

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

d.d. 18-05-2010

Inhoudsopgave

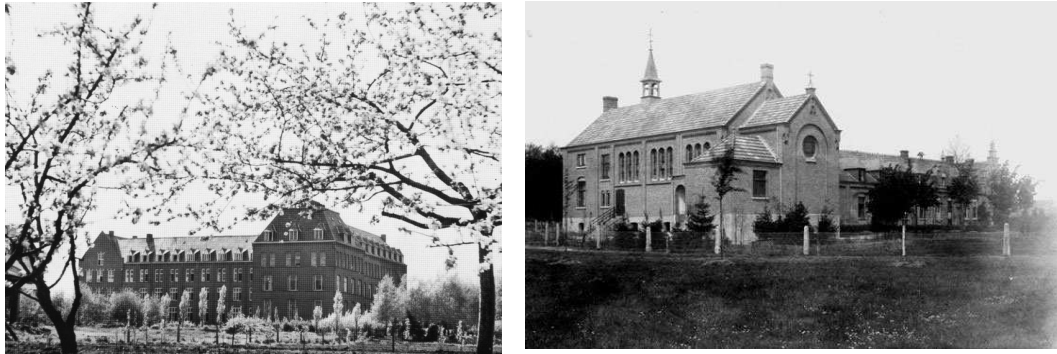
Hoofdstuk

1.	Inleiding	3
2.	Beleidskader	7
3.	Huidige en toekomstige situatie	13
4.	Procedures	18
5.	Verevening en tegenprestatie	19

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

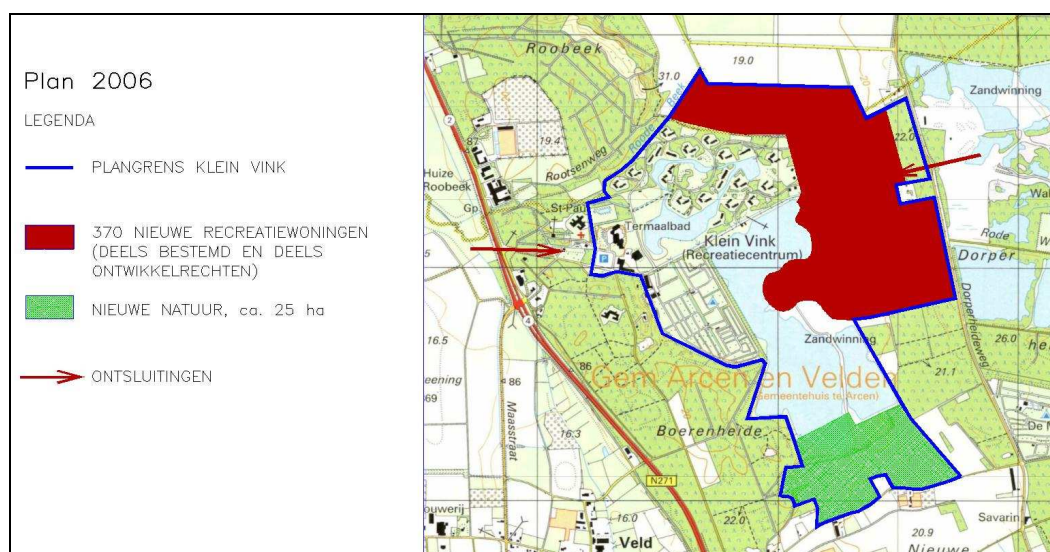
Onderhavige structuurvisie dient de basis te vormen voor de herontwikkeling en uitbreiding van het voormalige kloosterlandgoed Klein Vink.



Hiermee wordt beoogd Klein Vink toekomstperspectief te bieden. De neerwaartse spiraal die in de regio Maasduinen merkbaar is mag geen invloed krijgen op Klein Vink en Klein Vink dient bij te dragen aan het keren van deze neerwaartse spiraal. Het gebied heeft de potentie voor recreatieve voorzieningen en wonen, geïntegreerd in de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Klein Vink dient een aanjager te worden voor de ontwikkelingen in de regio. De structuurvisie is geïnspireerd door de in opdracht van de provincie en het LIOF opgestelde "Vijf Kansenkaarten, Nieuwe markten voor toerisme in Noord- en Midden Limburg" (2007).

Plan 2006

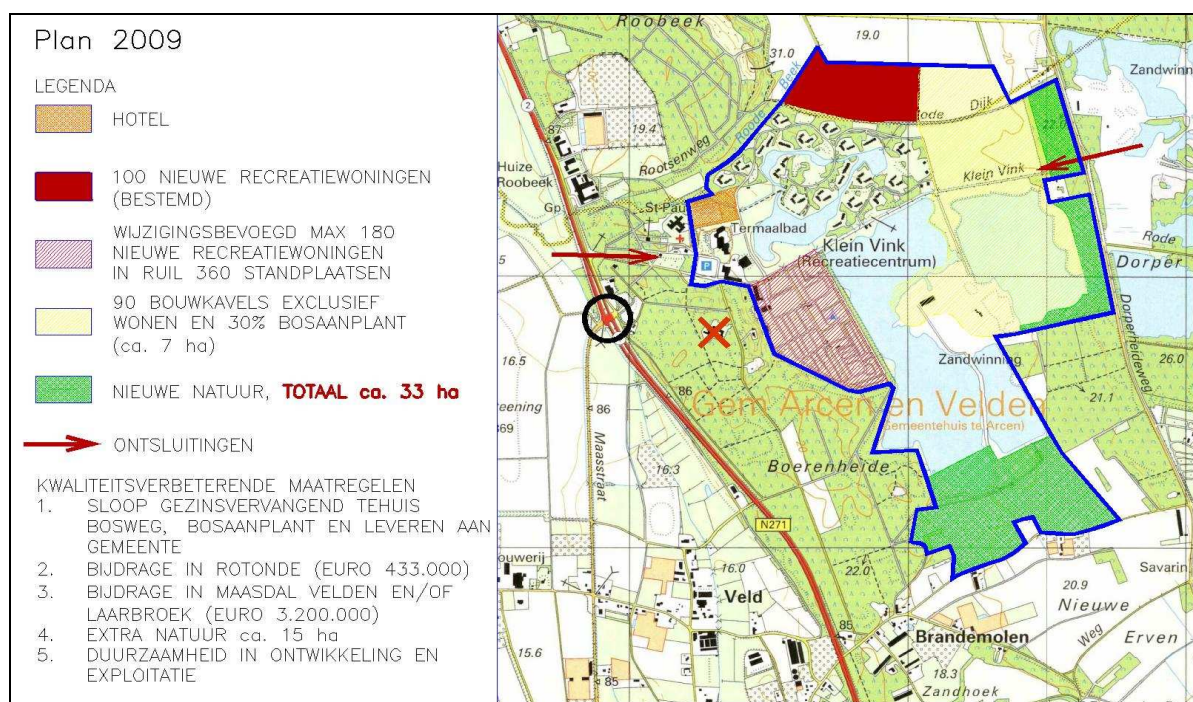
Op basis van afspraken uit het verleden waren de gemeente Arcen en Velden, de gemeente Bergen, in nauw overleg met de provincie Limburg, in 2006 voornemens een nieuw bestemmingsplan voor Klein Vink in procedure te brengen. Het betrof een intensivering en forse uitbreiding van Klein Vink, met 370 recreatiewoningen.



Plan 2009

Op basis van de eerder genoemde: "Vijf Kansenkaart" heeft in 2007 en 2008 intensief overleg plaats gevonden tussen de gemeente Arcen en Velden, de gemeente Bergen, de provincie Limburg en de eigenaar van Klein Vink teneinde uitwerking te geven aan het nieuwe gedachtegoed uit de "Vijf kansenkaart" voor Klein Vink als pilot project. Onder andere is hiertoe tussen partijen de concept gebiedsvisie Maasduinen opgesteld welke mede als basis heeft gediend voor nieuw beleid van de provincie Limburg in onder andere Noord Limburg (POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (vastgesteld in PS op 18 december 2009) en het Limburgs Kwaliteitsmenu (vastgesteld in PS, januari 2010)).

Op basis van dit overleg (en de concept visie Maasduinen) heeft een heroverweging plaatsgevonden voor Klein Vink, waarbij het accent voor het perspectief Klein vink kwam te liggen op kwaliteit en duurzaamheid in plaats van kwantiteit.



Afbeelding 2

De door alle partijen gewenste heroverweging vormt de basis van deze structuurvisie. **In de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en het Limburgs Kwaliteitsmenu is zeer specifiek, doelbewust de provinciale basis/verankering gelegd voor het plan 2009 Klein Vink.**

Ter borging van de beoogde kwaliteitslag en verduurzaming van het toekomstperspectief voor Klein Vink zijn overeenkomsten gesloten tussen de gemeente en de eigenaar/initiatiefnemer.

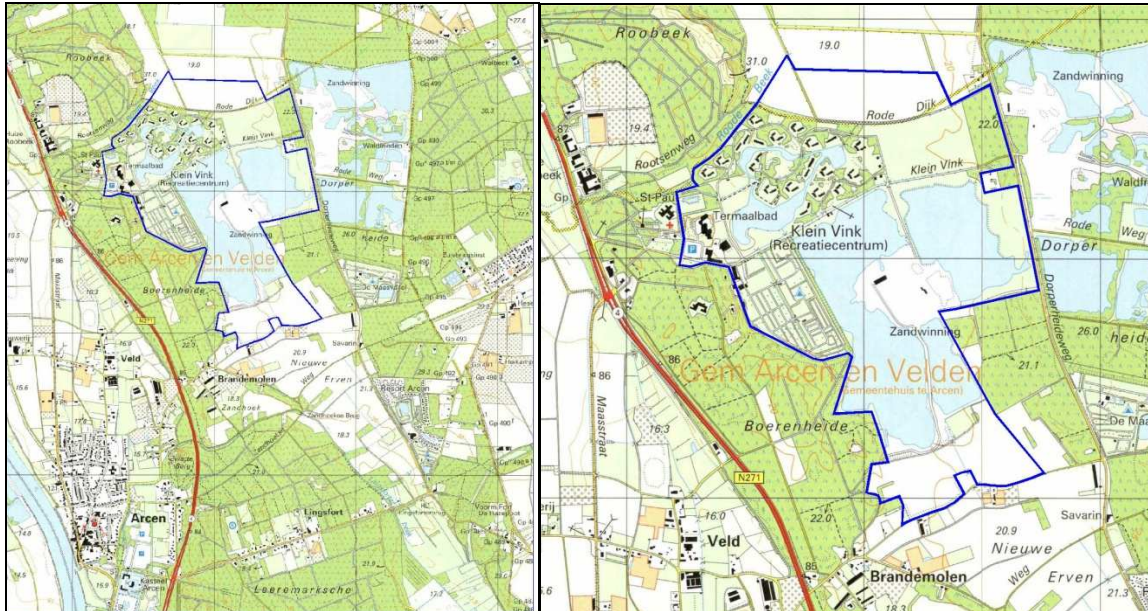
Wet ruimtelijke ordening

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. Gemeente 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 de navolgende tussen initiatiefnemer, provincie en gemeente gesloten overeenkomsten:

- Overeenkomst in zake de ontwikkeling en uitbreiding van Klein Vink d.d. 19-12-1997;
- Convenant d.d. november 2006;
- Intentieovereenkomst d.d. december 2009;
- Overeenkomst kwaliteitsverbetering landelijk gebied d.d. 23-12-2009.

