

Nota van zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan

Recreatiegebied Walbeckerheide

Vastgesteld 29 maart 2017

Nota van zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Recreatiegebied Walbeckerheide heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van donderdag 21 juli 2016 tot en met woensdag 31 augustus 2016. Hierbij zijn 12 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Mw. E.L. Groenendijk, Avelsberg 31, 5944 PB Arcen.
De zienswijze is ingeboekt d.d. 24 augustus 2016.
2. Fam. Kienhuis, Dalienwaerd 80, 5221 KH Den Bosch (eigenaar kavel 38 Villa Parc Arcen).
De zienswijze is ingeboekt d.d. 29 augustus 2016.
3. Beheerdersvereniging Villa Parc Arcen, p/a Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek.
De zienswijze is ingeboekt d.d. 30 augustus 2016.
4. Parvus Avez B.V. (ontwikkelaar Villa Parc Arcen), p/a Dorpstraat 98, 6438 JX. Oirsbeek.
De zienswijze is ingeboekt d.d. 30 augustus 2016.
5. Dhr. mr. R.T. Kirpestein, ARAG rechtsbijstand, namens dhr. W.H.H. Joosten, Brandemolen 59 te Arcen.
De zienswijze is ingeboekt d.d. 15 augustus 2016.
6. Dhr. A.J.J.W. Van de Weegh, Scheidsgraafsingel 45, 5944 PA Arcen.
De zienswijze is ingeboekt d.d. 30 augustus 2016.
7. Fam. Vorspaget, Scheidsgraafsingel 23, 5944 PA Arcen.
De zienswijze is ingeboekt d.d. 30 augustus 2016.
8. Dhr. M. Timmermans, Scheidsgraafsingel 33, 5944 PA Arcen.
De zienswijze is ingeboekt d.d. 25 augustus 2016.
9. Fam. Kersten, Nindsebaan 6, 3140 Keerbergen (B) (eigenaar kavel 4 aan de Scheidsgraafsingel 15 Arcen).
De zienswijze is ingeboekt d.d. 30 augustus 2016.
10. Stichting het Limburgs Landschap, postbus 4301, 5944 ZG Arcen.
De zienswijze is ingeboekt d.d. 30 augustus 2016.
11. Dhr. G.T. Pijl Hogeweg, Scheidsgraafsingel 27, 5944 AP Arcen.
De zienswijze is ingeboekt d.d. 30 augustus 2016.
12. Fam. Tramontano, Duvelddaan 20, 5944 PD Arcen.
De zienswijze is ingeboekt d.d. 30 augustus 2016.

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Dit betekent niet dat de onderdelen welke niet expliciet genoemd zijn in de samenvatting niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. Reclamanten die binnen de termijn hun zienswijzen hebben ingediend kunnen ook voor het overige ontvankelijk worden verklaard.

Naast enkele tekstuele aanvullingen op de toelichting voor het ontwerp bestemmingsplan is een verantwoording in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de recreatieve voorziening mogelijk getypeerd kan worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

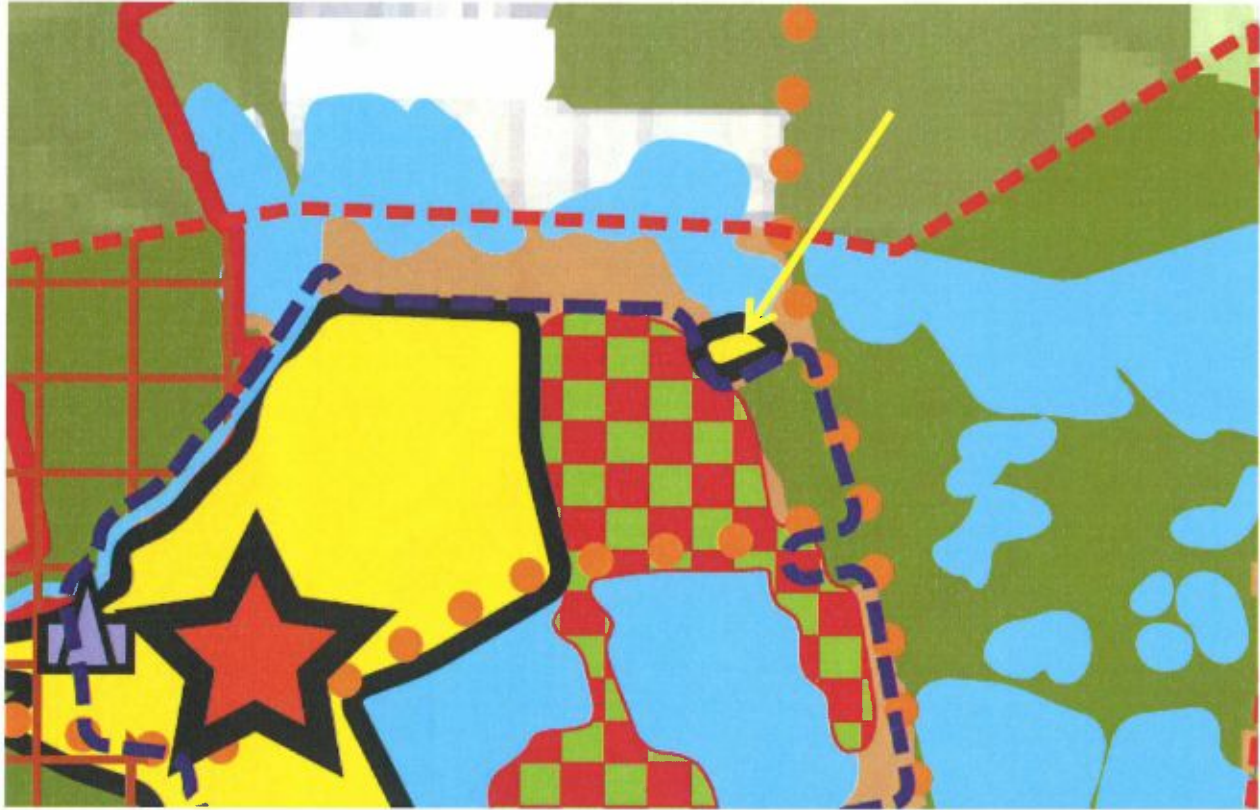
Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente inzake het ontwerp bestemmingsplan “Recreatiegebied Walbeckerheide”

Nr.	Indiener	Onderdeel	Zienswijze	Beantwoording
1	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12	Planschade	Recreatiegebied Walbeckerheide grenst aan Villaparc Arcen. De realisatie van het recreatiepark zal een negatieve invloed hebben op de waarde van de aanwezige bouwka­vel(s) en woning(en) van het exclusieve Villapark. De gemeente wordt daarom aansprakelijk ge­steld wegens waardevermindering van de woning van de indiener.	Niet kan worden ingezien waarom de beoogde ontwikkeling leidt tot waardevermindering van de bouwka­vels voor woningen in het Villaparc Arcen. Dit woongebied grenst namelijk aan de westzijde eveneens aan een verblijfsrecreatiegebied met een aanzienlijk grotere omvang (690 kampeerplaatsen, ruim 400 recreatiebunga­lows, een hotel met 90 kamers en vele dagrecreanten, o.a. naar Thermaalbad Arcen). Als er al sprake zou zijn van waardevermindering dan staat het de eigenaren van de ka­vels vrij om hiervoor een verzoek in te dienen bij burgemeester en wethouders om tegemoetkoming in planschade.
2	1, 2, 3, 4, 6, 8, 11, 12	Planologische uitgangspunten (Ontgrondings­vergunning)	In de toelichting wordt gesteld dat het plangebied deel uitmaakt van het project ‘Ontgroning en natuurontwikkeling locatie Walbeck-Oost’. Het plangebied zou in de recreatieve zone gelegen zijn, zoals aangegeven in de figuur op bladzijde 44 behorende bij de toelichting. Dit figuur komt niet overeen met het goedgekeurde eindplan dat hoort bij de verleende ontgrondingsvergunning. In het eindplan is het plangebied aangeduid als ‘in te zaaien grasland’. Het plangebied is in de huidige situatie ook als weiland voor enkele pony’s in gebruik, zoals aangegeven op de kaart.	De tekening die in de toelichting is opgenomen komt overeen met het goedgekeurde eindplan dat hoort bij de verleende ontgrondingsvergunning. Ter verduidelijking is op deze tekening de ecologische verbindingzone aangegeven, alsmede de verblijfsrecreatieve zone. De tekst onder deze afbeelding in de toelichting dient – om verwarring te voorkomen- te worden aangevuld met de opmerking dat hierop de aanvullende tekst is weergegeven. Het eindplan dat hoort bij een verleende ontgrondingsvergunning regelt op welke wijze het gebied ná afron­ding van de ontgroning moet worden opgeleverd. Dat staat volledig los van de bestemming die de gronden uiteindelijk krijgen in het bestemmingsplan. De betreffende percelen binnen het plangebied zijn na afronding van de ontgroning conform het eindplan afgewerkt en opgeleverd als in te zaaien grasland. Overigens zijn de percelen waarop de uitbreiding van Klein Vink (100 recreatiewoningen) en het noordelijk deel waarop ex­clusieve woningen kunnen worden gerealiseerd, in het eindplan óók aangeduid als in te zaaien grasland en ook als zodanig opgeleverd. Ook hier is later een verblijfsrecreatieve, resp. woonbestemming opgelegd in het bestemmingsplan.
3	1, 2, 3, 4, 6, 8, 12	Planologische uitgangspunten	Op 3 maart 2009 is door de gemeente Bergen een vrijstellingsbesluit genomen. Op de tekening behorende bij dit besluit is het plangebied aangeduid als ‘verblijfsrecreatie’. Een aanduiding bij een vrijstel­lingsbesluit heeft geen status, het betreft enkel een indicatie. De enige motivatie die hierdoor resteert, is de op 8 juli 2014 door het college van Burgemeester en wethouders verleende medewerking in verband met de in het verleden door het vrijstellingsbesluit waarin een indicatie is opgenomen. Hierdoor is sprake van onvoldoende planmotivatie om medewerking te verlenen aan dit initiatief.	