

BESTEMMINGSPLAN 'KLEIN VINK'

GEMEENTE VENLO

Gemeente Venlo

Bestemmingsplan 'Klein Vink'

- Toelichting
Bijlagen
- Regels
- Verbeelding schaal 1 : 5.000

projectgegevens:
TOE01-RCS00003-01E
REG01-RCS00003-01E
TEK01-RCS00003-02A

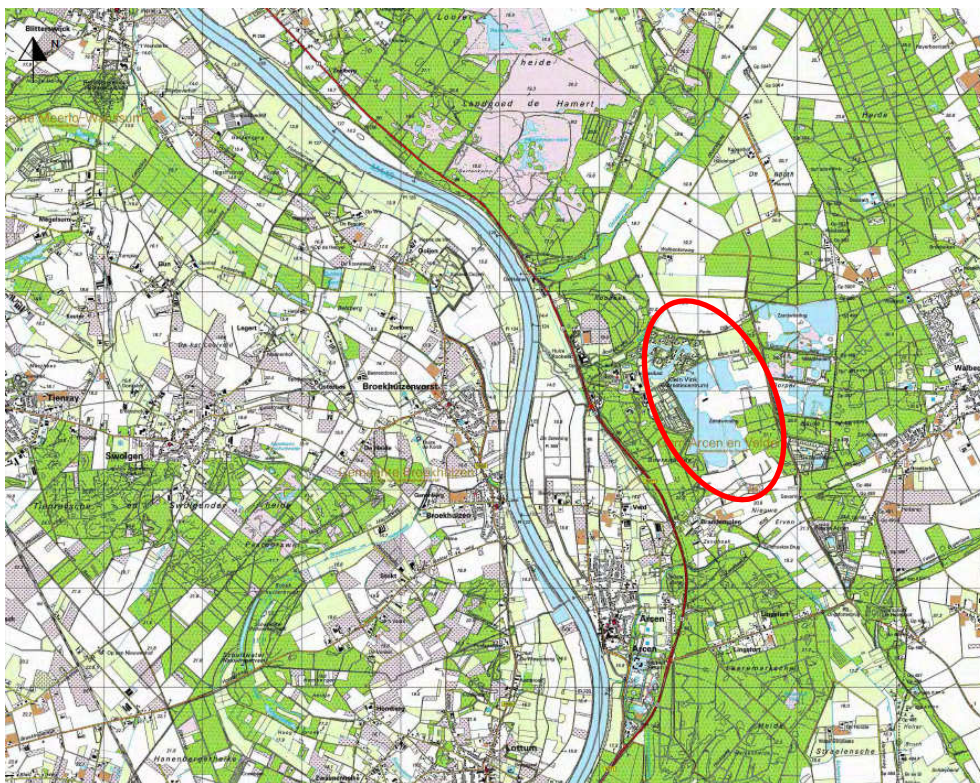
Rosmalen, augustus 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied en vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Opzet van de toelichting	4
2	BELEIDSKADER	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	15
2.4	Conclusie op basis van het beleidskader	18
3	PLAN KLEIN VINK	19
3.1	Huidige situatie	19
3.2	Toekomstige situatie	19
3.3	Conclusie	22
4	PLANOLOGISCH KADER	23
4.1	M.e.r.-beoordelingsplicht	23
4.2	Natuur	23
4.3	Landschap	25
4.4	Water	25
4.5	Milieuhygiënische aspecten	27
4.6	Cultuurhistorie en archeologie	31
4.7	Infrastructuur en mobiliteit	32
4.8	Recreatie	33
4.8	Recreatie	34
4.9	Conclusie op basis van planologisch kader	34
5	JURIDISCH PLAN	35
5.1	Juridische planvorm	35
5.2	De bestemmingen	35
6	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	37
7	PROCEDURES	39

Separate bijlagen

- Vakantiepark Klein Vink in Arcen, onderbouwing waterparagraaf; Kragten bv
- Archeologisch Bureauonderzoek Klein Vink, Arcen; SOB Research
- Structuurvisie Klein Vink
- Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling inclusief bijlagen
- Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Klein Vink te Arcen



Figuur: topografie plangebied en omgeving (Provincie Noord-Brabant, 2005).



Figuur: Begrenzing plangebied op luchtfoto (Google Maps, 2010).

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan betreft een juridisch-planologische regeling voor recreatiepark Klein Vink. Klein Vink is van oorsprong een kloosterlandgoed. Het heeft zich de afgelopen 25 jaar ontwikkeld rondom het thermaalbad Arcen. De recreatieonderneming is voornemens recreatiepark Klein Vink te vernieuwen en de aanwezige faciliteiten uit te breiden. Het achterliggend doel van initiatiefnemer is om Klein Vink en het thermaalbad Arcen als één kwalitatief hoogwaardig (verblijfs)recreatief bedrijf betere toekomstmogelijkheden te geven.

Er is in de regio Maasduinen sprake van een neerwaartse spiraal van de kwaliteit in het gebied en van achterblijvende kwaliteit van verblijfsrecreatie. Het gebied heeft echter wél potentie voor recreatieve voorzieningen en wonen. Dit integreren met landschappelijke kwaliteiten is van belang om een hoogwaardige kwaliteit te kunnen bieden op alle vlakken. Door kwalitatief hoogwaardige voorzieningen in het Maasduinengebied kunnen de gebiedskwaliteiten geoptimaliseerd worden.

Klein Vink wil hier op inspelen en heeft een plan opgesteld voor herstructurering. Hierbij wordt tevens ingespeeld op de vergrijzing en ontwikkelingen in de gezondheidszorg ('wellness en care'). Het 'wonen' zal hierbij gebruikt worden als basis voor het aan te bieden voorzieningenniveau en het uitbouwen van 'wellness en care' wordt gezien als extra gebiedskwaliteit. Klein Vink wordt daardoor de aanjager voor ontwikkelingen in de regio. De initiatiefnemer is hierbij geïnspireerd door het provinciaal document 'Vijf kansenkaarten', 'Nieuwe markten voor toerisme in Noord- en Midden Limburg' (2007).

Op basis hiervan is het zogenaamde totaalplan 'Arcen Spa' ontwikkeld. Arcen Spa dient als pilot voor 'nieuwe markten' teneinde Maasduinen op de kaart te zetten: de zogenaamde 'Rive Droite'. Klein Vink zal hierin als hart en aanjager van ontwikkelingen in de regio gaan dienen.

Het plan voor Klein Vink omvat de volgende elementen:

- uitbreiding aantal recreatiewoningen (in combinatie met vermindering standplaatsen camping);
- hotel met 90 kamers;
- exclusieve woningbouw (90 kavels).

Een nadere omschrijving van het initiatief wordt gegeven in paragraaf 3.2.

1.2 Ligging plangebied en vigerend bestemmingsplan

Voorheen lag het terrein deels op het grondgebied van de gemeenten Arcen en Velden en Bergen (klein deel). Per 1 januari 2010 ligt het terrein volledig op het grondgebied van de gemeente Venlo. Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Algemeen bestemmingsplan 1986' van de voormalige gemeente Arcen en Velden en het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Bergen. Het plangebied heeft binnen deze bestemmingsplannen de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden', 'Recreatiedoeleinden' en 'Recreatieve doeleinden met verblijfsrecreatieve voorzieningen, zomerhuisjes'. Een strook langs de Dorperheideweg is bestemd als 'Bosgebied'.

De vigerende bestemmingsplannen voorzien niet in voornoemde ontwikkeling.

1.3 Opzet van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleidskader dat voor (de voorgenomen ontwikkeling van) Klein Vink relevant is. Hoofdstuk 3 van deze toelichting geeft inzicht in de huidige situatie en de voorgestane ontwikkelingen van Klein Vink. Het planologische kader wordt gevormd door de verschillende aanwezige waarden binnen en rondom het plangebied. De kansen en belemmeringen die daaruit voortkomen, staan beschreven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische planvorm van dit bestemmingsplan en geeft een toelichting op de nieuwe bestemmings(regeling) voor Klein Vink. De financiële uitvoerbaarheid van het initiatief komt in hoofdstuk 6 aan bod. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de (te) doorlopen procedure van dit bestemmingsplan in beeld gebracht.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 17 mei 2005 is de Nota Ruimte door de Tweede Kamer goedgekeurd. In deze nota heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen:

- versterken van de economie;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging van waardevolle groengebieden;
- veiligheid.

De Nota stelt ruimte voor ontwikkeling centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. De meeste ruimtelijke ontwikkelingen spelen zich af op het schaalniveau van (samenwerkende) gemeenten en provincies. Zij vervullen dan ook een belangrijk deel van de regiefunctie bij de ruimtelijke ontwikkeling.

Voor het behoud en de versterking van de vitaliteit van het platteland is het van belang dat de multifunctionaliteit toeneemt. Veel landelijke gebieden in Nederland hebben zich inmiddels ontwikkeld van gebieden met een overwegend agrarische functie naar gebieden met een meer multifunctioneel karakter. Naast voedselproductie wordt er in toenemende mate ook gerecreëerd, gewoond en gewerkt. Voor de leefbaarheid van het platteland wil het kabinet selectief en onder condities meer ruimte bieden voor voortzetting van deze ontwikkeling: het platteland moet niet 'op slot'. Recreatie is een functie die uitstekend past binnen een landelijke context.

De Nota Ruimte constateert dat het huidige aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen, zowel kwalitatief als kwantitatief, onvoldoende voldoet aan de recreatiewensen van onze samenleving. De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. De recreatiesector moet hiervoor de ruimte krijgen. Volgens de Nota Ruimte dienen provincies in hun Streekplannen voldoende ruimte te scheppen om de veranderende behoefte aan toeristisch-recreatieve voorzieningen in de samenleving te faciliteren. Concreet betekent dit dat rekening moet worden gehouden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en met uitbreiding en aanpassing van bestaande toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Belangrijke voorwaarde voor het toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen is dat bij planvorming de lagenbenadering wordt gehanteerd. Volgens deze benadering sturen de aanwezige kwaliteiten vanuit de onderste lagen (water, cultuurhistorie, natuur, landschap, etc.) de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bovenste lagen (waarin recreatie en toerisme). Een belangrijk aspect hierbinnen vormt bijvoorbeeld de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waar recreatiepark Klein Vink aan grenst.

Ten aanzien van de bescherming van de EHS kent de Nota Ruimte een beperkte versoepeling van beleid. Het rijk zal zowel de aanpassing als omvorming van recreatiebedrijven in kwetsbare gebieden procesmatig faciliteren. Eén van de mogelijkheden hiervoor is de 'EHS-saldobenadering'.

In deze ontwikkelingsgerichte benadering kan op gebiedsniveau een 'nee, tenzij'-afweging gemaakt worden. Dit kan wanneer een combinatie van projecten of handelingen wordt ingediend die tevens tot doel heeft de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau per saldo te verbeteren.

Deze benadering is alleen toepasbaar als:

- de plannen binnen één ruimtelijke visie worden gepresenteerd;
- er een onderlinge samenhang bestaat tussen de plannen;
- een schriftelijke waarborg voor de realisatie van de plannen kan worden overgelegd waarop alle betrokkenen zijn aan te spreken;
- sprake is van een kwaliteitsslag binnen de EHS, waarbij het oppervlak natuur minimaal gelijk blijft dan wel toeneemt.

Agenda Vitaal Platteland (Ministerie van LNV, 2004)

De Agenda Vitaal Platteland bevat de integrale visie van het rijk op de verdere ontwikkeling van het platteland. De Nota Ruimte bevat vooral ruimtelijk beleid. De Agenda Vitaal Platteland beschrijft een integraal perspectief op basis van economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten. De visie wordt beschreven aan de hand van de thema's verbreding van de landbouw (landbouw met een neventak en verbrede landbouw), leefbaarheid, natuur en landschap (EHS en Nationale Landschappen) en milieukwaliteit.

Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Hiermee is de gebiedsbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. De wet biedt een beschermingskader voor natuurwaarden (habitats en soorten) in Natura 2000-gebieden en bepaalt dat projecten en andere handelingen in en nabij beschermde gebieden dienen te worden getoetst op (mogelijke) negatieve effecten op deze waarden. De externe werking van Natura 2000-gebieden kan gevolgen hebben voor initiatieven in de omgeving.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Maasduinen. Een deel van dit gebied grenst aan de noordzijde van het plangebied en een deel is gelegen op circa 1,5 km ten zuiden van het plangebied.

Flora- en faunawet

Naast de gebiedsgerichte natuurwetgeving is ook soortgerichte natuurwetgeving van belang. Sinds 1 april 2002 is in dit kader de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de bescherming van inheemse wilde planten en dieren geregeld binnen en buiten natuurgebieden en vormt daarmee de vervanging van een aantal eerdere wetten, alsmede de implementatie van de soortbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op dit aspect.

Milieubeleid (Ministerie van VROM)

Voor het milieubeleid zijn de Wet Geluidhinder (2007) en de Wet Milieubeheer belangrijke wetten. De Wet Geluidhinder bepaalt vereiste zoneringen voor geluid. Deze wet is onlangs herzien. De Wet Geluidhinder bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

De Wet Milieubeheer richt zich op verschillende milieuvergunningen, met name voor bedrijven.

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Aan de hand van de nog nader te bepalen ontwikkelingen welke in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zal hier nader invulling aan gegeven worden.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen.

In paragraaf 4.5 is een nadere uitwerking van relevante milieuaspecten voor het plangebied opgenomen.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006, actualisatie januari 2008

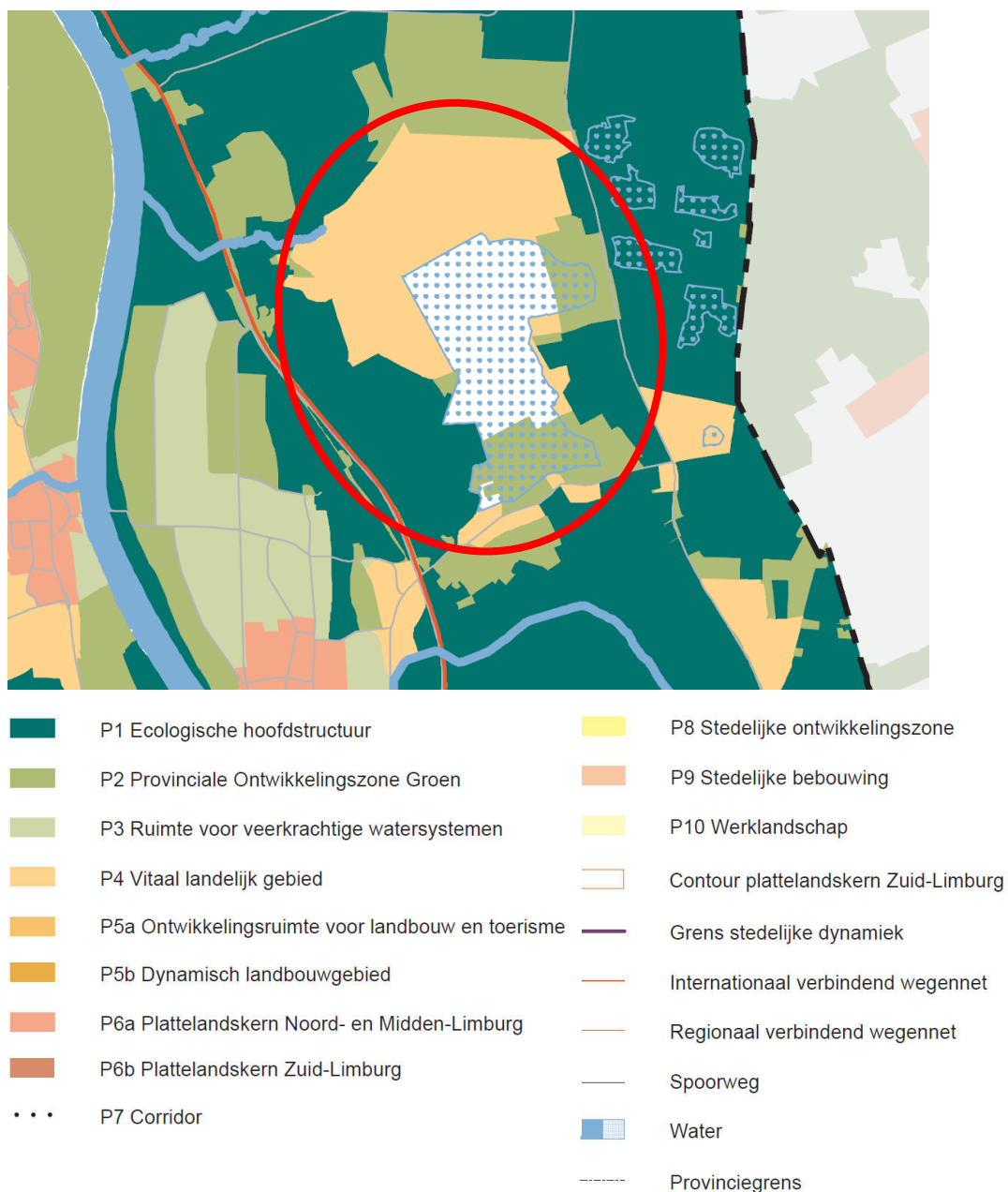
In juli 2001 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidsplan als verkeer- en vervoersplan. Het bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economische en welzijnsbeleid. Inmiddels is de opvolger, het POL 2006 op 7 februari 2006 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. In januari 2008 is de actualisatie vastgesteld.

Klein Vink is gelegen in de beleidsregio Maasvallei-Oost. Deze oostelijk van de Maas gelegen regio bestaat uit de gemeenten Mook en Middelaar, Genep, Bergen en de voormalige gemeente Arcen en Velden. In het noorden wordt de regio begrensd door de stuwwallen van Mook en in het zuiden door de stadsrand van Venlo. Het gebied wordt sterk bepaald door de overstromingsvlakte van de Maas, de daaraan grenzende strook van Maasdorpen en de landinwaarts gelegen zone met rivierduinen en Rijn- en Maasterrassen. Op de rivierduinen liggen enkele bungalowparken en campings, waaronder Klein Vink.

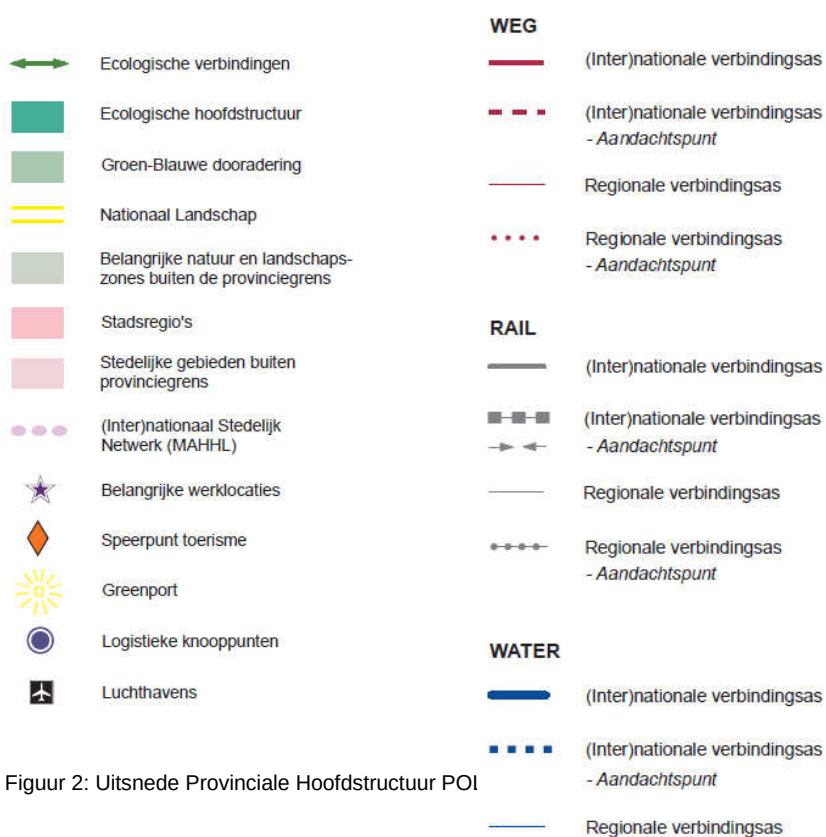
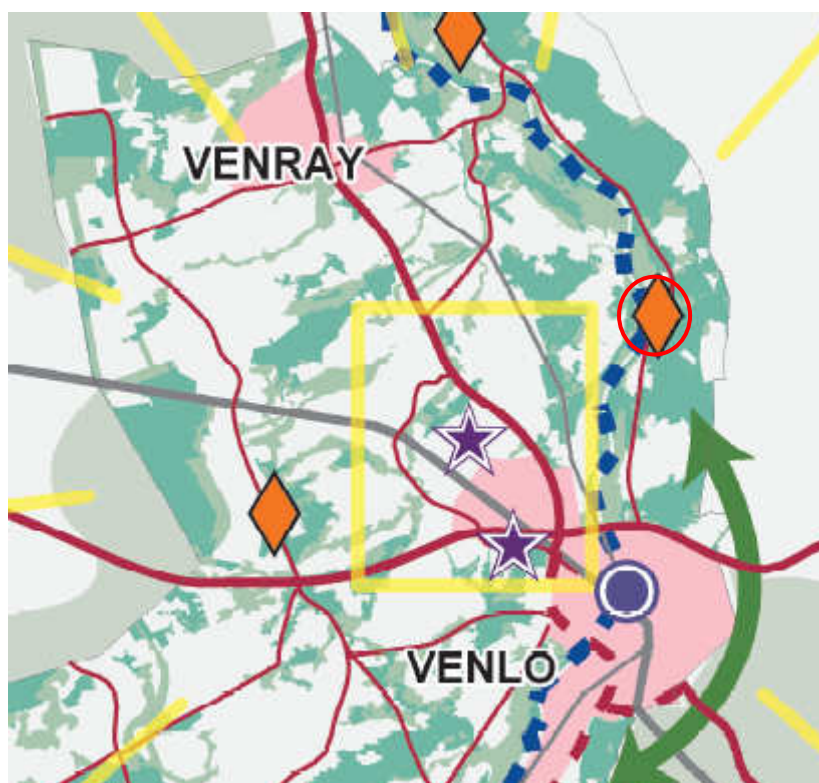
De regio Maasvallei-Oost maakt deel uit van de toeristische regio Noordelijke Maasvallei. Het toeristisch-recreatief aanbod van Maasvallei is nog te gering voor een gezond economisch draagvlak. De potentie is wel groot, met als belangrijkste speerpunt Arcen. Natuur, kuren en cultuur staan hier centraal. Arcen heeft goede mogelijkheden voor het bieden van een jaarrond

product. De gebieden die aangewezen zijn als speerpunt moeten continu investeren in vernieuwing.

Op termijn kan behoefte ontstaan aan aanvullende voorzieningen, passend binnen het profiel van het speerpuntgebied. De provincie Limburg wil dergelijke ontwikkelingen ruimtelijk faciliteren, mits een zorgvuldige locatieafweging plaatsvindt. Tegelijk moet sanering hebben plaatsgevonden van andere voorzieningen.



Figuur 1: Uitsnede POL kaart Noord (rood omcirkeld)



Figuur 2: Uitsnede Provinciale Hoofdstructuur POI

POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Daarmee is veel veranderd in de juridische infrastructuur van de ruimtelijke ordening. Deze POL-aanvulling is bedoeld om de uitvoering van het provinciaal ruimtelijk beleid op deze veranderingen aan te passen. Er is gekozen voor een aanpak die gebaseerd is op onderling vertrouwen en waarbij resultaatsafspraken centraal staan. Die aanpak loopt langs drie lijnen: ruimtelijke afsprakenkaders, gezamenlijke projecten en gebiedsontwikkeling. Met elke gemeente worden jaarlijks afspraken gemaakt, in de vorm van een bestuursakkoord, over de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de provincie betrokken is. Die afspraken komen tot stand op basis van gedeelde inzichten over prioritaire provinciale belangen die nog niet voldoende zijn verwerkt in gemeentelijke bestemmingsplannen, projecten waarin provincie en gemeenten samenwerken en gebiedsontwikkelingsprojecten binnen de kernregio's die voortvloeien uit het Coalitieakkoord.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van Limburg de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' vastgesteld. Gebiedsontwikkeling loopt als een rode draad door deze POL-aanvulling heen. Het bevat onder andere beleidsuitspraken over ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij), het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw) en selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkeling.

De POL-aanvulling geeft aan dat in Noord en Midden-Limburg de situatie anders is dan in het midden en zuiden. De daling van de woningbehoefte, begint in dit deel van de provincie later. In Noord-Limburg wordt volgens de POL-aanvulling ruimte gezien voor nieuwe clusters van bebouwing los van de contour. Hiervoor geldt de eerdergenoemde 'nee, tenzij'-benadering. Voorwaarden zijn, dat:

- het nieuwe cluster van woningen onderdeel is van een meer integrale gebiedsontwikkeling, die gericht is op het versterken van de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied door ontwikkeling van natuur en landschap, watersystemen, het opruimen van kassen of andere ontsierende bebouwing;
- voor deze versterking van de omgevingskwaliteiten geen andere financieringsgronden kunnen worden gevonden;
- er op regionaal niveau overeenstemming is over de inzet van de woningen in relatie tot de totale woningvoorraadontwikkeling;
- de maatschappelijke effecten inzichtelijk en acceptabel zijn.

Het gebied Klein Vink wordt in de POL-aanvulling genoemd als één van de gebiedsontwikkelingen (in dit geval in relatie tot natuurontwikkeling en het saneren van glastuinbouwkassen).

Op grond van onder meer het bundelingbeleid, maar ook vanwege het mogelijke spanningsveld met de transformatieopgave van de bestaande woningvoorraden in met name de stadsregio's, worden slechts beperkte mogelijkheden gezien voor het ontwikkelen van dergelijke nieuwe clusters van woningen geheel los van bestaande plattelandskernen of linten en clusters van bebouwing.

Het Kwaliteitsmenu is van toepassing voor het plangebied. Het doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwa-

liteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in het gemeentelijke beleid, de structuurvisie, vast te leggen.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die door middel van een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het "maagdelijke" buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan. Het gaat dan over nieuwe woningen, nieuwe woongebieden, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, glastuinbouw, R&T functies, niet agrarische bedrijven en bedrijventerreinen.

In het Kwaliteitsmenu is een module opgenomen voor de ontwikkeling van gebiedseigen recreatie en toerisme. De toeristische sector is voor Limburg een belangrijke sector. Voor de sector is de landschappelijke kwaliteit van groot belang. Het landschap vormt een trekker voor vele toeristen en vormt het aantrekkelijke decor waarin ook Limburgers graag recreëren. Het behoud en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten is dan ook van belang voor de sector zelf. De sector heeft er dus mede belang bij om, ten behoeve van de kwalitatieve verbetering van het recreatief toeristisch product, bij nieuwvestiging en uitbreiding van recreatieve en toeristische functies te zorgen dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit verbeterd wordt.

Regionaal worden ruimtelijke toeristisch recreatieve visies opgesteld. Deze vormen de basis voor de uitwerking van het gemeentelijke kwaliteitsbeleid.

Omdat in de recreatieve en toeristische sector een grote verscheidenheid aan functies en verschijningsvormen voorkomt, wordt hier een gedifferentieerd kwaliteitsbeleid gevoerd.

Kleinere – niet commerciële – recreatieve en toeristische voorzieningen, zoals picknickplaatsen, recreatieve parkeerplaatsen, gemeentelijke sportparken, trapveldjes, speelvoorzieningen etc. vallen niet onder dit beleid. Voor deze voorzieningen geldt het normale planologische regime met een goede ruimtelijke en landschappelijke basisinpassing

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 is een richtlijn gegeven.

Voor de gebiedseigen recreatie en toerisme ontwikkelingen geldt het bereiken van een groen karakter en voldoende ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling en de directe omgeving als uitgangspunt. Er dient altijd een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd. Daar waar de ontwikkeling zelf weinig nieuw groen met zich meebrengt, dient dit via de realisatie van nieuw groen te worden gecompenseerd.

Als richtlijn kan hier een verhouding van circa 1:5 worden aangehouden. Inclusief inpassing levert de ontwikkeling circa 5 keer zoveel nieuw groen op als nieuw rood en grijs. Het groen wordt daarbij passend bestemd en beschermd. Bij voorkeur vindt de compensatie binnen de ontwikkeling of in de

directe omgeving plaats. In het gemeentelijke kwaliteitsmenu wordt de regeling uitgewerkt.

De Provincie vraagt de gemeenten om een (regionale) ruimtelijke recreatie & toerisme visie op te stellen, met aandacht voor de ruimtelijke vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden voor openlucht en verblijfsrecreatie.

Dit beleid kan een goede basis vormen voor de planologische beoordeling voorafgaande aan de toepassing van het kwaliteitsmenu.

Het in deze module opgenomen beleid richt zich specifiek op ontwikkelingen die eigen zijn aan het buitengebied.

Voor ontwikkelingen van nieuwe vakantieappartementen en solitaire vakantie woningen is de regeling niet geschikt. Wanneer dit soort ontwikkelingen aan de orde zijn dient te worden aangesloten op de regeling voor solitaire woningen.

Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg

Op 5 maart 2004 hebben Provinciale Staten van Limburg het reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg vastgesteld. Op de kaart 'Stimulering toerisme en recreatie' is voor het plangebied aangegeven dat de positie van bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen gestimuleerd wordt.

Ten aanzien van verblijfsrecreatieve voorzieningen stelt het reconstructieplan dat Noord- en Midden Limburg zich steeds meer profileert als toeristisch recreatieve regio die zich kenmerkt door een divers toeristisch-recreatief landschap, met - per deelgebied - verschillende toeristische mogelijkheden. Doel voor deze regio is het recreatie en toerisme te versterken. Het versterken betekent dat het aanbod van voorzieningen zal moeten meegroeien, evenals de kwaliteit van het product. Ook is het belangrijk de bijzondere landschappelijke kwaliteiten uit te bouwen, de verscheidenheid in het aanbod beter te benutten, beperkende ruimtelijke knelpunten waar mogelijk weg te nemen, en het aanbod als geheel nog toegankelijker te maken. Het lange termijn doel zoals opgenomen in het reconstructieplan is het versterken van de positie van de toeristische en recreatieve sector in het reconstructiegebied en het ontwikkelen van een samenhangende toeristische en recreatieve structuur.

Provinciale Staten hebben op 17 februari 2006 de Wijziging Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg vastgesteld. Voor het plangebied zijn hierin geen wijzigingen opgenomen. Naar aanleiding van de uitspraak van Raad van State over de reconstructieplannen hebben Gedeputeerde Staten van Limburg voorstellen gedaan en aan de reconstructiecommissies en een aangepast correctieve herziening reconstructieplan voor elk reconstructiegebied afzonderlijk opgesteld. De herziening betreft de onderdelen integrale zonering intensieve veehouderij (1 locatie), natte natuurplekjes inclusief beschermingszones en waterbergingsgebieden.

Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg

Deel 1 van deze Handreiking is een door Gedeputeerde Staten vastgelegde beleidsregel. Ten aanzien van toerisme en recreatie geldt als provinciaal beleidskader het hiervoor beschreven POL en het reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg. Aanvullende regels zijn:

- Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan.
- Kleinschalig kamperen moet op of direct grenzend aan de bouwkael plaatsvinden.
- Bedrijfswoning is alleen toegestaan indien noodzakelijk.

Uitgangspunt voor burgerwoningen is dat de bouw van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet is toegestaan. Primair dienen rode ontwikkelin-

gen op het platteland plaats te vinden binnen de (verbale) contouren. Indien hier motieven voor zijn, zoals omschreven in de POL-herziening Contourenbeleid Limburg (zie paragraaf 2.6), kan van dit principe worden afgeweken. Voor het hergebruik van bestaande gebouwen wordt gelet op de ter plaatse aanwezige waarden en de visie op de ontwikkeling van het gebied als geheel. De regeling Ruimte voor Ruimte is ook nog steeds van kracht.

Provinciale Woonvisie Limburg

Op 10 mei 2005 heeft de provincie Limburg de Provinciale Woonvisie Limburg vastgesteld. Hierin is opgenomen dat er wat de provincie betreft enkele bijzondere projecten te ontwikkelen zijn, die uitgaan boven het belang van één gemeente: het gaat om een gebiedsgewijze benadering. Het gaat om projecten met een kwalitatieve invalshoek en een bijzondere uitvoerbaarheidsproblematiek. De provincie wil met de betrokken regio's aan de slag om die bijzondere projecten vorm te geven en uit te werken. Dit wil ze doen door een gebiedsgewijze benadering van het landelijk gebied en ruimte zoeken voor landelijk wonen.

In het landelijk gebied zijn enkele bijzondere regels van toepassing (ruimte voor ruimte, rood voor groen), en de methode VORM (verhandelbare ontwikkelingsrechten methode). De betrokken regelingen worden vaak op enkelvoudige gevallen toegepast. De opvatting is dat er meer winst kan worden geboekt, als de regelingen worden ingezet bij een bredere gebiedsontwikkeling. De invalshoek is dan niet de regeling of de regelingen als zodanig, maar *de best mogelijk set aan oplossingen voor een gebied uit een oogpunt van landschap, natuur, wonen en landbouw* (Inmiddels zijn deze regels en VORM vervangen door het Limburgs Kwaliteitsmenu)

In de komende 5 jaar wil de provincie enkele proefprojecten voor een gebiedsgewijze benadering landelijk gebied/landelijk wonen starten. De Maasduinen, een nader te definiëren gebied langs de noord-/zuidas, parallel aan het stroomdal van de Maas, is één van deze gebieden.

'Vijf kansenkaarten' Nieuwe markten voor toerisme en recreatie in Noord en Midden Limburg

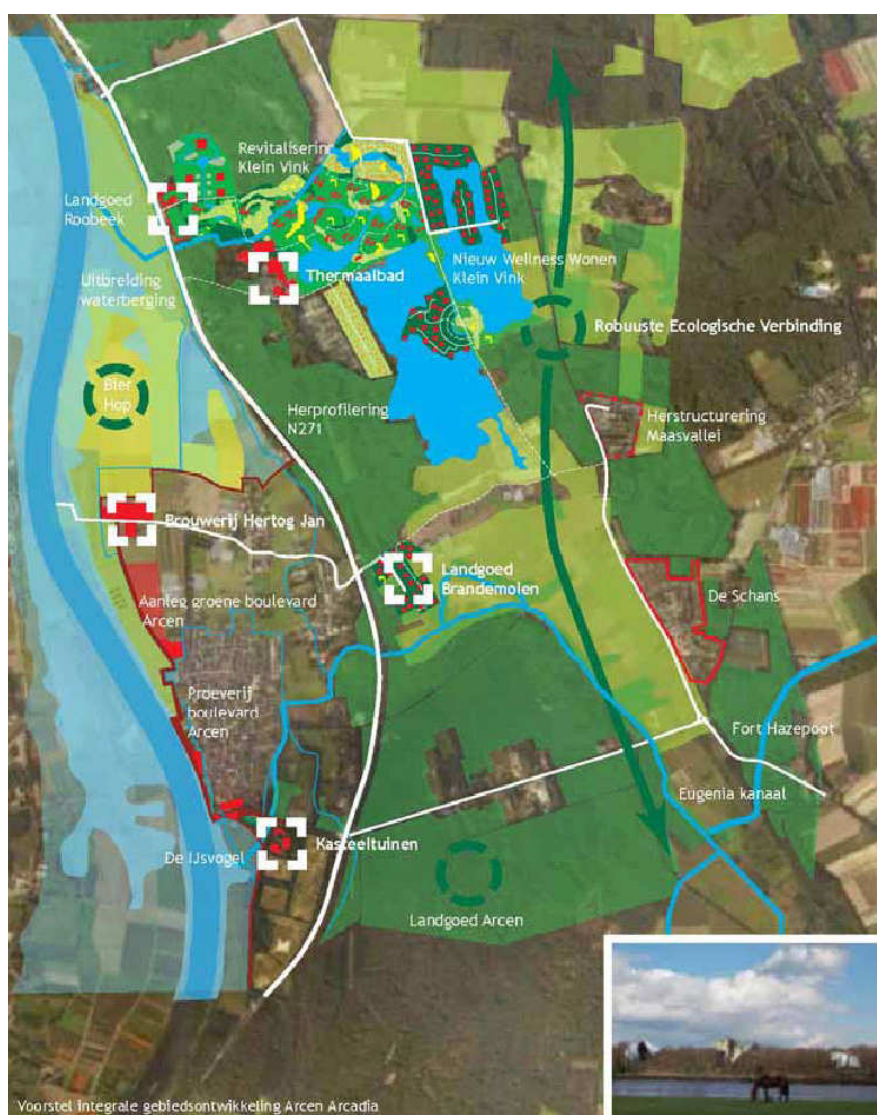
Met het project 'Nieuwe Markten voor Toerisme' probeert de provincie ondernemers concreet tot vernieuwing aan te sporen. Dit doet zij door vernieuwende concepten te bedenken, die ondernemers aansporen nieuwe ontwikkelingen op te starten. Voor zowel Zuid als Noord en Midden-Limburg is het aanbod van toerisme en de omgevingskwaliteiten in kaart gebracht en zijn sectoren (anders dan recreatie en toerisme) gedefinieerd die zich kenmerken door een hoge investeringsdynamiek en die aansluiten bij de kenmerken van de toeristische sector en van de regio.

Er zijn 10 kansrijke nieuwe thema's gedefinieerd, waarvan als thema voor de Maasduinen is benoemd 'Luxe Lust' (het Rijke Wonen). Veel toeristische bedrijven zitten met hun uitbreidingsplannen in de knel vanwege de aanwezige natuurbeschermingsvoorwaarden. Een verdere natuur- en landschapsontwikkeling in combinatie met een sterke kwaliteitsverhoging, voor al dan niet tijdelijke verblijfsrecreatie, biedt hier kansen. Het (gedeeltelijk) omzetten van verblijfsrecreatieve centra in rijke woonmilieus past bij de uitstraling van het gebied en trekt een nieuw soort publiek aan. Bestaande kernen profiteren hiervan door een toenemende en jaarronde vraag naar winkels, horeca en culturele voorzieningen.

Voor Luxe Lust is gekeken naar de potenties voor een rijk en luxe leef- en verblijfsmilieu, dat ontwikkeld kan worden op de locaties van/door de huidige ondernemers. Het gaat hierbij om de combinatie van natuur- en landschaps-

ontwikkeling, een sterke kwaliteitsverhoging voor al dan niet tijdelijk verblijf en mogelijkheden voor hoogwaardige permanente bewoning.

Het plangebied maakt deel uit van het ontwikkelingsgebied Arcen Arkadia. Dit wordt gezien als een veelbelovende pilot. Er worden in dit gebied ontwikkelingen ingezet voor de realisatie van luxe zorgwoningen, het opwaarderen van de landgoederen Roobeek en Brandemolen, een proefboulevard tussen de Kasteeltuinen en de Bierbrouwerij en de ontwikkeling en revitalisering van Klein Vink. Met deze ontwikkelingen wordt het mogelijk de robuuste ecologische hoofdstructuur verder te versterken, alsmede te komen tot een meer natuurlijke loop van de Maas in het gebied. Deze vorm van samenhangende gebiedsontwikkeling bevordert de luxe identiteit en kan later op meerdere plaatsen in de Maasduinen voorkomen.



Figuur: 'Vijf kansenkaarten'

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied, voormalige gemeente Arcen en Velden

Het bestemmingsplan Buitengebied Arcen en Velden is op 28 mei 2009 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Arcen en Velden vastgesteld en op 26 januari 2010 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg.

Het gebied Klein Vink is met het oog op een nieuw bestemmingsplan, dat betrekking heeft op dit gebied, buiten de plangrens van het buitengebiedplan gehouden.

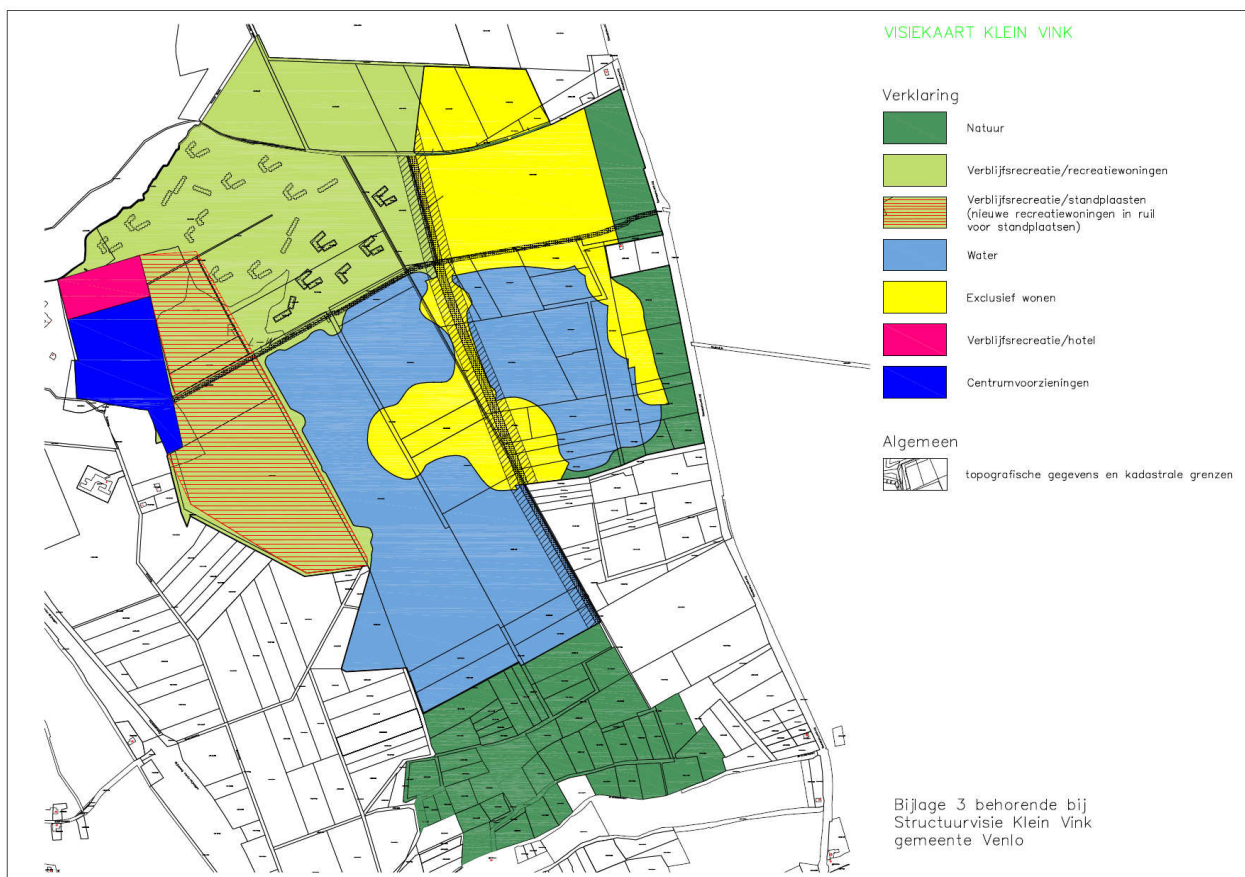
Voor Klein Vink is daarom momenteel nog het bestemmingsplan 'Algemeen Bestemmingsplan 1986', vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Arcen en Velden op 29 juni 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 9 februari 1988 vigerend. De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan voor een deel de bestemming 'Recreatie' en voor een deel de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Eerstgenoemde gronden zijn bestemd voor de verblijfsrecreatie in de vorm van zomerhuizen, sta- en toercaravans, tenten, trekkershutten en overige kampeermiddelen en de daarbij behorende bouwwerken (centrale voorzieningen), recreatiewoningen, bosgebieden, wegen, paden, spel-, groen- en parkeervoorzieningen.

Structuurvisie (voor beperkt gebied) Klein Vink te Arcen – gemeente Venlo

Ten behoeve van de uitbreiding en de kwaliteitsverbetering van het recreatiegebied Klein Vink en de bouw van 90 woningen is momenteel een structuurvisie (voor een beperkt gebied) in voorbereiding. Naar verwachting zal deze structuurvisie door de gemeenteraad van Venlo op 27 oktober 2010 samen met onderhavig bestemmingsplan worden vastgesteld. De structuurvisie is integraal als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Met deze structuurvisie wordt voldaan aan de wettelijke verplichting uit de nieuwe wet RO die per 1 juli 2008 in werking is getreden. De nieuwe wet op de ruimtelijke ordening stelt dat de structuurvisie de hoofdlijnen bevat van de voorgenomen ontwikkelingen van een gebied, evenals de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren beleid. Tevens is de structuurvisie op basis van de nieuwe wet RO de basis voor het kostenverhaal. Gemeenten kunnen in overeenkomsten met marktpartijen gebruik maken van deze mogelijkheid op het gebied van kostenverhaal. Deze structuurvisie dient derhalve ter afdekking van de overeengekomen kwaliteitseisen en het overeengekomen kostenverhaal vervat in een viertal tussen initiatiefnemer, provincie en gemeente gesloten overeenkomsten.

In navolgende figuur is de visiekaart, behorend bij de structuurvisie, opgenomen.



Bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Bergen

Een deel van het plangebied, behorend bij de gemeente Bergen, is aan de toenmalige gemeente Arcen en Velden toegevoegd. Dit grondgebied betreft een deel van het project. Per 1 januari 2010 behoort het nu toe aan de gemeente Venlo.

De betreffende gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bergen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Recreatieve doeleinden met verblijfsrecreatieve voorzieningen, zomerhuisjes'. Deze bestemmingen schieten tekort voor de realisatie van woningen. Een deel van de voorgestelde ontwikkeling is derhalve niet mogelijk op basis van dit vigerende bestemmingsplan.

Structuurvisie/Gemeente- atlas 2015

De ruimtelijke structuur van de gemeente wordt in sterke mate bepaald door de natuurlijke zonering van de gemeente in oost-west richting. Behoud en versterking van deze structuur vormt de hoofddrager voor de structuurvisie. Daarbij is een drietal zones te onderscheiden:

- 1 de Blauwe zone: het Maasdal, met grote potenties voor natuurontwikkeling en dag- en waterrecreatie;
- 2 de Gele zone: Het (open) cultuurlandschap met de woonkernen, het bedrijventerrein Spikweien, de kasteeltuinen, de hoofdontsluiting (N271) en agrarische functies.
- 3 de Groene zone: De bos- en natuurgebieden, met in het noordelijke deel enkele toeristische functies rond de zandwinplassen.

Haaks op deze zonering lopen enkele dwarsverbanden. De beekdalen van de Rode Beek, de Lingsforter Beek en de Schandelose Beek lopen van de hogere gronden naar het Maasdal. Deze dwarsverbanden zijn in potentie interessant voor recreatief gebruik, maar zijn in het huidige landschapsbeeld nauwelijks herkenbaar. Een versterking van deze structuren is dan ook wenselijk. Daarnaast bevindt zich nog een tweetal fysiekrumtelijke verbindingen

in oost-west richting. Het betreft de Lingsforterweg met de bebouwing van Lingsfort en Schandelo met zijn agrarische lintbebouwing.

De structuurvisie, onder de naam Gemeente-atlas 2015, is vastgesteld op 16 februari 2006. In de structuurvisie is opgenomen dat de toeristische en recreatieve voorzieningen in de regio op een actieve wijze aansluiting bij de markt dienen te houden. Innovatie en kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven en product vernieuwing, in de vorm van nieuw en gevarieerd aanbod op nieuwe locaties, zijn hierbij noodzakelijk. De realisering hiervan is in grote mate afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden. Door markttrends en toenemende kwaliteitseisen is er behoefte aan extra ruimte voor recreatief medegebruik.

Tevens is aangegeven dat de entrees (poortfuncties) van de voormalige gemeente een verbeterde kwalitatieve uitstraling moeten krijgen. Een upgrading van de noordelijke entree (gebied Roobeek, Klein Vink, Thermaalbad) is wenselijk.

Ten aanzien van woningbouw is aangegeven dat er met de oprichting van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in de voormalige gemeente kan worden gerealiseerd. Naast de kernen bevinden zich in de voormalige gemeente nog enkele woningconcentraties van beperkte omvang. Ook kent de voormalige gemeente enkele verblijfsrecreatieve voorzieningen, die vanwege hun omvang apart vermeld dienen te worden. De omgeving van Thermaalbad Arcen is hier er één van.

Deze structuurvisie borduurt verder op het TRAP uit 2003. De TRAP kijkt vooral naar de mensen zelf en wat zij ondernemen. De structuurvisie kijkt ook naar omgevingskwaliteiten en wat het landschap en de natuur te bieden hebben voor de recreërende mens.

Strategische visie Arcen en Velden 2008

De strategische visie Arcen en Velden Kuur, Natuur & Cultuur tussen Grens en Maas geeft aan dat in het Maasduinengebied (Klein Vink/Bad Arcen) wordt overwogen om na beëindiging van de ontgronding een deel van de voorziene uitbreiding van verblijfsrecreatie in te wisselen voor woningen in het topsegment of recreatiewoningen voor permanente bewoning. Mogelijkheid wordt geboden in ruil voor een bijdrage aan de sanering van de glastuinbouw in het Maasdal.

De combinatie met water (afgravingen) leent zich voor een laguneachtige ontwikkeling. Buiten de directe invloedssfeer van deze waterpartijen gaat de voorkeur uit naar woningen op ruime kavels (minimaal 2.500 m²).

In tegenstelling tot nieuwe kavels in het Maasdal, die bij voorkeur open moeten zijn om optimaal aan te sluiten bij het omringende landschap, geldt in de beboste omgeving van Klein Vink/Bad Arcen dat beboste percelen de voorkeur verdienen. Het gebied Brandemolen/Nieuwe Erven kan met extensieve landbouw en recreatie een goede buffer vormen tussen Klein Vink en de zuidelijk gelegen natuurgebieden. Ook hier in de Maasduinen spelen wellicht compensatie van POG en misschien EHS een rol. Onder gelijkblijvende omstandigheden geldt hiervoor hetzelfde als in het Maasdal. De komende periode moet blijken of provincie en gemeente met deze gebiedsontwikkelingen hun doel (reconstructie van de glastuinbouw in het Maasdal) bereiken, of de afwijkingen ten opzichte van het geldende beleid kunnen worden verantwoord, of de staatssecretaris van V&W zich kan vinden in de hoeveelheid nieuwbouw in het Maasdal, of de provincie bereid is het POL aan te passen en of de markt het aanbod in voldoende mate accepteert.

De gebiedsvisie Arcen en Velden november 2009

Deze visie geeft aan dat naast een algemeen aantrekkelijk woonmilieu een aantal gebieden specifiek wordt ingericht als bijzondere en hoogwaardige woonmilieus, waarbij primair gefocust wordt op de doelgroep van buiten de regio. Deze unieke, overwegend buiten de bestaande kernen gelegen locaties, in combinatie met voorzieningen en een hoogwaardige uitstraling leveren een bijdrage aan het realiseren van woonlocaties voor bijvoorbeeld hoogopgeleide mensen die momenteel in de omgeving van Venlo weinig keuze hebben om een geschikte woonomgeving te vinden.

Woningen worden ontwikkeld op uitgekiende locaties met als doelen:

- Versterking van het landschap, natuur en de ecologische hoofd structuur (EHS);
- Ruimte voor de rivier;
- Verbeteren van de gebiedsontsluiting;
- Versterken en uitbreiden van voorzieningen en recreatief aanbod.

Deze unieke locaties worden onder andere gevonden op Klein Vink waar het recreatiesegment wordt uitgebreid met 100 recreatiewoningen en 90 hotel-appartementen. Daarnaast worden in aan de bosrand van Klein Vink 90 reguliere kavels uitgegeven voor exclusieve woningbouw in de vorm van 'Estate- en Wellness wonen'. De kavels worden voor minstens de helft van het oppervlak met bos beplant in aansluiting op de geplande uitbreiding van de natuur, circa 33 ha aanvullend op de EHS. De tegenprestatie die dient te worden geleverd voor realisatie van dit project wordt ingezet in het project Maasdal Velden. Hier wordt er ruimte voor de rivier gecreëerd, in combinatie met het versterken van de natuurwaarden. De storende bebouwing, waaronder de glastuinbouw wordt gesaneerd c.q. verplaatst. Deze ontwikkeling wordt bekostigd door de bouw van woningen in het topsegment. Het gaat hierbij om ca. 80-90 woningen.

2.4 Conclusie op basis van het beleidskader

Recreatie en toerisme worden door Rijk, provincie en de gemeente(n) gezien als activiteiten die niet alleen grote groeipotentie hebben, maar tevens als functie passen in het landelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling van Klein Vink past in het beleid om zorg te dragen voor een duurzaam economisch perspectief voor het landelijk gebied. Het plangebied is gelegen in een regio met grote potentie voor toerisme en recreatie in een groene setting. De regio is aangewezen als gebied waar op dit vlak vernieuwing plaats moet en kan vinden. Beleidsmatig gezien wil de provincie Limburg hierin faciliteren. Vernieuwing en kwaliteit spelen daarbij een belangrijke rol. Kwaliteitsontwikkeling van de omgeving is een speerpunt.

Met het initiatief wordt ingespeeld op de vraag naar nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en aanpassing van het huidige toeristisch recreatieve aanbod (onder andere luxer segment). Met het initiatief wordt invulling gegeven aan het streven naar duurzame kwaliteitsverbetering door middel van ontwikkelingsplanologie en een gebiedsgerichte benadering. De voorgenomen rode ontwikkeling (buiten de 'rode contour') is mogelijk op basis van de voorwaarde dat op de plek zelf en in de omgeving een kwaliteitsverbetering plaatsvindt. De voorgenomen woningbouw op Klein Vink is niet strijdig met het gemeentelijke woningbouwprogramma. Klein Vink voorziet in de realisatie van kavels in het luxe tot zeer luxe segment. Daarmee is Klein Vink niet concurrerend voor de woningbouw in de kernen.

3 PLAN KLEIN VINK

3.1 Huidige situatie

Klein Vink is gelegen tussen het Nationaal Park De Maasduinen, de Duitse grens, de toeristische kern van Arcen en rivier de Maas.

Het huidige park heeft een oppervlakte van circa 35 ha en is van oorsprong een kloosterlandgoed. Het park is in een aantal deelgebieden te verdelen:

- centrumgebied: onder andere receptie, speelzolder, grootschalige speelvoorzieningen, horeca, strand en tennisbaan;
- vakantiewoningen: het park beschikt momenteel over 224 geschakelde (recreatie)woningen in compacte clusters in een groene omgeving;
- kampeerterrein: het huidige terrein bestaat uit 1.050 plaatsen;
- het thermaalbad Arcen en kliniek (nierdialysecentrum);
- Kapel (tentoonstelling ruimte, niet religieus).

De deelgebieden zijn gelegen binnen de parkinfrastructuur. Binnen het park is er sprake van onderscheid in:

- hoofdontsluiting: centrale as met voornaamste recreatieve voorzieningen;
- ontsluitingswegen deelgebieden: ontsluiting wooneenheden;
- lokale ontsluitingswegen: ontsluiting woningen;
- voetgangersverbindingen: verbindingen voor gasten naar recreatieve voorzieningen.

De hoofdgroenstructuur bestaat voornamelijk uit afschermend groen en natuurlijke beplanting. De beplanting geeft schaal en sfeer aan het park. Naast de hoofdgroenstructuur is er ook groen aanwezig met een recreatieve functie (speelruimtes, ligweide), solitaire bomen, laanbomen en solitaire heesters. De voornaamste functie van Klein Vink is verblijfsrecreatie. Klein Vink is ook voor dagjesmensen (niet parkgebonden recreanten) een attractie van formaat. Hiermee wordt bedoeld dat het bestaande gebruik wordt voortgezet en tevens enige toename van het aantal (dag)recreanten verwacht wordt. Dit betreft niet enkel gezondheidstoerisme, maar zeker ook water(sport)recreatie.

Klein Vink is aan het verouderen. Vernieuwing en herstructurering is daarom noodzakelijk, om de bestaande aantrekkelijkheid te continueren. Hiervoor is een nieuw plan opgesteld.

3.2 Toekomstige situatie

Op basis van het door initiatiefnemer opgestelde totaalplan 'Arcen Spa' zal Klein Vink als hart en aanjager van ontwikkelingen in de regio gaan dienen (Arcen Arcadia). 'Arcen Spa' bestaat in zijn totaliteit uit:

- Voormalig grondgebied gemeente Bergen:
 - 100 recreatiewoningen in het westen in aanbouw.
 - 13 burgerwoningen.
- Voormalige gemeente Arcen Velden:
 - Klein Vink via bestemmingsplan met onder andere
 - 77 burgerwoningen.
 - 224 recreatiewoningen (bestaand).
 - 1.050 standplaatsen (bestaand).
 - Hotel met 90 kamers.



Figuur: overzicht toekomstige situatie Klein Vink

Dit bestemmingsplan betreft enkel het plangebied van Klein Vink. Het plan voor Klein Vink omvat de volgende elementen: uitbreiden aantal recreatiewoningen (inbreiden campingplaatsen tot 180 recreatiewoningen en 100 recreatiewoningen op het voormalige grondgebied van de gemeente Bergen), hotel met 90 kamers en exclusieve woningbouw (90 woningen, 77 op het grondgebied van de voormalige gemeente Arcen en Velden en 13 op het voormalige grondgebied van de gemeente Bergen). In het totaalplan Arcen Spa is men voor het thermaalbad tevens voornemens de bestaande dagrecreatie uit te bouwen naar voorzieningen voor dagrecreatieve activiteiten, 'care' en een hotel.

Door ZKA is in opdracht van de initiatiefnemer een marktverkenning uitgevoerd¹. Voor de onderbouwing en het creëren van draagvlak van het project is er behoefte aan een objectieve argumentatie over de duurzaamheid van het project, zowel ruimtelijk als economisch. Het doel van het verkenning is het inzichtelijk maken van de economische impact van het project voor de regio. Het gaat om een drietal effecten: de directe economische betekenis van het project (werkgelegenheid en bestedingen), commerciële betekenis

¹ Economische effecten project "Bad Arcen", ZKA Consultants & Planners, projectnummer T13.7.051, juni 2007.

voor de regio (effect op bekendheid en marktpositie) en de betekenis van het plan voor de investeringsbereidheid in de regio.

Uit het verkenning is gebleken dat er jaarlijks circa 285.000 extra overnachtingen zullen worden gerealiseerd in Bad Arcen. Door de extra overnachtingen en de nieuwe permanente bewoners zullen de bestedingen in de regio per saldo met circa € 17,5 miljoen per jaar toenemen. De gemeenten ontvangen jaarlijks een kleine € 300.000,00 aan extra inkomsten. De structurele werkgelegenheid die voortvloeit uit deze extra bestedingen bedraagt circa 225 FTE. Het project zal een positief effect hebben op de bekendheid van de regio. Door de realisatie van een hoogwaardiger verblijfstoeristisch product worden ook hoogwaardigere doelgroepen aangetrokken. Het imago van de regio kan hierdoor op termijn ook verbeteren. Verder kan het ook investeringen in de regio uitlokken. Het project kan dienen als voorbeeldfunctie. De praktijk laat zien dat de investeringen niet beperkt blijven tot de verblijfstoeristische sector zelf, maar dat ook wordt geïnvesteerd in voorzieningen als horeca en detailhandel.

Uitbreiden aantal recreatiewoningen (inbreiding)

Het afgelopen jaar zijn de bestaande recreatiewoningen op Klein Vink gemoderniseerd. Men is nu voornemens op een gedeelte van het huidige kampeerterrein 360 standplaatsen te saneren en in te breiden met recreatiewoningen. Voor elke recreatiewoning dienen er 2 standplaatsen in geleverd te worden. Hierdoor kunnen er 180 recreatiewoningen gebouwd worden. Van de 1.050 standplaatsen blijven er dan 690 over voor stacaravans/chalets en andere kampeermiddelen..

Voor de inhoud van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- het aantal recreatiewoningen met een maximale inhoud van ten hoogste 450 m³ zal ten hoogste 180 bedragen;
- het aantal recreatiewoningen met een maximale inhoud van ten hoogste 500 m³ zal ten hoogste 160 bedragen;
- het aantal recreatiewoningen met een maximale inhoud van ten hoogste 600 m³ zal ten hoogste 85 bedragen;
- het aantal recreatiewoningen met een maximale inhoud van ten hoogste 700 m³ zal ten hoogste 50 bedragen;
- het aantal recreatiewoningen met een maximale inhoud van ten hoogste 800 m³ zal ten hoogste 25 bedragen.

Exclusieve woningbouw

Aan de oostzijde van het terrein is, rondom de recreatieplas, exclusieve woningbouw gepland. Het meest noordelijke deel van dit gebied is ook gelegen op het voormalige grondgebied van de gemeente Bergen. De voormalige gemeente Arcen en Velden en de gemeente Bergen hebben een gemeentelijk grenswijziging doorgevoerd. Het voormalige grondgebied van Bergen, waar 13 van de 90 woningen gerealiseerd zullen worden, is bij de voormalige gemeente Arcen en Velden gevoegd. Per 1 januari 2010 valt het gebied aan de gemeente Venlo. Het plan bestaat in totaal uit 90 woningen, te realiseren op grote kavels, met een minimale inhoud van 800 m³ om een luxe woonmilieu te garanderen.

Ontsluiting

De hoofdontsluiting van het park wijzigt niet. Voor het gedeelte met de nieuwe woningen worden wel nieuwe ontsluitingswegen en voetgangersverbindingen aangelegd. De bestaande oostelijke ontsluiting op de Dorperheideweg wordt verbeterd. Verder vindt deze ontsluiting plaats via de Walbeckerweg (ten noorden) en de Lingsforterweg (ten zuiden van het plangebied). De Brandemolen komt niet in aanmerking om als ontsluitingsweg te dienen omdat deze weg geen aansluiting heeft op de N271. Er worden geen centrale parkeervoorzieningen aangelegd. Er zal op of nabij de kavel zelf geparkeerd

gaan worden. De omvang van de kavels is hiervoor voldoende groot. Woningen en standplaatsen aan het water kunnen worden voorzien van een eigen steiger. De luxe woningbouwkavels worden voor gemotoriseerd verkeer niet ontsloten via het recreatiepark. De kavels krijgen een nieuwe ontsluiting via de Dorperheideweg.

Natuur, landschap en groen

De voorgenomen uitbreiding respecteert de aanwezige natuur en ecologische hoofdstructuren en versterkt deze in grote mate door middel van de gekozen stedenbouwkundige inrichting en de opname van groen en natuurelementen.

De groenstructuren aan de rand van het recreatieterrein hebben, naast een afschermende, ook een bufferende werking naar de ecologische hoofdstructuur. Daarnaast wordt met de bebouwing ruim afstand gehouden tot ecologisch waardevolle elementen op en naast het terrein. Op de kavels van de recreatiewoningen zal een belangrijk deel streekeigen beplanting de ecologische en natuurlijke beleving versterken. Op de reguliere kavels zal minstens 30% van het oppervlak van de kavel aangeplant zijn als bos en struweel.

De aanwezige waterplassen worden aangewend voor recreatieve doeleinden, maar zullen, gezien de omvang, tevens voldoende ruimte bieden voor natuur. Er wordt voorzien in extensief recreatief medegebruik (zoals wandelen en fietsen). Er zal in geen geval sprake zijn van gemotoriseerde watersport. Veelal zal het gaan om kleine (zeil)boten met een beperkt motorvermogen. Een deel van de oevers (met name aan de zuidzijde van de waterplassen) is vrij van menselijke verstoring, waardoor de natuurlijke randzones voldoende leefgebieden waarborgen voor de aanwezige natuur.

3.3 Conclusie

De voorgenomen vernieuwing en kwaliteitsverbetering op Klein Vink spelen een belangrijke rol bij de kwaliteitsontwikkeling van de omgeving. Dit is een speerpunt in het gebied Maasduinen. De nieuwe luxe woningkavels kunnen hiervoor als kostendrager dienen. Er wordt met het plan tevens ingespeeld op de toenemende vraag naar zorgvoorzieningen en wellness. Wonen kan daarbij tevens als 'drager' dienen voor deze voorzieningen én dus ook voor een kwaliteitsverbetering van de groene gebieden. De gebiedskwaliteiten van de Maasduinen kunnen hierdoor verbeterd worden. Het plan van Klein Vink is vernieuwend voor de regio Maasduinen en voldoet aan de recreatieve wensen van vandaag en morgen.

Om te voldoen aan de veranderende eisen van consumenten en om in te spelen op marktontwikkelingen is een flexibel bestemmingsplan noodzakelijk.

4 PLANOLOGISCH KADER

4.1 M.e.r.-beoordelingsplicht

Op basis van het Besluit m.e.r. is een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Door Grontmij is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd². Op basis van de effectbeschrijving is een samenvatting gegeven van de belangrijkste milieueffecten die worden verwacht als gevolg van de voorgenomen uitbreiding. De uitkomsten worden per onderdeel besproken in de afzonderlijke thema's hierina. De algemene conclusie die getrokken kan worden, is dat bij de uitbreiding van het recreatiepark zich geen bijzondere omstandigheden voordoen. De ontwikkelingen leiden er niet toe dat er sprake is van aanzienlijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er hoeft derhalve geen Milieueffectrapport (MER) te worden opgesteld. De negatieve effecten zijn beperkt en passen binnen de geldende milieunormen.

4.2 Natuur

Natura 2000-gebied

De projectlocatie is gelegen tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van de Maasduinen, een grootschalig natuurgebied dat is beschermd volgens de Habitatrichtlijn en is aangemerkt als Natura 2000-gebied. Het noordelijk deel van de Maasduinen is tevens beschermd als Vogelrichtlijngebied. Vanwege deze beschermingsstatus is het wettelijk verplicht om een inschatting te maken van mogelijke (negatieve) effecten van de voorgenomen activiteiten op het Natura 2000-gebied Maasduinen. Daarom is gelijktijdig met het uitvoeren van de flora- en faunascan een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet uitgevoerd.

Uit de voortoets blijkt dat aantasting van habitattypen naar verwachting niet of nauwelijks zal plaatsvinden vanwege huisdieren, wandelaars en fietsers. Er zal sprake zijn van een minimale toename van de aanwezigheid van mensen in een al verstoord gebied.

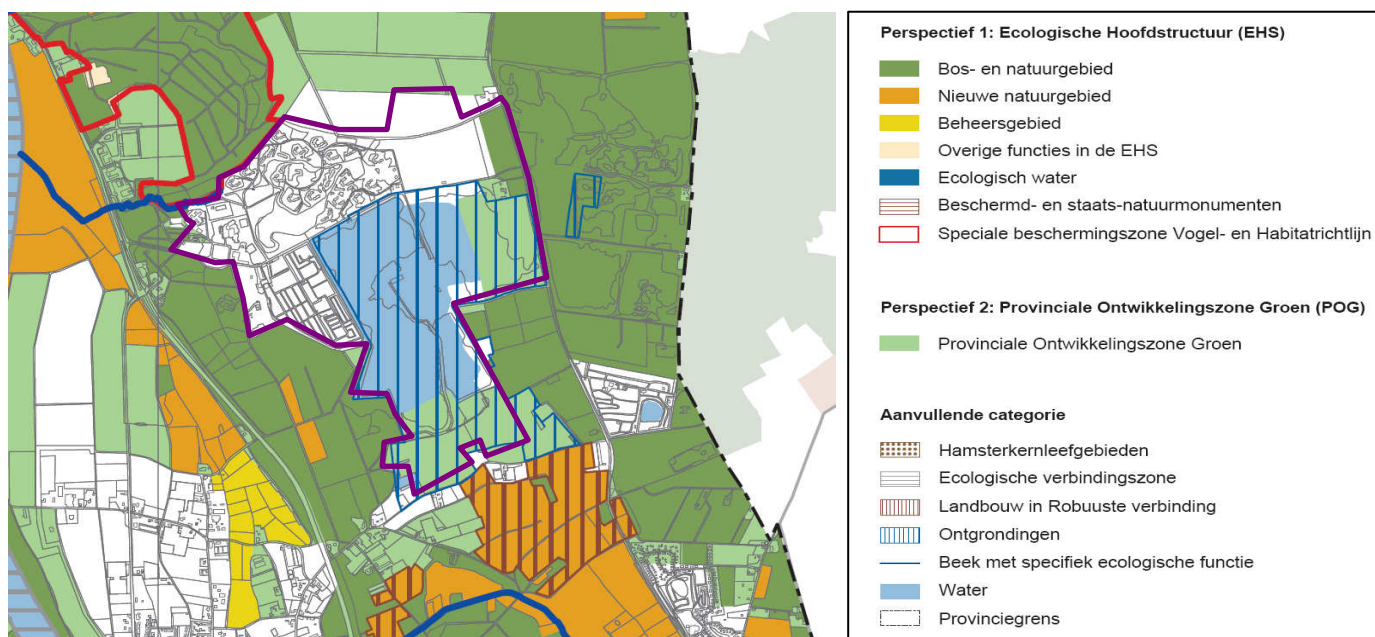
Samenvattend is in de voortoets geconcludeerd dat de uitbreiding van Recreatiepark Klein Vink geen afbreuk zal doen aan de instandhoudingsdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied Maasduinen.

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

In de onderstaande figuur zijn de belangrijkste aanduidingen uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg in en rondom het gebied Klein Vink weergegeven die betrekking hebben op de natuur. Uit deze figuur kan worden afgeleid dat de projectlocatie deels (een smalle bosstrook van ca. 4 ha) binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) valt. Er zijn echter geen negatieve effecten op de EHS te verwachten, omdat er hier geen wijzigingen plaatsvinden.

Het plangebied valt grotendeels onder de aanduiding Vitaal landelijk gebied (P4). Kleine delen van het plangebied en de gronden grenzend aan het totale gebied Klein Vink vallen onder de aanduidingen EHS en POG. In en grenzend aan deze gebiedsdelen zijn beperkte ontwikkelingen gepland of is voorzien in de ontwikkeling van nieuwe natuur. Daarbij is sprake van realisering van circa 45 hectare nieuwe natuur, die als een positief effect geldt. Samengevat kan daarom worden geconcludeerd dat de thans voorliggende plannen voor herinrichting en uitbreiding van Recreatiepark Klein Vink per saldo geen negatieve effecten hebben op de EHS en POG-gebieden in de projectlocatie en de directe omgeving.

² Uitbreiding recreatiepark Klein Vink, Arcen Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling, Grontmij Nederland b.v., 214737.ehv.212.R002, revisie c, 11 juli 2008.



Figuur: Uitsnede POL-herziening op onderdelen EHS (2008) en legenda (plangebied in paars).

Aangetroffen natuurwaarden

Uit de m.e.r.-beoordeling (Grontmij, 11 juli 2008) komt met betrekking tot de projectlocatie het volgende naar voren:

- 1 De Rode Dijk vormt de habitat van de Hazelworm. Als voorkomen wordt dat de nieuw te realiseren weg de functionaliteit van de verbindingroute aantast is een ontheffingsaanvraag voor de hazelworm niet aan de orde.
- 2 De locatie is in principe geschikt voor diverse soorten vleermuizen. Aanbevolen wordt om in de bomenrij langs de Rode Dijk geen open ruimten van meer dan 10 m te laten ontstaan. Dit kan een barrière betekenen. Ten aanzien van vleermuizen worden geen verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet overtreden.
- 3 De gunstige staat van instandhouding van de Brede wespenorchis zal niet in het geding komen. Wanneer de Eikenlaan geïntegreerd wordt in de plannen, zullen de groeiplaatsen van de Brede wespenorchis niet worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

De functionaliteit van de laan mag daarom niet aangetast worden voor drie (strikte) beschermde soorten/soortgroepen. De conclusies uit de m.e.r.-beoordeling zijn gebaseerd op een rapport van Bureau Waardenburg (27 mei 2008).

In het ontwerp is speciaal aandacht besteedt aan de Rode Dijk. Het ontwerp kent de volgende maatregelen om hiermee rekening te houden:

- De twee wegen die door de Rode dijk steken worden niet breder dan 10 m.
- De weg blijft ter hoogte van de Rode Dijk onverhard.
- Vegetatie wordt tot aan de randen van de weg behouden.
- Er wordt geen verlichting aangebracht langs de weg ter hoogte van de Rode Dijk.
- Er wordt geen verhard wandelpad over de Rode Dijk gerealiseerd.
- Onder de weg wordt een buis aangelegd die als veilige passage voor kleine dieren functioneert. Deze ingreep kan zeer eenvoudig worden gerealiseerd, omdat op de locatie waar de weg is gepland een greppel in het midden van de vegetatiestrook loopt, waar de buis in kan worden gelegd. Vervolgens wordt hierover het zandcunet aangebracht.

Daar het ontwerp met deze waarden rekening houdt, hoeft géén ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden.

4.3 Landschap

Het landschap waarin Klein Vink is gelegen is te typeren als een rivierduinlandschap. Rivierduinen ontstaan door zandafzetting door een rivier. Dit zand gaat, wanneer het droog is en het waait, stuiven. Dit opgewaaide zand vormt een heuvel met een eigen biotoop. In en rond het plangebied is op deze rivierduinen bos ontstaan. De ondergrond is erg grindrijk. Binnen het park Klein Vink en het gebied ten oosten daarvan wordt op grote schaal grind ontgonnen. De toekomstige functie van de plassen die hierdoor ontstaan, hangt af van de ligging en de diepte.

De ligging van Klein Vink in een aaneengesloten bos- en natuurgebied vormt een unieke kwaliteit. De bedoeling is deze kwaliteit te behouden. Tevens vormt het bestaande groen op en aan de rand van het park een buffer naar de omliggende EHS. Binnen deze buffer zullen de ontwikkelingen van Klein Vink plaatsvinden.

Geconcludeerd kan worden dat het oorspronkelijke landschap als gevolg van de ontgrondingen is aangetast. Na realisatie van het voorgenomen initiatief zal door 'aankleding' van de plassen het landschap naar verwachting weer verbeteren. In het ontwerp is rekening gehouden met bestaande kwaliteiten. Zoals beschreven in paragraaf 3.2 worden bestaande groenstructuren op en rond het park niet aangetast.

Aan de noord en oostzijde van het plangebied wordt nieuw bos en struweel gerealiseerd, waardoor de buffer naar de omgeving wordt versterkt. In het plangebied zelf is groen een belangrijke kwaliteit. Deze wordt versterkt door kavelbeplanting.

Doordat het initiatief een VORM bijdrage zal leveren, zal de kwaliteit van de omgeving van het plangebied en de Maasduinen als totaal versterkt worden. Er zal met VORM geen kwaliteitsverbetering binnen het plangebied gerealiseerd worden; deze bijdrage komt volledig ten goede aan de gebiedsontwikkeling Maasdal Velden.

De exclusieve kavels zullen in een groene setting (bos) worden aangelegd. In de planuitwerking wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing in de omgeving. Hierdoor wordt op de projectlocatie al heel veel kwaliteit aangebracht. Daarom is de realisatie van de VORM tegenprestatie buiten de projectlocatie acceptabel.

Geconcludeerd kan worden dat er per saldo sprake zal zijn van een verbetering van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit in het plangebied zelf én in de omgeving.

4.4 Water

Door Kragten uit Roermond is in mei 2007 een rapport³ opgesteld waarin de wijze is verwoord waarop rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige gevolgen van de uitbreiding van het vakantiepark en hoe rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder.

Grondwater

Er is inzicht verkregen in het grondwaterregime in het gebied Klein Vink en omgeving. De grondwaterstroming in het eerste watervoerende pakket is

³ Bureau Kragten bv, Vakantiepark Klein Vink in Arcen, onderbouwing waterparagraaf, Rapportnr. BOD.06.104, d.d. 2 mei 2007.

westelijk gericht, in de richting van de Maas. Ter plaatse van de uitbreidingslocatie Klein Vink is er een grondwaterverhang.

Oppervlaktewater

In de noordwesthoek van het gebied grenst het vakantiepark aan de Rode Beek. Deze beek wordt door het Waterschap Peel en Maasvallei heringericht. Aan weerszijden van de beek is een herinrichtingszone van 15 m geprojecteerd. Beide plannen zijn goed te combineren.

Verharding

Als gevolg van de realisering van de voorgenomen activiteiten zal de hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied toenemen. Vanwege het grote areaal aan oppervlaktewater dat op Klein Vink aanwezig is, wordt de toename van het verhard oppervlak echter slechts als een beperkt negatief effect voor de omgeving aangemerkt.

Het regenwater van wegen en op wegen afwaterende oppervlakten wordt opgevangen in zogenaamde infiltratietransportgreppels (ITG). De ITG's staan in verbinding met de ontzandingsplassen. Regenwater van gebouwen en terrassen infiltreert ter plaatse. Het regenwater infiltreert tijdens de transportfase geheel of deels in de ITG's. Alleen bij extreme neerslag komt regenwater in de ontzandingsplassen terecht. Het oppervlak aan open water is dermate groot dat zelfs in extreme neerslagsituaties geen sprake is van een peilstijging. De invloed van het regenwaterafvoersysteem op het grondwaterregime is te verwaarlozen. Het gehele systeem voldoet aan het waterbeleid.

Vuilwater

Het vuilwater wordt van het regenwater gescheiden afgevoerd naar het gemeentelijk rioleringsstelsel. De inzameling zal op conventionele wijze plaatsvinden.

Ecologie en milieu

Een groot deel van het regenwater ondergaat een voorbehandeling, doordat reiniging plaatsvindt in de wortelzone van de met gras begroeide infiltratietransportgreppels en via de passage door het zandpakket boven het grondwaterniveau.

Waterkwaliteit

Van enkele waterpartijen op Klein Vink wordt de waterkwaliteit gemeten. Uit de meetgegevens van het waterschap blijkt dat de kwaliteit van het zwemwater in 2003, met uitzondering van de parameter nikkel, matig tot zeer goed was. Vanaf 2004 tot en met heden is de kwaliteit van het zwemwater goed. De geanalyseerde parameters voldoen over het algemeen aan de vastgestelde norm conform de BHVBZ (Besluit hygiëne en veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden). Uitzondering hierop vormen de zuurgraad en het doorzicht. Deze voldoen niet altijd aan de gestelde norm. Bij overschrijding van het doorzicht wordt een waarschuwing afgegeven in verband met de primaire veiligheid. Bij een structurele overschrijding van parameters wordt een onderzoek naar de oorzaak ingesteld.

Een aandachtspunt voor de planvorming is dat er voldoende aandacht wordt besteed aan de noodzakelijke drooglegging van woningen en infrastructuur. Voor wijzigingen aan of nabij de Kleinvenlossing en de Kleinvinklossing dient vergunning conform de Keur te worden aangevraagd.

Het complete rapport is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In het kader van de watertoets heeft in augustus 2006 vooroverleg plaatsgevonden met waterschap Peel en Maasvallei. Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voorgestelde watersysteem.

4.5 Milieuhygiënische aspecten

Bodemonderzoek

In 2004 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin is de locatie als onverdacht gekarakteriseerd. Wel wordt op enkele locaties voor cadmium de streefwaarde overschreden (BGW-I waarde). In het kader van dit nieuwe bestemmingsplan is daarom in 2007 door Cauberg-Huygen een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van het terreindeel waar tijdens eerder onderzoek het gehalte aan cadmium de streefwaarde en de BGW-I overschreed is de verontreinigingssituatie geactualiseerd. De licht verhoogde gehalten zijn tijdens onderhavig onderzoek niet bevestigd: in alle geanalyseerde grondmonsters ligt het gehalte aan cadmium beneden de detectiegrens. De reden hiervan is onbekend.

Aangezien er op basis van het historisch onderzoek geen aanleiding is een verontreiniging met cadmium te verwachten, er tijdens het verkennend onderzoek slechts licht verhoogde gehalten cadmium zijn aangetoond en er tijdens onderhavig onderzoek een intensievere bemonstering (meer boringen en analyses) heeft plaatsgevonden, kan worden gesteld dat ter plaatse het gehalte aan cadmium niet is verhoogd en er derhalve geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Door middel van dit onderzoek is de bodemkwaliteit afdoende vastgesteld. In het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen effecten op de geo(hydro)logische opbouw van het gebied zullen zijn doordat de bodem al reeds verstoord is vanwege de ontgrondingen. Er is sprake van een gesloten grondbalans. De kans op een nieuwe bodemverontreiniging in de aanlegfase is zeer klein. Het toekomstige gebruik brengt geen bijzondere risico's met zich mee qua bodemverontreiniging.

Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Door Cauberg-Huygen, Maastricht, is in mei 2008 een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd voor de uitbreiding en aanpassing van Klein Vink.

Het akoestisch onderzoek, waarin de geluidimmissie vanwege de gehele inrichting van Klein Vink is beschouwd in 2 varianten voor de uitbreiding, is uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanprocedure en kan ook gebruikt worden in het kader van de melding c.q. aanvraag conform het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer.

Aan de hand van de te verwachten representatieve bedrijfssituatie en ervaringscijfers opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen is voor de inrichting een akoestisch rekenmodel opgesteld. Door middel van dit rekenmodel is de geluiduitstraling naar de omgeving bepaald.

Ter plaatse van woningen voldoen het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{AR,LT}$) en het maximale geluidniveau (L_{Amax}) aan de geluidvoorschriften uit de vigerende milieuvergunning.

Op de grens van het stiltegebied De Hamert bedraagt de geluidbelasting vanwege de activiteiten binnen Klein Vink relevant minder dan 40 dB(A). De eisen op basis van het gestelde in het POL worden hiermee binnen alle redelijkheid gerespecteerd.

Bij de woningen langs de N271 is het verkeer van en naar het recreatiepark niet akoestisch herkenbaar ten opzichte van het overige verkeer. De geluidbelasting vanwege het verkeer van en naar de inrichting is dan ook niet gebonden aan de grenswaarde uit de "Schrikkelcirculaire".

Bij de woning langs de Dorperheideweg bedraagt de geluidbelasting vanwege het verkeer van en naar de inrichting maximaal 42 dB in variant 1. De voorkeursgrenswaarde uit "Schrikkelcirculaire" wordt hiermee gerespecteerd.

Blijkens het bovenstaande vormen de akoestische consequenties van ieder van de varianten voor de voorgenomen uitbreiding en aanpassing van het recreatiepark geen belemmering voor het nemen van het besluit in de bestemmingsprocedure en voor de melding cq. aanvraag in het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Door Cauberg-Huygen is in mei 2008 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï voor de uitbreiding en aanpassing van Klein Vink (geactualiseerd december 2008, naar aanleiding van de verandering van zorgappartementen in hotel). Twee varianten voor de uitbreiding zijn beschouwd in het onderzoek.

In de eerste variant ligt een aantal (vakantie)woningen binnen de geluidzone van de Dorperheideweg. De geluidbelastingen vanwege het verkeer op de Dorperheideweg bedraagt minder dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder bij alle nieuwe (vakantie)woningen. Wanneer gekozen wordt voor de variant met 260 vakantiehuizen wordt de grenswaarde van 48 dB niet overschreden. De gecumuleerde geluidbelasting vanwege het verkeer op de N271, Dorperheideweg en de Klein Vink bedraagt dan 44 dB. De gecumuleerde geluidbelasting van het verkeer op de N271, Dorperheideweg, de Klein Vink en de hoofdonthutingsweg van de exclusieve, permanente woningen bedraagt maximaal 47 dB bij de woningen langs de hoofdonthutingsweg in variant 2. De Wet geluidhinder legt verder dan ook geen restricties op aan de uitbreidingsplannen.

Vanuit het Bouwbesluit worden geen eisen gesteld aan de geluidwering van de gevels van vakantiehuizen (logiesfunctie). De provincie Limburg raadt aan om vakantiehuizen op dezelfde wijze te beschermen als gewone woningen. Om een akoestisch gunstig leefklimaat te garanderen, wordt dan ook geadviseerd om de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie gelijk te nemen aan deze voorzien in het Bouwbesluit voor een woonfunctie. De minimaal vereiste geluidwering vanwege het Bouwbesluit volstaat om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

Ontsluitingen

In het geactualiseerde onderzoek (Breijn B.V., Verkeerskundig onderzoek ontsluitingen Klein Vink, Rapportnr. 1206138-BRC, 5 december 2008) is naar voren gekomen dat een verandering in de huidige situatie van de ingang van Klein Vink aan de N271 niet noodzakelijk is. Voor de situatie in 2018 dient te worden opgemerkt dat een aantal aannamen is gedaan voor de berekening van de verkeersintensiteiten. In beide varianten is voor 2018 een aanpassing van de situatie noodzakelijk, omdat anders de doorstroming in gevaar zou kunnen komen. Uit bovenstaande mag worden geconcludeerd

dat de huidige inrichting van de toegang tot Klein Vink onvoldoende is om de toekomstige verkeersintensiteiten te kunnen verwerken. Een inrichting door middel van een rotonde of verkeersregelininstallatie is dan ook noodzakelijk. De Provincie Limburg bereidt op dit moment echter plannen voor om de N271 te reconstrueren. Onderdeel van de reconstructie is de aanleg van een enkelstrooks rotonde ter plaatse van de ingang. Uit de berekeningen blijkt dat hiermee de doorstroming voldoende gewaarborgd is. Voor de berekening van de wachttijden met de methode Brilon/Stuwe blijkt dat een dergelijke rotonde bij het 8^e drukste uur ruim onder de kritische waarde blijft. Theoretisch zou incidenteel op de vrijdagmiddag tussen 16.00 – 17.00 uur, indien alle gasten van het vakantiepark, alle bezoekers van het thermaalbad en de campinggasten allemaal gelijktijdig aankomen, een capaciteitsprobleem kunnen ontstaan.

Buiten het plangebied zullen de extra verkeersbewegingen in de toekomst via de Dorperheideweg, de Walbeckerweg en de Lingsforterweg afgewikkeld worden. Zie verder paragraaf 4.7.

Luchtkwaliteitonderzoek

Door Cauberg-Huygen is in 2007 in het kader van de planvorming op Klein Vink een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd voor de uitbreiding van Klein Vink. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de realisatie van het plan niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Binnen het plangebied, ter plaatse van de vakantiewoningen, zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen vergelijkbaar met de achtergrondconcentraties. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de bestemmingsplanprocedure (en het verlenen van een milieuvergunning).

In december 2008 is een notitie opgesteld aan de hand van de aanpassing in de plannen voor de verandering van zorgappartementen naar hotel. Uit deze notitie is gebleken dat er nog steeds voldaan wordt aan de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit (Breijn B.V., Verkeerskundig onderzoek Klein Vink, rapportnr. 1206138C versie D, 27 november 2008).

Stankhinder agrarische bedrijven

Er is geen sprake van een contour vanuit agrarische bedrijven op basis van geurhinder. Het dichtstbijzijnde gelegen bedrijf betreft een vleesvarkens-, paarden- en ponyhouderij en akkerbouwbedrijf, gelegen aan de Walbeckerweg 2 te Wellerlooi, gemeente Bergen. Voor het betreffende bedrijf dient er maximaal 213 m afstand gehouden te worden (omgevingscategorie 1) volgens het oude wet. Het recreatiepark (gemeten vanaf de plangrens) is op een afstand van meer dan 400 m van de veehouderij gelegen en zou volgens de huidige milieuvergunning vanuit geurhinder geen probleem opleveren.

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet Geurhinder en Veehouderij van kracht geworden. Hierin wordt onder andere een nieuwe berekeningsmethodiek gehanteerd, waardoor bovengenoemde afstanden niet langer volledig correct zijn en tevens rekening gehouden moet worden met de achtergrondbelasting. Er is onderzoek gedaan in het kader van de nieuwe wet (Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V., projectnr: 20080712-09, 21 oktober 2008). Uit de resultaten blijkt dat de geplande recreatiewoningen niet leiden tot beperkingen voor het agrarisch bedrijf. De berekende geurbelastingen zijn milieuhygiënisch te verantwoorden.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat vanuit geurhinder geen problemen zijn voor realisering van de voorgenomen activiteiten.

Overige bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied zijn een detailhandelsvestiging en een hotel/restaurant gelegen. Er wordt voldoende afstand tot deze bedrijven aangehouden. In de omgeving van het plangebied zijn verder geen inrichtingen of bedrijven aanwezig waarmee rekening gehouden moet worden bij de planontwikkeling.

Externe veiligheid en kabels en leidingen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

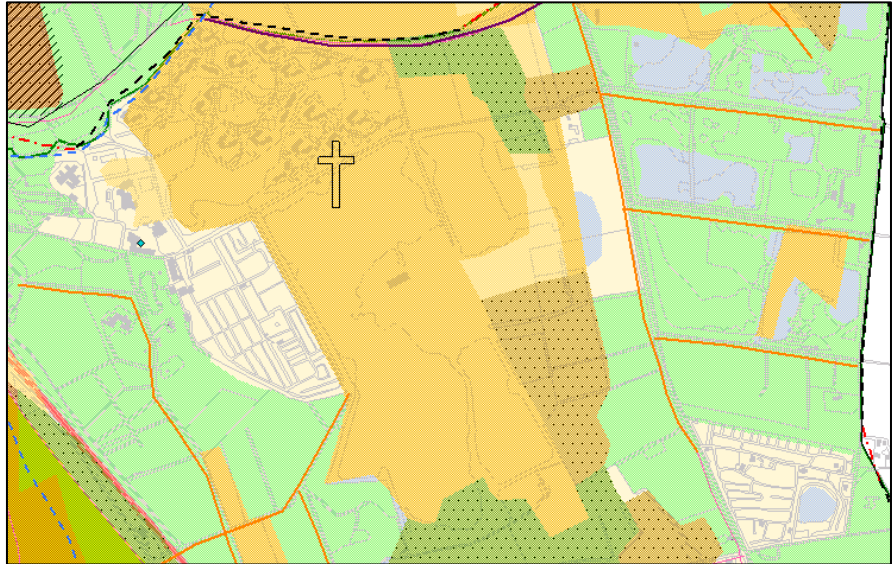
Door Cauberg-Huyben, Maastricht is het voornemen getoetst op haalbaarheid voor externe veiligheid⁴. Op basis van dit onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen te trekken. De Maas en de N271 worden beide gebruikt ten behoeve van transport van gevaarlijke stoffen, maar uit de Risicoatlas blijkt dat zowel het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding van Klein Vink vormen. De Gasunie heeft aangegeven dat er geen hoge druk aardgastransportleiding door het plangebied loopt. Er loopt echter wel een DPO brandstofleiding van het Ministerie van Defensie. Voor deze leiding is de regelgeving van transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van toepassing. Hieruit blijkt dat aan weerszijden van deze leiding een zakelijke rechtstrook van 3 m ligt. Binnen deze zone mogen geen maaiveldwijzigingen worden aangebracht, geen opstallen geplaatst, geen opgaand hout (bomen of beplanting) geplant. Bovendien dient deze strook altijd toegankelijk te zijn voor onderhoudswerkzaamheden.

Naast de zakelijke rechtstrook kent deze leiding een bebouwingsvrije afstand van 10 m (waarbinnen nooit gebouwd mag worden) en een toetsingsafstand van 32 m (waarbinnen alleen gebouwd mag worden na toestemming van de leidingbeheerder). Het ontwerp blijft qua bebouwing buiten deze contouren. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit initiatief.

⁴ Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs bv, Externe Veiligheid Klein Vink te Arcen, Rapportnr. 2006.2236-1 def-2, 14 mei 2007

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

Het resultaat van de inventarisatie van archeologie, bouwhistorische en historische geografie is aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg. Het voormalig Kloostergebouw is aangeduid als (rijks)monument.



Figuur: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg

Door SOB Research uit Heiningen is in maart 2007 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, met het doel voor het hele plangebied een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Geconcludeerd wordt dat er binnen grote delen van het plangebied ontgroningen hebben plaatsgevonden. Op deze plaatsen kan worden aangenomen dat er zich geen relevant bodemarchief meer bevindt. In de zones waar geen ontgroningen hebben plaatsgevonden kan niet worden uitgesloten dat zich hier archeologische resten vanaf het Paleolithicum, in de top van de Formatie van Twente, bevinden.

Binnen deze zone zal echter niet worden ontwikkeld, het bestaande bosgebied blijft gehandhaafd. Nader archeologisch onderzoek lijkt daardoor niet noodzakelijk. Indien graaf- en aanlegwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd zal dit wel noodzakelijk zijn. De m.e.r.-beoordeling geeft aan dat het deel met een hoge archeologische verwachtingswaarde niet zal worden aangetast.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van bebouwing binnen het onderzoeksgebied in de zeventiende en negentiende eeuw.

Het complete rapport is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.7 Infrastructuur en mobiliteit

Klein Vink is gelegen aan de N271 (hoofdingang). Deze vormt de belangrijkste hoofdstructuur (ontsluitingsroute) aan de oostzijde van de Maas. Via deze weg worden alle dorpen en recreatieve voorzieningen aan de oostzijde van de Maas ontsloten. Naast de N271 komen in het gebied nauwelijks wegen voor met grote verkeersintensiteiten. De wegenstructuur in de omgeving is daarom aantrekkelijk voor recreanten.

De ontsluiting van Klein Vink is gelegen aan de N271. De achterzijde en daarmee de nieuwe uitbreiding van Klein Vink (oostzijde plangebied) zal ontsloten worden via de Dorperheideweg en de Walbecker- en Lingsforterweg, op de reeds bestaande oostelijke ontsluiting van Klein Vink. De Brandmolen zal niet gebruikt worden als ontsluitingsweg, daar deze geen aansluiting biedt op de N271. Er wordt niet voorzien in een ontsluiting van deze kavels via het park.

Het parkeren blijft plaatsvinden op het eigen terrein van Klein Vink. Hiervoor is voldoende ruimte op de kavels aanwezig.

Verkeersintensiteiten

Door Ingenieursbureau Van Kleef uit Roermond is in april 2007 verkeerskundig onderzoek⁵ verricht voor Klein Vink (deze is in 2008 geactualiseerd, Breijn B.V., Verkeerskundig onderzoek Klein Vink, rapportnr. 1206138C versie D, 27 november 2008). Uit het onderzoek is af te leiden dat de maximale verkeersintensiteiten als gevolg van het recreatiepark naar verwachting bijna zullen verdubbelen door de voorgenomen herinrichting en uitbreiding.

In het verkeerskundig onderzoek is aangegeven dat het niet realistisch is om te veronderstellen dat het maximale aantal verkeersbewegingen zich in de praktijk daadwerkelijk zal voordoen. Er heeft vervolgens een omrekening plaatsgevonden naar gemiddelde etmaalintensiteiten. Deze gegevens zijn verder gebruikt in de luchtkwaliteit- en geluidsberekeningen.

Uit de berekeningen uit het verkeersonderzoek blijkt dat de huidige inrichting van de toegang tot Klein Vink niet voldoende capaciteit biedt om de toekomstige verkeersintensiteiten te kunnen verwerken. De aanleg van een rotonde/verkeersregelininstallatie is dan ook noodzakelijk.

Daarnaast is aangegeven dat de provincie Limburg momenteel plannen voorbereidt om de N271 te reconstrueren. Hierbij is eveneens een enkelstrooks rotonde ter plaatse van de ingang naar het Recreatiepark Klein Vink voorzien, zodat de doorstroming voldoende is gewaarborgd. Theoretisch zou een capaciteitsprobleem kunnen ontstaan wanneer alle (camping)gasten en bezoekers van het thermaalbad gelijktijdig aankomen.

Voor de oostelijke ontsluiting (via de Dorperheideweg) van de te realiseren 90 bouw kavels geldt dat de extra toename nauwelijks tot geen invloed heeft op de verkeersafwikkeling van de Dorperheideweg.

De actualisatie van december 2008 gaat in op de aanpassing in het ontwerp van zorgappartementen naar hotel. Uit dit onderzoek blijkt dat de verkeersintensiteiten in het onderzoek door deze wijziging niet zullen toenemen.

⁵ Ingenieursbureau Van Kleef, Verkeerskundig onderzoek ontsluitingen Klein Vink, Roermond, 25 april 2007.

Openbaar vervoer

De bereikbaarheid van Recreatiepark Klein Vink met het openbaar vervoer is matig. Nabij het Thermaalbad is een bushalte van lijn 83 (route Venlo-Nijmegen) met een frequentie van eenmaal per uur. Daarnaast rijdt deze lijndienst nog eenmaal richting het dorp Arcen. Vanaf deze uitstaphalte is het mogelijk om binnen een kwartier lopen op het recreatiepark te arriveren.

Langzaam verkeer

Aan de Dorperheideweg is een fietspad gelegen. Daarnaast is in het natuurgebied De Maasduinen een uitgebreid netwerk van recreatieve routes aanwezig.

De m.e.r.-beoordeling geeft aan dat de extra verkeersintensiteiten nauwelijks tot geen invloed kunnen hebben op de verkeersafwikkeling in de omgeving. Het aantal bezoekers van het recreatiepark zal toenemen, met name in de zomermaanden.



Figuur: Verkeersafwikkeling oostelijk deel Klein Vink.

4.8 Recreatie

Het plangebied is gelegen in een toeristisch-recreatief aantrekkelijke omgeving. In de omgeving van het plangebied is een aantal recreatieve elementen aanwezig. De voornaamste zijn de Kasteeltuinen Arcen, Hertog Jan Bierbrouwerij, Golfbaan Roobeek, grote natuurgebieden (Nationaal Park De Maasduinen), historische dorpskern Arcen en rozendorp Lottum.

Het plangebied is gelegen in een fietsknooppuntennetwerk, waarvan een verbinding over het park is gelegen. Klein Vink kan met kleinschalige recreatieve voorzieningen de aantrekkelijkheid van de route(s) vergroten.

4.9 Conclusie op basis van planologisch kader

Uit het voorgaande blijkt dat de met het voorliggende bestemmingsplan beoogde, op kwaliteitsverbetering gerichte, ontwikkelingen van Klein Vink passen binnen het planologische kader.

5 JURIDISCH PLAN

5.1 Juridische planvorm

Het bestemmingsplan is hét instrument voor de gemeente om ruimtelijke ordening binnen de gemeente te regelen. Het bestemmingsplan bindt zowel de burger als de gemeente en dient als toetsingskader voor bouwvergunningen en het gebruik van de gronden. De verbeelding (plankaart) en de regels (planvoorschriften) vormen het juridische gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting maakt hier geen onderdeel van uit. Het bevat echter wel informatie over de doelen en uitgangspunten van het plan, de motivatie voor de bestemmingen en ontwikkelingen en verder zijn de conclusies uit de van belang zijnde onderzoeken opgenomen. Daarnaast bevat de toelichting een nadere uitleg over de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

De in het plangebied aanwezige functies bestaan deels uit bestaande functies. Echter, door de veranderde wensen in de toeristische branche, is ook de mogelijkheid geschapen voor een aantal nieuwe ontwikkelingen en de wijziging van bestaande functies. Binnen het plangebied is ook ruimte ontstaan voor een invulling binnen het reguliere woningsegment. Verder is er sprake van natuur- en landschappelijke waarden en archeologische waarden die beschermd dienen te worden.

Het doel van het plan is de gewenste nieuwe ontwikkelingen en de (eventueel te wijzigen) bestaande situatie vast te leggen. De nieuwe ontwikkelingen zullen waar mogelijk direct in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In gebieden met bijzondere waarden zullen werken, geen bouwwerken zijnde, en bepaalde werkzaamheden via een aparte vergunning (aanlegvergunning) op haar toelaatbaarheid worden getoetst. Op deze wijze zijn nieuwe ontwikkelingen niet op voorhand uitgesloten, maar wordt wel rekening gehouden met de bijzondere waarden in het plangebied.

Bij de opzet van dit plan is gekozen om het plangebied onder te brengen in 5 bestemmingen en 1 dubbelbestemming, die hieronder nader worden toelicht.

5.2 De bestemmingen

Bos

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor aanleg, instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van het bos en de bosgroeiplaats. Naast bos mogen de gronden worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik.

Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals terreinafscheidingen, informatie- en verkeersborden.

Ter bescherming van de gronden is de mogelijkheid van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, opgenomen, die bepaalde werken of werkzaamheden pas toelaat nadat een nadere afweging met betrekking tot de invloed van de ingreep op het bos heeft plaatsgevonden.

Recreatie

Binnen deze bestemming ligt het recreatiepark Klein Vink. De gronden zijn bestemd voor dag- en verblijfsrecreatieve doeleinden, waarbij binnen de bestemmingen zones zijn aangegeven. Deze zones geven aan waar de centrale voorzieningen, recreatiewoningen en een hotel (in totaal niet meer dan 90 kamers) zijn toegestaan. Op alle gronden zijn standplaatsen voor kampeermiddelen en/of stacaravans toegestaan, mits het totale aantal niet meer dan 1.050 bedraagt.

In de regels is eveneens per zone aangegeven wat is toegestaan. Hierbij geldt per zone en de overige gronden een bebouwingspercentage. Daarnaast zijn er voor verschillende soorten bebouwing nadere bouwregels opgenomen.

Het permanent bewonen van recreatiewoningen, kampeermiddelen en stacaravans is niet toegestaan. In de specifieke gebruiksregels bij deze bestemming is dit uitdrukkelijk geregeld.

Water

In de bestemming zijn de (aan te leggen) waterpartijen opgenomen. Op het water is extensief recreatief medegebruik toegestaan. Daarnaast kunnen aanlegplaatsen/steigers, inclusief een boothuis, gerealiseerd worden, grenzend aan de bestemming Wonen. Hierbij geldt dat de hoogte niet meer dan 1 m mag bedragen en de diepte niet meer dan 5 m, gemeten vanuit de bestemmingsgrens.

Wonen

Deze bestemming ligt op de gronden ten oosten van het recreatiepark. Op deze gronden zijn vrijstaande woningen toegestaan. Het betreft woningen in het luxe segment. De bouwregels zijn hierop afgestemd. In de regels zijn onder andere bepalingen opgenomen met betrekking tot het bebouwingspercentage, inhoud, goothoogte en bouwhoogte.

Leiding – Brandstof, Leiding - Water (dubbelbestemmingen)

Deze bestemmingen zijn opgenomen ter bescherming van de in het grondgebied gelegen ondergrondse militaire brandstofleiding (DPO leiding 10"staal) en ondergrondse waterleiding. Deze bestemmingen gelden naast de primaire bestemming. De breedte van het bestemmingsvlak is afgestemd op de zone die nodig is ter bescherming van de betreffende leiding (10 meter aan weerszijde voor de DPO-leiding en 5 meter voor de waterleiding).

Ter bescherming van de leidingen is het vereiste van een omgevingsvergunning opgenomen voor werken of werkzaamheden, die schade kunnen opleveren aan de leiding.

Bepaald is dat, voordat tot verlening van een omgevingsvergunning wordt overgegaan, advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

DPO leiding

In aanvulling op de 10 meterzone, zoals opgenomen in de dubbelbestemming Leiding – Brandstof, geldt een aanvullende zone "Veiligheidszone leiding" van 32 meter aan weerszijde van de leiding, waarin bouwen uitsluitend mogelijk is na het horen van het Ministerie van Defensie.

6 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

De in dit plangebied vervatte ontwikkelingen met betrekking tot Klein Vink zullen voor de voormalige gemeente Arcen en Velden budgettair neutraal zijn. De plannen worden door de exploitant van Klein Vink in eigen beheer uitgevoerd en gefinancierd.

7 PROCEDURES

Het ontwerpbestemmingsplan 'Klein Vink' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, na openbare kennisgeving op 18 september 2009, vanaf 21 september 2009 gedurende zes weken (dat is tot en met 2 november 2009) voor een ieder ter inzage gelegen in de voormalige gemeente Arcen en Velden (nu gemeente Venlo). Tevens heeft het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, na openbare kennisgeving op 28 oktober 2009, vanaf 29 oktober 2009 gedurende zes weken en een dag (dat is tot en met 10 december 2009) voor een ieder ter inzage gelegen in de gemeente Bergen.

Een aantal van de ingediende zienswijzen heeft aanleiding gegeven tot kleine aanpassingen van voorliggend plan. Daarnaast is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In de Nota Zienswijzen, die als separate bijlage aan voorliggend plan is toegevoegd, is weergegeven om welke wijzigingen dit gaat.

Na vooroverleg en inspraak zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

De resultaten van het vervolg van de procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden opgenomen.