

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "DroomPark
Maasduinen"
raadsnummer 2014 49
collegevergadering d.d. 7 oktober 2014
raadsvergadering d.d. 26 november 2014
fatale termijn
programma Veelzijdige stad in het groen
portefeuillehouder J. Teeuwen

team REWBE
steller HCA Willems
doorkiesnummer +31 77 3596147
e-mail h.willems@venlo.nl
registratienummer 14-10489
datum 29 september 2014
bijlage(n) 2
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Gelet op het collegebesluit van 7 oktober 2014, nummer 14- , gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

Stelt het college van burgemeester en wethouders voor:

1. Het bestemmingsplan "DroomPark Maasduinen" op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201304DROOMMAAS-VA01).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. Het beeldkwaliteitsplan "DroomPark Maasduinen" vast te stellen als wijziging van de Welstandsnota van de gemeente Venlo, zoals bedoeld in artikel 12a, lid 1 van de Woningwet.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris de burgemeester

Piet Lucassen

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

De voormalige camping De Eekhoorn in Belfeld is in 2008 overgenomen door het landelijk opererend recreatiebedrijf DroomParken. Na de overname is de naam van het recreatiepark gewijzigd in "Droompark Maasduinen".

De voormalige camping, gelegen in een bosrijke omgeving, bleek een zeer goede kans voor DroomParken om haar aanbod uit te breiden. Om de veranderende markt goed te kunnen bedienen, was het wenselijk om het net aangekochte park grondig aan te pakken. Hiertoe is een sterke kwaliteitsverbetering gegeven aan onder andere de faciliteiten, de infrastructuur, het groen op het park en het realiseren van 42 vervangende recreatieobjecten.

Met het plaatsen van deze recreatieobjecten is de kwaliteitsverbetering op Droom-Park Maasduinen nog niet compleet. Het is tevens wenselijk om een nieuwe rode ontwikkeling te realiseren in de vorm van het uitbreiden van de centrale voorzieningen en 60 recreatiewoningen, waardoor de aantrekkingskracht van het park nog verder wordt vergroot.

Voorliggend plan ligt in het buitengebied en valt onder de werkingssfeer van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Als fysieke tegenprestatie voor de rode ontwikkeling wordt op het park een kwaliteitsverbetering uitgevoerd en wordt er, in samenwerking met Stichting het Limburgs Landschap, 1,6 ha. nieuwe natuur aangelegd op een viertal locaties in de omgeving van DroomPark Maasduinen. Alle locaties zijn gelegen in de Ecologische Hoofd structuur of direct aangrenzend hieraan en passen derhalve binnen het beleid van de gemeente Venlo.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken, alsmede het ontwerp beeldkwaliteitsplan, heeft met ingang van 27 maart 2014 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Gedurende de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

Als gevolg van het opnemen van een voorwaardelijke bepaling met betrekking tot de realisatie en instandhouding van het Landschaps Inrichtings plan is het bestemmingsplan gewijzigd.

Wordt voorgesteld om

1. Het bestemmingsplan "DroomPark Maasduinen" op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201304DROOMMAAS-VA01).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. Het beeldkwaliteitsplan "DroomPark Maasduinen" vast te stellen als wijziging van de Welstandsnota van de gemeente Venlo, zoals bedoeld in artikel 12a, lid 1 van de Woningwet.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Toelichting DroonPark Maasduinen	..
2.	Regels	..
3.	Verbeelding	..

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

Naar aanleiding van een particulier initiatief is het bestemmingsplan “DroomPark Maasduinen” voorbereid. Het beoogde resultaat is het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan “DroomPark Maasduinen” teneinde te voorzien in een planologisch juridisch kader om de kwaliteitsverbetering van het recreatiepark “DroomPark Maasduinen” mogelijk te maken.

2. Relatie met programma

De herziening van bestemmingsplannen valt onder het programma “Veelzijdige stad in het groen”. Deze ontwikkeling draagt in algemene zin bij aan dit programma.

3. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

Het uiteindelijke doel is een onherroepelijk bestemmingsplan voor de in voorliggend bestemmingsplan opgenomen plangebieden, waarbij wordt voorzien in een actueel planologisch juridisch kader.

4. Wat en waarom? (Waarom is dit voorstel nodig?)

Uw raad is het bevoegde orgaan om het bestemmingsplan voor “DroomPark Maasduinen” vast te stellen.

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

Plangebied

Het plangebied bestaat uit de voormalige camping de Eekhoorn aan de Maalbekerweg 25 te Belfeld. Het terrein is circa 20 ha groot. Het plangebied is gelegen te midden van de Ecologische Hoofdstructuur.

Ontwikkeling

DroomParken heeft de voormalige camping de Eekhoorn aangekocht in 2008 met als doel hier een recreatiepark met recreatiewoningen, recreatieobjecten en een camping van te maken dat voldoet aan de veranderende wensen van de recreant. Hiertoe diende het park een sterke kwaliteitsimpuls te krijgen. De onderhoudsstaat van de aanwezige verblijfsaccommodaties, de gebouwen en de terreininrichting was achterstallig.

Sinds de aankoop van het terrein zijn reeds grote inspanningen verricht om DroomPark Maasduinen om te vormen tot een modern recreatiepark met recreatiewoningen, recreatieobjecten en een camping.

Voor DroomPark Maasduinen is het streven te komen tot een evenwichtige en harmonieuze inrichting van het park, waardoor recht wordt gedaan aan de sociaaleconomische en de natuurlijke omgeving. Bij het ontwikkelen van het park wordt een goede balans gezocht tussen bebouwing en natuur.

Hiertoe wordt ingezet op het plaatsen dan wel het bouwen van verschillende typen

verblijfsobjecten.

De inrichting van het terrein zal hierbij gefaseerd plaatsvinden, waarbij de aanwezige begroeiing zo veel mogelijk wordt ontzien. De fases zijn te onderscheiden in:

Fase 1: aanpak voorzieningen, infrastructuur en groene inrichting

Fase 1 van de herinrichting van DroomPark Maasduinen is reeds afgerond. Nadat eerst de infrastructuur en de faciliteiten op het terrein grondig zijn aangepakt is gestart met de herinrichting van een deel van het terrein. Hiertoe zijn 42 recreatieobjecten geplaatst. Met het plaatsen van deze recreatieobjecten wordt een breder huurpubliek bereikt.

Fase 2: realisatie maximaal 60 recreatiewoningen

De volgende fase in de herinrichting bestaat uit het bouwen van 60 recreatiewoningen. Deze zullen gefaseerd worden gebouwd. Met de bouw van deze recreatiewoningen wordt tegemoetgekomen aan de huidige wensen en behoeften in de verblijfsrecreatie. Door de luxe inrichting van de recreatiewoningen wordt ingespeeld op de steeds hoger wordende eisen van de verblijfsrecreant.

Beleidsmatige inpassing

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Het bestemmingsplan voorziet in een kwaliteitsverbetering van een bestaand recreatieterrein en past hiermee binnen de structuurvisie Venlo. Gezien het feit dat het bestemmingsplan reeds in procedure was ten tijde van de opstart van het proces van, de ter inzage legging van en de vaststelling van de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo, wijkt het plan, qua, tegenprestatie, af van het nu vigerende beleid. Het plan kan worden gezien als een pijlpijnplan, dat tot stand is gekomen voor en tijdens het proces van wijziging van beleid.

LKM

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt.

Op onderhavige ontwikkeling is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing geacht. De module uit het kwaliteitsmenu die van toepassing is, is de module “gebiedseigen recreatie en toerisme”.

Module ‘Gebiedseigen recreatie en toerisme’

Voor recreatieve en toeristische voorzieningen die gebiedseigen zijn in het buitengebied

staat de inpassing en de (verbetering van de) kwaliteit op de locatie van de ontwikkeling zelf voorop. Er moet een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing geleverd worden. Het gaat hier dan om voorzieningen die afhankelijk zijn van een ligging in het buitengebied en die ontwikkeld worden met een groene inrichting. Voorbeelden zijn campings, golfbanen en bungalowparken. Hierbij dient een ruime parkachtige setting te worden gecreëerd, die kan bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied. Om te borgen dat deze projecten een voldoende groen karakter hebben, wordt de toepassing van een minimumverhouding groen ten opzichte van rood geadviseerd. Hiervoor wordt een richtlijn gegeven. Per m² gerealiseerde bebouwing wordt door de provincie een richtlijn gehanteerd van 5 m² aan nieuw groen.

De herinrichting van DroomPark Maasduinen vindt echter plaats op het bestaande terrein, waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan het groene karakter van het terrein.

Verder is de locatie landschappelijk al zeer goed ingepast doordat het terrein voor het grootste deel bebost is. De beleidsregel "Limburgs Kwaliteitsmenu" is opgesteld vanuit de gedachte om ontwikkelingen die het landelijk gebied aantasten, te compenseren.

Omdat er als gevolg van deze ontwikkeling geen groene of landschappelijke waarden worden geschaad, en er geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling in het "maagdelijk" buitengebied maar op een bestaand recreatieterrein, is het niet noodzakelijk om voor deze ontwikkeling te compenseren met een factor 1:5. Mede vanwege de kwaliteitsverbetering die op het park zelf plaatsvindt als gevolg van deze ontwikkeling, heeft de gemeente Venlo laten weten dat een lagere compensatiefactor, een compensatiefactor 1:3, volstaat.

Uitwerking LKM

Volgens het inrichtingsplan zullen voor fase 2 de volgende recreatiewoningen worden gerealiseerd:

25x type A (100 m²). Totaal 2.500 m²

7 x type B (91 m²). Totaal 637 m²

28 x type C (75 m²). Totaal 2.100 m²

Het totaal aantal nieuwe recreatiewoningen bedraagt maximaal 60 stuks en het totaal aantal m² van de bebouwing die zal worden gerealiseerd bedraagt 5.237 m². Uitgaande van de compensatiefactor 1:3 dient in totaal 1,6 ha aan nieuw natuur en/ of bosgebied te worden ingericht.

Hiertoe is Droompark Maasduinen met Stichting Limburgs Landschap een realisatieovereenkomst aangegaan. Door middel van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan is bestuursrechtelijk de daadwerkelijke realisatie van het inrichtingsplan zeker gesteld. De compensatiepercelen zijn gelegen in de EHS of daaraan grenzend en passen daarmee binnen de uitgangspunten van het 'Limburgs Kwaliteitsmenu', alsmede het gemeentelijke Natuurbeleidsplan.

In het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu is met Stichting Limburgs Landschap een privaatrechtelijke overeenkomst aangegaan ten behoeve van de compensatieverplichting. De compensatieverplichting van 1,6 ha zal worden ingevuld op de percelen die kadastraal bekend zijn als:

- Tegelen A 7197. Dit perceel heeft in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Venlo" reeds de bestemming "Natuur".
- Tegelen A 7191 (0,7080 ha). Dit perceel heeft in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Venlo" reeds de bestemming "Natuur".

- Tegelen A 8133 (0,1020 ha). Dit perceel heeft in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Venlo" reeds de bestemming "Natuur".
- Venlo G 542 (0,7270 ha). Dit perceel heeft in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Venlo" reeds de bestemming "Natuur".

De betrokken percelen zijn in eigendom van Stichting Limburgs Landschap. Droom-Park Maasduinen draagt door middel van een overeenkomst met Stichting Limburgs Landschap bij aan het natuurlijk inrichten van deze percelen.

De percelen hebben in dit bestemmingsplan wederom de bestemming "Natuur" gekregen. Hieraan gekoppeld is een voorlopig gebruiksverbod voor de nieuwe recreatiewoningen, tot het moment dat de compensatiepercelen zijn ingericht conform het compensatieplan. De percelen zijn weliswaar bestemd als Natuur maar zijn nog steeds agrarisch in gebruik. De percelen vielen derhalve onder het overgangsrecht. Vanwege voorgaande worden de percelen geaccepteerd als fysieke tegenprestatie.

Proces bestemmingsplan

Inspraak

In artikel 2 van de Inspraakverordening 2010 gemeente Venlo is bepaald dat elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluit of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Op 6 december 2011 heeft uw College besloten om voor bestemmingsplannen ten aanzien van het verlenen van inspraak het 'Nee, tenzij ...'-principe te hanteren en de inspraak te beperken tot de complexe bestemmingsplannen, principiële keuzes en/of politiek/bestuurlijk gevoelige plangebieden. Op 10 december 2013 heeft uw college besloten om geen inspraak te verlenen en het bestemmingsplan na het verplichte vooroverleg direct als ontwerp ter inzage te leggen.

Vooroverleg

Eveneens op 10 december 2013 heeft uw college besloten om het verplichte vooroverleg op te starten. De gemeente Venlo heeft in het kader van het verplichte vooroverleg besloten om gedurende 6 weken de mogelijkheid te bieden voor het geven van reacties. Er zijn wel reacties binnen gekomen maar deze hebben slechts geleid tot ondergeschikte wijzigingen van het bestemmingsplan.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken, alsmede het ontwerp beeldkwaliteitsplan, heeft met ingang van 27 maart 2014 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Als gevolg van het opnemen van een voorwaardelijke bepaling met betrekking tot de realisatie en instandhouding van het Landschaps Inrichtings Plan is het bestemmingsplan gewijzigd.

Gedurende de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingekomen. Derhalve wordt aan u gevraagd het bestemmingsplan door te geleiden naar de raad met het voorstel om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Vaststelling

Het bestemmingsplan dient door uw raad te worden vastgesteld. Na vaststelling zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. De publicatie en ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan, inclusief bijbehorende stukken, is

gepland in november 2014.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Proces Beeldkwaliteitsplan

Na de ter inzage legging van het beeldkwaliteitsplan kunnen de ingezetenen van de gemeente en (andere) belanghebbenden gedurende zes weken zienswijzen indienen.

Tegen het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingekomen.

Derhalve wordt aan u gevraagd het bestemmingsplan door te geleiden naar de raad met het voorstel om het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan is geen beroep mogelijk.

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

In het kader van het vooroverleg zijn Provincie, VROM-Inspectie en het Waterschap reeds geconsulteerd.

Verder worden via de algemene publicatie en procedure overige belanghebbende betrokken bij het plan.

De groene tegenprestatie in het kader van het Limburgs Kwaliteits Menu komt tot stand in samenwerking met Stichting het Limburgs Landschap

7. Financiële paragraaf

Exploitatieplan

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (artikel 6.2.1. Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. Bro staan de (bouw)plannen genoemd waarvoor een exploitatieplan/-overeenkomst nodig is. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien voorziene kosten anderszins verzekerd zijn.

Uit onderzoek van de gemeente Venlo blijkt dat het bestaande riool voorziet in voldoende rioolcapaciteit voor het toekomstige aanbod van DroomPark Maasduinen. Wel wordt opgemerkt dat hiermee de maximale capaciteit is bereikt en dat bij een nieuwe uitbreiding/wijziging van het aanbod er een aanpassing van het riool noodzakelijk is. Een en ander is gecommuniceerd met DroomParken. Naar aanleiding hiervan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld noch een exploitatieovereenkomst te worden gesloten en kan worden geconcludeerd dat voorziene kosten anderszins verzekerd zijn.

Planschade

Met DroomPark Maasduinen is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van eventuele verschuldigde planschadevergoedingen verzekerd.

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

Wel of geen risico

Juridische aspecten en wettelijk kader

Financiële risico's en aspecten

Economische risico's

Maatschappelijke risico's

Wel of niet

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	N.v.t.
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	N.v.t.
Overige strategische risico's	N.v.t.

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

N.v.t.

9. Vervolgprocedure voor de raad

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de beroepstermijn gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze ter inzage legging kan onder voorwaarden beroep worden ingediend bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt dan in principe in werking op de eerste dag na het einde van de beroepstermijn. Indien gedurende de beroepstermijn tevens een voorlopige voorziening wordt getroffen treedt het bestemmingsplan niet meteen in werking.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "DroomPark
Maasduinen"
raadsnummer 2014 49
raadsvergadering d.d. 26 november 2014

team REWBE
steller HCA Willems
doorkiesnummer +31 77 3596147
e-mail h.willems@venlo.nl
datum 29 sep. 14

De raad van de gemeente Venlo;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 oktober 2014, nummer 2014/10489;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan "DroomPark Maasduinen" vanaf 27 maart 2014 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de ter inzage legging openbare bekendmaking is gedaan in de Staatscourant, het digitale gemeenteblad van de gemeente Venlo en op de gemeentelijke website, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende voornoemde inzage termijn;

dat er geen zienswijzen zijn ingediend;

dat ten behoeve van de ontwikkeling geen exploitatieplan wordt vastgesteld;

besluit

1. Het bestemmingsplan "DroomPark Maasduinen" op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201304DROOMMAAS-VA01).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. Het beeldkwaliteitsplan "DroomPark Maasduinen" vast te stellen als wijziging van de Welstandsnota van de gemeente Venlo, zoals bedoeld in artikel 12a, lid 1 van de Woningwet.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 november 2014.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten