

# Raadsvoorstel

## GEMEENTEBESTUUR

**onderwerp** Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Droompark Maasduinen te Belfeld

**raadsnummer 2020** 14

**collegevergadering d.d.** 4 februari 2020

**raadsvergadering d.d.** 25 maart 2020

**fatale termijn**

**programma** Leefbaar Venlo

**portefeuillehouder** S. Peeters

**team** RGWLEV

**registratienummer** 1355683

**steller** S van den Hoogen

**doorkiesnummer** +31 77 3599462

**e-mail** s.vandehoogen@venlo.nl

**datum** 21 januari 2020

**bijlage(n)** 3

**datum verzonden**

### Voorstel om te besluiten

Wij stellen uw raad voor om:

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wro vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Droompark Maasduinen" op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen zowel in digitale (identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201812DROOMMAAS-VA01) met BGT ondergrond d.d. 13-05-2019 als in papieren vorm;
3. Het beeldkwaliteitsplan Droompark Maasduinen vast te stellen en op grond van artikel 12a Woningwet te koppelen aan de Welstandsnota gemeente Venlo 2013.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

## Raadsvoorstel

### Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Het ontwerp bestemmingsplan Droompark Maasduinen en Beeldkwaliteitsplan Droompark Maasduinen hebben met ingang van 6 juni 2019 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Gedurende de terinzagelegging zijn ten aanzien van het bestemmingsplan geen zienswijzen ingekomen. Ten aanzien van het Beeldkwaliteitsplan zijn geen inspraakreacties ingekomen.

De kosten worden verhaald op basis van de leges. Tevens is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten.

Voor het plan dient een natuurcompensatie plaats te vinden. Deze natuurcompensatie vindt plaats ter hoogte van de Beckersweg. Voor de verkoop van de natuurcompensatiepercelen is een verkoopovereenkomst gesloten.

Wij stellen uw raad voor te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Tevens wordt voorgesteld het bestemmingsplan Droompark Maasduinen en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden de besluiten bekend gemaakt.

### Bijlagen

<b>Nr.</b>	<b>Naam</b>	<b>Datum</b>
1.	Bestemmingsplan Droompark Maasduinen	..
2.	Beeldkwaliteitsplan Droompark Maasduinen	..
3.	Nota van wijzigingen BP Droompark Maasduinen	..
4.	..	..
5.	..	..

## Raadsvoorstel - onderbouwing

### Onderbouwing

#### Algemene toelichting

#### 1. **Wat is kernopgave** (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

Droomparken is sinds 2008 eigenaar van recreatiepark Maasduinen aan de Maalbekerweg in Belfeld. Om de veranderende markt goed te kunnen bedienen, is na de aankoop een sterke kwaliteitsverbetering gegeven aan de faciliteiten, de infrastructuur en het groen op het park. In vervolg hierop wil Droomparken een nieuwe impuls geven door toevoeging van recreatieobjecten die aansluiten bij de wensen van de markt. Daarbij past ook de herontwikkeling van het kampeergedeelte. De herontwikkeling vindt geheel plaats binnen de bestaande terreingrenzen. Er is dus geen sprake van uitbreiding van het recreatiepark. Voor het plan dient een natuurcompensatie plaats te vinden. Deze natuurcompensatie vindt plaats ter hoogte van de Beckersweg en sluit aan op de natuurcompensatie van het plan Manresa.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het beoogde resultaat is het vaststellen van het bestemmingsplan "Droompark Maasduinen" teneinde te voorzien in een actueel planologisch juridisch kader voor het plangebied. Daarnaast zal het beeldkwaliteitsplan moeten worden vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota 2013.

#### 2. **Historische paragraaf** (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

Op 4 oktober 2016 hebben wij in principe ingestemd met de herontwikkeling van Droompark Maasduinen.

Op 26 maart 2019 hebben wij op basis van de mer-aanmeldnotitie besloten, dat voor de herontwikkeling van Droompark Maasduinen te Belfeld, door toepassing van mitigerende en compenserende maatregelen, geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Vervolgens hebben wij op 28 mei 2019 besloten het ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ter inzage te leggen. Het ontwerpplan en het beeldkwaliteitsplan hebben vervolgens van 6 juni tot en met 17 juli 2019 ter inzage gelegen. U bent hierover door middel van RIB 2019-74 geïnformeerd.

#### 3. **Relatie met programma**

Het opstellen van bestemmingsplannen valt onder het programma "Leefbaar Venlo". Dit bestemmingsplan draagt in algemene zin bij aan dit programma.

#### 4. **Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat** (Wat wilt u bereiken?)

Het uiteindelijke doel is een onherroepelijk bestemmingsplan Droompark Maasduinen waarbij voorzien wordt in een actueel planologisch kader, dat de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt. Daarvoor zal het plan eerst door uw raad vastgesteld dienen te worden. Tevens zal het beeldkwaliteitsplan vastgesteld moeten worden als onderdeel van de Welstandsnota 2013.

#### 5. **Wat en waarom?** (Waarom is dit voorstel nodig?)

De raad is in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening aangewezen als het bevoegde orgaan om een bestemmingsplan vast te stellen.

## Raadsvoorstel - onderbouwing

Daarnaast is uw raad bevoegd om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

### **6. Afweging / argumentatie** (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

De plannen voor de locatie Droompark Maasduinen te Belfeld bestaan in het kort uit het terugbrengen van het bestaande aantal kampeerplaatsen van 103 naar 30. Deze worden vervangen door verschillende recreatievormen, te weten: tiny houses, grote recreatieverblijven en chalets. In totaal worden 70 diverse types chalets toegevoegd, waarbij de uiteindelijke aantallen bepaald worden aan de hand van de eenheden in de regels. Hierdoor kunnen de verschillende types op het terrein verspreid worden en een mix ontstaan in plaats van vaste clusters met eenvormige recreatiewoningen. De herontwikkeling vindt geheel plaats binnen de bestaande terreingrenzen. Er is dus geen sprake van uitbreiding van het recreatiepark.

Voor de ontwikkeling is wel sprake van natuurcompensatie. Deze vindt plaats aan de Beckersweg te Venlo. Dit in aansluiting op de natuurcompensatie voor het plan Manresa. Voor deze natuurcompensatie is grond verkocht. Tevens is de compensatieverplichting tussen Droomparken en Provincie Limburg contractueel vastgelegd. Het sluiten van de overeenkomst tussen Provincie Limburg en Droomparken heeft langer geduurd dan in eerste instantie verwacht. Hierdoor is tevens de vaststelling van het bestemmingsplan in tijd doorgeschoven.

Het ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben van 6 juni tot en met 17 juli 2019 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn ten aanzien van het bestemmingsplan geen zienswijzen ingekomen. Ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan zijn geen inspraakreacties ingekomen.

#### Wijzigingen

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd ten opzicht van het ontwerp vast te stellen. De wijzigingen zijn ondergeschikt en doen geen afbreuk aan de hoofdopzet van het plan. De wijzigingen zijn benoemd in de nota van wijzigingen bestemmingsplan Droompark Maasduinen.

Bij schrijven van 26 juni 2019 hebben Gedeputeerde Staten laten weten geen aanleiding te zien om een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Voorgesteld wordt geen exploitatieplan vast te stellen en het bestemmingsplan Droompark Maasduinen en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

### **7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?**

Het bestemmingsplan "Droompark Maasduinen" is tot stand gekomen in overleg met Droompark Maasduinen.

Initiatiefnemer heeft zelf voor het ontwerpplan overleg gevoerd met natuurorganisaties, omwonenden en geïnteresseerden vanuit Belfeld

Verder zijn bij de totstandkoming van voorliggend bestemmingsplan provincie Limburg en de overige betrokkene middels algemene publicatie betrokken.

### **8. Financiële paragraaf**

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen geheel voor rekening van

## Raadsvoorstel - onderbouwing

de initiatiefnemer. De kosten hiervoor worden op basis van de leges verhaald. Voor eventuele planschade is een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer opgesteld. Voor de verkoop van de natuurcompensatiepercelen is een verkoopovereenkomst opgesteld. Omdat verder alles op eigen terrein plaatsvindt vergt het plan geen extra grondexploitatiekosten. Het opstellen van een anterieure overeenkomst of exploitatieplan is derhalve niet nodig.

### 9. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	niet
Financiële risico's en aspecten	niet
Inhuur externen / derden	niet
Economische risico's	niet
Maatschappelijke risico's	niet
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	niet
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	niet
Overige strategische risico's	niet

### Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

n.v.t.

### Indien sprake is van inhuur externen / derden (Benoem de relevante kosten(begroting) en eventuele risico's)

n.v.t.

### 10. Vervolprocedure voor de raad

Na vaststelling van zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan door uw raad worden beide vaststellingsbesluiten ter inzage gelegd. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn kunnen enkel belanghebbenden, die verschoonbaar geen zienswijze tegen het ontwerp hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het beeldkwaliteitsplan wordt eveneens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen dat vaststellingsbesluit staan géén rechtsmiddelen open.

Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij binnen die termijn bij de Afdelingsvoorzitter een voorlopige voorziening wordt gevraagd.

# Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

**onderwerp** Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Droompark Maasduinen te Belfeld

**raadsnummer 2020** 14

**raadsvergadering** 25 maart 2020

**d.d.**

**team** RGWLEV

**steller** S van den Hoogen

**doorkiesnummer** +31 77 3599462

**e-mail** s.vandehoogen@venlo.nl

**datum** 21 januari 2020

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van d.d. 4 februari 2020, registratienummer 1355683;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Droompark Maasduinen en het beeldkwaliteitsplan Droompark Maasduinen vanaf 6 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

voorafgaand aan de terinzagelegging openbare bekendmaking is gedaan in de Staatscourant en het Gemeentebled, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen respectievelijk inspraakreacties gedurende voornoemde inzage termijn;

tegen het ontwerp-bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan geen inspraakreacties zijn ingebracht;

de natuurcompensatieverplichting tussen Droomparken en Provincie Limburg contractueel is vastgelegd;

ten aanzien van het ontwerpplan de in de nota van wijzigingen bestemmingsplan Droompark Maasduinen genoemde wijzigingen zijn doorgevoerd;

Gedeputeerde Staten bij schrijven van 26 juni 2019. hebben laten weten geen aanleiding te zien om een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan in te dienen;

besluit:

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wro vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Droompark Maasduinen" op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen zowel in digitale (identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201812DROOMMAAS-VA01) met BGT ondergrond d.d. 13-05-2019 als in papieren vorm;
3. Het beeldkwaliteitsplan Droompark Maasduinen vast te stellen en ingevolge artikel 12a Woningwet te koppelen aan de Welstandsnota gemeente Venlo 2013.

## **Raadsbesluit**

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 maart 2020.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten