
Onderwerp	Datum	17 juni 2008
Vaststellen bestemmingsplan 'Parc De Witte Vennen'	Pagina	1 van 1

De raad van Venray,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 april 2008 (Gemeenteblad 2008, nr. 292);

overwegende, dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Parc De Witte Vennen' met ingang van 14 september 2007 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende die termijn 11 schriftelijke zienswijzen tegen het ontwerpplan naar voren zijn gebracht;

dat gelet op het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht de zienswijzen tijdig zijn ingediend;

gelezen de reacties van burgemeester en wethouders op de zienswijzen, zoals opgenomen in de van hun adviesvoorstel deel uitmakende 'Nota van vooroverleg en zienswijzen', waarvan de overwegingen worden overgenomen en als hier ingelast moeten worden beschouwd;

gelezen het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling van 27 mei 2008;

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

1. de reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen;
2. de zienswijzen gegrond, deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren, een en ander zoals bij de behandeling van de zienswijzen in de 'Nota van vooroverleg en zienswijzen' nader is aangegeven;
3. het bestemmingsplan 'Parc De Witte Vennen' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 17 juni 2008.

, voorzitter

, raadsgriffier

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Parc De Witte Vennen"

Datum	28 april 2008	Naam steller	Joy Moonen
Kenmerk		Afdelingsmanager	Henk Loonen
Afdeling	Wonen en Werken		

Voorstel

1. de zienswijzen ontvankelijk verklaren c.q. gegrond dan wel ongegrond verklaren overeenkomstig de overwegingen zoals opgenomen in de nota van zienswijzen;
2. het bestemmingsplan "Parc De Witte Vennen" gewijzigd vaststellen, overeenkomstig het advies en de bijbehorende stukken.

Aanleiding

Om de verdere ontwikkeling van recreatiepark De Witte Vennen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In bijgaande toelichting op deze nota wordt nader ingegaan op de inhoud van het bestemmingsplan.

Het ontwerp van het bestemmingsplan is van 14 september 2007 t/m 25 oktober 2007 voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn 11 zienswijzen ingediend. Tevens heeft vooroverleg met de provincie en overige betrokken instanties plaatsgevonden. De zienswijzen en de reacties uit het vooroverleg, alsmede het gemeentelijk standpunt, treft u aan als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan. Bij de zienswijzen is steeds aangegeven of deze ontvankelijk dan wel niet-ontvankelijk c.q. gegrond of ongegrond is en of deze tot aanpassing van het bestemmingsplan leidt. De wijzigingen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn aangebracht worden tevens in bijgaande toelichting beschreven.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is afgesproken dat het in het verleden gekapte bos, voor de vaststelling van het bestemmingsplan, gecompenseerd dient te worden. Een gedeelte van het bos is reeds gecompenseerd. Voor het overige gedeelte is een compensatieovereenkomst gesloten. Ook hier wordt in de toelichting nader op ingegaan.

Beoogd resultaat

Het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan Parc De Witte Vennen.

Argumenten

1. Het verder ontwikkelen en afronden van park De Witte Vennen maakt herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.
2. De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen en om een standpunt in te nemen omtrent de ontvangen zienswijzen. In de nota van zienswijzen wordt gemotiveerd aangegeven waarom de zienswijzen ontvankelijk en gegrond dan wel ongegrond zijn. Enkele zienswijzen zijn aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1. Kanttekeningen Nee

2. Toelichting

a. Financieel	Ja	Er zijn indirecte financiële gevolgen. In het bestemmingsplan wordt nogmaals duidelijk de recreatieve bestemming van het park vastgelegd en wordt permanente bewoning verboden. Voor handhaving van het bestemmingsplan zijn financiële middelen aangevraagd bij de voorjaarsnota 2009 (MUIP), zodat per 1 januari 2009 handhaving kan plaatsvinden.
b. Communicatie	Ja	Degenen die een zienswijze hebben ingediend worden geïnformeerd over de besluitvorming door uw raad. Daarnaast wordt op de gemeentepagina een artikel geplaatst. Het concept persbericht is bijgevoegd.
c. Juridisch	Ja	Het bestemmingsplan wordt op grond van artikel 26 WRO binnen vier weken na vaststelling ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Tijdens de terinzagelegging kunnen bij Gedeputeerde Staten (GS) bedenkingen tegen het plan worden ingediend door: <ul style="list-style-type: none"> - degene die tijdig een zienswijze heeft ingediend; - een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig een zienswijze heeft ingediend. Voorzover er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpplan kan eenieder daartegen bedenkingen indienen.
d. Personeel/organisatie	Nee	
e. Overleg gevoerd met	Ja	Hans Teunissen (portefeuillehouder), Marinka van Iren (coördinator Wonen en Werken), juristen RO, Theo Dieleman (beleidsmedewerker handhaving) Wilco van der Kint (jurist handhaving) en Monique Schaller (communicatieadviseur). Allen stemmen in met deze nota.
3. Vervolgtraject	Ja	Het bestemmingsplan wordt op grond van het bepaalde in artikel 28 WRO binnen vier weken na vaststelling ter goedkeuring aan GS aangeboden. Bij GS kunnen door daartoe gerechtigden bedenkingen worden ingediend. Na goedkeuring bestaat gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
4. Evaluatie	Nee	