1.2. Ligging plangebied structuurvisie

Het plangebied is gelegen in de gemeente Venlo. Verbeelding 3 geeft de ligging van het plangebied t.o.v. Arcen weer. Verbeelding 4 geeft de specifieke/nauwkeurigere ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 3

Afbeelding 4

1.3. Opzet van de structuurvisie

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat voor onderhavig beperkt gebied van belang is. Hoofdstuk 3 beschrijft in hoofdlijnen de huidige situatie en de voorgestane ontwikkeling van het gebied en de daarbij behorende kwaliteitssprong. Hoofdstuk 4 gaat in op de procedures die worden ingezet om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Hoofdstuk 5 tenslotte gaat in op de tegenprestatie die vanwege deze ontwikkeling noodzakelijk is en de wijze waarop deze zal worden ingezet

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 al 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'.

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 hiervan 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. In het gebied Klein Vink is een kwaliteitsslag, zowel wat betreft de rode componenten als opwaardering van de EHS, een belangrijk onderdeel van de toekomstige ontwikkelingen.

2.2. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006, actualisatie januari 2008

In het POL 2006 en de actualisatie hiervan uit januari 2008 maakt het gebied Klein Vink deel uit van de beleidsregio Maasvallei-Oost. 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. In het POL wordt geconcludeerd dat het toeristisch-recreatief aanbod van Maasvallei nog te gering is 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. In de gebiedsontwikkeling Klein Vink wordt aan deze criteria tegemoet gekomen.

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. Voorwaarde 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 ondermeer 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.

Dergelijke gebiedsontwikkeling dient de resultante te zijn van een voorbereidingstraject in samenwerking met de belangrijkste regionale actoren, en met een intensieve betrokkenheid van de plaatselijke bevolking.

2.3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied, 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 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.

Bestemmingsplan Klein Vink (2010)

Ten behoeve van de uitbreiding en de kwaliteitsverbetering van het recreatiegebied Klein Vink en de bouw van 90 woningen is momenteel een bestemmingsplan in voorbereiding. Naar verwachting zal dit bestemmingsplan door de gemeenteraad van Venlo op 27 oktober 2010 samen met onderhavige structuurvisie worden vastgesteld. In het bestemmingsplan worden de functies zoals beschreven in onderhavige structuurvisie planologisch-juridisch geregeld.

Structuurvisie/Gemeente- atlas 2015

De ruimtelijke structuur van de gemeente Arcen en Velden 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) cultuur landschap 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 noordelijk deel enkele toeristische functies rond de zandwinplassen.

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 productvernieuwing 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 gemeente een verbeterde kwalitatieve uitstraling moeten krijgen. Een upgradering 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 gemeente kan worden gerealiseerd. Naast de kernen bevinden zich in de gemeente nog enkele woningconcentraties van beperkte omvang. Ook kent de gemeente enkele verblijfsrecreatieve voorzieningen die vanwege hun omvang apart vermeld dienen te worden. De omgeving van Thermaalbad Arcen is hier er één van.

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 o.a. gevonden op Klein Vink waar het recreatiesegment wordt uitgebreid met 100 recreatiewoningen en 90 hotelappartementen. 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 gemeente 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. Met het initiatief wordt ingespeeld op de vraag naar nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en op aanpassing van het huidige toeristisch recreatieve aanbod (onder andere luxer segment). Tevens wordt invulling gegeven aan het streven naar duurzame kwaliteitsverbetering door middel van ontwikkelingsplanologie en een gebiedsgerichte benadering. In het beleid van de verschillende overheden is meer ruimte hiervoor ontstaan.

3. Huidige en toekomstige situatie

3.1. Huidige situatie

Klein Vink is gelegen tussen het Nationaal Park de Maasduinen, de Duitse grens en de rivier de Maas. Klein Vink is van oorsprong een kloosterlandgoed. Klein Vink is in een aantal deelgebieden te verdelen:

- Centrumgebied: met o.a. receptie, horeca, supermarkt, zwemplas met strand, buitensportfaciliteiten, indoor speelvoorzieningen, overdekte zwembad, nierdialysecentrum en tentoonstellingsruimte (kapel).
- Het thermaalbad Arcen met uitgebreide wellness voorzieningen.
- Kampeerterreinen voor 1.050 standplaatsen t.b.v. toeristische standplaatsen en vaste standplaatsen.
- Vakantiewoningen: 224 bestaande recreatiewoningen in compacte clusters in een groene omgeving. Ontwikkelrechten/bestemming voor 370 nieuwe recreatiewoningen.
- Natuurgebieden, totaal ca. 29 ha
- Waterpartijen t.b.v. extensieve watersport, totaal ca. 50 ha.

Deze deelgebieden zijn als volgt ontsloten:

- Hoofdontsluiting: centrale as waaraan gelegen voornaamste recreatieve voorzieningen
- Ontsluitingswegen deelgebieden: ontsluiting vakantiewoningen, vaste standplaatsen en toeristische kampeerplaatsen.
- Diverse langzaamverkeer verbindingen: verbindingen voor gasten naar recreatieve voorzieningen.

De hoofd groenstructuur bestaat uit een tweetal natuurgebieden en voor het overige uit afschermend groen en natuurlijke beplanting. De beplanting geeft schaal en sfeer aan Klein Vink. Naast de hoofd groenstructuur is er ook groen aanwezig met recreatieve functies (speeltuinen, ligweiden), solitaire bomen, laanbomen en solitaire heesters.

De voornaamste functies van Klein Vink, in de huidige situatie, voorzien in het bieden van verblijfsrecreatie in combinatie met dagrecreatieve voorzieningen. Teneinde Klein Vink toekomstperspectief te geven passend in de huidige marktvraag en de vereiste schaalgrootte is voor Klein Vink vernieuwing, uitbreiding en herstructurering nodig. Klein Vink heeft de potentie uit te groeien tot een verblijfsrecreatief, dagrecreatief en woongebied van formaat. De centrale voorzieningen kunnen enkel opgewaardeerd en structureel succesvol geëxploiteerd worden als het nieuwe perspectief voor Klein Vink voor voldoende en structureel draagvlak zorgt. Het nieuwe perspectief voor Klein Vink

zal indirect in hoge mate bijdragen aan de (eveneens noodzakelijke) kwaliteitsgroei van Arcen omgeving, door structurele groei van omzet en werkgelegenheid. Het nieuwe Klein Vink zal een naar buiten gekeerd karakter moeten verkrijgen. Bewoners en gasten kiezen voor Klein Vink en haar omgeving en maken daar ook gebruik van.