De bedoelde vrijstelling is verleend voor ‘het ontgronden en herinrichten’ van de gronden. In de overwegingen van het vrijstellingsbesluit is aangegeven dat de opgestelde ruimtelijke onderbouwing d.d. 17 juni 2008 wordt geacht volledig deel uit te maken van het vrijstellingsbesluit. In de tekst van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat op een aantal percelen oostelijk van het recreatieterrein Klein Vink (waaronder ook de perce­len binnen het plangebied) uitbreiding van recreatiegebied mogelijk wordt gemaakt. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven. Door de gemeente Bergen is bij brief van 9 januari 2014 aan de gemeente Venlo expliciet aangegeven dat in het op 7 juli 2009 door de gemeenteraad van Bergen vastgestelde bestemmingsplan ten onrechte de be­stemming natuur is opgenomen. In verband met het genomen vrijstellingsbesluit en de daaraan verbonden correspondentie en ruimtelijke onderbouwing had dit een verblijfsrecreatieve bestemming moeten zijn. Als de percelen nog binnen het grondgebied van de gemeente Bergen had gelegen zou de gemeente dit zelf gecor­rigeerd hebben bij een eerstvolgende bestemmingsplan(herziening). Nu de gronden echter inmiddels binnen het grondgebied van de gemeente Venlo zijn gelegen konden burgemeester en wethouders niet meer doen dan aan de gemeente Venlo te vragen om de destijds beoogde planwijziging alsnog door te voeren. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.
4	1, 2, 3, 4, 6, 8, 12	Planologische uitgangspunten	Het zuidelijk gedeelte van het plangebied is bestemd als ‘Bosgebied’ en gedeeltelijk als ‘Verblijfsrecreatieve doeleinden’. Van deze laatst­genoemde bestemming is geen sprake. Ook hier geldt de bestem­ming ‘Bosgebied’. Aangezien de figuur dit helder weergeeft, is het­geen in de toelichting wordt genoemd, ‘voor zover de analoge plan­kaart hierover afdoende informatie geeft’, dan ook ongeloofwaardig.	De opmerking is correct. Perceel 5848 is in de uitsnede zoals die is opgenomen in de toelichting op blz. 23 aangeduid als ‘verblijfsrecreatieve doeleinden’, maar hier is een uitsnede uit een onjuiste verbeelding opge­nomen. In het op 28 mei 2009 vastgestelde en op 26 januari 2010 goedgekeurde bestemmingsplan ‘Buiten­gebied in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de voormalige gemeente Arcen en Velden is het betref­fende deel van het onderhavige plangebied bestemd tot ‘Bosgebied’. Er is ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan echter sprake geweest van twee verschillende verbeeldingen. Op de digi­tale verbeelding staat het plangebied aangeduid als verblijfsrecreatie. Deze is opgenomen in de toelichting.
5	5	Planologische ver­antwoording	Doordat sprake is van een forse afwijking, wijziging van ‘Natuur’ naar ‘Recreatie’, is onvoldoende aandacht besteed aan de impact van deze wijziging. De verwachtingen die gewekt worden door de ge­meente Bergen spelen hierbij kennelijk een belangrijke rol. Deze	In hoofdstuk 3 van de toelichting is gemotiveerd aangegeven dat het plan past binnen de bestaande beleids­kaders en in hoofdstuk 4 is gemotiveerd onderbouwd dat de diverse onderzoeksaspecten geen belemmerin­gen opleveren voor het plan, met dien verstande dat –voor zover vereist- alsnog een onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgesteld.

Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente inzake het ontwerp bestemmingsplan “Recreatiegebied Walbeckerheide”

			toezeggingen zijn echter achterhaald, mede gezien de nu aan de orde zijnde planologische regeling voor het desbetreffende gebied. Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan getuigt van onvoldoende belangenafweging.	Voor wat betreft de te realiseren kwaliteitsverbetering (5 keer zoveel nieuw groen als nieuwe bebouwing en verharding) is nog van belang, dat aanvullend op de groene inrichting van het plangebied zelf, ook nog natuur is gerealiseerd op het nabijgelegen perceel sectie N, nr. 362. Bij brief van 10 april 2009 is door de provincie Limburg medegedeeld dat dit perceel uiterlijk binnen 5 jaar na afloop van de ontgrondingsvergunning (derhalve vóór 5 juni 2018) mag worden ingezet als natuurcompensatie als bedoeld in de provinciale Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden. In dit geval is geen sprake van compensatie van natuurwaarden (het perceel is immers niet gelegen in de Goudgroene natuurzone of de Bronsgroene Landschapszone volgens POL 2014) maar van kwaliteitsverbeterende maatregelen in het kader van het kwaliteitsmenu. Naast de groene inrichting en realisatie van nieuwe natuur en bos in het plangebied, heeft initiatiefnemer besloten ook perceel sectie N, nr. 362 (groot 2.63.50 ha) in te brengen als compensatieperceel voor dit initiatief.
6	1, 2, 3, 4, 6, 8, 12	Planologische uitgangspunten	De bestemmingsplanwijzigingen in 2010 en 2013 zijn in lijn met hetgeen gesteld wordt in het project ‘Ontgroning en natuurontwikkeling locatie Walbeck-Oost’. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Recreatiegebied Walbeckerheide’ staat hier haaks op waardoor sprake is van strijdigheid.	Met de vaststelling van de eerdere bestemmingsplannen is niet gezegd dat er op basis van gewijzigde inzichten nooit een andere bestemming kan worden toegekend. In de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan is afdoende onderbouwd dat de gemeente op goede gronden en na een zorgvuldige afweging van alle belangen tot de conclusie is gekomen dat een verblijfsrecreatieve bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.
7	1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 12	Definitie ‘POD woning’	Het planvoornemen betreft een nieuwe vorm van het reguliere kamperen, namelijk een camping met ‘harde tenten’. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld wordt in het vigerend beleid.	Volgens de begripsbepalingen in de regels van het bestemmingsplan wordt onder een POD-house verstaan een kleinschalige prefab verblijfsaccommodatie met een eenvoudige inrichting, minimaal bestaande uit een slaapplek, al dan niet aangevuld met een zitgelegenheid, eigen toilet en koelkast. In provinciaal en gemeentelijk beleid is aangegeven dat uitbreiding van het aanbod aan vrijetijdsparken en campings alleen mogelijk is als het kwalitatief goed is en extra vraag genereert. In dit project is sprake van een onderscheidend product, zowel qua inrichting en verschijningsvorm als qua doelgroep. Het concept van POD-houses wordt elders in de regio niet aangeboden. Daarmee past het initiatief binnen provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van verblijfsrecreatieve voorzieningen. Uit de opgestelde onderbouwing van het plan in verband met de Ladder duurzame verstedelijking blijkt dat wel degelijk sprake is van een onderscheidend product.
8	1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 12	Doelgroep past niet bij doelgroep omliggende bestemmingen	Gesteld wordt dat het contrast tussen de doelgroepen die gebruik maken van het recreatiepark en de doelgroep welke woont in Villapark Arcen groot is. Dit zorgt voor extra overlast en eventuele conflicten tussen de verschillende doelgroepen.	Het feit dat er sprake is van twee verschillende doelgroepen betekent niet per definitie dat er sprake is van overlast vanuit het plangebied richting de woningen. Overige overlast is niet aan de orde. Qua verkeer bijten beide functies elkaar niet, aangezien het plangebied een aparte toegang heeft die niet bereikbaar is voor verkeer vanaf Villapark Arcen. Tussen Villa Parc en recreatiecentrum Klein Vink zijn geen (optische) voorzieningen opgenomen en sluiten beide doelgroepen direct op elkaar aan. In het onderhavige plan Walbeckerheide is er voor gekozen een groenstrook van 10 meter breed te hanteren tussen beide doelgroepen.
9	1, 2, 3, 4, 6, 8, 12	Beleidsmatige verantwoording (gemeentelijk)	Het planvoornemen past niet binnen de beleidslijnen van de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo, omdat ten eerste geen sprake is van een toegekende locatie voor verblijfsrecreatie. Ten tweede is geen sprake van kwalitatief hoogwaardig, onderscheidend en natuurvriendelijk aanbod, maar een regulier recreatiepark.	In de gemeentelijke structuurvisie (kaart ‘drukke in het ommeland’) is het plangebied aangeduid als ‘verblijfsrecreatieve voorziening’ (zie uitsnede uit de kaart hierna). Ten aanzien van het aanbod van verblijfsrecreatie buiten de recreatieve centra (Bad) Arcen, Steyl en de Venlose binnenstad, streeft de gemeente een kwaliteitsverhoging na die aansluit bij de vraag. De gemeente wil verblijfsrecreatieondernemers buiten de drie centra faciliteren om te investeren in het verhogen van de kwaliteit van het bestaande aanbod. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitvoerig omschreven waarom er sprake is van een kwalitatief hoogwaardig, onderscheidend en natuurvriendelijk planvoornemen.

Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente inzake het ontwerp bestemmingsplan “Recreatiegebied Walbeckerheide”

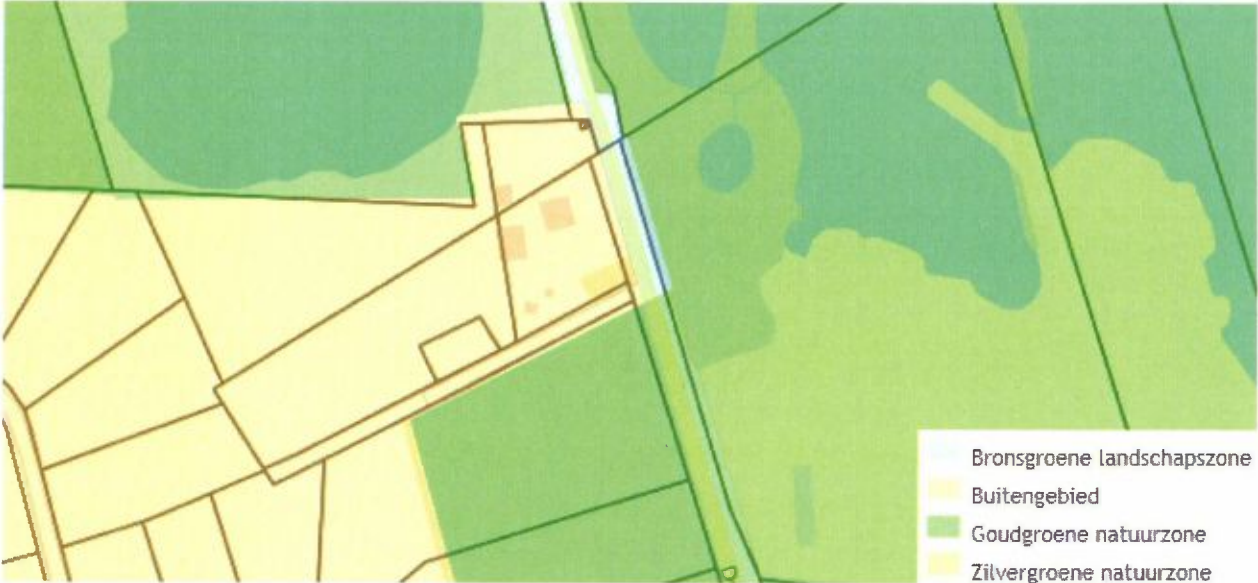
				  <i>verblijfsrecreatieve voorziening (eventueel i.c.m. dagrecreatie)</i> <i>ontwikkeling gericht op kwaliteitsverbetering bestaande voorzieningen, specifieke regeling uitbreiding</i>
10	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12	Beleidsmatige verantwoording (gemeentelijk)	ver- andert van 'Bosgebied' en ' Natuur' naar 'Recreatie' waardoor de foute uitgangspunten zijn toegepast. Er is sprake van een bestemmingsplanherziening waardoor de standplaatsregeling wel toegepast dient te worden.	In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat is besloten dat de standplaats voor standplaats regeling niet van toepassing is (mede omdat de aanvraag dateert van voor de vaststelling van de Ruimtelijk Structuurvisie Venlo en het LKM waarin de standplaats voor standplaatsregeling is opgenomen en reeds sprake is van overcompensatie aan natuurontwikkeling). De standplaatsregeling komt voort uit de ruimtelijke structuurvisie van de gemeente Venlo. In die ruimtelijke structuurvisie is bepaald dat aan reeds gemaakte afspraken op basis van het LKM bij lopende initiatieven niet wordt getornd. Hiermee wordt bedoeld op initiatieven waarover B&W al een positief principebesluit heeft genomen vóór de vaststelling van de structuurvisie. Voor deze initiatieven blijft het provinciale LKM van toepassing. Het principebesluit van B&W om medewerking te verlenen aan een recreatieve ontwikkeling dateert van oktober 2013. Dit is voor B&W aanleiding geweest om voor dit bestemmingsplan de standplaatsregeling buiten beschouwing te laten. Aan de provinciale LKM-uitgangspunten wordt ruimschoots voldaan.
11	5	Beleidsmatige verantwoording (gemeentelijk)	ver- andert van 'Bosgebied' en ' Natuur' naar 'Recreatie' waardoor de foute uitgangspunten zijn toegepast. Er is sprake van een bestemmingsplanherziening waardoor de standplaatsregeling wel toegepast dient te worden.	Er is onvoldoende gemotiveerd waarom het initiatief past binnen de focus van het beleidsstuk 'Venlo 2010: Groenste gemeente aan de Maas'. Aangehouden dient te worden hoe het initiatief inspeelt op haar doelgroep, het beter bestedende segment, waaronder families/gezinnen uit Nederland en Duitsland.
12	1, 8, 10	Economische haalbaarheid	ver- andert van 'Bosgebied' en ' Natuur' naar 'Recreatie' waardoor de foute uitgangspunten zijn toegepast. Er is sprake van een bestemmingsplanherziening waardoor de standplaatsregeling wel toegepast dient te worden.	Zie punt 14 Aanvullend hierop is van belang dat de POD-woningen niet geschikt zijn voor bewoning en/of huisvesting van arbeidsmigranten. Daarvoor zijn deze te klein en hebben ze te weinig voorzieningen. De vrees dat de POD-woningen door deze doelgroep gebruikt zullen gaan worden is dan ook ongegrond, nog los van het feit dat in

Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente inzake het ontwerp bestemmingsplan “Recreatiegebied Walbeckerheide”

			seizoen. Dit kan leiden tot verhuur van de recreatiewoningen aan arbeiders zoals bij Klein Vink en Maasvallei. Daarbij resulteert het in extra en ongewenste concurrentie voor de ondernemers in de omgeving.	dat geval sprake is van strijd met het bestemmingsplan waartegen de gemeente handhavend kan optreden.
13	8, 9, 10, 11	Economische haalbaarheid	De markt is verzadigd. Er is een overschot aan overnachtingsplaatsen in het buitengebied van Arcen. Op vakantiepark Klein Vink en Camping Maasvallei worden vakantiewoningen verhuurd aan arbeiders. Dit bevordert de veiligheid niet en zorgt voor verloedering van de omgeving. Er is gezien de discutabele onderbouwing van de bezettingsgraad een reële kans dat er onderbezetting optreedt en de recreatiewoningen verhuurd worden aan arbeiders.	Zie punt 14 Op Camping Maasvallei worden vakantiewoningen verhuurd aan arbeidsmigranten omdat dit expliciet is vergund door de gemeente.
14	5	Ladder duurzame verstedelijking	Het is voor de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet relevant of dat de ontwikkeling in het stedelijk of landelijk gebied plaatsvindt. Al bij enkel beperkte recreatieve voorzieningen wordt door de Raad van State geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In relatie met de aard en omvang van dit initiatief is zeer waarschijnlijk wel sprake van een stedelijke ontwikkeling en dient dus getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.	Gezien uitspraken van de AbRS is niet geheel uitgesloten dat de plantoelichting een verantwoording in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking dient te bevatten. Niet de ligging van het initiatief (stedelijk of landelijk) maakt noodzakelijk dat wel/niet een ladder onderbouwing is, maar de ontwikkeling op zich. De noodzakelijke onderbouwing is alsnog opgesteld ¹ . Hierin wordt geconcludeerd dat: 1. De beoogde ontwikkeling in kwalitatieve zin in een actuele behoefte voorziet; 2. De beoogde ontwikkeling aansluit op de kwantitatieve behoefte binnen de relevante regio; 3. De ontwikkeling op basis van het concept natuurbeleving niet kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied; 4. De beoogde locatie passend is ontsloten voor auto en fiets
15	2, 3, 4, 6, 8, 12	Beleidsmatige verantwoording (provinciaal)	Er is geen sprake van een uniek concept, waardoor het concept ook niet voldoet aan de beleidsmatige doelen uit het POL2014. Dit betreft namelijk een standaard soort ontwikkeling en hoort thuis binnen een bestaand recreatiepark. Ook om deze reden dient ook het standplaatsprincipe toegepast te worden.	Zie punt 10 en 14
16	2, 3, 4, 6, 8, 12	Beleidsmatige verantwoording (provinciaal)	In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van compensatie op basis van het nieuw 'rood' en 'grijs' dat toegepast wordt. De realisatiemogelijkheden uit de regels en de verbeelding dienen als basis voor de compensatieberekening zoals omschreven in het LKM2012.	De beoogde ontwikkeling voldoet ruimschoots aan de huidige uitgangspunten van het Limburgs Kwaliteitsmenu, mede doordat meer dan 50% van het plangebied in de huidige planvorming groen zal worden ingericht. In de toelichting is voldoende gemotiveerd dat wordt voldaan aan de normering in het LKM voor gebiedseigen recreatie en toerisme die uitgaat van 5 keer zoveel nieuw groen in verhouding tot nieuwe bebouwing en verharding. Naast de groene inrichting en realisatie van nieuwe natuur en bos in het plangebied, heeft de initiatiefnemer besloten ook het perceel sectie N, nr. 362 met een oppervlakte van 2.63.50 ha., in te brengen als compensatieperceel voor dit initiatief.
17	10	Beleidsmatige verantwoording (provinciaal)	Het is indiener niet duidelijk hoe dit complex zo ingebed wordt dat de rust in de beschermde Goudgroene natuur wordt gegarandeerd.	Het plangebied is volledig gelegen binnen de zone 'Buitengebied' volgens POL 2014 en derhalve buiten de zone 'Goudgroene natuurzone'. In de toelichting wordt nog aangegeven dat de toegangsweg binnen de Goudgroene natuurzone ligt, maar dat is niet juist. Deze is óók gelegen binnen de zone 'Buitengebied'. In de toelichting is tevens aangegeven dat een klein deel aan de noordzijde is gelegen binnen de 'Goudgroene natuurzone'. Dit is eveneens niet correct. De toelichting dient hierop te worden aangepast. Er bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat de beoogde ontwikkelingen binnen de zone 'Buitengebied' leiden tot een aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is aangegeven dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone, geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maakt, die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. In dit geval is echter geen sprake van een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone. Wel wordt met het plan een verbinding tot stand gebracht tussen twee gebieden die zijn aangeduid als Goudgroene

¹ Arcen, laddertoets recreatiegebied Walbeckerheide, BRO d.d. 21 september 2016

Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente inzake het ontwerp bestemmingsplan “Recreatiegebied Walbeckerheide”

				natuurzone en wordt daarmee een kwalitatieve bijdrage geleverd aan behoud en/of herstel van de waarden binnen de Goudgroene natuurzone.
18	2, 3, 4, 6, 8, 12	Beleidsmatige ver- antwoording i.r.t. planologische uit- gangssituatie.	Er wordt uitgegaan van een '0-situatie' in het bestemmingsplan. Er vindt met dit initiatief een flinke reductie plaats, aangezien de be- stemmingen 'Natuur' en 'Bosgebied' omgezet worden naar 'Recrea- tie'. Hierbij mag ook niet teruggevallen worden op de reeds gereali- seerde natuur van het totaalplan Walbeckerheide. Er dient een forse compensatie plaats te vinden voor de realisatie van dit initiatief.	Er bestaat geen regeling die voorschrijft dat nog niet gerealiseerd bos of natuur op braakliggende gronden binnen de zone buitengebied volgens het POL gecompenseerd moet worden indien sprake is van nieuwe ontwikkelingen. Het feit dat de gronden nu zijn bestemd tot natuur en bos betekent niet dat op grond van gewijzigde inzichten geen nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Op grond van het overgangsrecht mag het bestaande gebruik worden voortgezet. Naast de groene inrichting en realisatie van nieuwe natuur en bos in het plangebied, heeft de initiatiefnemer besloten ook het perceel sectie N, nr. 362 met een oppervlakte van 2.63.50 ha., in te brengen als compensa- tieperceel voor dit initiatief.
19	10	Waarde ecologie	Er is door de planindiener een ecotunnel gepland. Deze sluit aan op de nieuw aan te leggen bosstrook. Echter aan het einde wordt de nieuwe bosstrook tot een flessenhals versmald, waardoor de waarde als ecologische verbinding sterk verzwakt. Zeker ook omdat in die versmalling nog een huis gebouwd wordt met alle verstoring van dien voor trekkende dieren.	De 'flessenhals' heeft een breedte van 15 meter. Dit is nog altijd 8 meter breder dan de ecologische verbin- dingszone onder de Rodedijk. Niet kan worden ingezien dat een breedte van 7 meter als verbindingzone aan de zuidzijde voldoende is en een breedte van 15 meter aan de noordzijde onvoldoende is. Die breedte is ruim voldoende voor de fauna die er gebruik van maakt om zich van het ene naar het andere gebied te kun- nen verplaatsen.
20	2, 3, 4, 6, 8, 9	Waarde + regels cultuurhistorie en landschap Rode Dijk	De ontsluiting is gepland via de, cultuurhistorische en landschappe- lijke waardevolle, Rode Dijk. Provinciaal is de weg gelegen in de groengoude natuurzone. In het bestemmingsplan 'Klein Vink' is de Rode Dijk opgenomen als waardevol landschappelijk en cultuurhisto- risch element. Zo is het verboden om de Rode Dijk te voorzien van halfverharding voor een wandelverbinding. Ook dient de bebouwing minimaal 15 meter van de Rode Dijk geplaatst te worden. Het ge- bruik van de Rode Dijk als ontsluitingsweg is in strijd met het gestel- de in de regels en verbeelding van bestemmingsplan 'Klein Vink'.	De Rode Dijk is niet gelegen binnen de Goudgroene natuurzone, zoals blijkt uit onderstaande uitsnede uit de kaart 'Integrale zonering Limburg' uit Pol 2014:  Uitsnede uit POL-kaart Zonering Limburg met kadastrale percelen als onderlegger. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl De tekst in de toelichting (blzd. 16) zal worden aangepast, aangezien hierin is aangegeven dat een klein deel van het plangebied wél is gelegen in de Goudgroene natuurzone. Het feit dat het bestemmingsplan 'Klein Vink' iets regelt over inrichting en gebruik van de Rode Dijk betekent niet dat die keuzes ook in het onderhavige bestemmingsplan moeten worden overgenomen. De Rode Dijk dient in dit plangebied uitsluitend als ontsluiting voor de recreatieve voorzieningen in het plangebied. Die zijn aanzienlijk beperkter in aantal en omvang dan de ontwikkelingsmogelijkheden in Klein Vink. Aan het gebruik van deze weg kunnen daarmee derhalve andere eisen worden gesteld dan in het plan voor Klein Vink. Het gemeentelijke beleid is er op gericht dit landschapselement (Rode Dijk als cultuurhistorisch waardevolle weg) als herkenbare structuur te behouden en zo mogelijk te versterken. Een beperkte verkeersafwikkeling over deze weg past binnen deze doelstelling.

Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente inzake het ontwerp bestemmingsplan “Recreatiegebied Walbeckerheide”

21	1, 8, 10	Waarde 'natuur' aantasting	Door de realisatie van bos/natuur naar een recreatieterrein wordt de flora- en fauna in het plangebied aangetast. Er is sprake van bijzondere natuur, welke verdwijnt met de realisatie van het park.	Er heeft uitvoerig onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezige flora en fauna binnen het plangebied. In dit onderzoek is een advies opgenomen dat wanneer sprake is van bijzondere flora en/of fauna hoe hiermee omgegaan moet worden.
22	2, 3, 4, 6, 8, 9	Parkeren	Er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom wordt afgeweken van de richtlijnen zoals deze zijn opgenomen in de CROW-publicatie 317.	De CROW-publicatie gaat uit van algemene functies, zoals onder andere 'vrijstaande woning', 'twee-onder-een-kapwoning', 'extensief bedrijf', 'intensief bedrijf'. De functie welke het meest overeenkomt met de beoogde POD-houses is een bungalowpark. In vergelijking met een bungalow hebben de recreatiewoningen maar een beperkte grootte (20 m ²). Gezien deze grootte is het aantal benodigde parkeerplaatsen bijgesteld naar één parkeerplaats per recreatiewoning. In een grote recreatiewoning kunnen 2 tot 3 gezinnen overnachten, terwijl één groot gezin al snel 2 POD-houses (geschikt voor 2-4 personen) nodig heeft om te kunnen overnachten. Één parkeerplaats voor een POD-house is daarom voldoende.
23	5	Verkeersafwikkeling Brandemolen	Zonder maatregelen gaat het verkeer dat wordt ontsloten via de Dorperheideweg via de Brandemolen rijden. Deze wegen worden daardoor overbelast. De oversteek van de N271 wordt intensiever gebruikt, hetgeen verkeersonveilig is. In de (verkeers)onderzoeken is geen rekening gehouden met de effecten van de verkeersbewegingen op de Brandemolen als gevolg van de 90 burgerwoningen. Het aantal dagrecreanten zal fors toenemen en dit zal een grote belasting vormen voor de omgeving.	In de paragraaf verkeer en parkeren is aangegeven dat sprake is van een te verwachten verkeersgeneratie van 94 motorvoertuigen per etmaal. Ervan uitgaande dat deze verkeersbewegingen uitsluitend in de dagperiode zullen plaatsvinden (tussen 8.00 en 18.00 uur) komt dit neer op 9,4 motorvoertuigen per uur. Dit is minder dan één auto per 5 minuten. Dit is een dermate klein aantal dat verkeersonveilige situaties kunnen worden uitgesloten. Daarnaast wordt verwezen wordt naar het Verkeerskundig onderzoek ontsluitingen Klein Vink d.d. 5 december 2008. Op grond van dit onderzoek, alsmede de feitelijke inrichting ter plaatse, concluderen wij dat de bestaande wegen voldoende capaciteit hebben voor het opvangen van de verkeersstromen. Wij hebben op dit moment geen reden om aan te nemen dat sprake zal zijn van wezenlijk sluipverkeer over de Brandemolen, laat staan van overbelasting van deze weg, mede gelet op de inrichting van de Brandemolen en de oversteek ter plaatse van de N271. Deze is slechts een oversteek en geen aansluiting. De hoofdtoegangsweg voor het plangebied is richting het zuiden de Lingsforterweg en richting het noorden de Walbeckerweg, naar de N271 of Heerenvenweg richting Duitsland. Richting het zuiden is dit de Lingsforterweg, richting het noorden de Walbeckerweg, naar de N271.
24	8	Afscherming en veiligheid grintgaten	Villa Parc Arcen grenst aan twee grintgaten waar geen toezicht is. Regelmatig komen hier recreanten recreëren. De hoge afscherming met het woongebied zal niet afdoende zijn. Recreanten zullen via het fietspad of over de hekken het gebied betreden. Doordat hier geen toezicht is, zullen er ongelukken plaatsvinden in de grintgaten. Dit is al een keer in het park Klein Vink gebeurt waar zelfs toezicht is.	Het grintgat valt buiten de plangrenzen van dit initiatief. Het fietspad op Klein Vink maakt deel uit van een groter recreatief netwerk en kan niet zondermeer afgesloten worden. Het Villa Parc is omheind. Daaromheen is zijn natuur en recreatieplassen gelegen welke vrij toegankelijk zijn en zelfs zijn ingericht voor recreatie (zwemmen/waterfietsen), o.a. door Klein Vink. Het plangebied wordt afgeschermd. De bezoekers van de gehele regio, inclusief de bezoekers van het plangebied, staat het echter vrij om de vrij toegankelijke natuur – en recreatieplassen te bezoeken als men dat wil.
25	11	Kostenspreiding	In het bestemmingsplan 'Klein Vink' is aangegeven dat de luxe woonkavels als kostendrager van de omgeving dienen. Het is mogelijk dat 36 recreatiewoningen ook als 36 permanente woningen gebruikt kunnen worden, dit is een groot aantal met vele gevolgen van dien. Er wordt geen rekening gehouden met de bouwpercelen in het bestemmingsplan 'Klein Vink'.	In de regels van het bestemmingsplan is de volgende definitie voor een recreatiewoning opgenomen: 'Een gebouw in de vorm van een POD house, bestemd om uitsluitend door één of meerdere personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, <u>gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond</u>, met dien verstande dat er sprake is van een wisselende bewoning. Onder een recreatiewoning wordt niet verstaan een groepsaccommodatie.' De POD houses zijn door hun grootte en beperkte voorzieningen absoluut ongeschikt voor permanente bewoning. Permanente bewoning van deze recreatiewoningen is daardoor niet mogelijk en concurreert daardoor ook niet met de woningen in vakantiepark Klein Vink.