<i>Bijlagen</i>	Ja	<ol style="list-style-type: none"> 1. Toelichting bij de adviesnota 2. Vast te stellen bestemmingsplan 'Parc De Witte Vennen' 3. Nota van zienswijzen en vooroverleg 4. De ingediende zienswijzen 5. De uitgebrachte adviezen 6. De uitvoerbaarheidsonderzoeken 7. Persbericht 8. Ontwerp bestemmingsplan 'Parc De Witte Vennen' 9. Compensatieovereenkomst 'Parc De Witte Vennen'
<i>Naslagwerk</i>	Nee	

Toelichting op adviesnota aan de gemeenteraad

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Parc De Witte Vennen"

Datum	28 april 2008	Naam steller	Joy Moonen
Kenmerk			
Afdeling	Wonen en Werken	Afdelingsmanager	Henk Loonen

Inleiding

Deze toelichting geeft aanvullende informatie met betrekking tot de adviesnota tot vaststelling van het bestemmingsplan Parc De Witte Vennen. Allereerst wordt ingegaan op de inhoud van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken. Vervolgens wordt ingegaan op het vooroverleg, de ingebrachte zienswijzen en de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Tot slot wordt het vervolgtraject beschreven.

Het bestemmingsplan

Parc De Witte Vennen heeft op grond van het bestemmingsplan "De Witte Vennen e.o." van 1989, alsmede het uitwerkingsplan "De Witte Vennen e.o." van 1994, een recreatieve bestemming. De recreatieve invulling van het gebied is het rechtstreekse gevolg van de zandwinning op deze locatie. Enkele jaren geleden zijn de voormalige sportvelden bij het recreatiepark betrokken. Voor een verdere ontwikkeling en afronding van het recreatiepark is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De ontwikkeling betreft enerzijds de aanleg van nieuwe, centrale voorzieningen zoals een restaurant en zwembad en anderzijds het uitbreiden van het aantal recreatie-eenheden tot een maximum van 320 (ten opzichte van 300 vakantiewoningen in het vigerende bestemmingsplan). Onder recreatie-eenheden worden zowel vakantiewoningen als kampeerplaatsen verstaan. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid in de toekomst een appartementencomplex met maximaal 20 vakantieappartementen te realiseren.

Permanente bewoning is net als in het voorgaande bestemmingsplan verboden. Om te voorkomen dat een nieuwe woonwijk ontstaat is er bewust voor gekozen de gronden opnieuw een recreatieve bestemming te geven. Wel heeft het college op 13 november 2007 besloten om op grond van artikel 19 lid 3 WRO vrijstelling te verlenen aan bewoners van vóór 31 oktober 2003 die voldoen aan de gestelde voorwaarden. De vrijstelling is persoonsgebonden en vervalt wanneer de laatste bewoner voor wie de vrijstelling geldt, de bewoning beëindigt. Daarna herleeft het verbod op permanente bewoning weer automatisch.

Naast een verbod op permanente bewoning in het bestemmingsplan en het handhaven hiervan, worden tevens andere instrumenten ingezet om permanente bewoning op het recreatiepark tegen te gaan. Zowel in de overeenkomsten tussen de eigenaren en de kopers, alsmede in het parkreglement is een verplichting opgenomen om de recreatieverblijven te gebruiken voor recreatieve bewoning en is een verbod tot gebruik voor permanente bewoning opgenomen. De gemeente heeft met de eigenaar en de exploitant een convenant gesloten waarin partijen zich verplichten om permanente bewoning tegen te gaan.

Om tegemoet te komen aan een maatschappelijke vraag is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om 50 woningen tevens te gebruiken voor 'overbruggingshuisvesting'. Dit houdt in het verhuren van een recreatiewoning aan een huurder ter overbrugging van een korte periode als gevolg van een calamiteit (bijvoorbeeld brand in het hoofdverblijf), echtscheiding, verbouw of verkoop van het hoofdverblijf waardoor tijdelijke huisvesting elders noodzakelijk is. Het verhuren van een recreatiewoning als gevolg van overbruggingshuisvesting is uitsluitend toegestaan voor een periode van maximaal 6 aaneengesloten maanden. In het convenant zijn hierover nadere afspraken met de exploitant en de eigenaar vastgelegd.

