

BESTEMMINGSPLAN DE WITTE VENNEN  
NOTA VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

VENRAY

24 april 2008  
110501/ZC8/137/700974



# Inhoud

1	Inleiding	4
2	Vooroverleg	5
2.1	Provincie Limburg, met instemming van de VROM-Inspectie Regio Zuid, brief met kenmerk 2007/44851 van 5 november 2007, binnengekomen op 7 november 2007 en brief met kenmerk 2007/49110 van 27 november 2007, binnengekomen op 28 november 2007	5
2.2	Regionale Brandweer, Postbus 11, 5900 AA Venlo, brief van 13 december 2007, binnengekomen op 21 december 2007	8
2.3	Gasunie, brief met kenmerk TAJO 07.B6140 van 17 oktober 2007, binnengekomen op 19 oktober 2007	8
2.4	Rijkswaterstaat, brief van 8 oktober 2007, binnengekomen op 9 oktober 2007	8
2.5	Waterschapsbedrijf Limburg, brief met kenmerk ZVB/Br/2007.31736 van 11 september 2007, binnengekomen op 27 september 2007	8
2.6	Commando DienstenCentra, brief met kenmerk 2007008825 van 24 oktober 2007, binnengekomen op 25 oktober 2007	9
2.7	Waterschap Peel en Maasvallei, brief met kenmerk boa/flwi/wt/2007.04030 van 1 oktober 2007, binnengekomen op 3 oktober 2007	9
3	Zienswijzen	10
3.1	C.M.I. v.d. Molengraft, Sparrendreef 12 – ww24, 5807 EK OOstrum, bij brief van 25 oktober 2007, binnengekomen 25 oktober 2007	10
3.2	J.C. Janssen-Groesbeek, Sparrendreef 12 - 116, 5807 EK Oostrum, bij brief van 23 oktober 2007, binnengekomen 25 oktober 2007	19
3.3	H.J.A.G.M. Verheijen, Sparrendreef 12 - 115, 5807 EK OOstrum, bij brief van 5 oktober 2007, binnengekomen 12 oktober 2007	23
3.4	H.M. v.d. Elsen, Sparrendreef 12 ww.14, 5807 EK OOstrum, bij brief van 23 oktober 2007, binnengekomen 25 oktober 2007	25
3.5	SRK Rechtsbijstand, mr. A. Vinkenborg, Postbus 3020 2700 LA Zoetermeer, bij brief van 22 oktober 2007, binnengekomen 23 oktober 2007, namens C.L. Maijs, IJsselkade 50 te Doesburg	26
3.6	H. Kersten, Sparrendreef 12 ww16, 5807 EK Oostrum, bij brief van 25 oktober 2007, binnengekomen 25 oktober 2007	30
3.7	P.M. Verhoeven-Hartog, 5807 EK Oostrum, bij brief van 25 oktober 2007, binnengekomen 25 oktober 2007	30
3.8	H.J.M. Robbers, 5807 EK OOstrum, bij brief van 25 oktober 2007, binnengekomen 25 oktober 2007	31
3.9	J.H.A.L. Herzfeld, Sparrendreef 12 ww 15, 5807 EK OOstrum. bij brief van 24 oktober 2007, binnengekomen 25 oktober 2007	31

- 3.10** Aviko Rixona, D.J.J. Teunissen, Postbus 5004, 5800 GA Venray, bij brief van 2 oktober 2007, binnengekomen 4 oktober 2007 \_\_\_\_\_ 33
- 3.11** Parc de Witte Vennen, H.J.J.M. Verberk, Sparrendreef 12, 5807 EK Oostrum, bij brief van 25 oktober 2007, binnengekomen 26 oktober 2007 \_\_\_\_\_ 33

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

In deze nota wordt ingegaan op de resultaten van het gevoerde maatschappelijk overleg. In hoofdstuk 2 worden de vooroverlegreacties besproken en in hoofdstuk 3 de zienswijzen. De reacties worden samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

## HOOFDSTUK 2 Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de gebruikelijke vooroverleginstanties.

Van de provincie Limburg, Gasunie, Rijkswaterstaat, Waterschapsbedrijf Limburg, Commando Dienstencentra en het Waterschap Peel en Maasvallei- is een inhoudelijke reactie ontvangen. Op deze reacties wordt hieronder ingegaan.

Van de Regionale brandweer is in eerste instantie een aanvraag om aanvullende informatie binnengekomen. Na hieraan te hebben voldaan heeft de Regionale brandweer te kennen gegeven het niet noodzakelijk te vinden een inhoudelijk advies uit te brengen. Hierop zal eveneens worden ingegaan bij de onderstaande bespreking van de binnengekomen reacties.

### 2.1

PROVINCIE LIMBURG, MET INSTEMMING VAN DE VROM-INSPECTIE REGIO ZUID, BRIEF MET KENMERK 2007/44851 VAN 5 NOVEMBER 2007, BINNENGEKOMEN OP 7 NOVEMBER 2007 EN BRIEF MET KENMERK 2007/49110 VAN 27 NOVEMBER 2007, BINNENGEKOMEN OP 28 NOVEMBER 2007

#### REACTIE

In het plan is onvoldoende gekeken naar de bestemmingen die binnen het invloedsgebied (=2000 meter) van de N270 gepland zijn. In de tekst staat omschreven dat er geen sprake is van een relevante toename, maar er wordt geen melding gemaakt van het groepsrisico voor de geplande nieuwe ontwikkeling en het groepsrisico na de geplande ontwikkeling. Voor zover nu ingeschat kan worden zal het groepsrisico toenemen en zal mogelijk de regionale brandweer hierbij moeten worden betrokken.

#### GEMEENTELIJK ANTWOORD

Er is in overleg getreden met de Regionale brandweer. Zie voor het resultaat van dit overleg het gemeentelijk antwoord onder 2.2. van deze nota.

#### REACTIE

Waarom maakt het EV onderzoek van Groen-planning Maastricht bv geen onderdeel uit van het bestemmingsplan?

#### GEMEENTELIJK ANTWOORD

Het rapport zal als externe bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

#### REACTIE

Bij nieuwe situaties geldt een PR=10-6 en geen PR10=-8 contour (blz. 24, 3<sup>e</sup> alinea en 5<sup>e</sup> alinea).

#### GEMEENTELIJK ANTWOORD

Dit zal worden aangepast.

#### REACTIE

Er wordt niets gezegd over de adviesrol van de brandweer (is de brandweer om advies gevraagd en heeft de brandweer advies uitgebracht)?

- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Met de Regionale brandweer is in overleg getreden. De uitkomsten van dit overleg zullen in de toelichting worden opgenomen.
- REACTIE** De volgende elementen ten behoeve van GR verantwoordingsplicht zijn niet of nauwelijks in het plan terug te vinden:
- beoordeling verandering GR;
  - beoordeling mogelijkheden zelfredzaamheid;
  - beoordeling mogelijkheden bestrijdbaarheid van incident of ramp;
  - beoordeling mogelijkheden alternatieven (voor ruimtelijk plan);
  - beoordeling mogelijkheden tot risicoreductie.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Uit de geactualiseerde Quicksan externe veiligheid 'Bedrijventerrein Vennendreef' te Venray" (8 januari 2008) blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen het invloedsgebied van enig risicobron in het kader van externe veiligheid. Voor het bestemmingplan 'De Witte Vennen' geldt dan ook geen verantwoordingsplicht.
- REACTIE** In het plan wordt gesproken over een BEVI-inrichting met een plaatsgebonden risico van 25 meter. Het is niet uit de tekst op te maken of er ook sprake is van een invloedsgebied van het groepsrisico.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De toelichting zal hierop worden aangepast.
- REACTIE** De tekst in de 2<sup>e</sup> alinea op pagina 25 van de toelichting over het groepsrisico is onduidelijk en onjuist.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Deze passage zal worden aangepast.
- REACTIE** Bij de vaststelling van het plan dient er duidelijkheid te bestaan over de veiligheidsafstanden van de hogedruk gastransportleiding. Op dit moment zijn deze niet in het plan opgenomen.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De toelichting zal op dit onderdeel worden aangevuld overeenkomstig het verzoek.
- REACTIE** In het plan wordt niet gesproken over andere buisleidingen dan de aardgasleidingen. Niet duidelijk is of er geen andere buisleidingen zijn of dat er niet verder onderzocht is. Het plan dient op dit onderdeel te worden aangevuld.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De toelichting zal op dit onderdeel worden aangevuld overeenkomstig het verzoek.
- REACTIE** Ten aanzien van de aangereikte bodemonderzoeken kan worden opgemerkt dat de onderzoeken voor de deellocaties B en C verouderd zijn. Vóór de vaststelling van het plan dient via het uitvoeren van een historisch onderzoek ofwel te worden aangetoond dat de onderzoeksresultaten nog representatief zijn (in de tussenliggende periode zijn geen wijzigingen opgetreden), dan wel dient een actualisatie-onderzoek te worden uitgevoerd. Een toetsing aan de BGW dient in ieder geval plaats te vinden.

- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De onderzoeken zullen worden geactualiseerd. Voor zover het betreft de deellocaties B en C kan reeds worden opgemerkt dat er in de tussenliggende periode geen wijzigingen zijn opgetreden.
- REACTIE** Uit de plankaart en de toelichting kan niet worden afgeleid waar de bebouwde ontwikkelingen worden gerealiseerd omdat er geen bouwvlakken zijn aangegeven. Niet duidelijk is of de bodemonderzoeken betrekking hebben op de terreindelen waar ontwikkelingen gerealiseerd worden. Indien dit niet het geval is dan dient voor de vaststelling van het plan door middel van bodemonderzoek te worden aangetoond dat de bodem hiervoor geschikt is.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De onderzoeken zullen worden geactualiseerd. Overigens kan worden opgemerkt dat voor de terreindelen waar bebouwde ontwikkelingen zijn voorzien, geldt dat deze binnen de bestemming “recreatieve doeleinden” zijn gelegen en dat aan het grootste deel van deze gronden in het vigerende bestemmingsplan een recreatieve bestemming was toegekend waarbinnen onder meer de vakantiewoningen reeds zijn toegestaan. Voor de gronden binnen de recreatieve bestemming die voorheen een andere bestemming kenden, zijn bodemonderzoeken uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen bezwaren bestaan tegen het nieuwe gebruik.
- REACTIE** De bodemparagraaf (4.1.2.) dient op de uitkomsten te worden aangepast.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De bodemparagraaf zal hierop worden aangepast.
- REACTIE** Aan de bestemming Groenvoorzieningen (artikel 6) dient een vrijstelling te worden toegevoegd dat voor het oprichten van de ingevolge artikel 6 lid 2 toegestane bouwwerken pas vrijstelling kan worden verleend indien blijkt dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. De rapportages van de bodemonderzoeken dienen als bijlage aan het vastgestelde bestemmingsplan te worden toegevoegd. Veelal zal kunnen worden volstaan met een historisch onderzoek.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De betreffende vrijstelling zal in het plan worden opgenomen.
- REACTIE** Verzocht wordt te bezien of het vastgestelde plan te zijner tijd ook in uitwisselbare vorm bij de provincie Limburg kan worden aangeleverd.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De tekening is IMRO2003 gecodeerd. Er heeft evenwel geen koppeling tussen voorschriften en plankaart plaatsgevonden. De opmerking zal worden meegenomen bij het vastgestelde plan.
- REACTIE** De voorschriften worden slechts marginaal getoetst; de gemeente is zelf verantwoordelijk voor de juridische kwaliteit hiervan.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- REACTIE** Gelet op de aard van de opmerkingen kan geen gebruik worden gemaakt van artikel 19, lid 2 WRO.

GEMEENTELIJK ANTWOORD De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

## 2.2 REGIONALE BRANDWEER, POSTBUS 11, 5900 AA VENLO, BRIEF VAN 13 DECEMBER 2007, BINNENGEKOMEN OP 21 DECEMBER 2007

REACTIE Geven aan momenteel over onvoldoende gegevens te beschikken om een veiligheidsadvies af te geven.

GEMEENTELIJK ANTWOORD De gegevens zijn inmiddels ter beschikking gesteld.

Bij brief van 4 april 2008 (kenmerk 2008500426) wordt door de Regionale brandweer aangegeven dat na beoordeling van de verstrekte gegevens wordt geconstateerd dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied is gelegen van een risicobron. Om die reden ziet de Regionale brandweer geen aanleiding om advies uit te brengen.

Daarnaast heeft er nog overleg plaatsgehad met de brandweer. Daarin werd aangegeven dat er in het kader van bereikbaarheid en (brand)veiligheid een calamiteitentoeegang moet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het resultaat daarvan is dat er wordt voorzien in een calamiteitentoeegang aan de westkant van het plangebied.

## 2.3 GASUNIE, BRIEF MET KENMERK TAJO 07.B6140 VAN 17 OKTOBER 2007, BINNENGEKOMEN OP 19 OKTOBER 2007

REACTIE Constateren dat er enkele aardgastransportleidingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen, terwijl er binnen het bestemmingsplangebied geen aardgastransportleidingen van de Gasunie aanwezig zijn.

GEMEENTELIJK ANTWOORD De opgenomen gasleiding zal uit het plan worden geschrapt.

## 2.4 RIJKSWATERSTAAT, BRIEF VAN 8 OKTOBER 2007, BINNENGEKOMEN OP 9 OKTOBER 2007

REACTIE Rijkswaterstaat heeft geen belangen in het plangebied "Parc De Witte Vennen".

GEMEENTELIJK ANTWOORD De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

## 2.5 WATERSCHAPSBEDRIJF LIMBURG, BRIEF MET KENMERK ZVB/BR/2007.31736 VAN 11 SEPTEMBER 2007, BINNENGEKOMEN OP 27 SEPTEMBER 2007

REACTIE Wijzen erop dat in het plangebied geen zuiveringstechnische werken zijn gelegen van het Waterschapsbedrijf. De in de buurt gelegen rioolwatertransportleidingen 33.20 Castenray-Oostrum en 33.55 Oirlo-Oostrum BD zijn aan de zuidzijde van de spoorlijn gelegen tot aan de Witte Vennweg en worden dus niet door het plangebied geraakt.

GEMEENTELIJK ANTWOORD De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.



## 2.6 COMMANDO DIENSTENCENTRA, BRIEF MET KENMERK 2007008825 VAN 24 OKTOBER 2007, BINNENGEKOMEN OP 25 OKTOBER 2007

**REACTIE** Merken op de brief niet als een zienswijze te beschouwen. Wijzen er voorts op rekening te houden met het radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel.

**GEMEENTELIJK ANTWOORD** De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Terzijde wordt opgemerkt dat de toegestane bebouwing in het plangebied niet hoog genoeg is/kan worden om tot radarverstoring te leiden.

## 2.7 WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI, BRIEF MET KENMERK BOA/FLWI/WT/2007.04030 VAN 1 OKTOBER 2007, BINNENGEKOMEN OP 3 OKTOBER 2007

**REACTIE** Het Waterschap geeft aan dat reeds eerder een positief advies is afgegeven voor het ontwerpbestemmingsplan Parc de Witte Vennen, onder nummer boa/role/2004-0378-1. Voorts wordt opgemerkt dat het 100% infiltreren van regenwater geheel conform de ideeën van het Waterschap is.

**GEMEENTELIJK ANTWOORD** De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

## HOOFDSTUK 3 Zienswijzen

Het ontwerp heeft ter inzage gelegen van vrijdag 14 september 2007 tot en met donderdag 25 oktober 2007. Op 8 oktober heeft een inloopavond plaatsgevonden waarbij vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig waren om vragen over het bestemmingsplan te beantwoorden.

Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn 11 schriftelijke reacties binnengekomen. Onderstaand zijn deze zienswijzen samengevat en beantwoord. Opgemerkt kan worden dat de zienswijzen op onderdelen hebben geleid tot aanpassing van het plan. Dit is in het gemeentelijk antwoord op een zienswijze vermeld.

### 3.1

C.M.I. V.D. MOLENGRAFT, SPARRENDREEF 12 – WW24, 5807 EK OOSTRUM, BIJ BRIEF VAN 25 OKTOBER 2007, BINNENGEKOMEN 25 OKTOBER 2007

#### ZIENSWIJZE

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet niet in duidelijke regels ten aanzien van een stedenbouwkundig, beeldbepalende uitstraling van het park. Dit in tegenstelling tot het vigerende bestemmingplan. Hierdoor ontstaat onzekerheid.

#### GEMEENTELIJK ANTWOORD

Het bestemmingsplan biedt voldoende randvoorwaarden om tot een verantwoorde invulling van de bestemming te komen. Op onderdelen zal het bestemmingsplan nog worden aangevuld om de duidelijkheid en rechtszekerheid te vergroten. Op dit laatste zal bij de verdere beantwoording nader worden ingegaan bij de betreffende reacties.

#### ZIENSWIJZE

Het provinciale beleid is erop gericht recreatiewoningen op een zelfde wijze te toetsen als normale woningen.

#### GEMEENTELIJK ANTWOORD

Het provinciaal beleid waaraan gerefereerd wordt, is enkel bedoeld voor solitaire recreatiewoningen en niet voor woningen op recreatieparken.

#### ZIENSWIJZE

Waarom is er geen stedenbouwkundig plan opgesteld om als toetsingskader te dienen. In het vigerende bestemmingsplan was dit wel het geval.

#### GEMEENTELIJK ANTWOORD

Ook het vigerende bestemmingsplan was een globaal plan. Het voorliggende bestemmingsplan biedt voldoende randvoorwaarden voor een verantwoorde invulling van de bestemming.

#### ZIENSWIJZE

De objecten die op de plankaart staan aangegeven als ruimte voor langere verblijfsduur zijn geen bouwwerken zoals wordt bedoeld in het onderhavig plan. Het betreft namelijk stacaravans, behalve de 6 oevervilla's aan het water.

- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De objecten waarop gewezen wordt zijn geen stacaravans, maar zogenaamde Mobiva's. Dit zijn nagelvast met de grond verbonden chalets. En daarmee zijn het bouwwerken in de zin van het bestemmingsplan. Overigens zijn er dus niet 6, maar 10 oevervilla's aanwezig.
- ZIENSWIJZE** Waarom is 70% van de koopwoningen op de plankaart gearceerd.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Het gaat hier om een tekentechnisch gegeven. De arcering zit in de ondergrond die wordt gebruikt om de plankaart te tekenen. De arcering wordt hieruit verwijderd nu dit de duidelijkheid ten goede komt.
- ZIENSWIJZE** De plaatsing van de koopwoningen op de plankaart komt niet overeen met de gegevens van het kadaster.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De contouren van de koopwoningen maken deel uit van de ondergrond waarop de plankaart wordt ingetekend. Inmiddels is een nieuwe ondergrond verschenen waarop een aantal gebouwen anders staat ingetekend, Deze zal worden gebruikt als nieuwe ondergrond voor de plantekening bij het vast te stellen plan.
- ZIENSWIJZE** In een bepaalde middencirkel op de plankaart staan bouwwerken geprojecteerd die niet aanwezig zijn.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Deze woningen stonden op de gebruikte ondergrond ingetekend. Op de nieuwe ondergrond die gebruikt gaat worden voor het vast te stellen bestemmingsplan staan deze niet meer.
- ZIENSWIJZE** In een andere cirkel op de plankaart wordt nu een bestemming gegeven van recreatieve ruimte. Het is de eigenaren meermalen gezegd dat op die plek geen bouwwerken mogen komen omdat dit een zogenaamd ecologisch beschermd gebied zou zijn. Wat is hierin veranderd?
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Aangenomen wordt dat indiener doelt op de gronden waar het appartementencomplex wordt voorzien. In het vigerende bestemmingsplan hebben die gronden een recreatieve bestemming "Verblijfsaccommodatie 1 (zomerhuizen) en geen ecologische.
- ZIENSWIJZE** Waarom zijn de bouwwerken van de aanwezige sanitaire voorzieningen niet op de plankaart ingetekend?
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De gebouwen staan niet op de ondergrond. Ook op de nieuwe ondergrond zijn deze niet opgenomen. Overigens heeft de ondergrond bij de plankaart geen juridische betekenis. Er kunnen dus geen rechten aan worden ontleend. De betreffende sanitaire voorzieningen zijn overigens niet illegaal aanwezig. Voor de bouw is een bouwvergunning afgegeven.
- ZIENSWIJZE** Waarom zijn de 9 dubbele tuinbergingen die in het verleden zijn goedgekeurd niet als bouwwerk op de plankaart ingetekend?

- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Deze gebouwen staan niet op de ondergrond. Ook op de nieuwe ondergrond zijn deze gebouwen niet opgenomen. Overigens heeft de ondergrond bij de plankaart geen juridische betekenis. Er kunnen dus geen rechten aan worden ontleend. En het feit dat de gebouwen niet staan ingetekend betekent ook niet automatisch dat ze als illegaal worden beschouwd. Bouwwerken waarvoor in het verleden een bouwvergunning is afgegeven zijn gewoon legaal.
- ZIENSWIJZE** Op de plankaart is het natuurgebied ingetekend. Dit is evenwel voor 80% water. Hoe denkt men dit gebied in de toekomst te beschermen?
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De regeling en bestemmingsbegrenzing van het vigerende bestemmingsplan is op dit onderdeel in stand gelaten. In het gebied zijn overigens 2 “ecologische” eilandjes opgenomen. Door de doeleindenomschrijving in samenhang met de bouwregels en aanlegvergunningvoorwaarden wordt de natuurbestemming voldoende beschermd tegen aantasting.
- ZIENSWIJZE** Noch op de plankaart noch in de voorschriften is de huidige mogelijkheid vastgelegd om rondom de waterplas een wandeling te maken. Dit is wel wenselijk.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** In het bestemmingsplan zal uitdrukkelijk worden opgenomen dat binnen deze bestemming een halfverhard pad met een breedte van maximaal 1,5 meter is toegestaan. Daarbij moet worden opgemerkt dat ter plaatse van dit pad geen verlichting e.d. zijn toegestaan.
- ZIENSWIJZE** Wat wordt met de verschillende grijze belijningen op de plankaart bedoeld?
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Deze belijningen maken deel uit van de ondergrond en hebben geen juridische status.
- ZIENSWIJZE** De huidige voorziening van cafetaria bij het natuurbad staat niet op de plankaart aangegeven.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Deze staan momenteel indicatief aangegeven op de plankaart in de ondergrond als een blokje; de exacte ligging ligt dus niet vast.
- ZIENSWIJZE** Kan nog meer opmerkingen maken ten aanzien van de plankaart.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- ZIENSWIJZE** Ten aanzien van de begripomschrijving “begane grondlaag” wordt opgemerkt dat indien de houten chalets als bouwwerken worden beschouwd, de begane grondlaag van deze chalets zich op ten minste 1,75 meter van het peil bevindt in plaats van 1,50 meter.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Voor deze gebouwen is in de begripsbepaling van de voorschriften opgenomen dat moet worden gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. Het geconstateerde probleem treedt dus niet op.
- ZIENSWIJZE** Ten aanzien van de begripsbepaling “bestaand” wordt aangegeven dat hiervan niet altijd melding wordt gemaakt in het plan.

- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Deze aanduiding heeft in principe betrekking op het overgangsrecht. Bestaand is in dat geval het feitelijk legaal aanwezig zijn op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan. Niet relevant is dus of deze bouwwerken ook op de plankaart staan ingetekend.
- ZIENSWIJZE** Ten aanzien van de begrippen “hoofdverblijf” en “permanente bebouwing” wordt gesuggereerd dat de recreatie als hoofdverblijf wordt aangemerkt (inschrijving GBA) men er ook permanent woont. Deze interpretatie wordt niet door de wet ondersteund.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Het gaat hierbij niet alleen om het ingeschreven staan of dienen te staan bij het GBA, maar ook dat er sprake is van feitelijke bewoning. Deze feitelijke bewoning kan blijken uit een aantal omstandigheden en gedragingen. Dat is conform de jurisprudentie. Hierop zal in de toelichting van het plan nog nader in worden gegaan. Om te benadrukken dat het om nevenschikkende criteria gaat zal in definitiebepaling van hoofdverblijf een accentteken op het woord en (“én”) worden geplaatst.
- ZIENSWIJZE** Ten aanzien van het begrip “recreatieve verblijfsaccommodatie” wordt in het bestemmingsplan gesteld dat dit ruimtes zijn waarvoor wel een bouwvergunning nodig is maar die niet permanent mogen worden bewoond. Indiener van de reactie is echter van opvatting dat de bouw van recreatiewoningen die volledig voldoen aan het vigerende bouwbesluit, permanente bewoning in de hand werken. Dit gelet op de hoge investering. Gesteld wordt dat de opzet van het park in beginsel de doelstelling “permanente bewoning” onderschreef, mede gezien het gedoogbeleid welke door de gemeente tot op heden is gehanteerd.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Recreatiewoningen behoeven volgens het Bouwbesluit niet aan dezelfde eisen te voldoen als reguliere woningen. Wel is het zo dat een recreatiewoning die niet voldoet aan het Bouwbesluit, nimmer kan worden omgezet in een woning bedoeld voor permanent wonen. In het bestemmingsplan is voor deze woningen echter nimmer permanente bewoning toegestaan. Indiener weet of had kunnen weten dat op het recreatieterrein uitsluitend recreatiewoningen mochten en mogen worden gebouwd. Permanente bewoning is noch door de gemeente noch door de exploitant/eigenaar (gelet op het verbod in de koopcontract en het Parkreglement) als mogelijkheid uitgedragen.
- ZIENSWIJZE** Ten aanzien van het begrip “ruimtelijke kwaliteit” wordt geconstateerd dat dit begrip spijtig genoeg in het bestemmingsplan niet nader is ingevuld.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** In de nadere eisenregeling van artikel 3, lid 4 is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken mede met het oog op de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de eigenschappen gebruikswaarde (functionaliteit), de belevingswaarde (attractiviteit) en de toekomstwaarde (duurzaamheid). Deze eigenschappen bepalen of een gebied duurzaam geschikt blijft voor het daaraan toegekende gebruik.
- ZIENSWIJZE** Ten aanzien van het begrip “setback” wordt aangegeven dat dit tot een onaanvaardbaar hoog gebouw zou kunnen leiden.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De mogelijkheid tot het oprichten van een setback bovenop de derde bouwlaag zal worden geschrapt uit het bestemmingsplan.

- ZIENSWIJZE** Ten aanzien van het begrip “vakantiewoning” wordt de interpretatie in het plan niet onderschreven. Wettelijk kan een vakantiewoning zeker een hoofdverblijf zijn, terwijl men toch een andere woning bezit. Immers een hoofdverblijf wordt gedefinieerd door de term eerste woning als bedoeld voor de belastingen. Het hoofdverblijf is waar het economisch belang heerst (zie ook het arrest van 17 juli 1996 van de arrondissementsrechtbank te Middelburg).
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Een vakantiewoning is nimmer een hoofdverblijf, indien zulks wel het geval is, kan er geen sprake meer zijn van een vakantiewoning. De aangehaalde uitspraak is hier niet strijdig mee.
- ZIENSWIJZE** In artikel 3 onder b gaat het om de uitbreiding van de waterplas. In tegenstelling tot het vigerende plan wordt hier niet meer vastgelegd dat de plas bestemd is voor stille recreatie. Dit kan tot overlast leiden en schade veroorzaken voor het natuurgebied.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** In het bestemmingsplan zal aan de gebruiksverboden worden toegevoegd dat als met het plan strijdig gebruik wordt beschouwd: het gebruiken van de gronden (waaronder tevens water wordt begrepen) voor jetski’s, waterski’s, motorboten e.d.
- ZIENSWIJZE** In artikel 3 onder f wordt gesproken over 340 recreatie-eenheden. Dit komt niet overeen met hoofdstuk 6.2 van de toelichting.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Dit is correct. Het aantal recreatie-eenheden in artikel 3 onder f moet 320 zijn. Het plan wordt hierop aangepast.
- ZIENSWIJZE** Is het niet eens met het verbod tot het oprichten van bijgebouwen. Er zijn op het terrein in samenwerking met de exploitant minimaal 18 tuinhuisjes geplaatst. Deze ondervangen het gebrek aan bergruimte (2,6 m<sup>2</sup>) in de recreatiewoningen.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Voor recreatiewoningen is het beleid primair gericht op het voorkomen van permanente bewoning. Het toestaan van bijgebouwen bij recreatiewoningen werkt permanente bewoning juist in de hand. Bovendien treedt door het toestaan van losse gebouwtjes een zekere mate van verrommeling op. Ook het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor het oprichten van bijgebouwen. Door een toetsfout van de gemeente is in het verleden een vergunning verleend voor 9 dubbele bergingen.
- ZIENSWIJZE** In de voorschriften wordt de mogelijkheid geboden om maximaal 50 woningen te gebruiken voor overbruggingshuisvesting. Dit is meer dan het aantal wooneenheden dat momenteel beschikbaar is en dat lijkt niet de bedoeling. Ook voor de toekomst moet er een goede verhouding bestaan.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Op dit moment worden reeds 40 van de 200 recreatie-eenheden voor overbruggingshuisvesting aangewend, dus 20%. In de toekomst worden dit 50 van de 320 recreatie-eenheden. Dat is minder dan 16%. Dus er is zeker sprake van ondergeschiktheid zowel nu als in de toekomst. Overigens komt overbruggingshuisvesting gedurende de vakantieperiodes nauwelijks voor.

- ZIENSWIJZE** In artikel 4 wordt in lid 2 onder 2 aangegeven dat er binnen het gebied met de aanduiding "P" op de plankaart minimaal 100 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn. Met de huidige boomaanplant en walvorming is dat niet mogelijk. Is het de bedoeling dat er bomen gekapt gaan worden?
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Het handelt hier om twee stroken van 195 meter voor dwarsparkeren en 95 meter voor langsparkeren. Dit is overigens de bestaande situatie die in het plan wordt vastgelegd. Er is nu reeds ruimte voor 125 parkeerplaatsen. Bomenkap is dan ook niet voorzien. Bovendien wordt het behoud van de bomen in het bestemmingsplan geregeld.
- ZIENSWIJZE** Is het wandelpad rondom het water nog wel mogelijk?
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** In het bestemmingsplan zal uitdrukkelijk worden opgenomen dat binnen deze bestemming een halfverhard pad met een breedte van maximaal 1,5 meter is toegestaan. Daarbij moet worden opgemerkt dat ter plaatse van dit pad geen verlichting e.d. zijn toegestaan.
- ZIENSWIJZE** Er wordt in paragraaf 1.3 van de toelichting melding gemaakt van een beeldkwaliteitplan. Dit zou integraal onderdeel moeten uitmaken van het bestemmingsplan, mede met het oog op de rechtszekerheid voor de huidige eigenaren.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** In een beeldkwaliteitplan wordt de sfeer en het karakter van een gebied en de bebouwing vastgelegd. Dit is met name belangrijk bij nieuw te ontwikkelen gebieden. In het onderhavige bestemmingsplan is de sfeer en "toon" al gezet. Nieuwe bouwplannen zullen daarop afgestemd moeten worden en worden door welstand getoetst. Daarmee is de passage over het beeldkwaliteitplan in de toelichting is niet meer actueel en niet noodzakelijk. De betreffende passage zal daarom uit de toelichting worden geschrapt.
- ZIENSWIJZE** In paragraaf 2.2.3. van de toelichting wordt gesteld dat recreatiewoningen beschikbaar dienen te zijn voor commercieel gebruik. Dit zou betekenen het park in de toekomst alleen nog maar in huureenheden zal voorzien, zoals ook op verschillende plaatsen in de toelichting tot uiting komt. Dit staat evenwel haaks op de opmerking om nog 200 recreatieve bouwwerken te kunnen oprichten die mogelijk als koopobject dienen. Het is toch niet de bedoeling dat woningen die in particulier bezit zijn op de commerciële markt komen? Dit is overigens niet mogelijk binnen de koopovereenkomst die eigenaren gesloten hebben, dan wel volgens het statuut van de vereniging van eigenaren.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Een bestemmingsplan regelt de bebouwing en het gebruik van gronden. In een bestemmingsplan wordt geen huur of koop geregeld.
- ZIENSWIJZE** Gevraagd wordt om nader toe te lichten wat bedoeld wordt met "Parc de Witte Vennen is slechts een onderdeel...." in paragraaf 3.1. van de toelichting, en wel in het bijzonder de drie genoemde items, zoals optimalisering, actualiseren, inbedding.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De betreffende tekst is inmiddels deels achterhaald en zal worden aangepast. Optimaliseren had overigens betrekking op het opwaarderen van de toegangsweg de Sparrendreef en het asfalteren van het laatste deel tot aan de ingang. Dit heeft inmiddels plaatsgevonden. Het actualiseren heeft onder meer betrekking op het woonoppervlak van de waterwoningen dat niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. Het inbedden heeft onder andere betrekking op de bosaanplant rond de grote waterplas .

- ZIENSWIJZE** In paragraaf 3.2. van de toelichting wordt aangegeven dat er een tekening is tussengevoegd. Deze ontbreekt echter. Tevens wordt melding gemaakt van duurdere koopwoningen.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Deze tekening heeft betrekking op de ontwikkelingsvisie en zal alsnog worden ingevoegd. Tevens zal in de zin “het betreft hier .... binnen de plas” achter het woord “hier” het woord “hoofdzakelijk” worden ingevoegd.
- ZIENSWIJZE** In paragraaf 4.1.1. wordt aangegeven dat er geen geluidonderzoek is uitgevoerd voor de twee dienstwoningen. Waar worden deze woningen gerealiseerd en waarom heeft hiervoor geen geluidonderzoek plaatsgevonden.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De bedrijfswoningen zijn momenteel voorzien in het gebied met de aanduiding “B”. Deze woningen komen niet binnen een geluidcontour te liggen. Er hoeft dus geen geluidonderzoek te worden uitgevoerd.
- ZIENSWIJZE** Ten aanzien van paragraaf 4.1.7. (water) wordt gevraagd waarom er bij de huurwoningen wel goten zijn toegestaan en bij de koopwoningen niet.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Dit heeft te maken met de uitstraling van de panden zoals die door de architect wordt beleefd. Overigens is hiervoor niets vastgelegd in het bestemmingsplan.
- ZIENSWIJZE** Met betrekking tot paragraaf 4.1.8. (ecologie) merkt indiener op grote hoeveelheden vleermuizen te hebben waargenomen in de omgeving van de stortplaats. Het plan doet melding van 84 paren oeverzwaluwen. Dit zijn er aanzienlijk meer, zowel op de zuid- als de oostwand. Tevens is geconstateerd dat dit jaar tijdens het broedseizoen de zuidwand met ten minste 100 paren is vernietigd. Hoe wordt hierop in de toekomst toegezien?
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Tijdens veldonderzoeken zijn de betreffende aantallen door een erkend ecooloog waargenomen. De vernietiging van een deel van de zuidwand is een fout geweest. Dit zal in de toekomst niet meer plaatsvinden. Hierop zal worden toegezien.
- ZIENSWIJZE** In de toelichting wordt melding gemaakt van enige vogels en dieren die binnen het plangebied zijn waargenomen. Waarom is dit beperkt tot de vermelde soorten en wordt er in het geheel geen melding gemaakt van watervogels die op of aan het water als in het natuurgebied vertoeven.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Op basis van de huidige wet- en regelgeving zijn de meeste broedvogels buiten het broedseizoen weinig beschermd en niet richtinggevend in het ruimtelijke ordeningstraject.
- ZIENSWIJZE** Met het oog op paragraaf 4.1.12 (duurzaam bouwen) wordt gevraagd of de voorschriften die daar worden aangevoerd ook bindend zijn. Dit gelet op de huidige woningen waar veelvuldig hardhout en kunststof is gebruikt.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De toelichting is geen bindend onderdeel van het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de tekst met betrekking tot duurzaam bouwen.



- ZIENSWIJZE** Ten aanzien van paragraaf 5.1.1. (planopzet) wordt opgemerkt dat het plan te flexibel is en de huidige eigenaren te weinig bescherming biedt tegen de ontwikkelingsplannen van de exploitanten.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De gemeente is binnen bepaalde kaders vrij in het opstellen van een bestemmingsplan. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt over het algemeen gekozen voor een meer globale opzet. De hoofdelementen in het plan, zoals de centrale voorzieningen en het appartementengebouw, worden vastgelegd. Daarmee is voldoende duidelijkheid en rechtszekerheid geboden.
- ZIENSWIJZE** Voorts wordt ten aanzien van paragraaf 5.1.1. opgemerkt dat slechts 50 woningen mogen worden gebruikt voor 6 maanden overbrugging. Binnen het park mag niet verhuisd worden. De controle wordt via een convenant bij de exploitant gelegd. Hoe wordt dit gecontroleerd. Immers het is zeker niet duidelijk dat dergelijke overbruggingen ingeschreven worden in het GBA. Zoals ook nu gebeurd kan men verwachten dat er wel degelijk personen langer dan 6 maanden zullen vertoeven.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De gemeente is de partij die het bestemmingplan handhaaft. Wel is voor de werkbaarheid en duidelijkheid een convenant opgesteld. Daarin worden een aantal "spelregels" bepaald. Zo moet in de huurovereenkomst worden aangegeven waarom iemand gebruik wenst te maken van overbruggingshuisvesting en voor welke periode dat geldt. De gemeente ontvangt hiervan afschriften, zodat zij van de situatie op de hoogte is, en waar nodig kan optreden .
- ZIENSWIJZE** Ten aanzien van paragraaf 5.2 (handhaving) wordt door indiener opgemerkt dat de politiek zich al verschillende malen heeft uitgesproken dat er handhaving moet plaatsvinden. Toezeggingen door zowel de politiek als Witte Vennen BV zijn er gedaan dat met het bestemmingsplan ook de richtlijnen zou bevatten inhoudend de criteria waaraan recreatie dan wel permanente bewoning zou moeten voldoen. In de toelichting wordt wel aangegeven dat de minister verruiming heeft aangeboden om in bepaalde gevallen een persoonsgebonden overgangsrecht te verlenen zodat huidige eigenaren een permanente woonstatus zouden kunnen verkrijgen. Indiener merkt op dat de minister inmiddels verder is gegaan en door met de persoonsgebonden vrijstelling ook verweer mogelijk te maken ingeval van het niet verlenen van deze vrijstelling. Door de onduidelijkheid waarmee de gemeente ten aanzien van het wonen op het park tot op heden is omgegaan, hebben de eigenaren veel emotionele schade opgelopen. Verzocht wordt hierin duidelijkheid te scheppen. Indiener stelt voor om op een gedeelte van het park permanente bewoning toe te staan.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Het college heeft op 13 november 2007 besloten op grond van artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een persoonsgebonden vrijstelling te verlenen aan bewoners van vóór 31 oktober 2003, mits zij voldoen aan de gestelde voorwaarden. Tegen de overige gevallen zal worden opgetreden.  
Wat betreft de mogelijke omzetting van de recreatiebestemming in een woonbestemming heeft de gemeente consequent een eenduidig geluid laten horen. Een woonbestemming voor het recreatieterrein is nooit overwogen. Ook een woonenclave is steeds afgewezen. Ook in het nieuwe plan is daarom wederom gekozen voor een recreatiebestemming.
- ZIENSWIJZE** Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 6.2. wordt uitleg gevraagd over de berekening van het aantal eenheden.

- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De betreffende tekst moet worden bijgesteld. Er zijn momenteel 35 koopwoningen en 41 huurwoningen aanwezig. In totaal dus 76 woningen. Daarnaast zijn er 130 campingplaatsen. Dit aantal wordt voorlopig niet uitgebreid. Er blijven 134 te bouwen woningen over. Het totaal van 340 recreatie-eenheden is inclusief de 20 appartementen in het appartementengebouw.
- ZIENSWIJZE** Ten aanzien van bijlage 3 wordt gevraagd om de relevantie voor het bestemmingsplan. Door deze als bijlage op te nemen, vormt het een onverbreeklijk geheel bij het bestemmingsplan.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Deze brief geldt slechts als achtergrondinformatie voor geïnteresseerden.
- ZIENSWIJZE** Ten aanzien van het convenant wordt opgemerkt dat de toegevoegde waarde niet duidelijk is. Immers in het verleden is door een koopcontract, statuten van de VVE en het vigerende bestemmingsplan al bepaald dat permanente bewoning niet is toegestaan. Dat er in het verleden niet naar is gehandeld heeft volgens indiener te maken met de haalbaarheid van het plan in het verleden,.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Allereerst moet worden opgemerkt dat het convenant een apart instrument is dat in deze procedure eigenlijk niet aan de orde is. Voor de duidelijkheid zal echter toch ingegaan op de beantwoording van de vragen.  
Het convenant is een nadere aanvulling en uitwerking van het bestemmingsplan op die onderdelen die niet via het bestemmingsplan kunnen worden geregeld. In het bestemmingsplan wordt het gebruik en de bouwmogelijkheden van de gronden geregeld. In het convenant zijn nadere afspraken tussen de eigenaar/exploitant, de eigenaar en de gemeente vastgelegd.
- ZIENSWIJZE** In het convenant wordt gesteld dat de gemeente via de brief van 14 december 2004 heeft voldaan aan de doelstelling van de minister om duidelijk te scheppen. In aanmerking nemende dat een dergelijke brief eventueel in de betreffende postvakjes op het park is gedeponeerd, wordt door indiener niet onderschreven dat hiermee de doelstelling van de minister is bereikt. Immers de brief was van algemene aard, niet persoonsgericht en niet ondertekend door enige bevoegde.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Er wordt hier niet gesproken over een brief. De minister vraagt hier om een stellingname van de gemeente. De gemeente heeft deze stellingname op 14 december 2004 ingenomen.
- ZIENSWIJZE** In het convenant wordt voorts aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan uitbreiding van het park mogelijk maakt. Het vigerende bestemmingsplan voorziet al in 95% van deze doelstellingen.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden de terreinen van de voormalige voetbalvelden en het strandbad toegevoegd en dat is aanmerkelijk meer dan 5%.
- ZIENSWIJZE** In het convenant wordt aangegeven dat partijen het essentieel vinden om naast de regeling in het bestemmingsplan en gedegen handhavingsbeleid, andere instrumenten in te kunnen zetten ter voorkoming van permanente bewoning. Graag uitleg van dit beleid dan wel een opsomming van de mogelijke instrumenten. Ook de criteria worden gemist.

- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De instrumenten worden in het convenant zelf genoemd.
- ZIENSWIJZE** In het convenant wordt melding gemaakt van een parkreglement, waarin in paragraaf 1 is opgenomen dat permanente bewoning niet is toegestaan. Dit is niet correct. Het reglement is nog niet bekrachtigd door de ALV en dus niet rechtsgeldig.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Het nieuwe Parkreglement is inmiddels vastgesteld. De eigenaar en eigenaar/exploitant heeft deze totstandkoming laten toetsen en daaruit blijkt dat het reglement reglementair tot stand is gekomen. Volgens de eigenaar en eigenaar/exploitant is het reglement dus rechtsgeldig. Overigens staat dit los van het bestemmingsplan.
- ZIENSWIJZE** In het convenant wordt met betrekking tot artikel 2 de vraag gesteld wie gaat controleren of beoordelen of de eigenaren zich houden aan de verplichting tot niet permanente bewoning als er geen criteria zijn vastgelegd. Hiermee wordt een inspanningsverplichting van de exploitant gesuggereerd. Dit is wettelijk niet mogelijk, de gemeente kan haar verplichtingen niet zomaar delegeren.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De gemeente handhaaft het bestemmingsplan en daar wordt niet aan getornd. Voor zover het betreft afspraken uit het convenant kan de gemeente de wederpartij houden om de overeenkomst na te komen. Het criterium is het voorkomen van permanente bewoning en daarvoor staan de criteria in het bestemmingsplan.
- ZIENSWIJZE** Waarom wordt alleen aan de exploitant de mogelijkheid geboden om te verhuren. Het zou toch gepast zijn de huidige eigenaren diezelfde mogelijkheid te bieden indien zij geen permanente status kunnen verwerven.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Het bestemmingsplan regelt niet wie wel en wie niet mogen (ver)huren.

**CONCLUSIE**

De indiener is ontvankelijk en de zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

**3.2**

J.C. JANSSEN-GROESBEEK, SPARRENDREEF 12 - 116, 5807 EK OOSTRUM, BIJ BRIEF VAN 23 OKTOBER 2007, BINNENGEKOMEN 25 OKTOBER 2007

- ZIENSWIJZE** De plankaart is onvolledig en onduidelijk. Het voorzieningenniveau wordt uitgebreid met een overdekt zwembad, een restaurant, maximaal 340 recreatie-eenheden en middels een wijzigingsbevoegdheid van B&W met een appartementengebouw van maximaal 20 appartementen. Komt dit aantal bovenop de 340 eenheden?
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Het aantal van 340 eenheden is inclusief het appartementengebouw. Om meer rechtszekerheid te scheppen worden op de plankaart zones aangegeven waarbinnen de centrale voorzieningen (vlak "centrale voorzieningen") en het appartementengebouw (vlak "appartementengebouw") mogen worden opgericht.

- ZIENSWIJZE** In het vigerende bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt tussen recreatieverblijven en woningen van eigenaren/bewoners. Er is een grens vastgesteld tussen deze twee vormen van bewoning. Door dit onderscheid wordt voorkomen dat de bewoners van de kooppenden overlast ondervinden van recreanten. Reden voor indiener om indertijd tot woningaankoop over te gaan.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Ook in het vigerende bestemmingsplan is dit onderscheid niet gemaakt. Het hele park heeft altijd een recreatieve bestemming gehad.
- ZIENSWIJZE** Uit de plankaart blijkt niet waar de toe te voegen voorzieningen zullen komen.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Voor de centrale voorzieningen zal een vlak "centrale voorzieningen" op de plankaart worden ingetekend.
- ZIENSWIJZE** Op de plankaart staan bouwwerken, die niet aanwezig zijn en er zijn gebouwen aanwezig die niet op de plankaart staat (bijvoorbeeld de schuurtjes).
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Er zal een nieuwe ondergrond voor het tekenen van de plankaart worden gebruikt. Overigens is het juridisch niet relevant of de gebouwen op de ondergrond zijn opgenomen of niet.
- ZIENSWIJZE** Het wandelpad rond het water komt niet op de plankaart terug. Graag het wandelpad behouden.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** In het bestemmingsplan zal uitdrukkelijk worden opgenomen dat binnen deze bestemming een halfverhard pad met een breedte van maximaal 1,5 meter is toegestaan. Daarbij moet worden opgemerkt dat ter plaatse van dit pad geen verlichting e.d. zijn toegestaan.
- ZIENSWIJZE** De bouwwerken zoals aangegeven in de ruimte voor langere verblijfsduur zijn geen bouwwerken zoals bedoeld in het onderhavige plan. Het betreft hier zogeheten stacaravans., uitgezonderd de 6 oeverwoningen die aan het water gelegen zijn.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De objecten waarop gewezen wordt zijn geen stacaravans, maar zogenaamde Mobiva's. Dit zijn nagelvast met de grond verbonden chalets. En daarmee zijn het bouwwerken in de zin van het bestemmingsplan. Overigens zijn er dus niet 6, maar 10 oevervilla's aanwezig.
- ZIENSWIJZE** Bij de oever- en waterwoningen zijn opslagschuurtjes gebouwd. Deze staan niet op de plankaart. Ze zijn echter wel essentieel voor het verblijf. Deze schuurtjes moeten gelegaliseerd worden en ook de toekomstige eenheden zouden over dergelijke schuurtjes moeten kunnen beschikken.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De ondergrond bij de plankaart heeft geen juridische betekenis. Er kunnen dus geen rechten aan worden ontleend. Het feit dat de gebouwen niet staan ingetekend betekent ook niet automatisch dat ze als illegaal worden beschouwd. Bouwwerken waarvoor in het verleden een bouwvergunning is afgegeven blijven gewoon legaal. Legale gebouwen mogen blijven bestaan. Tegen illegale bebouwing zal worden opgetreden.

- ZIENSWIJZE** Is het niet eens met de omschrijvingen permanente bewoning en hoofdverblijf in de voorschriften. Met de opgesomde criteria wordt permanente bewoning niet bewezen.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Het gaat hierbij niet alleen om het ingeschreven staan bij het GBA, maar ook dat er sprake is van feitelijke bewoning. Deze feitelijke bewoning kan blijken uit een aantal omstandigheden en gedragingen. Dat is conform de jurisprudentie. Hierop zal in de toelichting van het plan nog nader in worden gegaan. Om te benadrukken dat het om nevenschikkende criteria gaat zal in definitiebepaling van hoofdverblijf een accentteken op het woord en ("én") worden geplaatst.
- ZIENSWIJZE** In artikel 3 wordt aangegeven dat er maximaal 50 woningen tegelijkertijd voor overbruggingshuisvesting mogen worden aangewend. Momenteel zijn er 41 wooneenheden aanwezig. Dat betekent dat er – ook voor de toekomst – bijna geen woningen meer beschikbaar zijn voor recreatieve doeleinden. Dit doet afbreuk aan de bestemming en is niet acceptabel.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Op dit moment worden reeds 40 van de 200 recreatie-eenheden voor overbruggingshuisvesting aangewend, dus 20%. In de toekomst worden dit 50 van de 320/340 recreatie-eenheden. Dat is minder dan 16%. Dus er is zeker sprake van ondergeschiktheid zowel nu als in de toekomst. Overigens komt overbruggingshuisvesting gedurende de vakantieperiodes nauwelijks voor.
- ZIENSWIJZE** In artikel 5A wordt de mogelijkheid geboden om via wijziging een appartementengebouw op te richten bestaande uit 3 bouwlagen en meerdere setbacks. Waarom die bevoegdheid toekennen aan B&W een niet aan de raad voorbehouden? Bovendien past een dergelijk hoog gebouw niet in het bestemmingsplan.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De mogelijkheid tot het oprichten van een setback bovenop de derde bouwlaag zal worden geschrapt uit het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders is wettelijk geregeld. De gemeenteraad kan deze inderdaad voorbehouden. Van deze laatste bevoegdheid wordt slechts in bijzondere gevallen gebruik gemaakt. In het onderhavige bestemmingsplan is een aantal criteria opgenomen die onder meer toezien op maatvoering en situering. Deze voorwaarden geven de nodige sturing en zijn voldoende concreet. Gelet op hetgeen met de wijzigingsbevoegdheid wordt toegestaan en de daaraan gekoppelde eisen, is er geen reden aanwezig om de bevoegdheid aan de raad voor te behouden.
- ZIENSWIJZE** In artikel 21, lid 4 (overgangsrecht) staat de zinsnede "of alsnog kan worden opgetreden". De schuurtjes zijn niet legaal aanwezig en de vloeroppervlakte van de woningen is groter dan in de voorschriften. Betekent de eerder aangehaalde zinsnede dat er alsnog wordt opgetreden tegen omstandigheden die reeds vanaf 2001 gedoogd/getolereerd worden?
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De bouwwerken waarvoor een bouwvergunning is verleend mogen blijven voortbestaan. Illegale situaties zullen daarentegen in het handhavingstraject worden aangepakt. Hiertoe zal een officiële aanschrijving worden verstuurd.
- ZIENSWIJZE** In paragraaf 1.3. (ontwikkeling) wordt gesproken over het zwembad, restaurant en appartementencomplex. Niet duidelijk is waar deze worden gebouwd.

- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Voor de betreffende centrale voorzieningen zal een vlak “centrale voorzieningen” en voor het appartementencomplex zal een vlak “appartementencomplex” op de plankaart worden ingetekend.
- ZIENSWIJZE** Zijn de in paragraaf 1.3. genoemde 340 recreatie-eenheden inclusief of exclusief het appartementengebouw .
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Het aantal van 340 eenheden is inclusief het appartementengebouw.
- ZIENSWIJZE** Ten aanzien van de planopzet wordt opgemerkt dat het plan teveel flexibiliteit biedt en beschermd de huidige eigenaren onvoldoende tegen de exploitanten.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De gemeente is binnen bepaalde kaders vrij in het opstelling van een bestemmingsplan. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt over het algemeen gekozen voor een meer globale opzet. De hoofdelementen in het plan, zoals de centrale voorzieningen en het appartementengebouw, worden vastgelegd. Daarmee is voldoende duidelijkheid en rechtszekerheid geboden.
- ZIENSWIJZE** Op de plankaart ontbreekt de aanduiding welke gronden zijn aangewezen voor overbruggingshuisvesting. En waarom geldt deze mogelijkheid niet voor de bestaande eigenaren.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Deze aanduiding is wel op de plankaart aanwezig. In de verklaring op de plankaart wordt de aanduiding ook uitdrukkelijk “overbruggingshuisvesting” genoemd.
- ZIENSWIJZE** Op pagina 44 van de toelichting wordt aangegeven dat het reglement bepaald dat permanente bewoning niet is toegestaan. Welk reglement wordt hier bedoeld. Indien het gaat om het parkreglement dan moet worden opgemerkt dat dit geen rechtskracht heeft.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Hier wordt geduid op het parkreglement. Het nieuwe Parkreglement is inmiddels vastgesteld. De eigenaar en eigenaar/exploitant heeft deze totstandkoming laten toetsen en daaruit blijkt dat het reglement reglementair tot stand is gekomen.
- ZIENSWIJZE** Op pagina 45 van de toelichting wordt aangegeven dat er nog ruim 200 woningen gebouwd worden. Het is niet duidelijk welk type woningen dat zullen zijn (koopwoningen of recreatieverblijven) en hoe men aan dit aantal komt.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Het bestemmingsplan regelt geen huur of koop. Het aantal woningen is als volgt tot stand gekomen. In het bestemmingsplan zijn 320 woningen toegestaan en 20 appartementen. Dit betekent dat er nog ruim 200 woningen mogen worden bijgebouwd.
- ZIENSWIJZE** Op pagina 47 wordt het overleg ex artikel 10 Bro aangehaald. Aangezien dit niet beschikbaar is, verzet ik mij tegen de inhoud van dit overleg.

**GEMEENTELIJK ANTWOORD** Het artikel 10 Bro overleg is een wettelijk verplicht overleg dat de gemeente moet voeren in het kader van het bestemmingsplan. Hierbij moet de visie worden ingewonnen bij een aantal vaste overlegpartners, zoals Gasunie, Rijkwaterstaat, Provincie, e.d. Het ontwerp bestemmingsplan is aan deze instanties aangeboden. De uitkomsten van het vooroverleg zijn in paragraaf 2.1 van deze nota opgenomen.

**ZIENSWIJZE** Hoewel het convenant – gesloten tussen de gemeente, de eigenaar en de exploitant/eigenaar en ondertekend op 28-08-2007 – niet in de planopzet van het bestemmingsplan is vermeld, maakt dit toch deel uit van het bestemmingsplan. In het convenant worden een aantal zaken geregeld waar bezwaren tegen bestaan. Daarbij gaat het onder meer om de controlerende taken/bevoegdheden, de in te zetten instrumenten, het boetebeding, het parkreglement.

**GEMEENTELIJK ANTWOORD** Het convenant maakt geen deel uit van het bestemmingsplan, maar is een op zichzelf staand instrument. Het is slechts toegevoegd om geïnteresseerden inzicht te geven in de andere zaken die hier een rol spelen.

In het bestemmingsplan zijn de bestemmingen, het gebruik en de bouwmogelijkheden van de gronden geregeld. Het convenant is een aanvullend document waarin nadere afspraken tussen de eigenaar/exploitant, de eigenaar en de gemeente worden vastgelegd over de onderwerpen die in het bestemmingsplan zijn geregeld.

In artikel 2 van het convenant staat dat een aantal afspraken in de te sluiten overeenkomsten moeten worden opgenomen. Dit geldt alleen voor de overeenkomsten die vanaf heden door de exploitant/eigenaar en de eigenaar met de partijen worden gesloten.

Het convenant brengt geen verandering in de overeenkomsten die reeds gesloten zijn. De afspraken die destijds door de betrokken partijen zijn vastgesteld gelden voor deze partijen.

In het convenant staat dat in de te sluiten koopovereenkomsten een boete moet worden opgenomen. Het opnemen van een boete in overeenkomsten is gebruikelijk om te bevorderen dat de gemaakte afspraken worden nagekomen. Een overeenkomst geldt uitsluitend tussen de partijen die de overeenkomst hebben gesloten. De partijen moeten de gemaakte afspraken nakomen. Wordt dit niet gedaan dan kan de andere partij nakoming eisen. In sommige gevallen kan voor het niet-nakomen van de overeenkomst een boete worden opgelegd. Dit is afhankelijk van wat in de overeenkomst is geregeld. De boete gaat dan naar de wederpartij.

#### CONCLUSIE

De indiener is ontvankelijk en de zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

### 3.3 H.J.A.G.M. VERHEIJEN, SPARRENDREEF 12 - 115, 5807 EK OOSTRUM, BIJ BRIEF VAN 5 OKTOBER 2007, BINNENGEKOMEN 12 OKTOBER 2007

**ZIENSWIJZE** In hoeverre is het gebied wat betrekking heeft op de rest van de bebouwing en de gronden aan de Sparrendreef onderdeel van het geheel. Op een aantal kaarten staat expliciet dat daar in de toekomst gebouwd zou kunnen gaan worden. In hoeverre is dat in strijd met het onderhavige voorontwerp?

**GEMEENTELIJK ANTWOORD** Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de omgeving van het plangebied. Het staat de gemeente in principe vrij de begrenzingen van het plangebied te bepalen. Strijdigheid is niet aan de orde.

- ZIENSWIJZE** In paragraaf 1.3. wordt ingegaan op het overdekt zwembad en het restaurant. Het is onduidelijk waar deze zullen komen.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Voor de centrale voorzieningen zal een vlak “centrale voorzieningen” op de plankaart worden ingetekend.
- ZIENSWIJZE** Het aantal van 340 recreatie-eenheden is dat inclusief de bestaande bebouwing?.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Het aantal van 340 recreatie-eenheden is inclusief de bestaande bebouwing en het appartementengebouw.
- ZIENSWIJZE** Op welke locatie wordt het genoemde appartementencomplex voorzien? En hoever gaat de wijzigingsbevoegdheid van B&W met betrekking tot dit complex?
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Voor het appartementengebouw zal een vlak “appartementengebouw” op de plankaart worden ingetekend. De kaders/randvoorwaarden waarbinnen het college gebruik mag maken van de wijzigingsbevoegdheid zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Het komt erop neer dat de wijzigingsbevoegdheid het mogelijk maakt om één appartementengebouw met maximaal 20 vakantieappartementen te bouwen. Het gebouw mag maximaal 2 bouwlagen en een kaplaag omvatten. De vloeroppervlakte van een appartement mag ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen. Het appartementencomplex is alleen toegestaan binnen het nieuw op te nemen vlak met de aanduiding “appartementengebouw”.
- ZIENSWIJZE** Waarom wordt er in paragraaf 1.3. gesproken van een “vrijstellingsbevoegdheid” om het woonoppervlak te vergroten, anders dan in de voorschriften staat vermeld?
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Ook in de voorschriften gaat het om een vrijstellingsbevoegdheid voor het vergroten van het woonoppervlak. Dit staat in artikel 3 lid 5 onder B.
- ZIENSWIJZE** Met betrekking tot paragraaf 1.4 wordt opgemerkt dat het globaal eindplan onvoldoende inzicht geeft in het eindbeeld.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De gemeente is binnen bepaalde kaders vrij in het opstelling van een bestemmingsplan. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt over het algemeen gekozen voor een meer globale opzet. Op de plankaart zal worden aangegeven waar de centrale voorzieningen en het appartementengebouw mogen worden gerealiseerd. Daarmee is voldoende duidelijkheid en rechtszekerheid geboden.
- ZIENSWIJZE** Waarom wordt de uitkomsten van het in paragraaf 2.3.1. genoemde structuurplan niet afgewacht?
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Deze structuurstudie heeft uitsluitend betrekking op het bedrijventerrein waarop het overgangsterrein komt te liggen. Er is dus geen reden om het onderhavige bestemmingsplan hiervoor uit te stellen.
- ZIENSWIJZE** Ten aanzien van paragraaf 5.1.1. wordt opgemerkt dat het plan erg globaal van opzet is, mede gelet op de wijzigingsbevoegdheid. Dit kan vervelende gevolgen hebben.



**GEMEENTELIJK ANTWOORD** De gemeente is binnen bepaalde kaders vrij in het opstellen van een bestemmingsplan. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt over het algemeen gekozen voor een meer globale opzet. Op de plankaart zal worden aangegeven waar de centrale voorzieningen en het appartementengebouw mogen worden gerealiseerd. Daarmee is voldoende duidelijkheid en rechtszekerheid geboden.

**ZIENSWIJZE** Ten aanzien van paragraaf 5.1.2. wordt de vraag neergelegd waarom in het artikel waarin melding wordt gemaakt van "overbruggingshuisvesting" niet ook de huidige "gedoogwoningen" worden opgenomen. Dit zou voor de bewoners ervan veel duidelijkheid scheppen en ongerustheid wegnemen. In dit verband de vraag of het "convenant ter voorkoming van permanente bewoning:" al dan niet een onlosmakelijk geheel vormt met het ontwerp bestemmingsplan of dat dit er los van staat?

**GEMEENTELIJK ANTWOORD** Het convenant maakt geen deel uit van het bestemmingsplan, maar is een op zichzelf staand instrument. Het is slechts toegevoegd om geïnteresseerden inzicht te geven in de andere zaken die hier een rol spelen. In de toelichting zal nog een passage worden opgenomen over de persoonsgebonden vrijstelling.

**ZIENSWIJZE** De artikelen 18 en 19 op pagina 41 vormen een zwakke schakel in het totale plan aangezien B&W een te grote wijzigingsbevoegdheid krijgen.

**GEMEENTELIJK ANTWOORD** Dit zijn gebruikelijke bepalingen die standaard in een bestemmingsplan worden opgenomen.

**ZIENSWIJZE** In paragraaf 5.2. zou ten behoeve van de huidige bewoners een alinea moeten worden opgenomen waarin de woonrechten van de huidige bewoners zijn opgenomen. Gelet op hetgeen op pagina 43 en 44 staat, zijn er geen belemmeringen om een dergelijke zinsnede op te nemen. Dit schept duidelijkheid voor alle partijen.

**GEMEENTELIJK ANTWOORD** In de toelichting zal nog een passage worden opgenomen over de persoonsgebonden vrijstelling.

#### CONCLUSIE

De indiener is ontvankelijk en de zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

### 3.4 H.M. V.D. ELSEN, SPARENDEEF 12 WW.14, 5807 EK OOSTRUM, BIJ BRIEF VAN 23 OKTOBER 2007, BINNENGEKOMEN 25 OKTOBER 2007

**ZIENSWIJZE** In 2000 een recreatiewoning gekocht om in de natuur te kunnen recreëren en wonen. Op basis van het vigerende plan zouden er nog 200 koopwoningen voor eigen gebruik gebouwd worden waarmee de rust gewaarborgd bleef. In het nieuwe ontwerp komt dit echter niet meer terug. Hierdoor wordt schade geleden.

**GEMEENTELIJK ANTWOORD** Er is nooit sprake geweest van een scheiding tussen dag- of korteverblijfsrecreatie en recreatieve vaste bewoning. Het park heeft altijd een recreatieve bestemming gehad. Een bestemmingsplan regelt geen koop of huur.

- ZIENSWIJZE** Het voorliggende plan biedt mogelijkheid tot nieuwbouw van gebouwen. De locatie is echter niet duidelijk, waardoor schade wordt ondervonden.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Op de plankaart zullen voor de centrale voorzieningen en het appartementengebouw aparte vlakken worden ingetekend.
- ZIENSWIJZE** Het terrein tegenover het huis van indiener had in het vorige plan de bestemming “hoog landschappelijke waarde”. Dit verandert nu in “recreatieve bestemming”, waardoor schade wordt geleden.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** In het vigerende bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemming “Verblijfsaccommodatie 1” (zomerhuizen met daarbij behorende accommodaties), en dus geen bestemming met hoog landschappelijke waarde.
- ZIENSWIJZE** Woning van indiener en de nog 200 te bouwen koopwoningen voldoen niet aan een recreatieve bestemming, daar expliciet in het koopcontract vermeld staat, dat verhuur verboden is. Gevraagd wordt om dit te corrigeren in het bestemmingsplan.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Het bestemmingsplan ziet niet toe op huur of koop.

**CONCLUSIE**

De indiener is ontvankelijk en de zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

**3.5**

SRK RECHTSBIJSTAND, MR. A. VINKENBORG, POSTBUS 3020 2700 LA ZOETERMEER, BIJ BRIEF VAN 22 OKTOBER 2007, BINNENGEKOMEN 23 OKTOBER 2007, NAMENS C.L. MAIJS, IJSSELKADE 50 TE DOESBURG

**ZIENSWIJZE**

Clïent is eigenaar van recreatiewoning nr. 23 op Parc De Witte Vennen.

Bij de oorspronkelijke opzet van het Parc de Witte Vennen is uitgegaan van een opzet waarbij het park zo bestaan uit een camping, een aantal huurhuizen in bezit van Parc de Witte Vennen plus om en nabij 300 luxe koopwoningen, die niet door de betreffende eigenaren mogen worden verhuurd. Dit zou een park garanderen dat uniek is in zijn soort en is afgestemd op een doelgroep, die niet zoekt naar het grote vertier, maar naar rust en natuur. Daarom zijn er op dit moment ook nauwelijks voorzieningen, zoals die wel wordt tegenkomen op parken zoals Center Parcs. Daar is, zo is indiener bij koop verzekerd, ook bewust voor gekozen. Het openlucht zwembad met dezelfde eigenaar als Parc de Witte Vennen is zelfs gesitueerd buiten de grenzen van het park en is ook opengesteld voor de bewoners van Venray.

Deze argumenten hebben bij indiener zwaar meegewogen bij de koop van de recreatiewoning. In het nieuwe plan is van die visie afgeweken. Er wordt nu duidelijk gekozen om het aantal recreatiemogelijkheden te vergroten door middel van het vergroten van het aantal te verhuren eenheden. Er wordt afwisselend gesproken over recreatie-eenheden en recreatiewoningen waarbij niet duidelijk wordt gemaakt of er een groot contingent koopwoningen komt zoals die welke er nu reeds staan. Daarnaast kunnen B&W via wijziging een appartementengebouw toestaan. Hierdoor verandert het karakter van het park.

Huurders die slechts kort en soms eenmalig op het park verblijven zijn andere recreanten dan eigenaren die recreëren in hun eigen bungalow en deze niet verhuren aan dagjesmensen of weekend recreanten.

- GEMEENTELIJK ANTWOORD** In het vigerende bestemmingsplan heeft het terrein een recreatieve bestemming. Ook in het nieuwe bestemmingsplan is dit het geval. In de toelichting van het plan is een en ander nader uitgewerkt. Het bestemmingsplan ziet niet toe op huur of koop. Wel is het zo dat de exploitant het voornemen heeft om het aantal te verhuren eenheden met enkele tientallen te vergroten, dit met het oog op de economische uitvoerbaarheid. Het ligt overigens niet in de lijn der verwachtingen dat hierdoor het karakter van het park wezenlijk zal veranderen. Met betrekking tot het openlucht zwembad kan worden opgemerkt dat dit niet gesitueerd is buiten de grenzen van het park.
- ZIENSWIJZE** De huidige eigenaren/bewoners zijn in het geheel niet bij de verandering van de bestemming betrokken. Dit wijst niet op bestuurlijke zorgvuldigheid.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De mogelijkheid van het indienen van zienswijzen is de gelegenheid voor de bewoners om zich over de plannen uit te spreken. Dit is het enige wettelijk verplichtte moment. Daarnaast is op 8 oktober 2007 tussen 18.00 – 20.00 uur een inloopavond georganiseerd waarbij vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig waren om vragen over het bestemmingsplan te beantwoorden.
- ZIENSWIJZE** De beslissingen die nu genomen worden zijn alleen maar nadelig en tasten de economische waarde van het eigendom ernstig aan.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Het park blijft zijn recreatieve bestemming behouden. Mocht er onverhoopt planschade optreden dan kan daar in een aparte procedure beroep op worden gedaan.
- ZIENSWIJZE** Ook het aanwijzen van maximaal 50 woningen voor overbruggingshuisvesting tast het karakter van het park aan. Hoewel het plan beperkingen oplegt aan overbruggingshuisvesting, wordt nergens aangegeven hoe gehandhaafd gaat worden en wat de sancties zijn. Ook niet duidelijk is wat onder het begrip calamiteit valt.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De gemeente zal het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze handhaven in geval van overtreding. Overtreding van een bestemmingsplan kan zowel bestuursrechtelijk als strafrechtelijk worden aangepakt. Bij calamiteit wordt in de betreffende definitiebepaling als voorbeeld het vergaan van het hoofdverblijf door brand genoemd. Daarmee is duidelijk dat huisvesting van een tijdelijke buitenlandse arbeidskracht niet als een calamiteit kan worden beschouwd.
- ZIENSWIJZE** Omdat het bestemmingsplan het bouwen van tuinhuisjes/schuren bij de recreatiewoningen verbiedt moet gevreesd worden, dat indien deze huizen worden ingezet voor overbruggingshuisvesting, de tijdelijke bewoners een deel van hun huisraad rond het huis gaan "stallen". De dure luxe uitstraling, die ooit de opzet was van het park, wordt nu vervangen door de uitstraling van een buurt waar de inboedel voor een deel uitgesteld staat in de tuin al of niet afgedekt met gekleurde zeilen of golfplaten.

Ook voor de eigenaren/bewoners is het feit dat er geen schuurtje bij de woning mag worden gebouwd een groot bezwaar. De plannenmakers gaan ervan uit dat de huidige binnenberging voldoende moet zijn. Maar met een omvang van 1,54 bij 2,30 meter is deze veel te krap voor normale behoeften.

Los daarvan zijn ooit door de gemeente 19 vergunningen verstrekt. Die mochten worden gebruikt door de eerste kopers, die behoefte hadden aan een schuurtje. De mogelijkheid is dus reëel dat deze kopers de inpandige berging voor andere doelen hebben laten verbouwen. Zij mochten immers toch een (grotere) schuur bouwen. Er zijn echter ook schuurtjes geplaatst bij woningen, die nog niet waren verkocht, zodat de mogelijke koper niet eens meer de keuze had om al of niet voor een schuurtje te kiezen. Mogelijk bezit deze dus ongewild een illegaal schuurtje.

Ook hieruit blijkt een geringe bereidheid van betrokken partijen om de belangen van de eigenaren/bewoners mee te laten wegen. Door eigen fouten staan er nu 19 schuurtjes met vergunning (niemand weet wie een vergunning heeft en wie niet), daarnaast staan schuurtjes, die gebouwd zijn zonder medeweten en inspraak van de koper maar wel op initiatief van de eigenaren/exploitanten (o.a. waterwoning nr. 24) en er staan schuurtjes die later gebouwd zijn bij spijtoptanten en bij nieuwe kopers die een woning kochten zonder schuurtje (o.a. waterwoning 22). Het zou ook de uitstraling van het park ten goede komen indien ook voor de nieuwe bungalows de mogelijkheid van een tuinschuur om de eerder genoemde redenen wordt opgenomen. Zeker omdat deze schuurtjes gebouwd worden aan de hand van uniforme regels en qua ontwerp en stijl zijn aangepast aan de bungalows.

**GEMEENTELIJK ANTWOORD** De woningen die momenteel worden ingezet voor overbruggingshuisvesting zijn de zogenaamde Mobiva's en oeverwoningen en deze hebben een inpandige berging. Er hebben zich in de afgelopen periode van 10 jaren nooit problemen voorgedaan met huisraad die buiten "gestald" wordt. Het Parkreglement laat dit voor zowel de koopwoningen als de huurwoningen niet toe en de exploitant geeft aan hier nauwgezet op toe te zien. Dat huisraad in een tuin wordt afgedekt met gekleurde zeilen of golfplaten is evenmin ooit voorgekomen.

In het vigerende bestemmingsplan zijn geen schuurtjes toegestaan waarbij als uitgangspunt werd gehanteerd dat opslag in het hoofdgebouw dient plaats te hebben. Dit aansluitend op het provinciaal beleid in dezen. De gemeente heeft dat beleid tevens in het nieuwe plan overgenomen als eigen beleid. Mede met het oog op het feit dat losstaande bijgebouwen niet gewenst zijn in verband met het optreden van verrommeling.

Met betrekking tot de tuinhuisjes kan worden opgemerkt dat er vergunning is verleend voor 9 dubbele tuinbergingen bij 18 waterwoningen. Ook al zouden de kopers die wel een vergunning hebben de inpandige berging voor andere doeleinden gebruiken dan is dat geen probleem omdat deze vrijstaande bergingen vergund zijn. Er zijn geen schuurtjes geplaatst bij woningen die nog niet waren verkocht, elke bewoner heeft zelf opdracht gegeven tot koop en plaatsing. Er zijn geen schuurtjes gebouwd op initiatief van de exploitanten. Het schuurtje bij waterwoning 22 is vergund en de eigenaar heeft zelf opdracht tot bouw gegeven.

Overigens dient te worden opgemerkt dat in het kader van de aankoop van het onroerend goed moet worden uitgezocht wat de wettelijke mogelijkheden en belemmeringen zijn. Dit geschiedt bij de koopakte.

- ZIENSWIJZE** Het is onaanvaardbaar dat de plaats van een drie verdiepingen hoog appartementencomplex met setbacks, een restaurant en een sauna niet zijn aangegeven. Het ontbreken van een inrichtingstekening gekoppeld aan flexibiliteitsbepalingen brengt een grote mate van onzekerheid met zich mee.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Op de plankaart zullen voor de centrale voorzieningen en het appartementengebouw aparte vlakken worden ingetekend.
- ZIENSWIJZE** Noch het convenant, noch het bestemmingsplan maken ten aanzien van de permanente bewoning duidelijk wie handhaaft, hoe gehandhaafd gaat worden en op basis van welke criteria gehandhaafd gaat worden. Dit leidt tot grote rechtsonzekerheid. Bovendien kunnen de criteria nu niet worden aangevochten.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De gemeente zal het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze handhaven in geval van overtreding. Overtreding van een bestemmingsplan kan zowel bestuursrechtelijk als strafrechtelijk worden aangepakt. De criteria staan in de voorschriften. Het gaat daarbij niet alleen om het ingeschreven staan bij het GBA, maar ook dat er sprake is van feitelijke bewoning. Deze feitelijke bewoning kan blijken uit een aantal omstandigheden en gedragingen. Dat is conform de jurisprudentie. Hierop zal in de toelichting van het plan nog nader in worden gegaan.
- ZIENSWIJZE** Aan wie vervalt de boete die in het convenant genoemd wordt?
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De boete vervalt aan de wederpartij, met wie de overeenkomst is gesloten.
- ZIENSWIJZE** In het convenant staat nergens welke sancties de exploitant te wachten staat bij nietnakoming.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Voor niet-nakoming van het convenant kunnen de gebruikelijke civielrechtelijke instrumenten (nakoming eisen, schadevergoeding etc) worden ingezet.
- ZIENSWIJZE** Het convenant voegt niets toe. Onduidelijk is de herhaling in het convenant met betrekking tot overbruggingshuisvesting en permanente bewoning.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Het convenant is een nadere aanvulling en uitwerking van het bestemmingsplan op die onderdelen die niet via het bestemmingsplan kunnen worden geregeld.
- ZIENSWIJZE** De brief aan het College van de heer Krebbekx van 28 augustus 2007 is qua strekking onduidelijk en lijkt meer een zoethouder voor de huidige eigenaar/bewoner dan dat deze iets toevoegt aan de rechtszekerheid voor deze groep.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De brief is een schriftelijke mededeling van dhr. Krebbekx die bij het sluiten van het convenant aan de gemeente is overhandigd. De brief is voor kennisgeving aangenomen.
- ZIENSWIJZE** De eigenaren/bewoners zijn op geen enkele wijze betrokken bij het vooroverleg. Zelfs de reeds bestaande VvE is niet bij het overleg betrokken.

**GEMEENTELIJK ANTWOORD** In de wet is opgenomen dat een ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage moet worden gelegd en dat een ieder tijdens deze periode een zienswijze kan indienen. Hieraan is voldaan. Daarnaast is op 8 oktober tussen 18.00 – 20.00 uur een inloopavond georganiseerd waarbij vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig waren om vragen over het bestemmingsplan te beantwoorden.

**ZIENSWIJZE** Het is niet toegestaan om een borden met “te koop” rond het huis te plaatsen of aan het huis te bevestigen. Ten minste dat is nu opgenomen in het parcreglement, dat overigens noch door het bestuur van de VvE, noch door de ledenvergadering van de VvE is aangenomen en waarnaar dus in geen enkel officieel stuk formeel verwezen kan worden.

**GEMEENTELIJK ANTWOORD** Het bestemmingsplan ziet hier niet op toe.

**CONCLUSIE**

De indiener is ontvankelijk en de zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

**3.6** H. KERSTEN, SPARRENDREEF 12 WW16, 5807 EK OOSTRUM, BIJ BRIEF VAN 25 OKTOBER 2007, BINNENGEKOMEN 25 OKTOBER 2007

**ZIENSWIJZE** Gevraagd wordt wat de arcering van de woningen op de plankaart inhoudt.

**GEMEENTELIJK ANTWOORD** Deze arcering heeft geen bijzondere betekenis, maar zat in de gebruikte ondergrond voor de plankaart. In de nieuw te gebruiken ondergrond is de arcering niet meer opgenomen.

**ZIENSWIJZE** Voor de 9 dubbele tuinbergingen is een vergunning afgegeven. Deze zijn echter niet op de plankaart ingetekend. Wat is de reden hiervoor?

**GEMEENTELIJK ANTWOORD** Deze gebouwen staan niet op de ondergrond. Ook op de nieuwe ondergrond zijn deze gebouwen niet opgenomen. Overigens heeft de ondergrond bij de plankaart geen juridische betekenis. Er kunnen dus geen rechten aan worden ontleend. En het feit dat de gebouwen niet staan ingetekend betekent ook niet automatisch dat ze als illegaal worden beschouwd. Bouwwerken waarvoor in het verleden een bouwvergunning is afgegeven blijven gewoon legaal.

**CONCLUSIE**

De indiener is ontvankelijk en de zienswijze is ongegrond.

**3.7** P.M. VERHOEVEN-HARTOG, 5807 EK OOSTRUM, BIJ BRIEF VAN 25 OKTOBER 2007, BINNENGEKOMEN 25 OKTOBER 2007

**ZIENSWIJZE** Vindt het bestemmingsplan onvolledig en onduidelijk.

**GEMEENTELIJK ANTWOORD** Omdat de stelling niet nader is aangevuld/onderbouwd is het onmogelijk om hierop een antwoord te formuleren. Reden om de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.

**CONCLUSIE**

De indiener is ontvankelijk en de zienswijze is ongegrond.

**3.8**

H.J.M. ROBBERS, 5807 EK OOSTRUM, BIJ BRIEF VAN 25 OKTOBER 2007, BINNENGEKOMEN 25 OKTOBER 2007

**ZIENSWIJZE**

Vindt het bestemmingsplan onvolledig en onduidelijk.

**GEMEENTELIJK ANTWOORD**

Omdat de stelling niet nader is aangevuld/onderbouwd is het onmogelijk om hierop een antwoord te formuleren. Reden om de opmerking voor kennisgeving aan te nemen.

**CONCLUSIE**

De indiener is ontvankelijk en de zienswijze ongegrond.

**3.9**

J.H.A.L. HERZFELD, SPARRENDREEF 12 WW 15, 5807 EK OOSTRUM. BIJ BRIEF VAN 24 OKTOBER 2007, BINNENGEKOMEN 25 OKTOBER 2007

**ZIENSWIJZE**

Op de plankaart ontbreken de bestaande bouwwerken en de locaties van de nieuwe bouwwerken.

**GEMEENTELIJK ANTWOORD**

Deze gebouwen staan niet op de ondergrond. Ook op de nieuwe ondergrond zijn deze gebouwen niet opgenomen. Overigens heeft de ondergrond bij de plankaart geen juridische betekenis. Er kunnen dus geen rechten aan worden ontleend. En het feit dat de gebouwen niet staan ingetekend betekent ook niet automatisch dat ze als illegaal worden beschouwd. Bouwwerken waarvoor in het verleden een bouwvergunning is afgegeven blijven gewoon legaal.

Voor de toekomstige centrale voorzieningen en het appartementengebouw zullen vlakken worden ingetekend op de plankaart.

**ZIENSWIJZE**

Er dient een paragraaf te worden opgenomen dat op of in deze plas geen recreatie mag plaatsvinden welke leidt tot overlast dan wel schade toebrengt aan het natuurgebied. Hierbij moet gedacht worden aan jetski's, waterski's, motorboten e.d.

**GEMEENTELIJK ANTWOORD**

In het bestemmingsplan zal aan de gebruiksverboden worden toegevoegd dat als met het plan strijdig gebruik wordt beschouwd: het gebruiken van de gronden (waaronder tevens water wordt begrepen) voor jetski's, waterski's, motorboten e.d.

**ZIENSWIJZE**

Er zijn legale en illegale tuinhuisjes. Welke is niet bekend. Wel is het noodzakelijk met het oog op de netheid van het park om tuinhuisjes te hebben voor de opslag van het tuingereedschap.

**GEMEENTELIJK ANTWOORD**

De legale tuinhuisjes zijn bekend. Hiervoor is een bouwvergunning afgegeven en deze staan ingetekend op de bouwtekening, die bij de bouwvergunning hoort.

In het vigerende bestemmingsplan zijn geen schuurtjes toegestaan waarbij als uitgangspunt werd gehanteerd dat opslag in het hoofdgebouw dient plaats te hebben. Dit in aansluiting op het provinciaal beleid in dezen. De gemeente heeft dat beleid tevens in het nieuwe plan overgenomen als eigen beleid. Mede ook met het oog op het feit dat losstaande bijgebouwen niet gewenst zijn in verband met het optreden van verrommeling.

- ZIENSWIJZE** Indien permanent wonen niet is toegestaan, dan is verhuur van de recreatiewoning wel zo prettig. Dit kan echter niet op basis van de koopovereenkomst dan wel het statuut van de vereniging van eigenaren.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Het bestemmingsplan ziet hier niet op toe.
- ZIENSWIJZE** Wat wordt verstaan onder permanent wonen?
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** In de voorschriften is dit gedefinieerd in artikel 1 onder nummer 33.
- ZIENSWIJZE** Wat wordt verstaan onder recreëren?.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Voor begrippen die niet in het bestemmingsplan zijn gedefinieerd geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik. In dit geval: "zich ontspannen".
- ZIENSWIJZE** Als permanent wonen niet is toegestaan, wat mag dan wel?
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Wel is toegestaan elk gebruik passend binnen de bestemming.
- ZIENSWIJZE** Is het niet eens met de vrijheid waarmee de exploitanten kunnen omgaan met de invulling van het plangebied. Er dienen tekeningen te komen met de invulling van het park.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De gemeente is binnen bepaalde kaders vrij in het opstellen van een bestemmingsplan. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt over het algemeen gekozen voor een meer globale opzet. De hoofdelementen in het plan, zoals de centrale voorzieningen en het appartementengebouw, worden vastgelegd. Daarmee is voldoende duidelijkheid en rechtszekerheid geboden.
- ZIENSWIJZE** Van belang is om te weten waar het appartementengebouw mag komen. Dit met het oog op de rust en vrijheid die nu aanwezig is.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Voor het appartementengebouw zal een vlak "appartementengebouw" worden ingetekend op de plankaart.
- ZIENSWIJZE** Wie gaat controleren of beoordelen of eigenaren zich houden aan de verplichting tot niet permanente bewoning als geen criteria zijn vastgelegd. Dit doet vermoeden dat dit een inspanningsverplichting is van de exploitant. Dit is wettelijk niet mogelijk. De gemeente heeft hier haar verplichtingen en kan die niet zomaar delegeren.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** De gemeente is de partij die het bestemmingsplan handhaaft. Daarnaast zijn er overeenkomsten gesloten waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot permanente bewoning in die zin dat dit niet is toegestaan. Nakoming van de overeenkomst kan door de wederpartij worden geëist
- ZIENSWIJZE** Maakt bezwaar tegen het convenant.
- GEMEENTELIJK ANTWOORD** Het convenant maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. Het convenant geldt alleen tussen de partijen die het gesloten hebben.



## CONCLUSIE

| De indiener is ontvankelijk en de zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

3.10

AVIKO RIXONA, D.J.J. TEUNISSEN, POSTBUS 5004, 5800 GA VENRAY, BIJ BRIEF VAN 2 OKTOBER 2007, BINNENGEKOMEN 4 OKTOBER 2007

## ZIENSWIJZE

In het plan wordt het bedrijf Rixona b.v. onterecht Nestlé genoemd. Dit moet worden aangepast.

## GEMEENTELIJK ANTWOORD

De naam Nestlé zal door het hele plan worden vervangen door Rixona b.v.

## ZIENSWIJZE

Het bedrijf ontbreekt op de adressenlijst behorende bij de ontgrondingsvergunning van de Provincie Limburg, welke bij het bestemmingsplan is gevoegd. Graag aanpassen.

## GEMEENTELIJK ANTWOORD

Deze adressenlijst komt uit de provinciale procedure omtrent de ontgrondingsvergunning. Deze procedure is reeds afgerond. de gemeente kan dit niet aanpassen.

## CONCLUSIE

| De indiener is ontvankelijk en de zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

3.11

PARC DE WITTE VENNEN, H.J.J.M. VERBERK, SPARENDEEF 12, 5807 EK OOSTRUM, BIJ BRIEF VAN 25 OKTOBER 2007, BINNENGEKOMEN 26 OKTOBER 2007

## ZIENSWIJZE

Maakt bezwaar tegen het ontbreken van de mogelijkheid tot het oprichten van een (camping)winkel die als functie zou moeten worden toegevoegd aan de "Accommodaties en administratieve voorzieningen ten behoeve van recreatieve doeleinden".

## GEMEENTELIJK ANTWOORD

Het betreft een omissie in de voorschriften. De regeling zal op dit onderdeel worden aangevuld. Er wordt een oppervlakte van maximaal 150 m2 toegestaan voor deze functie.

## CONCLUSIE

| De indiener is ontvankelijk en de zienswijze is gegrond.