciaal

beleid, grotendeels past in de door de provincie als adviezen gegeven beleidskeuzen en volledig past in de structuurvisie van de gemeente Brunssum.

### ***Bouwvergunningvrij bouwen***

Door het vervallen van de Wet op de Openluchtrecreatie – op 1 januari 2008 – zijn sindsdien alle als bouwwerk aan te merken kampeermiddelen bouwvergunningplichtig. Middels een aanpassing in de Woningwet (artikel 40, lid 2) is het gemeenten mogelijk gemaakt om kampeermiddelen bouwvergunningvrij te maken, mits het bouwen daarvan in overeenstemming geschiedt met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.

Op 15 december 2009 besloot het college van B&W gebruik te maken van die wettelijke bevoegdheid, door in principe chalets / chaletcaravans tot een maximum van 75 m<sup>2</sup> en daar bij behorende (vrijstaande) bergingen tot een maximum van 9 m<sup>2</sup> bouwvergunningvrij te verklaren.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Rekening houdend met het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt in het voorliggende bestemmingsplan rekening gehouden met het bouwvergunningvrij bouwen van chalets / chaletcaravans tot een maximum van 70 m<sup>2</sup>. Voor een chalet groter dan 70 m<sup>2</sup> doch kleiner of gelijk aan 75 m<sup>2</sup> is dus wel bouwvergunning vereist.

Door de in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen regeling wordt voorzien in de vereiste die voor wat betreft bouwvergunningvrij bouwen van kampeermiddelen vast ligt in het tweede lid van artikel 40 Woningwet.

### ***Bestemmingsplan “Buitengebied”***

Tot aan de inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan, is het plangebied geregeld in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. Dat plan voorziet weliswaar in een recreatieve bestemming met verblijfsaccommodatie, maar ingevolge dat bestemmingsplan mag slechts binnen de (beperkt) aangegeven bouwblokken worden gebouwd.

Vanuit het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ is de aanduiding “straalpad” op de verbeelding overgenomen. In dat gebied geldt een bouwhoogtebeperking van 20 m, die overigens door de bouwrechten op grond van het voorliggende bestemmingsplan niet in gevaar komt.

Middels het aangaan van de Realiseringsovereenkomst heeft de gemeente Brunssum onder voorwaarden ingestemd met de herontwikkeling van het plangebied.

## ***4. Planologische randvoorwaarden***

## 1. Geluidhinder

Indien een bestemmingsplan voorziet in het realiseren van nieuwe geluidgevoelige functies, dan dient er een toetsing plaats te vinden aan de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet en het daarop gebaseerde Besluit geluidhinder (Bgh) kennen de volgende geluidgevoelige bestemmingen (situatie per 1 januari 2007) :

- woningen
- andere geluidgevoelige gebouwen :
  - onderwijsgebouwen (artikel 1 Wgh); een gymnastieklokaal maakt geen deel uit van een onderwijsgebouw bij de toepassing van de Wgh
  - ziekenhuizen en verpleeghuizen (artikel 1 Wgh)
  - verzorgingstehuizen (artikel 1.2 Bgh)
  - psychiatrische inrichtingen (artikel 1.2 Bgh)
  - medisch centra (artikel 1.2 Bgh)
  - poliklinieken (artikel 1.2 Bgh)
  - medische kleuterdagverblijven (artikel 1.2 Bgh)
- geluidgevoelige terreinen :
  - terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg (artikel 1 Wgh) ;
  - woonwagendstandplaatsen (artikel 1 Wgh).

Een park met recreatie-eenheden in de vorm van chaletcaravans en appartementen valt niet onder het begrip geluidgevoelige bestemming.

De quick-scan geluid van de provincie Limburg stelt de volgende (begin-)vragen :

*“Strekt het plan tot het realiseren van of wijzigen van geluidbronnen of tot het realiseren van potentieel geluidgevoelige objecten of gebieden ?”*

Beide vragen dienen hier ontkennend te worden beantwoord. In dat geval geeft de quick-scan aan dat geen geluidparagraaf noodzakelijk is.

## 2. Verkeer en parkeren

### 2.1 Ligging

De ligging van Landgoed Brunssheim, aan de Akerstraat 153 te Brunssum, is uniek te noemen : op de letterlijke scheidslijn tussen de bebouwde kom van Brunssum en de Brunsummerheide. Vanaf de Akerstraat is nauwelijks zicht op het recreatiepark, dat aan alle zijden feitelijk aan het oog wordt onttrokken door de aanwezige boombeplanting.

### 2.2 Ontsluiting

Het recreatiepark beschikt over een 3-tal in-/uitritten : twee aan de voorzijde van Landgoed Brunssheim (aan de Akerstraat) en één uitweg aan de achterzijde van het park (aan de Hendrik Avercamp).

#### 1. Uitweg hoofdingang

De oorspronkelijke weg vanaf de Akerstraat naar de parkeerplaats van het voormalige zwembad Zeekoelen sluit door middel van een in-/uitrit aan op de rotonde aan de Akerstraat, ter hoogte van de aansluiting met de Brederodestraat en de Heerenweg. Deze toegangsweg (benedenlangs) is gehandhaafd en verbeterd en wordt thans gebruikt als hoofd- en uitgang. De feitelijke in-uitgang ligt op grondgebied van de gemeente Heerlen.

#### 2. Uitweg voorzijde (alternatieve ingang)

De eveneens op de rotonde aan de Akerweg aansluitende toegangsweg bovenlangs werd indertijd gebruikt ten behoeve van de ontsluiting van de voormalige (gemeentelijke) Heidecamping. Deze weg is door middel van een poort afgesloten. Deze uitweg wordt incidenteel gebruikt, o.a. bij extreme gladheid waardoor de weg benedenlangs niet of moeilijk berijdbaar is.

#### 3. Uitweg achterzijde

De uitweg aan de achterzijde van het park betreft eveneens een van oudsher aanwezige uitrit, die het park ontsluit via de parkeerplaats van de Langeberg. Deze uitweg wordt thans alleen als nooduitgang gebruikt.

### 2.3 Verkeersbewegingen

#### 2.3.1 Aankomst en vertrek

In de eindfase zal het recreatiepark beschikken over maximaal ca. 240 recreatie-eenheden, grotendeels in de vorm van chalets, deels in de vorm van groepsaccommodaties en mogelijk ook – na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid – in de vorm van recreatie-appartementen. Op voorhand wordt door Europarcs – gelet op de aard van het recreatiepark en de ervaringen op andere parken – aangenomen, dat in 20% van de gevallen sprake is van recreatief gebruik enkel door de eigenaar, in 30% sprake zal zijn van beperkte “kostendekkende” verhuur door de eigenaar, terwijl in 50% van de gevallen sprake is van volledige verhuur als vorm van belegging. Europarcs hanteert vooralsnog de vrijdag als wisseldag, maar het ligt in de lijn der verwachting dat er in de toekomst steeds meer van de vaste wisseldag zal worden afgeweken. De markt vereist namelijk steeds meer flexibiliteit voor wat betreft de verhuurmogelijkheden. Europarcs signaleert buiten het hoogseizoen een duidelijk groeiende vraag naar midweek- en (lang-) weekendarrangementen. Door in te spelen op die vraag zal de aankomst- en vertrekdruk zich steeds meer verdelen over verschillende weekdays.

Gemakshalve zal in de onderstaande berekening worden uitgegaan van  $30 + 50 = 80\%$  verhuur derhalve  $80\% \times 240 = 192$  recreatie-eenheden, en van een vaste wisseldag.

In het hoogseizoen (4 – 6 weken) zal bij een volledige bezetting sprake zijn van gemiddeld 1,2 auto's per recreatie-eenheid.

Uit ervaring blijkt dat 90% van de huurders zich bij de receptie meldt tussen 14.00 en 19.00 uur. In het hoogseizoen betekent dat dus een aanbod van  $(240 \cdot 80\% \cdot 90\% =) 173 \times 1,2 = 207$  motorvoertuigen in 5 uur tijd via de hoofdingang bij de rotonde aan de Akerstraat. Gemiddeld derhalve zo'n 41 motorvoertuigen per uur tijdens de vrijdagmiddag. Een dergelijk aanbod levert geen enkel (verkeers-) probleem op.

Vertrekkende huurders melden zich grotendeels in de loop van vrijdagochtend bij de receptie om af te melden, waarna men via de hoofdingang vertrekt. Het verkeersaanbod van vertrekkende huurders levert eveneens een gemiddelde op van 40 – 60 motorvoertuigen per uur. Ook vertrekkend verkeer levert dus geen problemen op.

### 2.3.2 Tijdens verblijfsperiode

De gemiddelde verkeersproductie van een recreant op een park als het onderhavige kan gesteld worden op 4 autobewegingen per dag (per recreatie-eenheid). Bij een volledige bezetting door niet-verhurende eigenaars (20% van 240 = 48) en hurende recreanten (80% van 240 = 192) betekent dat in totaal tussen 08.00 en 20.00 uur derhalve  $4 \times 240$  verkeersbewegingen = 960 verkeersbewegingen, gemiddeld dus  $960/12 = 80$  verkeersbewegingen per uur (40 uitgaand, 40 inkomend).

#### Samenvattend :

Gemiddeld is er dus ter plaatse van de hoofdingang aan de Akerstraat dagelijks (behalve op de wisseldag) sprake van een 80 verkeersbewegingen per uur tijdens het hoogseizoen. Op de wisseldag is gedurende de ochtend sprake van 40 – 60 motorvoertuigen per uur wegens vertrekkend verkeer, terwijl op vrijdagmiddag het aankomend verkeer een gemiddeld aantal verkeersbewegingen van plm. 41 genereert.

Deze aantallen vormen geen enkel probleem voor het totale verkeersaanbod op de rotonde in de Akerstraat.

### 2.4 Parkeren dagrecreatie

Zoals eerder aangegeven zijn de parkeervoorzieningen ten behoeve van het dagrecreatieve gedeelte van het park geconcentreerd in het westelijke deel van het park. Er is daar sprake van een 40-tal parkeerplaatsen.

### 2.5 Parkeren verblijfsrecreatie

Gasten mogen bij hun chalet op eigen terrein parkeren. Elke kavel heeft tenminste één parkeerplaats op eigen terrein. Uitgaande van de genoemde 1,2 auto's per recreatie-eenheid in het hoogseizoen, betekent dat een parkeerdruk op de algemene parkeervoorzieningen op het park van ca.  $0,2 \times 230 = 46$  parkeerplaatsen.

Bij het huidige receptiegebouw is sprake van parkeerruimte voor ca. 40 motorvoertuigen. Deze capaciteit zal ook rondom het nieuw te bouwen receptiegebouw worden gehandhaafd. Voorts kan er op de parkeervoorzieningen t.b.v. het dagrecreatieve gedeelte worden geparkeerd, alsmede op de openbare parkeerplaats, die aan de noordoostzijde van het park ligt en die met name dienst doet als parkeerterrein van het aldaar aanwezige sportveld.

Geconcludeerd kan worden dat het recreatiepark kan voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

### **3. Bedrijven en (milieu-)hinder**

De Wet ruimtelijke ordening heeft als uitgangspunt “een goede ruimtelijke ordening”. In dat kader is het onder meer van belang om voldoende afstand te waarborgen tussen milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen bijvoorbeeld voor woningen en andere kwetsbare functies zoals scholen in de omgeving (milieu-)hinder veroorzaken. Die hinder kan in verschillende vormen optreden, zoals geur, stof, geluid en gevaar.

Ter zake is een uitgebreide wet- en regelgeving van toepassing, onder andere de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm).

Door de in gang gezette ontwikkelingen binnen het plangebied wordt geen overlast in de vorm van geur, stof, geluid en/of gevaar verwacht. Voor zover sprake is van een milieuvergunningplichtige activiteit binnen de bedrijfsvoering zal dat inhouden dat voor de gehele inrichting een milieuvergunning vereist is.



#### 4. Luchtkwaliteit

De thans geldende wettelijke regels voor luchtkwaliteit vloeien direct voort uit richtlijnen die de Europese Unie heeft vastgesteld. Deze richtlijnen bestaan uit de in 1996 vastgestelde Kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de daarop gebaseerde uitvoeringsrichtlijnen, veelal dochterrichtlijnen genoemd. In deze dochterrichtlijnen is achtereenvolgens vastgelegd welke normen voor specifieke stoffen gelden. Het gaat daarbij zowel om grenswaarden, als om richtwaarden en plandrempels. Plandrempels zijn toegestane overschrijdingsmarges in de periode dat grenswaarden nog niet gelden. Er zijn vier dochterrichtlijnen:

- eerste: geeft normen aan voor zwavel -en stikstofdioxide, stikstofoxiden, lood en fijn stof;
- tweede: normen voor benzeen en koolmonoxide;
- derde: normen voor ozon;
- vierde: normen voor zware metalen en PAK's.

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdregels voor luchtkwaliteit in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). Net als die uit het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gaan deze regels over het naleven van de gestelde normen, maar zijn er belangrijke nieuwe elementen toegevoegd. Die waren nodig om te zorgen dat de grenswaarden in Nederland worden gehaald en tegelijk projecten voldoende doorgang kunnen vinden.

Bij de nieuwe bepalingen in de Wet milieubeheer horen ook uitvoeringsregels, vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur en ministeriële regelingen. Die regels zijn eveneens op 15 november 2007 in werking getreden: AMvB Niet in betekenende mate bijdragen, Regeling Niet in betekenende mate bijdragen, Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007 en Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling. De overheid wil op de eerste plaats een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald. Als tweede doel geldt dat de overheid er ook voor wil zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig omdat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen..

De wet voorziet om te beginnen in de mogelijkheid dat bij kleinere projecten zogenoemde niet in betekenende mate projecten - geen afzonderlijke maatregelen meer behoeven te worden getroffen om aan de grenswaarden te voldoen. Het begrip niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen wordt nader uitgewerkt in de uitvoeringsregels.

Wanneer een project de NIBM-grens overschrijdt, is in de wet een programma-aanpak opgenomen. Aan dat programma, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) genaamd, wordt op dit moment hard gewerkt. Het is een gezamenlijk programma waarin rijk, provincies en gemeenten samenwerken bij het vaststellen van maatregelen die nodig zijn om in Nederland de normen te halen.

De quick-scan luchtkwaliteit van de provincie Limburg geeft aan dat ingeval van een bestemmingsplan altijd een luchtparagraaf dient te worden opgenomen. Dat betekent dat de luchtkwaliteit moet worden getoetst. De quick-scan stelt o.a. de volgende vraag :

1. *“Strekt het plan tot het realiseren van of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging ?”*

De realisering van een recreatiepark van de onderhavige – beperkte – omvang – is geen “bron van luchtverontreiniging” als bedoeld in de relevante wetgeving.

Op grond van artikel 7, lid 3, onder a. van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 kan het plan derhalve worden afgedaan met de conclusie dat de luchtkwaliteit tenminste gelijk zal blijven.

## 5. Externe veiligheid

### 5.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het besluit externe veiligheid inrichtingen moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het besluit verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met de externe veiligheid als ze een milieuvergunning verlenen of een bestemmingsplan maken. Het Bevi bevat veiligheidsnormen voor bedrijven met gevaarlijke stoffen die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld vlakbij chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacementsen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze risicovolle bedrijven staan soms dichtbij huizen, ziekenhuizen en scholen (zogenoemde kwetsbare objecten) of in de buurt van winkels, horecagelegenheden, sporthallen of sportterreinen (beperkt kwetsbare objecten). Dat kan gevaar opleveren voor mensen die in hier wonen, werken, verblijven of recreëren.

Het Bevi moet de risico's beperken. Dit betekent bijvoorbeeld dat bedrijven maatregelen moeten nemen of dat provincies of gemeenten bedrijven of woning moeten verplaatsen (saneren). Het Bevi is op enkele onderdelen na op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het treedt gefaseerd in werking voor sanering van bestaande bedrijven. Het Bevi is per 13 februari 2009 gewijzigd. De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) voert het besluit uit.

Burgers moeten voldoende beschermd zijn tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het basisbeschermingsniveau is een basisnorm dat de kans uitdrukt dat een omwonende overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. Het is uitgedrukt in een getal: het plaatsgebonden risico (PR). Dat is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het PR bedraagt maximaal  $10^{-6}$  per jaar. Dat betekent dat de kans niet hoger mag zijn dan één op de miljoen ( $10^{-6}$ ) per jaar.

Het Bevi kent de volgende hoofdpunten :

- Het Bevi regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen die buiten een bedrijf met gevaarlijke stoffen verblijven.
- Het Bevi legt het plaatsgebonden risico (PR) vast. Daarmee kunnen gemeenten en provincies veiligheidsafstanden rond risicobedrijven bepalen. Het PR geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang continu op één plek bevindt, overlijdt door een ongeval bij een risicovolle activiteit. De grenswaarde voor het PR is  $10^{-6}$ . Dit betekent dat de kans 1 op 1 miljoen is dat een persoon buiten het bedrijfsterrein om het leven komt door een ongeluk bij een risicobedrijf. Het Bevi geeft aan hoe deze veiligheidseisen doorwerken in de milieuvergunning en in ruimtelijke plannen. Voor lpg-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en opslagen van gevaarlijke stoffen gelden vaste veiligheidsafstanden. Die staan in de Regeling Externe veiligheid inrichtingen.
- Het Bevi legt een verantwoordingsplicht op voor het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft de kans aan dat een groep personen door een ongeval bij een risicobedrijf overlijdt. Een gemeente of provincie moet een verantwoording van het groepsrisico afleggen bij veranderingen van het groepsrisico. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hier advies over vragen bij de regionale brandweer. Wanneer bedrijven te dicht bij bijvoorbeeld woningen staan, zijn extra veiligheidsmaatregelen nodig. In het uiterste geval kunnen gemeenten en provincies een bedrijf laten verplaatsen of woningen laten slopen.

Het Bevi geldt niet voor bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen. Bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen hebben niet langer een milieuvergunning nodig, maar moeten voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit.

Gemeenten en provincies moeten als ze milieuvergunningen verlenen of een bestemmingplan maken rekening houden met het plaatsgebonden risico en het groepsrisico uit het Bevi. Zij moeten risicosituaties in kaart brengen, gevaarlijke situaties saneren en in hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met veiligheidsafstanden.

Quick-scan externe veiligheid provincie Limburg : Aangezien het onderhavige bestemmingplan voorziet in het realiseren van een kwetsbare bestemming (i.c. een recreatieterrein) dient aan de hand van de Limburgse risicokaart te worden nagegaan in hoeverre (geplande) risicobronnen zich in de nabijheid van de (geplande) kwetsbare bestemming bevinden.

## 5.2 Risico-Inventarisatie Externe Veiligheid (LaMilCo)

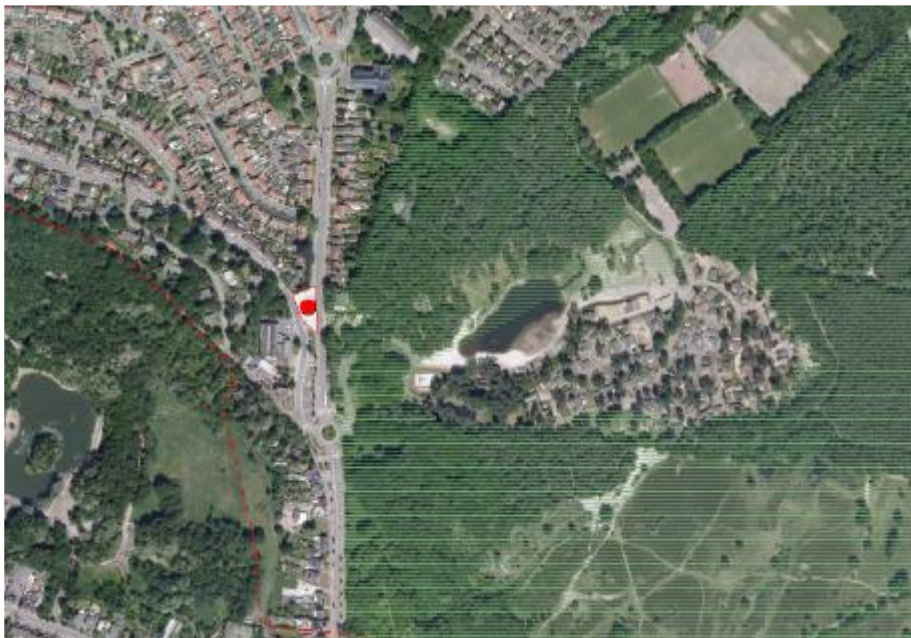
In mei 2010 is een Risico-inventarisatie Externe Veiligheid uitgevoerd door LaMilCo Adviesbureau te Groningen in verband met de aanvraag bestemmingsplanwijziging voor het Landgoed Brunssheim in de gemeente Brunssum (Limburg).

De navolgende cursief weergegeven tekst is afkomstig uit de rapportage van LaMilCo :

*Een gedetailleerd beeld van de ligging van het recreatiepark is te zien op onderstaande uitsneden uit de Risicokaart Limburg, met respectievelijk een luchtfoto en een kaart als achtergrond. Het betreft het ovale gebied rechts op de foto.*

*Op beide foto's zijn tevens de belangrijkste risicofactoren terug te vinden:*

- \* *Het Texaco Tankstation (witte driehoek met rode punt)*
- \* *De aardgasleiding (rode stippellijn)*
- \* *Het gebied waar een verhoogd risico op natuurbrand bestaat (groen gearceerd)*



*Figuur 1: ligging locatie Brunssheim ten zuiden van Brunssum (luchtfoto)*



ligging locatie Brunssheim (kaart); de oranje lijn is de Akerstraat

Gezien het beoogde doel van de (toekomstige) recreatiewoningen en andere voorzieningen, (tijdelijke) bewoning en recreatie, gaat het hier om een kwetsbaar object, of beter gezegd een verzameling kwetsbare objecten, vergelijkbaar met een reguliere woonwijk binnen de bebouwde kom. Het gemiddelde dan wel maximaal aanwezige aantal personen binnen deze locatie ("woonwijk") is na het doorvoeren van de bestemmingsplanwijziging dermate vergroot, dat daar bij het bepalen van externe veiligheidsrisico's rekening mee dient te worden gehouden.

#### **MOGELIJKE RISICOFACTOREN**

In dit onderzoek wordt gestreefd naar een zo compleet mogelijk overzicht van risicofactoren die van belang zouden kunnen zijn voor de externe veiligheid. Hierbij is zowel gekeken naar stationaire inrichtingen (bedrijven) als vervoersstromen in de nabijheid van de locatie. Bij de vervoersstromen is niet alleen gekeken naar transport over de weg, maar ook de andere modaliteiten (spoor, water, lucht en buistransport) zijn meegenomen.

De LaMilco-rapportage bevat de volgende **conclusies & aanbevelingen** :

Na alle eventuele risico's ten aanzien van de externe veiligheid in de omgeving van de locatie zorgvuldig in kaart gebracht te hebben, kan worden geconcludeerd dat er, nu en in de nabije toekomst, uit oogpunt van externe veiligheid **geen enkel bezwaar** bestaat tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging in Brunssum op de locatie Brunssheim, in casu het aanleggen van een recreatiepark op de betreffende locatie.

*Van alle aanwezige potentiële risico's zijn de meeste, ruimschoots beargumenteerd, als niet relevant beoordeeld.*

*Van drie aspecten, namelijk de aanwezigheid van een benzinestation, het vervoer van gevaarlijke stoffen (met name benzines) over de Akerstraat naar dit benzinestation, alsmede de ligging van een regionale aardgasleiding langs de Akerstraat, zijn de risico's zorgvuldig berekend volgens de nieuwste inzichten en methoden. De uitkomsten tonen aan dat de risico's uiterst gering of verwaarloosbaar zijn.*

#### **Persoonsgebonden risico (PR)**

*Bij geen enkel (potentieel) risico wordt een  $10^{-6}$  contour berekend, hetgeen betekent dat wanneer alle risico's bij elkaar zouden worden opgeteld het cumulatieve persoonsgebonden risico nog steeds onder de  $10^{-6}$  ligt. Met andere woorden, de kans per jaar dat een (fictief) persoon die zich continu en onbeschermd op de locatie bevindt komt te overlijden als gevolg van één van de onderzochte aspecten is (veel) kleiner dan 1 op 1 miljoen.*

#### **Groepsrisico (GR)**

*Aangezien de locatie zich geheel buiten de 1% letaalgrens van de aardgasleiding bevindt, de enige factor van werkelijk belang met betrekking tot het groepsrisico, is het groepsrisico voldoende verantwoord.*

#### **Aanbevelingen**

- *Met nadruk zij gewezen op het belang van adequate vluchtroutes voor de bewoners c.q. aanrijroutes voor de hulpdiensten, alsmede (het beschikbaar maken) van voldoende primair dan wel secundair bluswater.*
- *In verband met de kans op brand als gevolg van het falen van de aardgasleiding zou men kunnen overwegen nooduitgangen en vluchtroutes met name in tegenovergestelde richting, het oosten, aan te leggen.*
- *De kans dat deze calamiteit zich werkelijk voordoet is echter vermoedelijk weg te strepen tegen de kans op brand als gevolg van natuurbrand ontstaan in het omliggende natuurgebied. Aangezien de brand in dat geval uit elke hoek kan komen is het minder zinvol de vluchtroutes in een bepaalde richting aan te leggen.*

Tot zover de weergave van het LaMilCo-rapport.

### **5.3 Brandweereisen**

Met de brandweer zijn afspraken gemaakt omtrent de noodzakelijke blusvoorzieningen op het recreatiepark. Aangezien het op het park aanwezige waterleidingstelsel een beperkte capaciteit heeft (max. 15 m<sup>3</sup>/uur), zal het management van Landgoed Brunssheim in overleg met de brandweer zorgdragen voor het boren van 2 nieuwe brandputten, elk met een capaciteit van tenminste 30 m<sup>3</sup>/uur.

Het hekwerk aan de achterzijde van het recreatiepark wordt toegankelijk gemaakt voor de nooddiensten.

Als secundaire blusvoorziening zal een opstelplaats voor een brandweerauto bij de zwemplas worden aangelegd, welke voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

## 6. Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem

### 6.1 Bodemonderzoek

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht moet worden gegeven over de uitvoerbaarheid van het plan. Dat betekent onder andere dat er inzicht verkregen moet worden in de kwaliteit van de bodem, zulks in relatie tot de mogelijke bebouwing van de betreffende gronden.

Als bijlagen bij de Realiseringsovereenkomst is o.a. gevoegd het Rapport verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd door bureau CSO, kenmerk 05.RB037 d.d. 28 februari 2005.

Aanleiding voor dat – in opdracht van de gemeente Brunssum – uitgevoerde bodemonderzoek was de toentertijd voorgenomen (en inmiddels deels gerealiseerde) eigendomsoverdracht. De onderzoekslocatie is op grond van het verrichte dossieronderzoek en de veldinspectie grotendeels als onverdacht beschouwd, doch tijdens het vooronderzoek is voor een aantal deellocaties verdenking naar voren gekomen, waarop de onderzoeksopzet en –strategie is aangepast.

Voor zover van toepassing op het plangebied luiden de conclusies van dat in opdracht van de gemeente Brunssum uitgevoerd verkennend bodemonderzoek - kort weergegeven – als volgt :

2. er zijn geen asbestverdachte materialen in de bodem waargenomen ;
3. in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten zware metalen aangetroffen, plaatselijk ook benzeen en/of vluchtige chloorkoolwaterstoffen ; gezien de geringe mate van verontreiniging wordt nader onderzoek van het grondwater niet noodzakelijk geacht ;
4. in het grootste gedeelte van het onverdachte terrein zijn geen verhoogde gehalten (ten opzichte van de streefwaarden) aangetoond ;
5. de achtergrondwaarde voor PAK wordt overschreden in de bovengrond ter plaatse van het westelijke terreingedeelte van de onderzoekslocatie nabij de parkeerplaats van het zwembad ; in de bodem van het overige terrein worden de achtergrondwaarden niet overschreden, zodat de bodemkwaliteit als gebiedseigen kan worden beschouwd ;
6. het asfalt in de bestaande asfaltweggetjes op de Heidecamping moet als teerhoudend beschouwd worden ;
7. het funderingsmateriaal en/of semi-verhardingsmateriaal op de locatie is matig verontreinigd met PAK.

De hypothese “verdacht” is voor een aantal deellocaties bevestigd, voor een aantal andere deellocaties juist verworpen.

De hypothese “onverdacht” voor de rest van het terrein wordt op basis van de in het grondwater aangetroffen verontreinigingen verworpen. Aanvullend onderzoek wordt evenwel niet noodzakelijk geacht.

Die conclusies vormden geen aanleiding voor de beoogde grondtransactie. Ook vormen zij geen aanleiding om te veronderstellen dat de beoogde, grotendeels recreatieve functies niet binnen het plangebied zouden kunnen worden gerealiseerd.

De verblijfsrecreatieve bestemming is inmiddels na de grondtransactie al voor een groot gedeelte gerealiseerd door het plaatsen van chalets, hetgeen tot de intrekking van de Wet op de Openluchtrecreatie (WOR)– per 1 januari 2008 – vergunningvrij kon geschieden.

De inmiddels in verband met de intrekking van de WOR gewijzigde Woningwet laat die vergunningvrijheid herleven : het plaatsen van chalets die voldoen aan de bestemmingsplanbepalingen kan bouwvergunningvrij geschieden op grond van het bepaalde in artikel 40, lid 2 van de Woningwet. Dat artikellid luidt :

*Voor het bouwen van een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of stacaravan ten behoeve van recreatief nachtverblijf is geen bouwvergunning vereist, indien het bouwen geschiedt in overeenstemming met een bestemmingsplan en de eisen die krachtens zodanig plan zijn gesteld.*

De chalets zijn alle voorzien van een asstelsel met wielen en kunnen derhalve binnen relatief korte tijd worden verplaatst. Alhoewel zich dienaangaande jurisprudentie heeft gevormd, is het plaatsen van een chalet – mede door het asstelsel en het (onder voorwaarden) ontbreken van een bouwvergunningplicht - niet als “bouwen” in de traditionele zin te beschouwen. In die zin wordt nog opgemerkt dat het voorliggende bestemmingsplan derhalve slechts in beperkte mate voorziet in (traditionele) bebouwing van het terrein.

## 7. Waterhuishouding

### 7.1 Algemeen

Het beleid met betrekking tot het water(beheer) is o.a. vastgelegd in de Europese Kaderrichtlijn Water en de 4<sup>e</sup> Nota Waterhuishouding en richt zich op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water. Dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

In de nota "Anders omgaan met water" is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in ruimtelijke plannen moeten worden overwogen, aan de hand van de zgn. watertoets. De watertoets omvat het informeren van en het adviseren door de waterbeheerder, alsmede het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen.

In de voorliggende situatie is geen sprake van een grotendeels nieuwe situatie : op het voor Verblijfsrecreatie bestemde gedeelte van het terrein zijn reeds en worden nog chalets geplaatst, terwijl het bestemmingsplan voorts voorziet in de bouw van appartementen. Bij de afwatering wordt gebruik gemaakt van de bestaande voorzieningen, waarbij het hemelwater wordt afgevoerd naar het inmiddels op de plaats van het voormalige zwembad aangelegde natuurbad (oppervlaktewater).

Ook wordt gebruik gemaakt van de inmiddels aanwezige riolering . Er treden geen negatieve effecten op voor de waterhuishouding.

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is het Waterschap Roer en Overmaas, gevestigd te Sittard. De zogeheten watertoets verplicht de plannenmakers om in de plannen op te schrijven hoe er met het water wordt omgegaan. De initiatiefnemers van de plannen moeten het waterschap daarbij om advies vragen: de watertoets. Het plan en het advies van het waterschap worden voor commentaar aan de provincie Limburg voorgelegd.

De provincie Limburg is verantwoordelijk voor het waterbeleid. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) geeft de provincie aan hoe er met het water in de provincie moet worden omgegaan. Daarbij wordt getoetst aan het beleid zoals dat is vastgelegd in de nota "Plaats voor Water". Eén van de hoofdthema's is om zoveel mogelijk verhard oppervlak af te koppelen van het riool, dat wil zeggen dat het hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater.

Het waterschap gaat uit van waterneutraal bouwen en de trits: vasthouden, bergen en afvoeren. Aansluitend op dit principe gaat het waterschap uit van het eventueel hergebruiken en het vasthouden en bergen van het hemelwater van een bui die eens per 25 jaar voorkomt (31 mm in 45 minuten). Het hemelwater kan worden vastgehouden in een infiltratievoorziening of worden geborgen in een bergingsvoorziening. Verwezen wordt naar het document 'Regenwater schoon naar beek en bodem'.

### 7.2 Situatie op recreatiepark

Binnen het plangebied is sprake van een gescheiden rioolstelsel.

Alle chalets, appartementen en andere gebouwen zijn / worden aangesloten op het eigen rioleringssysteem, dat aan de noordoostzijde van het terrein (ter plaatse van het openbare parkeerterrein) is aangesloten op de gemeentelijke riolering.

### 7.3 Watertoets

Het waterschap heeft in haar prewateradvies d.d. 11 februari 2010 aan dat het voorliggende bestemmingsplan geen primaire wateren, grondwaterbeschermingsgebieden of zuiveringstechnische voorzieningen omvat. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van duurzaam waterbeheer en de richtlijnen voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wel dient de de wateropgave alsnog inzichtelijk te worden gemaakt, uitgaande van de nieuwe normen voor hemelwatervoorzieningen :

- een bui met statistische herhalingskans van 1 x per 25 jaar : 35 mm in 45 minuten ;
- een bui met statistische herhalingskans van 1 x per 100 jaar : 45 mm in 30 minuten.



Het hemelwater afkomstig van daken en wegen dient bij voorkeur ter plekke te worden geïnfiltreerd, teneinde de kans op bacteriële besmettingen van badstrand "De Zeekoelen" sterk te verlagen.

Er mogen geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt en het gebruik van bestrijdingsmiddelen en strooizout dient tot een minimum te worden beperkt.

In reactie op dat prewateradvies heeft Landgoed Brunssheim aangegeven de aanleg van enkele (opvang-)vijvers te overwegen en de infiltratiemogelijkheden nader in beeld te brengen. Tevens zal op korte termijn de wateropgave inzichtelijk worden gemaakt.

## 8. Ecologische en natuurwaarden

Door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. is voor wat betreft het plangebied in november 2009 rapport uitgebracht met betrekking tot de relevante aspecten van de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur/Natura 2000.

### **Flora- en Faunawet**

Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn is verwerkt in de Flora- en faunawet. Daarmee wordt ook aan de Europese richtlijnen voldaan. De Flora- en faunawet kent een zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leefomgeving. Dat betekent dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten tot handelen nadelige gevolgen heeft voor flora en/of fauna, verplicht is dergelijke handelen of nalaten achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om die nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

### **Natuurbeschermingswet**

Waar de Flora- en Faunawet de soortenbescherming regelt, wordt de gebiedsbescherming geregeld via de Natuurbeschermingswet. De Minister van LNV wijst de gebieden aan. Hierbij wordt de zienswijze van provincie(s), gemeente(n), eigenaren en gebruikers van het aan te wijzen gebied gevraagd. In het aanwijzingsbesluit wordt de exacte ligging van het gebied aangegeven en welke habitats in het gebied moeten worden beschermd.

### **Natura 2000**

Nederland kent inmiddels (meer dan) 162 Natura 2000-gebieden. Dit Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor (combinaties van) deze gebieden is 'Natura 2000-gebied'.

### **Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG)**

Om de natuurkwaliteit te bevorderen is een robuuste grensoverschrijdende groene structuur nodig, waarbij natuurgebieden aaneengeschaald zijn om samen een natuurnetwerk te vormen dat ook echt bijdraagt aan de verbetering van ecosystemen. De provincie Limburg streeft ernaar dat de grensoverschrijdende Ecologische Hoofdstructuur (EHS) inclusief de robuuste verbinding Schinveld-Mook in Limburg in 2018 gerealiseerd is.

De provincie Limburg werkt al ruim een decennium met een provinciale ecologische structuur die naast de bestaande bos- en natuurgebieden ook (zoek)gebieden omvat voor nieuwe natuur en ecologische verbindingzones. De provinciale bosdoelstellingen worden in hoofdzaak in de POG gerealiseerd.

### **Oranjewoud-rapportage**

De conclusies van Oranjewoud in het rapport d.d. 20-05-2010 (projectnr. 203759) luiden – samengevat - als volgt :

#### **8.1 Flora- en faunawet**

Er zijn op het terrein geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van beschermde diersoorten aangetroffen. De aangetroffen biotopen vormen voor slechts een beperkt aantal beschermde diersoorten een geschikt habitat. Vanuit de Flora- en faunawet zijn geen beperkingen aanwezig voor het realiseren van de voorgenomen ingreep, te weten het plaatsen van nieuwe chalets in het park.

#### **8.2 EHS+POG**

Het plangebied van Europarcs (Landgoed Brunssheim B.V.) valt deels binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur en de Provinciale Ontwikkelingszone Groen. Voor deze beschermde gebieden geldt het "nee-tenzij" principe. Dit houdt in dat nieuwe plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Het plaatsen van chalets binnen de genoemde beschermde gebieden leidt tot verlies van de actuele waarden, en belemmering voor verdere ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden. Het verlies aan -zij het

algemene- waarden en de beperking van verdere ontwikkelingen, moet gelijkwaardig worden gecompenseerd.

### **8.3 Natuurbeschermingswet (Natura 2000)**

Het plangebied grenst aan het Natura 2000-gebied de Brunssummerheide. De planontwikkelingen vinden in hoofdzaak plaats in het deel van het park dat niet grenst aan het Natura 2000 gebied.

Als gevolg van de uitbreiding zal een lichte toename van recreatie in de Brunssummerheide kunnen optreden. Zolang deze recreatie plaatsvindt binnen de geldende normen en voorwaarden voor bezoek aan de Brunssummerheide, is er geen reden om van deze beperkte toename een nadelig effect te verwachten.

Voor het project dient derhalve geen procedure te worden doorlopen met betrekking tot de Natuurbeschermingswetvergunning.

### **8.4 Zorgplicht**

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

#### **Werken buiten kwetsbare periode**

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien voorbereidende werkzaamheden, als bouwrijp maken, in die periode worden uitgevoerd, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

#### **Werken in kwetsbare periode**

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

Voor de goede orde wordt nog opgemerkt dat de chalets alle zijn voorzien van een asstelsel met wielen. Elke chalet wordt dus op wielen geplaatst op de betreffende kavels. Door het aanleggen van terrassen en tuin tot aan het peil van de vloer van het chalet verkrijgt het geheel het aanzicht van een gebouw. doch waar nodig kan een chalet binnen enkele uren weer van een kavel verwijderd worden.

### **8.5 PEHS : Neen, tenzij.....**

Voor de voorgenomen ontwikkeling binnen de EHS geldt het "neen, tenzij-beginsel". Dat betekent dat nieuwe plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien deze de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van een groot maatschappelijk belang. Bij ingrepen die aan deze criteria voldoen, moet de schade zoveel mogelijk worden gecompenseerd.

Toetsing van de thans beoogde ontwikkeling aan het "neen, tenzij-beginsel" levert het navolgende op. Een gedeelte van de POG- / EHS-gebieden zijn ingevolge het bestemmingsplan "Buitengebied" reeds recreatief bestemd en deze recreatieve bestemming blijft gehandhaafd.

Voor het overige wordt de natuurbestemming uit het bestemmingsplan "Buitengebied" eveneens overgenomen, met uitzondering van de toegangsweg naar het park, met dien verstande dat op het noordelijke gedeelte een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Recreatie" in de vorm van verblijfsrecreatie of dagrecreatie wordt gelegd. In de regels is opgenomen dat het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid met zich meebrengt dat in overleg met de provincie Limburg herbegrenzing van de EHS zal moeten plaatsvinden.

### **Groot maatschappelijk belang**

De gemeente Brunssum achtte en acht het van groot maatschappelijk belang, dat de al jarenlang bestaande dagrecreatieve functie van c.q. bij het voormalige Natuurbad De Zeekoelen wordt gehandhaafd en versterkt. Datzelfde gold en geldt voor de verblijfsrecreatieve functie van de voormalige heidecamping. Het maatschappelijk belang van een dagrecreatieve voorziening binnen de

gemeentegrenzen is evident, terwijl een kwalitatief goede verblijfsrecreatieve voorziening van bijzonder belang is voor de plaatselijke economie.

Reeds in 2004 heeft de gemeente Brunssum het belang van beide functies onderkend. Mede om financiële redenen is toen in het kader van de noodzakelijk geachte revitalisering van Natuurbad De Zeekoelen en de Heidecamping besloten tot privatisering van deze voorzieningen en is van gemeentewege – onder voorwaarden – ingestemd met een verdere ontwikkeling binnen het plangebied.

In de Europarcs-organisatie heeft de gemeente toen een partij gevonden, die bereid en in staat was (en is) om te investeren in die revitalisering. De eerste fase daarvan is inmiddels onder de vigeur van de inmiddels ingetrokken Wet Openlucht Recreatie (WOR) voltooid door sloop van het zwembad en de bijbehorende gebouwen, de aanleg van een natuurlijke zwemvijver, herinrichting van de voormalige heidecamping en de plaatsing van een 80-tal chalets.

Europarcs (Landgoed Brunssheim B.V.) heeft daarin geïnventariseerd met de intentie om te komen tot de bedrijfsmatige exploitatie van een volwaardig recreatiepark, dat voldoet aan de thans geldende eisen in de recreatiebranche. In 2004 hebben gemeente Brunssum en Europarcs privaatrechtelijk overeenstemming bereikt omtrent de verdere ontwikkeling van het huidige plangebied, waarbij ook in het noordelijk gedeelte plaatsing van chalets werd voorzien, indien en voor zover het tracé van de rondweg daar niet zou worden vastgesteld. Inmiddels is duidelijk dat voor de rondweg een ander tracé is gekozen.

Voor de gemeente Brunssum is het van groot maatschappelijk belang dat het recreatiepark een zodanige omvang en organisatorische structuur krijgt, dat de bedrijfsmatige exploitatie gewaarborgd is. Voor het aanbieden van een kwalitatief hoogwaardig dienstenpakket (receptie, technische dienst, verhuurbemiddeling, schoonmaak, horeca etc.) binnen een rendabele exploitatie, dient het recreatiepark – mede gelet op de hoogte van de inmiddels gedane investeringen – tenminste in omvang te verdubbelen ten opzichte van de thans aanwezige ca. 80 chalets.

- Naar de mening van de gemeente Brunssum is derhalve sprake van een groot maatschappelijk belang.

#### **Reële alternatieven**

De vraag of er reële alternatieven aanwezig zijn voor de thans beoogde bebouwing met chalets van het EHS-gebied moet ontkennend worden beantwoord. Binnen de grenzen van de gemeente Brunssum zijn geen locaties aanwezig voor de vestiging van een dergelijk recreatiepark, zeker als het gaat om de combinatie dagrecreatie – verblijfsrecreatie.

Daarenboven dient te worden geconcludeerd dat ook op een andere, eventueel beschikbare locatie het recreatiepark een zodanige omvang zou moeten hebben, dat sprake kan zijn van een normale bedrijfsmatige exploitatie.

- Naar de mening van de gemeente Brunssum zijn er geen alternatieven aanwezig voor de beoogde ontwikkeling.

#### **Significante aantasting wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied**

Door Oranjewoud is op 20 mei 2010 gerapporteerd naar aanleiding van onderzoek naar beschermde natuurwaarden en de toetsing aan de natuurwetgeving naar aanleiding van het initiatiefplan om te komen tot de verdere ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve functie in het plangebied.

Blijkens de Oranjewoud-rapportage is de natuur- en ecologische waarde van het noordelijke deel van het gebied uiterst beperkt. In dat verband geeft de rapportage aan, dat in het aanwezige bos veelal onderbeplanting ontbreekt. Daarnaast is in het betreffende bosgebiedje al vele jaren sprake van mountain-bike- en wandelpaden, terwijl bovendien het betreffende terrein deels jarenlang gebruikt voor dagrecreatieve doeleinden (vm. zwembad en omliggend terrein). Het feit dat dergelijke vormen van extensieve recreatie al jarenlang plaatsvinden illustreert de relatief lage natuurwaarde van het gebied.

Helaas is nagelaten om dergelijke kanttekeningen inclusief de revitaliseringplannen als toekomstvisie aan de provincie mee te delen in het kader van de voorbereiding op de besluitvorming m.b.t. het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (in werking getreden 1 juli 2008). De besluitvorming om te komen tot privatisering en revitalisering van dit recreatieve gebied dateert al van 2005. De voorliggende bestemmingsplanherziening is een logisch vervolg op de toentertijd genomen besluiten.

Daarnaast geldt nog het navolgende :

1. het gebied is in de afgelopen periode uitdrukkelijk in beeld geweest als onderdeel van één van de tracé's voor de rondweg ; de huidige status binnen de PEHS is daarbij nimmer als een doorslaggevende beperking gezien ; nu om andere redenen de keuze is gevallen op een ander tracé, mag de relatief lage waarde als bos- en natuurgebied de revitalisering en verdere ontwikkeling van de reeds aanwezige recreatieve functie niet belemmeren ;
2. het inmiddels gerealiseerde gedeelte van het recreatiepark heeft zonder de beoogde verdere ontwikkeling aan de noordzijde van het plangebied onvoldoende basis voor een renderende exploitatie ; zonder die verdere ontwikkelingsmogelijkheid zal de eigenaar niet investeren in voorzieningen ten behoeve van het recreatiepark ;
3. een recreatiepark als thans voorzien levert zowel in directe als indirecte zin werkgelegenheid op, hetgeen van groot belang is voor de plaatselijke economie ; de inmiddels doorgevoerde revitalisering van het campinggedeelte heeft al geleid tot merkbare positieve effecten voor het bedrijfsleven in de directe omgeving van het recreatiepark ;
4. Direct ten noorden van het plangebied, alsmede in het westelijk deel van het plangebied blijft sprake van Bos- en natuurgebied, zodat – ondanks de ingreep door middel van de verdere ontwikkeling van het recreatiepark (door plaatsing van chalets) – de verbinding met de natuur van de Brunssummerheide gewaarborgd blijft.
5. Naar de mening van de gemeente Brunssum zijn er geen alternatieven aanwezig voor de beoogde ontwikkeling.

Aangezien de bestemming "Recreatie" niet mogelijk is binnen de EHS dient het EHS-gebied als gevolg van dit bestemmingsplan te worden herbegrensd, om andere dan ecologische redenen. Daarbij dient te worden voldaan aan een 9-tal voorwaarden, zoals gesteld in de partiële herziening van de POL-herziening op onderdelen EHS in de POL-Aanvulling Robuuste verbinding Schinveld-Mook (2007). Voor de toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid geldt uitdrukkelijk dat in overleg met de provincie Limburg herbegrenzing van de EHS zal moeten plaatsvinden.

## 9. Archeologische en cultuurhistorische waarden

### 9.1 Algemeen

Met de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Monumentenwet van 1988 aangepast en uitgebreid met een Wet Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die (deels) in werking is getreden op 1 september 2007.

Voor rijk en provincie, maar vooral voor gemeenten betekent de implementatie van het Verdrag van Malta in de wetgeving een omschakeling in de ambtelijke organisatie, ruimtelijke procedures en inhoudelijke overwegingen. In het bijzonder door de decentralisatie van archeologiebeleid naar gemeentelijk niveau en de verplichting om in het gehele proces van ruimtelijke ordening rekening te houden met archeologie is er voor de gemeenten een belangrijke rol weggelegd.

Met de inwerkingtreding van de wijziging van de Monumentenwet moet in een bestemmingsplan de aanwezigheid van (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden.

### 9.2 Onderzoek ArcheoPro

In mei 2010 heeft ArcheoPro in opdracht van Raverschoot Vastgoed Praktijk B.V. een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd op een plangebied aan de Akerstraat 135 te Brunssum, genaamd 'Landgoed Brunssheim'. Men is voornemens om het bestaande recreatie- en vakantiepark verder uit te breiden. Hiervoor is een nieuwe bestemmingsplan noodzakelijk.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek met een terreininspectie en enkele controleboringen kunnen een aantal zaken geconcludeerd worden:

- De landweerder de 'Boebegraaf' heeft niet door het plangebied gelopen, maar pal westelijk ervan ter plaatse van de huidige Heerenweg.
- Het onderzoek heeft ten aanzien van het plangebied geen directe aanwijzingen opgeleverd voor bewoningsresten en/of *off-site* verschijnselen uit de prehistorie, Romeinse tijd, middeleeuwen en/of de nieuwe tijd.
- Het plangebied heeft tot 1961 zijn natuurlijke toestand behouden waarna in het bestaande droogdal het zwembad de 'Zeekoelen' is aangelegd. Ten behoeve van de aanleg van het zwembad is in het oorspronkelijke droogdal grootschalig grondverzet uitgevoerd waarbij het gehele plangebied sterk is verstoord. Het zuidelijke deel (voormalige camping, momenteel permanente chalets) is opgehoogd en sterk vergraven. Het noordelijke deel (steile, beboste dalhelling) is ook sterk verstoord door grondverzet. Eventuele archeologische resten zijn hierdoor verdwenen of zijn eveneens sterk verstoord.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat voor het volledige plangebied, met name door de grootschalige en intensieve bodemverstoring sinds 1961, een (zeer) lage archeologische verwachting geldt. Derhalve wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen en kan voor het hele plangebied zoals in dit rapport beschreven, worden afgezien van een archeologische dubbelbestemming.

## ***5. Juridische toelichting***

## 1. Bestemmingsplanprocedure

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (in werking getreden per 1 juli 2008) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008) toegepast. Het voorliggende plan is opgesteld conform de nieuwe regels. Deze hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins afwijkt van eerder opgestelde plannen.

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn verschillende fasen te onderscheiden:

### 1. Voorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerp-bestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerp-bestemmingsplan wordt vervolgens voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. De gemeente Brunssum legt het voorontwerp voorts ter inzage in het kader van de vereiste inspraak.

De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en eventueel de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

### 2. Vaststellingsprocedure

vevolgens wordt het ontwerp-bestemmingsplan – eventueel aangepast naar aanleiding van de reacties op het voorontwerp – na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging wordt een standpunt ingenomen met betrekking tot de ingebrachte zienswijzen en stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

### 3. Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM-inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, vindt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling plaats. Gedurende 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM-inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt en ter inzage gelegd.

Kennisgevingen en terinzageleggingen geschieden op grond van artikel 3.8 Wro ook langs elektronische weg.



## 2. Juridische vormgeving

### 2.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.3 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven ;
2. bestemmingen die bij of krachtens de wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens de wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en ontheffingsbepalingen.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting ex artikel 3.1.6 Bro, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

### 2.2 Digitalisering

Per 1 januari 2010 moet elk plan dat in ontwerp ter inzage wordt gelegd , voldoen aan de digitaliseringverplichting. De digitale eisen die aan ruimtelijke plannen worden gesteld, zijn vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro).

Een digitaal plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- een GML-bestand met de verbeelding;
- een pdf- of html-bestand met de toelichting, beleidsteksten en bijlagen;
- een html-bestand met de regels en bijbehorende bijlagen;
- een xml-bestand met het geleideformulier;
- een pdf- of html-bestand van het vaststellingsbesluit.

Onder digitaliseringverplichting wordt verstaan:

- beschikbaar stellen van de elektronisch ondertekende bestanden (authentiek maken);
- beschikbaar stellen van een elektronisch ondertekend manifest;
- raadpleegbaar maken van het authentieke plan.;
- bekendmaking op de gemeentelijke website.

Vooruitlopend op die wettelijke verplichting is het voorliggende bestemmingsplan gedigitaliseerd.

### 2.3 Standaardisering

Om de digitale uitwisseling van bestemmingsplannen mogelijk te maken zijn de RO-Standaarden 2008 ontwikkeld. Deze standaarden zijn met een ministeriele Regeling gekoppeld aan de Wro. De standaarden worden beheerd door Geonovum.

In de RO-Standaarden de wijze waarop de beschikbaarheid, vindbaarheid en toegankelijkheid van de instrumenten uit de Wro moet worden verzorgd, vastgelegd. De belangrijkste RO-standaarden 2008 voor wat betreft het bestemmingsplan zijn:

#### ➤ IMRO

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening. In dit informatiemodel is de opbouw en structuur van digitale ruimtelijke instrumenten voorgeschreven. Wettelijk is voorgeschreven dat het IMRO2008-datamodel moet worden toegepast voor ruimtelijke instrumenten die als ontwerp na 1 januari 2010 ter inzage worden gelegd.

#### ➤ SVBP2008

SVBP2008 staat voor Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. In dit document is de verplichte standaardisatie van bestemmingsplannen en inpassingplannen vastgelegd. In dit document

zijn bijvoorbeeld de verplichte hoofdgroepen van bestemmingen benoemd en de verplichte kleuren van de verschillende bestemmingen vastgelegd.

➤ **STRI2008**

STRI2008 staat voor Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten. De toevoeging 2008 geeft aan dat dit document uitspraken doet over de toegankelijkheid van ruimtelijke documenten die zijn opgebouwd volgens IMRO2008. In dit document zijn verplichtingen opgenomen die de beschikbaarheid, vindbaarheid en authenticiteit van ruimtelijke instrumenten moeten waarborgen. Concreet is in dit document bijvoorbeeld vastgelegd hoe de digitale bestanden beschikbaar moeten worden gesteld en hoe een digitaal waarmerk aan een ruimtelijk document moet worden toegevoegd.

Dit bestemmingsplan is op basis van de voormelde standaarden samengesteld.

### **3. Bouwvergunningvrij bouwen**

Zoals hiervoor reeds onder 6.1 is vermeld is de verblijfsrecreatieve bestemming na de op de realiseringsovereenkomst gebaseerde grondtransactie tussen de gemeente Brunssum en Europarcs al voor een groot gedeelte gerealiseerd door het plaatsen van diverse chalets. Plaatsing van chalets kon tot de intrekking van de Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) – per 1 januari 2008 – bouwvergunningvrij geschieden.

De inmiddels in verband met de intrekking van de WOR gewijzigde Woningwet laat die bouwvergunningvrijheid herleven : het plaatsen van chalets die voldoen aan de bestemmingsplanbepalingen kan bouwvergunningvrij geschieden op grond van het bepaalde in artikel 40, lid 2 van de Woningwet. Dat artikellid luidt :

*Voor het bouwen van een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of stacaravan ten behoeve van recreatief nachtverblijf is geen bouwvergunning vereist, indien het bouwen geschiedt in overeenstemming met een bestemmingsplan en de eisen die krachtens zodanig plan zijn gesteld.*

De chalets zijn alle voorzien van een asstelsel met wielen en kunnen derhalve binnen relatief korte tijd worden verplaatst. Alhoewel zich dienaangaande jurisprudentie heeft gevormd, is het plaatsen van een chalet – mede door het asstelsel en het (onder voorwaarden) ontbreken van een bouwvergunningplicht - niet als “bouwen” in de traditionele zin te beschouwen.

In dit bestemmingsplan wordt ervoor gekozen om chalets tot een maximum van 70 m<sup>2</sup> en uitgevoerd in één bouwlaag te beschouwen als bouwvergunningvrij. Voor het plaatsen van chalets met twee bouwlagen dient dus een bouwvergunning te worden aangevraagd. Dat laatste geldt ook voor alle overige gebouwen op het recreatiepark.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden, alsmede het Besluit Omgevingsrecht. De in het bestemmingsplan opgenomen regels voor wat betreft het bouwvergunningvrij plaatsen van chalets - tot een oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup> – is afgestemd op die nieuwe regelgeving.

Ten overvloede wordt vermeld dat Europarcs niet alleen betrokken is bij de ontwikkeling van het recreatiepark en de daarmee gepaard gaande uitponding van percelen. Ook de exploitatie van het recreatiepark vormt een economische pijler voor het bedrijf. Europarcs ziet derhalve toe op de plaatsing van kwalitatief goede en representatieve chalets, alsmede op het tijdige onderhoud daarvan. Daarnaast is Europarcs door middel van de uitgifte van percelen in staat om ook de ruimtelijke kwaliteit op het park te handhaven.

#### **4. Privaatrechtelijke aspecten**

Europarcs kiest er bewust voor om haar recreatieparken uit te ponden, waardoor er steeds een mix ontstaat tussen recreërende eigenaars en hurende recreanten. Anderzijds kiest Europarcs er ook bewust voor om de exploitatie van recreatieparken aan zich te houden. Door uitponding wordt financiële ruimte geschapen om een goed voorzieningenniveau te realiseren

Zoals reeds eerder is gesteld, wordt door Europarcs – gelet op de aard en omvang van het recreatiepark Landgoed Brunssheim en de ervaringen op andere parken – aangenomen, dat in ca. 20% van de gevallen sprake is van recreatief gebruik enkel door de eigenaar, in ca. 30% sprake zal zijn van beperkte “kostendekkende” verhuur door de eigenaar, terwijl in ca. 50% van de gevallen sprake is van volledige verhuur als vorm van belegging.

Elke koper van een perceel wordt middels de leveringsakte gebonden aan Algemene Bepalingen die voor het recreatiepark gelden, daaronder begrepen een Parkreglement. In die Algemene Bepalingen wordt o.a. geregeld :

- dat kopers een jaarlijkse parkbijdrage verschuldigd zijn aan de exploitant ;
- dat Europarcs zorg draagt voor een kwalitatief goed en doelmatig beheer ;
- dat kopers zich dienen te houden aan het Parkreglement en overige ordebepalingen ;
- dat permanente bewoning verboden is en dat kopers zich dienen te onthouden van handelingen, die de gemeente Brunssum tot inschrijving van die koper in de G.B.A. op het parkadres zouden nopen ;
- dat kopers bij voorgenomen verkoop van hun perceel/chalet een aabiedingsplicht hebben jegens Europarcs.

## 5. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt in het kort ingegaan op de bestemming van de gronden en de toegestane doeleinden en maatvoering binnen de bestemmingen.

Er is gekozen voor een relatief weinig gedetailleerd bestemmingsplan. De verdere ontwikkeling van het recreatiepark hangt af van de individuele wensen van de gegadigden voor een eigen kavel c.q. beleggers. In die markt is een groeiende tendens te bespeuren naar grotere kavels met een ruime chalet. De recreant wenst duidelijk ruimte, zowel binnen als buiten.

De geringe mate van detaillering betekent dat het plan als het ware is opgebouwd uit een aantal "vlekken" (bestemmingen) met enkele aanduidingen die zorgen voor detaillering, voorzover noodzakelijk.

### Natuur

In het oosten en noorden van het plangebied is het bestaande natuurgebied als zodanig bestemd en voorzien van de nodige planologische bescherming (o.a. door een aanlegvergunningenstelsel). Voor een deel van het noordelijk natuurgebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming om te zetten in "Recreatie – Verblijfsrecreatie", nadat er herbegrenzing van het EHS-gebied heeft plaatsgevonden.

### Recreatie – Verblijfsrecreatie

De belangrijkste bestemming is "Recreatie – Verblijfsrecreatie", welke bestemming rust op ca. 75% van het terrein. Binnen het daarvoor aangeduide gebied binnen die bestemming mogen hier maximaal 240 chalets worden geplaatst. Daarvan mag maximaal 50% worden uitgevoerd met een tweede bouwlaag. Voor het bouwen van een chalet met twee bouwlagen is bouwvergunning vereist.

Europarcs streeft naar een kwalitatief hoogwaardige invulling van het recreatiepark. Daarbij wordt maximaal ingespeeld op de (ruimte-)wensen van de recreanten, die belangstelling hebben voor de aankoop van een perceel. Mede door het geaccidenteerde terrein is er sprake van ruime kavels. De verkaveling ontwikkelt zich aan de hand van de verkopen.

Door de onderlinge afstand tussen gebouwen op verschillende bouwpercelen te bepalen op tenminste 5 m wordt automatisch bij elk chalet ruim voldoende buitenruimte gecreëerd.

Binnen de bestemming is sprake van een "wro- zone – wijzigingsgebied 1" en twee maal van een "wro- zone – wijzigingsgebied 2". In het wijzigingsgebied 1 kan in acht name van de daar voor opgenomen regels omzetting plaatsvinden van bebouwing met chalets naar een appartementengebouw of naar groepsaccommodaties. Daarmee verkrijgt Europarcs de nodige ruimte om verder in te spelen op de markt.

Verder is aangeduid waar er van groepsaccommodaties sprake kan zijn en zijn 2 percelen aangeduid waar – met gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid - een bedrijfswoning mag worden gebouwd. Eén bedrijfswoning is bestemd voor huisvesting van de beheerder en diens gezin. De 24/7-dienstverlening aan de gasten op het park maakt het echter noodzakelijk dat Europarcs kan beschikken over bedrijfswoning(en), aangezien de beheerder uiteraard moet kunnen worden afgelost door een ter plaatse aanwezige werknemer. Die behoefte zal – indien een beroep wordt gedaan op de wijzigingsbevoegdheid – nog nader moeten worden onderbouwd op grond van de alsdan actuele situatie.

Aan de zuidzijde van het plan is een nieuw receptiegebouw met horecafaciliteiten voorzien. Doordat het betreffende bouwvlak op een heuvel is gelegd, bestaat de mogelijkheid dat onder het gebouw c.q. terras een opslagloods ten behoeve van de technische dienst van het park wordt gerealiseerd.

### Recreatie - Dagrecreatie

In het westelijke deel van het recreatiepark ligt het gedeelte dat van oudsher ten behoeve van de dagrecreatie wordt gebruikt. De meeste voorzieningen binnen de bestemming "Recreatie –

Dagrecreatie” zijn dan ook al aanwezig, en wel in de vorm van een speel- en ligweide, en strand en water. Verder is sprake van parkeervoorzieningen ten behoeve van de dagrecreatieve functie.

#### Water - Natuurbad

Het aangelegde natuurbad sluit zowel qua bestemming als qua functie op de dagrecreatieve bestemming aan. De bestemming “Water – Natuurbad” spreekt voor zich.

#### Wonen

De voormalige woning aan de noordkant van het plangebied wordt ontsloten via een zandpad vanaf de Akerstraat. Deze woning is bestemd voor “Wonen”. Gebruik als bedrijfswoning is niet functioneel, omdat enerzijds de woning te ver af ligt van de centrale voorzieningen c.q. chalets en appartementen, anderzijds er bovendien geen rechtstreekse verkeersverbinding bestaat tussen deze woning en de recreatieve verblijfseenheden.

Permanente bewoning is slechts toegestaan in de tot “Wonen” bestemde woning, alsmede in de bedrijfswoning(en) (nadat gebruik gemaakt is van de wijzigingsbevoegdheid).

## **6. Uitvoerbaarheid**

## **1. Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een initiatief van Europarcs (Landgoed Brunssheim B.V.) te Apeldoorn. De kosten die samenhangen met de uitvoering van het plan en de onderzoeken van het bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Door de herziening van het voor de gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van de percelen in de (directe) omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Hiervoor zal tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst worden gesloten. Deze overeenkomst verbindt de initiatiefnemer ten aanzien van de gemeente de kosten voor de tegemoetkoming in de planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro aan de gemeente te vergoeden.

Omdat een zogenoemde anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer wordt gesloten, is de opstelling van een exploitatieplan niet aan de orde.

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.



## 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro heeft de volgende resultaten opgeleverd :

### 1. Provincie Limburg :

De Afdeling Landelijk gebied (Natuur) van de provincie Limburg heeft de door Oranjewoud ten behoeve van de voorliggende bestemmingsplanherziening opgestelde natuurtoets beoordeeld. M.b.t. de opbouw van de natuurtoets heeft men een aantal opmerkingen geplaatst, die inmiddels in de versie van mei 2010 zijn uitgewerkt. Een deel van het plangebied is gelegen in EHS-gebied. Uiterste consequentie daarvan zou zijn dat er een herbegrenzing van het EHS-gebied zou moeten plaatsvinden. met inachtnaam van de ter zake geldende beleidslijnen.

#### Commentaar gemeente Brunssum :

Na overleg met de provincie is gekozen voor de volgende aanpassing van het plan :

De gedeeltes die ingevolge het bestemmingsplan "Buitengebied" als "Natuurgebied" zijn bestemd worden ook in het onderhavige bestemmingsplan als "Natuur" bestemd met dien verstande dat voor het noordelijk gelegen natuurgebied een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen ten behoeve van recreatieve doeleinden in de vorm van meer intensieve dag- en / of verblijfsrecreatie (toevoeging chalets). De gemeente Brunssum gaat ervan uit dat ondanks de EHS-aanduiding in dit gebied toch ruimte moet zijn voor een uitbreiding van de recreatieve ontwikkelingen. De EHS wordt bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid evenwel gewaarborgd door de plicht tot herbegrenzing, e.e.a. in nauw overleg met de provincie Limburg. Daarbij dient te worden voldaan aan een 9-tal voorwaarden, zoals gesteld in de partiële herziening van de POL-herziening op onderdelen EHS in de POL-Aanvulling Robuuste verbinding Schinveld-Mook (2007). Zie ook het commentaar naar aanleiding van de opmerkingen van de zijde van VROM-Inspectie.

### 2. VROM-Inspectie, Directie Uitvoering, Regionale Afdeling Zuid :

De VROM-Inspectie heeft naar aanleiding van het om advies toegezonden voorontwerp van het bestemmingsplan enkele opmerkingen gemaakt in verband met de nationale belangen :

- er wordt geen aandacht besteed aan het toepassen van het beleid ten aanzien van de permanente bewoning van recreatiewoningen ;
- met het oog op de mogelijke bebouwing in de EHS is het "neen, tenzij-beginsel" onvoldoende afgewogen ; met name het groot openbaar belang is onvoldoende onderbouwd ;
- er is in een deel van het plangebied sprake van een straalpad ; de bij dit straalpad behorende zone dient in de voorschriften en op de verbeelding opgenomen te worden ; bouwwerken met een grotere hoogte dan 20 m zijn binnen een zone van 100 m ter weerszijden van het straalpad niet toegestaan.

#### Commentaar gemeente Brunssum :

De opmerkingen ten aanzien van het straalpad zijn verwerkt in de regels en op de verbeelding. In de toelichting is een paragraaf toegevoegd m.b.t. het beleid tegen permanente bewoning.

In juni 2010 is de locatie bezocht door vertegenwoordigers van de provincie Limburg en de gemeente Brunssum, teneinde een indruk te krijgen van de huidige situatie van – met name – het noordelijke deel van het plangebied, nu dat gelegen is in EHS-/POL-gebied.

Door Oranjewoud is reeds in de Natuurtoets-rapportage van 20 mei 2010 geconstateerd :

- *Aan de noordzijde van de waterpartijen ligt een geleidelijk oplopend open grasveld met bomen in deels open en deels gesloten verband. In het westelijk de deel is dicht bij de waterplas en klein bosperceel met onderbegroeiing. In het midden-westelijke deel staan enkele vrijstaande Ruwe berken en Gewone esdoorns, en in het oostelijke deel is het karakter meer bosachtig en bestaat uit Grove den , Inlandse eik en Gewone esdoorn. Het bos bezit geen ondergroei in de vorm van struiken. De bodem is bedekt met een grazige vegetatie van algemene kruiden en grassen die regelmatig gemaaid wordt. In het terrein zijn met name bovenop de helling (noordelijk randzone) rijsporen aanwezig die wijzen op*

- regelmatig gebruik door mountainbikers. Er is geen gemarkeerde route binnen het raster uitgezet.*
- *In de provinciale beleidsstukken waarin doelen nader zijn uitgewerkt (Stimuleringsplannen) zijn voor de EHS en POG binnen het plangebied geen natuurdoelen geformuleerd. Daarmee kan de planontwikkeling moeilijk worden getoetst aan concrete provinciale doelen. Toetsing kan daarom slechts plaatsvinden aan de hand van de actuele wezenlijke kenmerken zoals gedefinieerd in paragraaf 2.4 die het uitgangspunt vormen voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van het gebied. Deze waarden bestaan uit de huidige natuurwaarden inclusief de huidige belevingswaarde, waterhuishouding en bodemkwaliteit. Ook het feit dat het gebied onderdeel is van een grotere groene zone is een van de wezenlijke waarden van het terrein.*
  - De natuurwaarden van het terrein bestaan op het moment uit slecht ontwikkeld Berken-zomereikenbos met bijmenging van Grove den en enkele verspreid staande Esdoorns en Beuken. Het betreft een intensief gebruikt en beheerd bos. Het ontbreekt in het bos aan een goed ontwikkelde ondergroei.*
  - De aanwezige vegetatie valt, in het geval compensatie aan de orde zou zijn, in categorie 3 van matig vervangbare typen (Compensatiebeginsel provincie Limburg). Deze geldt voor natuur waarvan de ontwikkeling 25 tot 100 jaar duurt.*
  - *De bouw van chalets in het noordelijk deel van het park betekent dat een grotere verstoring gaat optreden in het noordelijk aangrenzende bosgebied. Het daar aanwezige bos heeft echter reeds een intensieve recreatieve functie voor wandelaars en trimmers, zodat er geen wezenlijke waarden verloren gaan.*

Namens Europarcs is tijdens het werkbezoek benadrukt dat de beoogde ontwikkeling van het noordelijk deel van het plangebied geenszins betekent dat alle bomen zullen moeten worden gekapt. Er wordt juist gestreefd naar (behoud van) een groene omgeving, waarbinnen plaatsing van chalets plaatsvindt.

Gelet op de huidige – beperkte – waarde van het onderhavige gedeelte van de EHS en gelet op de reeds in 2005 ingezette c.q. beoogde herbesteding van het gebied, is geconcludeerd dat herbegrenzing van de EHS in dit geval zeker een optie is.

Met betrekking tot een dergelijke herbegrenzing geldt het navolgende :

Om de ruimtelijke samenhang van de EHS te verbeteren en de EHS in haar omgeving duurzaam in te passen, kunnen Gedeputeerde Staten met behoud van de oorspronkelijke ambitie de huidige begrenzing van de EHS aanpassen. Herbegrenzing kan tevens plaatsvinden om andere dan ecologische redenen, indien het initiatief leidt tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de EHS in de betreffende regio. Herbegrenzing van de EHS om andere dan ecologische redenen zien wij als een instrument voor uitzonderingsgevallen. Door de initiatiefnemer dient vooraf aangegeven te worden hoe het initiatief kan leiden tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de EHS in de regio en welke waarden aangetast worden. De meeste kansen voor herbegrenzen zien wij in Beheersgebieden en nog niet gerealiseerde Nieuwe natuurgebieden omdat hier de actuele natuurwaarden over het algemeen lager zijn dan in bestaande bos- en natuurgebieden en het uitvoeringsinstrumentarium na herbegrenzing elders ingezet kan worden. Voor herbegrenzing van Beheersgebied en Nieuwe natuurgebied dient tevens een (partiële) wijziging van het stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap plaats te vinden. Voor herbegrenzen van de EHS om andere dan ecologische redenen dient in elk geval aan de volgende (9) voorwaarden te zijn voldaan:

- Er vindt door de voorgestelde ruimtelijke ingreep slechts een beperkte aantasting plaats van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS en van de samenhang van de EHS.
- Het initiatief moet uiteindelijk leiden tot een kwalitatieve en/of kwantitatieve versterking van de EHS in het betreffende gebied.
- Bij een 'versterking van de EHS' (Nota Ruimte) is sprake van winst en moet meer gebeuren dan is verwoord in de regels voor behoud van kwaliteit bij de toepassing van de beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden.
- Er vindt een zorgvuldige onderbouwing van de ruimtelijke ingreep op de gegeven locatie plaats, waarbij een afweging van alternatieven plaatsvindt.
- Ter plekke worden zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing.
- De initiatiefnemer committeert zich aan het uitvoeren van de kwalitatieve en/ of kwantitatieve versterking van de EHS en er worden afspraken gemaakt over de wijze en momenten waarop de initiatiefnemer de provincie zal informeren over de voortgang van de uitvoering;
- De kwaliteitswinst wordt niet gefinancierd uit reguliere EHS-middelen;

- Herbegrenzing is enkel toepasbaar bij kleinschalige ontwikkelingen en blijft beperkt tot het oplossen van knelpunten en het bieden van maatwerk.
- Bij toepassing van het instrument Herbegrenzen EHS om andere dan ecologische redenen geldt dat het tijdstip van het besluit over de ingreep ook het tijdstip is waarop besloten wordt over de aard, wijze en het tijdstip van de realisatie van de kwaliteits- en/of kwantiteitswinst. In principe wordt deze kwaliteits- en/of kwantiteitswinst zo snel mogelijk en bij voorkeur tegelijkertijd gerealiseerd met de aanleg van de nieuwe rode functies door de initiatiefnemer gerealiseerd.

Omdat de EHS en POG gezamenlijk de ecologische structuur in Limburg vormen geldt de POG als zoekgebied voor Beheersgebieden en Nieuwe natuurgebieden indien herbegrenzing van de EHS plaatsvindt.

Om enerzijds toch tot een herbestemming van het gebied te kunnen komen en anderzijds ruimte te bieden aan de toepassing van de beleidsregels inzake herbegrenzing van de EHS, is naar aanleiding van de ingekomen reacties besloten om het noordelijke deel van het plangebied – met name waar de plaatsing van chalets is voorzien – thans te bestemmen tot “Natuur”, waarbij tevens een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor een bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie, indien en voor zover sprake wordt van een herbegrenzing van de EHS conform de voormelde beleidsregels.

Dienovereenkomstig zijn de regels op dit punt aangepast.

De uitkomsten van het 3.1.1. Bro vooroverleg zijn reeds verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan. De volgende zienswijze is ingebracht naar aanleiding van het ter visie gelegde ontwerp-bestemmingsplan :

### **3. Ministerie van Defensie**

Door het Commando DienstenCentra van het Ministerie van Defensie te Tilburg is opgemerkt dat de bij het op de verbeelding aangegeven straalpad behorende vrijwaringszone niet juist is weergegeven. De juiste ligging van het straalpad is door het ministerie aangegeven.

#### **Commentaar gemeente Brunssum :**

De door het ministerie verstrekte gegevens zijn verwerkt in de verbeelding.