Vooroverleg, zienswijzen en wijzigingen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 14 september t/m 25 oktober 2007 voor een ieder te inzage gelegen. Op 8 oktober 2007 heeft een inloopavond plaatsgevonden waarbij vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig waren om vragen over het bestemmingsplan te beantwoorden. Gedurende de termijn van de terinzageligging zijn 11 (schriftelijke) reacties binnengekomen. Daarnaast heeft vooroverleg met de provincie en overige betrokken instanties plaatsgevonden. De zienswijzen en de reacties uit het vooroverleg, alsmede het gemeentelijk standpunt, zijn verwerkt in de nota vooroverleg en zienswijzen die als bijlage is toegevoegd. Per zienswijze is aangegeven of deze ontvankelijk dan wel niet-ontvankelijk c.q. gegrond of ongegrond wordt geacht en of deze tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn als volgt:

1. Aanduiding 'Centrale voorzieningen' en 'Appartementencomplex'
Naar aanleiding van enkele zienswijzen is ter verduidelijking op de plankaart aangegeven waar de centrale voorzieningen en waar het appartementencomplex mogen worden gerealiseerd.
2. Hoogte appartementencomplex
Naar aanleiding van enkele zienswijzen is de toegestane hoogte voor het appartementencomplex aangepast van 3 bouwlagen en een setback (terugliggende dakopbouw) naar 2 bouwlagen met een kap.
3. Oppervlakte vakantiewoningen
In het ontwerp bestemmingsplan is, in aansluiting op het provinciaal beleid, opgenomen dat het vloeroppervlak van een vakantiewoning maximaal 100m² mag zijn met een binnenplanse vrijstelling voor 130m². Dit is inclusief bergingen, die uitsluitend inpandig mogen worden gerealiseerd. Gelet op de veranderende rol van de provincie en omdat er tegenwoordig meer en krachtigere instrumenten beschikbaar zijn om permanente bewoning tegen te gaan, schrijft de provincie deze oppervlaktemaat niet langer voor. Aangezien er steeds meer vraag is naar ruimere en meer luxe vakantiewoningen is ervoor gekozen om een vloeroppervlak van maximaal 130m² rechtstreeks toe te staan in het bestemmingsplan. Ook dit is inclusief inpandige bergingen. Het vloeroppervlak van de vakantiewoningen waar tevens overbruggingshuisvesting is toegestaan mag maximaal 100m² zijn.

4. Nieuwe ondergrond

Een aantal zienswijzen hebben betrekking op de ondergrond die is gebruikt voor de plankkaart (arcering of situering van bebouwing op de ondergrond). Hoewel de ondergrond geen juridische betekenis heeft en er dus geen rechten aan ontleend kunnen worden, is voor de duidelijkheid toch gekozen om een andere ondergrond te gebruiken.

5. Begrenzing bestemming natuurgebied

Net als in het voorgaande bestemmingsplan was ook in het ontwerp bestemmingsplan ten zuiden van het plangebied de bestemming natuurgebied opgenomen. Dit had te maken met de invloedssfeer van de agrarische bedrijven aan de Gunhoekweg op het plangebied. Binnen de bestemming natuurgebied is alleen extensieve dagrecreatie toegestaan. Inmiddels is de nieuwe Geurwet, en in het verlengde daarvan de nieuwe geurverordening, van kracht. De hindercirkel zoals deze voorheen over het plangebied lag is daarmee komen te vervallen. Om de inmiddels ontstane waarden in het gebied te behouden en te versterken is ervoor gekozen om de bestemming natuurgebied te handhaven. Wel is voor de begrenzing van de bestemming meer aangesloten bij de bestaande situatie. De bestemming omvat naast de oevers en de eilandjes ook een deel van het water. Het betreft ondiep water waar veel natuurwaarden voorkomen. Dit beeld wordt heel duidelijk bevestigd door de broedvogelkartering van de provincie Limburg. Het aangrenzende bos in de vorm van potentieel natuurlijke vegetatie sluit op een natuurlijke wijze aan op de oevervegetatie en de bijbehorende natuurwaarden.

6. Wandelpad

Enkele zienswijzen gaan over het behoud van het wandelpad rondom het water. Naar aanleiding hiervan is in het bestemmingsplan opgenomen dat binnen de betreffende bestemming een halfverhard pad met een breedte van maximaal 1,5 meter is toegestaan.

Compensatieovereenkomst

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan "Parc De Witte Vennen" is gebleken dat in het verleden bij de aanleg van het strandbad ca. 2 hectare bos is gekapt en inmiddels een intensieve functie heeft gekregen. Destijds is afgesproken dat de initiatiefnemer het gekapte bos, vóór de vaststelling van het bestemmingsplan, compenseert conform de natuurcompensatieregeling. Inmiddels is een gedeelte van het bos gecompenseerd. De overige compenserende maatregelen dienen te worden uitgevoerd op gronden waar op dit moment nog ontgrondingen plaatsvinden. In de compensatieovereenkomst is vastgelegd dat de resterende compenserende maatregelen uiterlijk 31 december 2010 worden uitgevoerd.

Vervolgtraject

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt dit gepubliceerd in de Peel en Maas en in de Staatscourant. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen vier weken ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten gezonden (art. 28 WRO) en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd (art. 26 WRO). Tijdens de terinzagelegging kunnen bij GS bedenkingen worden ingediend door:

- degene die tijdig een zienswijze heeft ingediend;
- een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig een zienswijze heeft ingediend.

- Ten aanzien van de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht kan een ieder een bedenking indienen.

Na goedkeuring van het bestemmingsplan door GS bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.