3.2.Perspectief, gewenst toekomstbeeld

Tot 2006 bestond het toekomstbeeld van Klein Vink in het simpelweg uitbreiden van Klein Vink met 370 recreatiewoningen in combinatie met een natuurontwikkeling van ca. 25 ha.

Op basis van, de in opdracht van de provincie en het LIOF opgestelde, "Vijf Kansenskaart, Nieuwe markten voor toerisme in Noord- en Midden-Limburg" (2007) heeft een heroverweging plaatsgevonden voor het toekomstbeeld van Klein Vink. Klein Vink is in onderhavige "Vijf Kansenskaart" gelegen in het deelgebied "Luxe lust". Klein Vink wordt specifiek benoemd als belangrijk onderdeel van de Pilot "Arcadia Arcen" (zie bijlage 1). Onderhavige "Vijf Kansenskaart" is in nauw overleg met de eigenaar/exploitant van Klein Vink opgesteld. De basis voor het nieuwe toekomstbeeld voor Klein Vink kwam hiermee te liggen op het voorzien in voldoende schaalgrootte met het accent op kwaliteit en duurzaamheid in plaats van kwantiteit. Doelbewust is gekozen voor een beperktere uitbreiding met kwaliteit en duurzaamheid **en een bijbehorende kwaliteitsimpuls voor de regio**. In hoofdlijnen: uitbreiding met slechts 100 luxe recreatiewoningen, hotel, 90 bouw kavels voor permanent wonen (in plaats van 270 recreatiewoningen), het omzetten van standplaatsen naar recreatiewoningen en kwaliteitsverbeterende maatregelen voor Klein Vink en de regio (zie schema 1). Aangaande de 90 bouw kavels voor permanent wonen wordt ingezet op een zeer exclusief woonmilieu. Het betreft 90 kavels van gemiddeld ca. 3.000 m² met frontbreedten variërend tussen de 35 en 50 m. In combinatie met de eisen het bestemmingsplan het nog op te stellen beeldkwaliteitplan wordt het exclusieve woonmilieu bereikt. Onderhavig woonmilieu is niet strijdig met het huidige woonprogramma van de gemeente Venlo, maar eerder aanvullend. Venlo ontbeert momenteel een dergelijke exclusief woonmilieu. ZKA geeft op basis van haar rapportages "Wonen in de Maasduinen" van juni 2008 (Projectnummer: RESORT 8.037) en van december 2009 (Projectnummer: RESORT 9.021) aan dat de onderhavige kavels, mits voldaan wordt aan haar aanbevelingen, over een periode van ca. 5 jaar zijn te vermarkten. De doelgroep wordt gevonden in een straal van maximaal 100km rondom Arcen.

In onderstaand schema wordt de toename van de kwaliteit en duurzaamheid weergegeven.

Plan 2006		Plan 2009	
Kwantiteit		Kwantiteit	
Hoge kwantiteit		Afname kwantiteit 1. 90 kavels permanent i.p.v 270 recreatiewoningen. 2. recreatie woningen (maximaal 180) in ruil voor afname standplaatsen (1:2)	
Intensieve bebouwing, programma.		Extensieve bebouwing, kleiner en duurzamer programma.	
Kwaliteitsverbeterende maatregelen		Kwaliteitsverbeterende maatregelen.	
25 ha. natuur		33 ha. natuur 7 hectare bosaanplant op woonkavels Sloop en natuurontwikkeling gezinsvervangend tehuis Bijdrage in rotonde (bij hotel Rooland) Bijdrage in Maasdal Velden (of nader te bepalen): € 3.200.000,00	
Werkgelegenheid		Werkgelegenheid	
FTE	ca. 100	FTE	ca. 150 .

Schema 1

De heroverweging voor Klein Vink vervat in het plan 2009 is tot stand gekomen middels intensief overleg tussen overheden en het bedrijfsleven. Dit heeft er toe geleid dat de heroverweging inmiddels is verankerd in het provinciaal beleid (POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (2009)) en het Limburgs Kwaliteitsmenu (2010). Kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn verankerd in tussen de overheid en de eigenaar/exploitant van Klein Vink gesloten overeenkomsten.

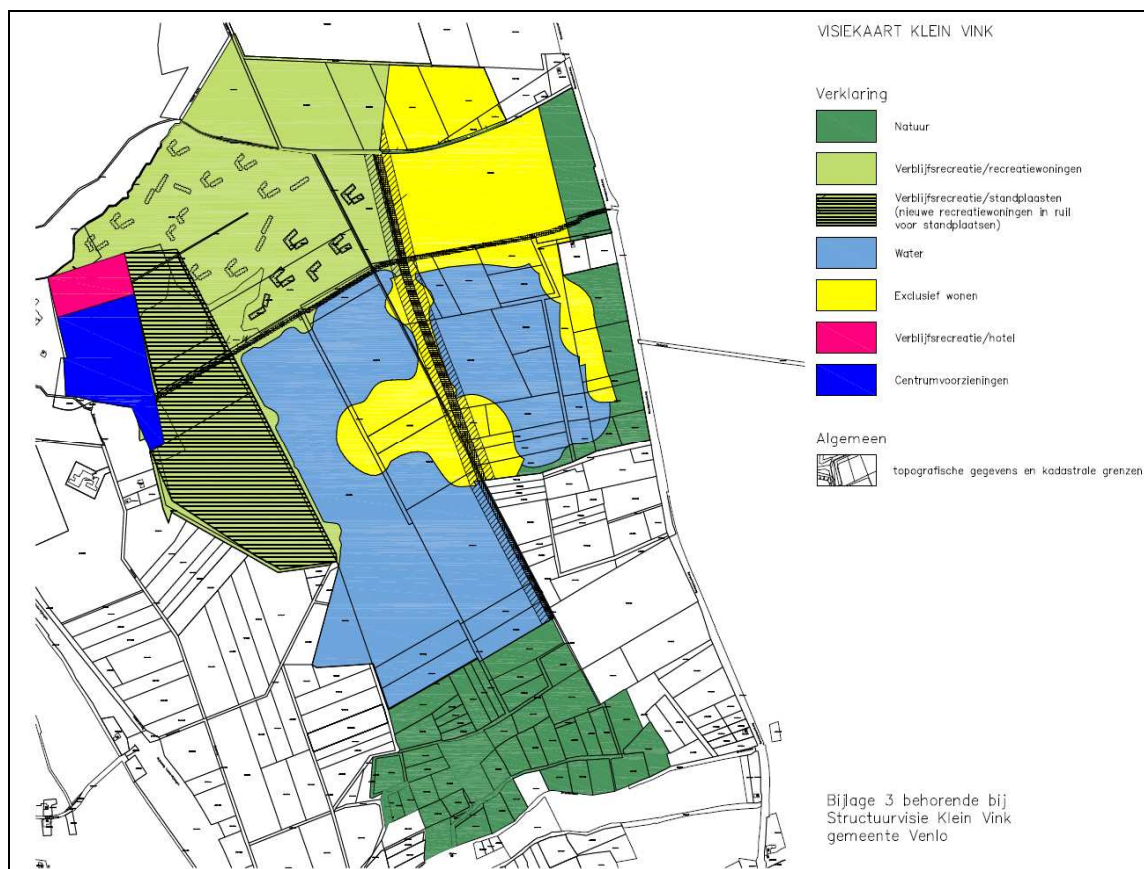
3.3. Toekomstige situatie

Afbeelding 5 (tevens bijlage 2) geeft het gewenste toekomstbeeld voor Klein Vink gedetailleerd weer.



Afbeelding 5

Onderhavige structuurvisie legt de basis voor het gewenste toekomstperspectief voor Klein Vink, vervat in onderstaande visiekaart, afbeelding 6 (tevens bijlage 3).



Afbeelding 6

4. Procedures

Procedure Structuurvisie

De Structuurvisie Klein Vink wordt in de raadsvergadering van 27 oktober 2010 door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld. De structuurvisie doorloopt de inspraakprocedure en zal binnen dit kader ter visie worden gelegd. De inspraakreacties zullen worden meegenomen bij de ontwerp-structuurvisie. Tegen de vastgestelde structuurvisie is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Procedure Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voor Klein Vink, wordt eveneens in de raadsvergadering van 27 oktober 2010 door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld. Het is mogelijk om tegen het ontwerp zienswijzen in te dienen. Tegen het plan is na de vaststelling beroep mogelijk met betrekking tot de onderwerpen waartegen in de ontwerpfase een zienswijze is ingediend, of die in het vastgestelde bestemmingsplan zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Een beeldkwaliteitplan, waarin de uiterlijke vormgeving van de bebouwing wordt opgenomen wordt juridisch gekoppeld aan het bestemmingsplan.

Overeenkomst kwaliteitsverbetering landelijk gebied Limburg

Tussen Roompot Beheer B.V., de voormalige gemeente Arcen en Velden, en de Provincie Limburg is op 23 december 2009 een overeenkomst ondertekend, waarin de realisering van de 90 woningen op Klein Vink is geregeld en de tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen in het Maasdal bij Velden is vastgelegd. De overeenkomst vindt haar basis in de op 18 december 2009 door Provinciale Staten van Limburg vastgestelde POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering en is juridisch gekoppeld aan eerdergenoemd bestemmingsplan en onderhavige structuurvisie.

5. Verevening en tegenprestatie

De ontwikkeling van 90 woningen in het gebied Klein Vink is gelegen buiten de rode contouren. In de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' wordt deze ontwikkeling specifiek genoemd en worden de criteria genoemd waaronder een dergelijke ontwikkeling wordt toegestaan. De ontwikkeling voldoet aan deze voorwaarden.

De realisatie van 90 woningen maakt onderdeel uit van de totale gebiedsgerichte ontwikkeling ter plaatse in combinatie met een gebiedsgerichte ontwikkeling elders. De gebiedsgerichte ontwikkeling ter plaatse omvat de uitbreiding en kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve deel van Klein Vink (luxueuze recreatiewoningen) in combinatie met eerdergenoemde woningbouwontwikkeling met luxe woningen in het groen en met ontwikkeling van (droge en natte) natuur en landschap. Het onderdeel ontwikkeling woningbouw (90 woningen), wordt daarnaast kwalitatief gekoppeld aan de gebiedsgerichte ontwikkeling Maasdal Velden.

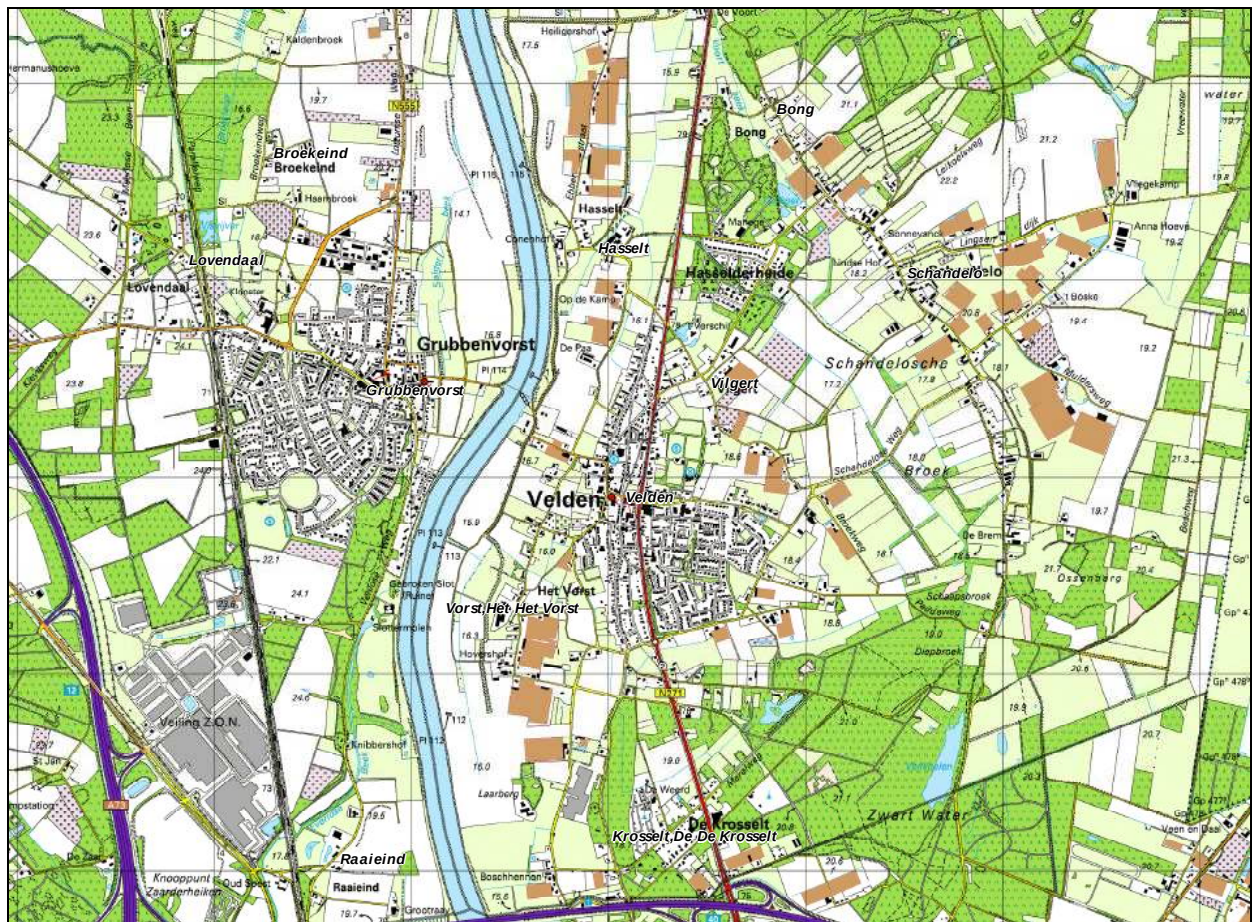
Als compensatie van de 90 permanente woningen en de recreatiewoningen (maximaal 180), staan kwaliteitsverbeterende maatregelen: aanleg 33 ha. natuur, aanplant 7 ha. bos, en de sloop van en de natuurontwikkeling bij het gezinsvervangend tehuis.

Los van de kwaliteitsverbetering ter plaatse om de rode elementen op een goede wijze binnen de directe omgeving in te passen dient er een tegenprestatie te worden geleverd. Deze tegenprestatie bestaat enerzijds uit een bedrag van € 3,2 mln (deels te betalen bij vaststelling van het bestemmingsplan, deels per te bouwen woning), die is gekoppeld aan de gebiedsgerichte ontwikkeling Maasdal Velden (zie kaart) en anderzijds uit de sloop van het voormalige gezinsvervangende tehuis in de bossen nabij Klein Vink. Met de sloop van deze bebouwing, de overdracht van de gronden aan de gemeente Arcen en Velden en de aanplant van bos is een bedrag van € 600.000 gemoeid. In het gebied Maasdal Velden zullen glastuinbouwbedrijven worden verplaatst of beëindigd, waardoor er een opwaardering kan plaatsvinden van de landschappelijke en natuurlijke situatie binnen dit gebied, waardoor de toeristisch recreatieve aantrekkingskracht wordt vergroot. Tevens draagt dit bij aan het vergroten van de hoogwaterveiligheid in het gebied. Het navolgende kaartje (afbeelding 7) toont het plangebied van de gebiedsgerichte ontwikkeling Maasdal Velden, dat in het zuiden wordt begrensd door de A 67, in het westen door de Maas, in het noorden door de weg Voort en in het oosten globaal door de N 271, de westelijke kernrand van Velden en de Oude Venlose weg.

Er dienen nadere afspraken met de initiatiefnemer te worden gemaakt inzake infrastructuur.

Er is door de Provincie Limburg een rotonde aangelegd. Deze rotonde verhoogt de verkeersveiligheid voor het recreatieve en andere verkeer. Op termijn zal tevens de camping Maasvallei, gelegen binnen de EHS worden verkleind. Beide kwaliteitsverbeteringen zijn in de hoogte van de tegenprestatie niet meegenomen, maar maken nog onderdeel uit van de kwaliteitsverbeterende maatregelen ter plaatse, als onderdeel van de totale ontwikkeling.

Gebied maasdal Velden

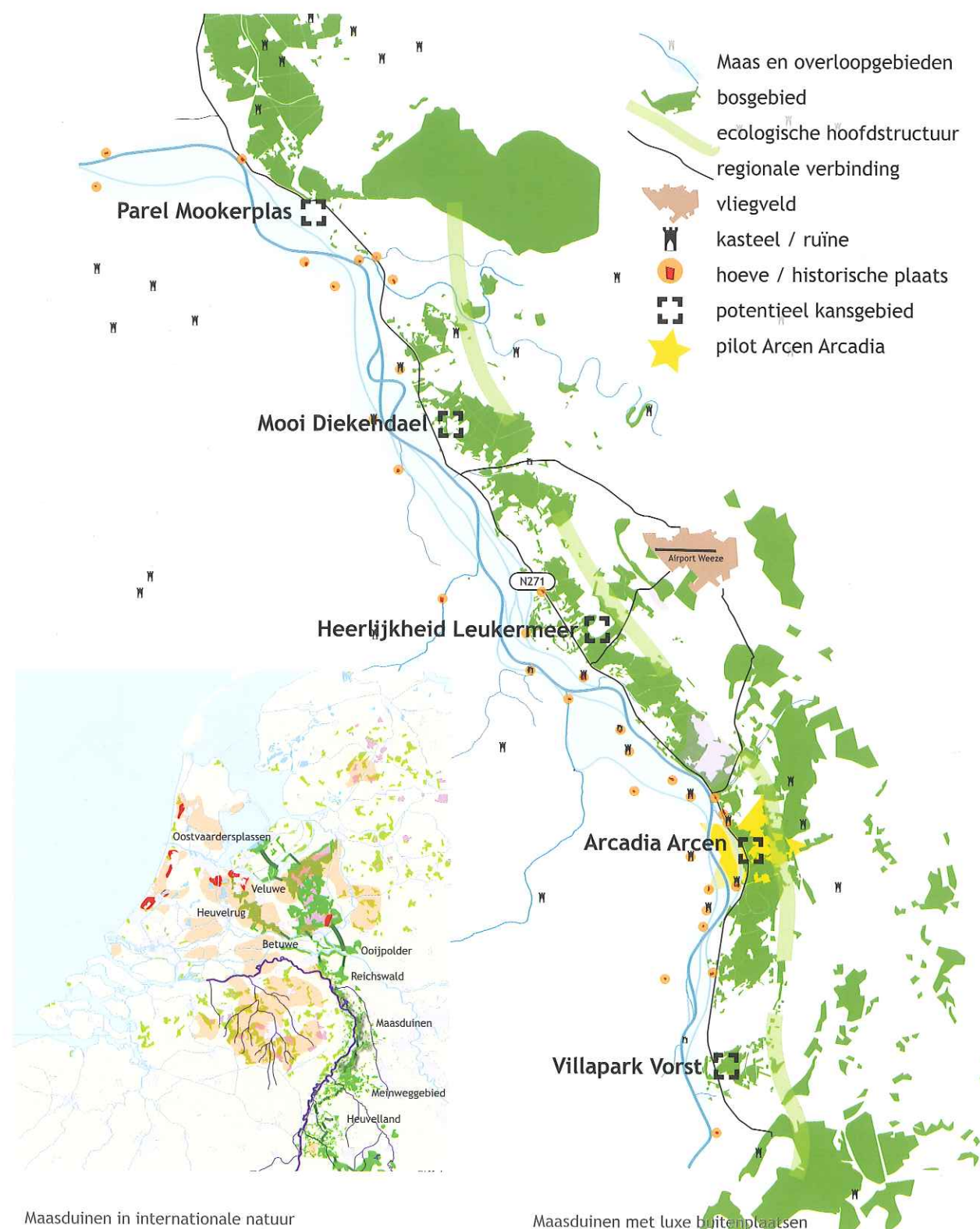


Afbeelding 7

Bijlagen

- Bijlage 1: Uitsnede "Vijf Kansenkaart", deel 'Luxe lust'
- Bijlage 2: Gewenst toekomstbeeld Klein Vink
- Bijlage 3: Visiekaart Klein Vink

3.1 LUXE LUST



Maasduinen in internationale natuur

Maasduinen met luxe buitenplaatsen

Vijf kansenskaarten

Aanleiding

Deze kansenskaart heeft betrekking op het gebied rond de Maasduinen. Hoewel dit een kwetsbaar en kleinschalig landschap is, vinden er op dit moment en in de komende jaren veel en grote ontwikkelingen plaats. Daarbij gaat het onder meer om:

- maatregelen in het kader van de Maaswerken
- plannen voor grootschalige toeristische ontwikkelingen bij de Mookerplas, op Bleijenbeek, rond Leukermeer en bij Arcen
- de reactivering van een oude Maasarm op de linkeroever
- de afronding van diverse ontgrondingen
- de aanleg van aanzienlijke arealen nieuwe natuur in het kader van de aanleg van de robuuste ecologische verbinding
- aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en woningbouwlocaties en herstructurering van enkele vrijkomende locaties, zoals Maria Roepaan in Gennep

Dit laat zien dat er een enorm investeringsvraagstuk ligt binnen Maasduinen. Echter, de projecten worden nu nog als losse opgaven gezien. Daarnaast zijn er in dit gebied twee problemen die uit de analyse naar voren zijn gekomen. De eerste is dat de grootschalige verblijfsrecreatie in het gebied (en waarschijnlijk als product in het algemeen) toe is aan nieuwe impulsen en concepten, en dat die thans onvoldoende sterk uit de sector zelf worden gegenereerd. Het tweede punt is dat met name in Maasduinen sprake is van conflicten tussen uitbreidingsplannen en ecologische ontwikkelingen. Bovendien ligt er ook een manifeste spanning tussen de toeristische sector en landschappelijke ontwikkeling aan de andere oever van de Maas: de concentratie van

intensieve veehouderijen en daarvoor gevoelige verblijfsrecreatie. De verwachting werd gewekt dat door deze vraagstukken meer in onderlinge samenhang te bekijken kansen voor zowel de individuele deelsectoren als de ruimtelijke kwaliteit aan beide Maasoeveren beter benut kunnen worden.

Ingegeven door de kwaliteiten van het landschap wordt primair voorgesteld rigoureus te kiezen voor het versterken van de bestaande kwaliteiten van het landschap, die in Noord- en Midden Limburg sterk verschillend zijn. In deze kansenskaart wordt daarvoor vooral gekeken naar ontwikkeling van de rechteroever. Hier betreft het een bevestiging van het Maasduinenlandschap als kwetsbaar, kleinschalig, aangenaam en hoogwaardige rivieroever: benoemd in de term Luxe lust, dat tevens refereert naar heerlijkheden en luthoven. De andere kant zijde van de Maas komt aan de orde in paragraaf 3.3 - het avontuur.

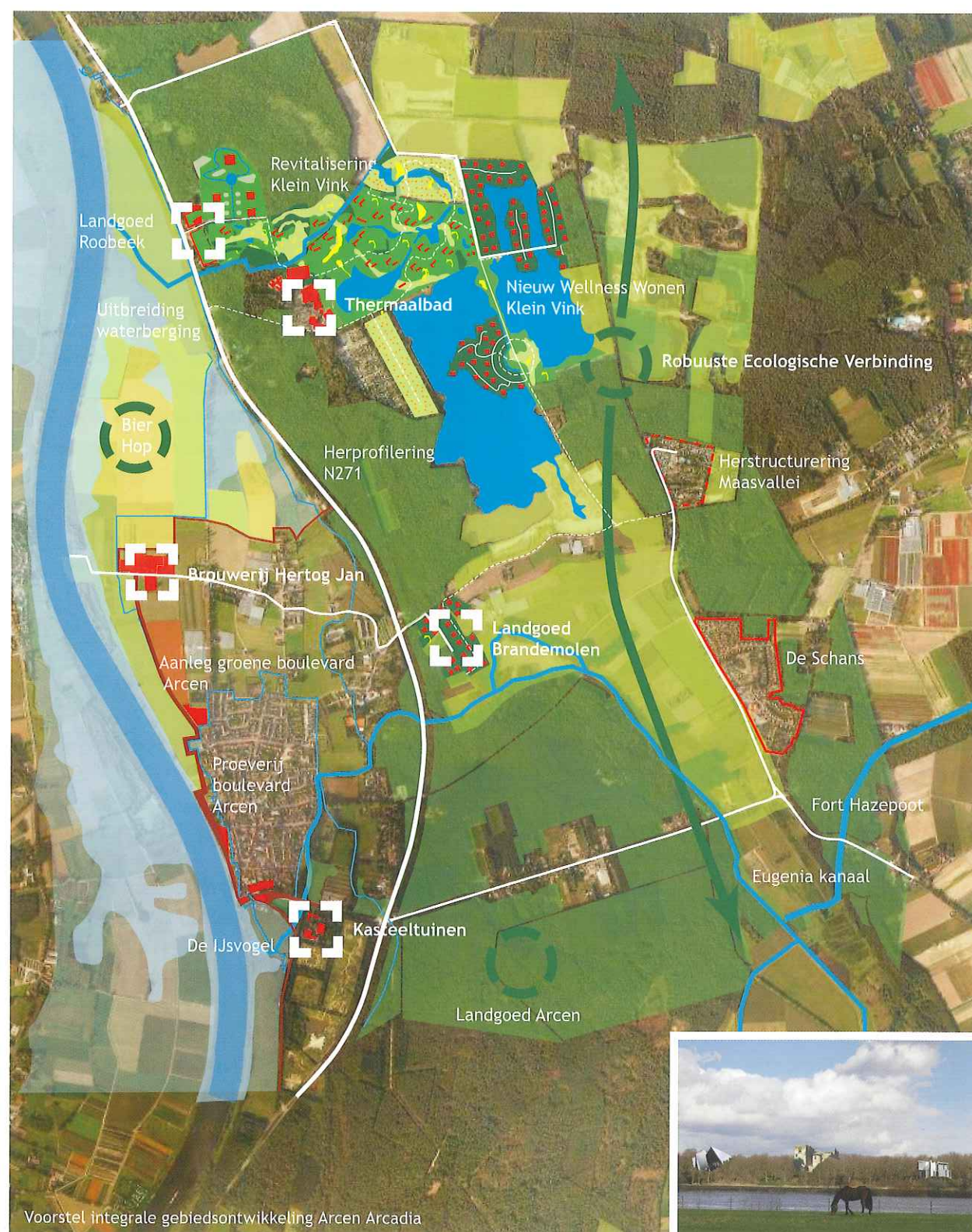
Hoofdlijn

Voor Luxe lust is gekeken naar de potenties voor een rijk en luxe leef- en verblijfsmilieu dat ontwikkeld kan worden op de locaties van (of door) de huidige ondernemers. Aan deze rechtoever is het thema aldus een krachtige verdunning in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling, een sterke kwaliteitsverhoging voor al dan niet tijdelijk verblijf en mogelijkheden voor hoogwaardige permanente bewoning. Voor de huidige massa-accommodaties zouden dan aan de linkeroever nieuwe kansen geboden kunnen worden in combinatie met aldaar aanwezige nieuwe marktkansen (zie verder 'het avontuur').

Vijf kansenskaarten

19

3.1 LUXE LUST



De mogelijke ontwikkeling van Luxe lust tot een rijk woonmilieu is in dit gebied minder vreemd dan op het eerste gezicht lijkt. Immers, kijkt men vooral over de grens met Duitsland dan blijkt dit gebied veel historische buitenplaatsen en kastelen te herbergen. Ook landelijk gezien is er een duidelijke relatie tussen een rivieroeverlandschap met bossen en rijke woonmilieu's, zoals dat te zien is bij Wassenaar, Bergen en Den Haag (duinwallen), langs de Utrechtse Vecht en de Veluwezoom langs de IJssel. De Maasoeveren zijn nooit als zodanig ontwikkeld. De uitstraling van het gebied is, anders dan de intrinsieke waarde van het landschap, sober en eenvoudig. Daarmee doet het gebied zichzelf te kort, wat zijn weerslag heeft op het profiel van de toerist, die vaak uit de lagere sociale klassen afkomstig is.

Om deze situatie te keren is een stevige identiteitsimpuls nodig. Door het ontwikkelen van hoogwaardige woon- en verblijfsmilieu's trekt de regio een nieuw publiek aan. De aanwezigheid van meer mensen uit hogere sociale klassen zal het straatbeeld doen veranderen. Zij brengen namelijk andere 'smaken' met zich mee en trekken nieuwe hoogwaardige voorzieningen aan. De sfeer van luxe en rijkdom die hier omheen ontstaat zal zijn uitstraling hebben naar de omgeving en het aanbod aan horeca, cultuur, winkelen, etc. Hierdoor krijgt het gebied een positieve impuls, het hele jaar door.

De economische ontwikkeling in de regio is sterker geworden en het grensoverschrijdend wonen lijkt geen belemmering meer. De regio wordt goed ontsloten met de nieuwe A73 en het nabijgelegen airport Weeze. Bovendien zijn de horeca en andere voorzieningen in het gebied hoogwaardig meegegroei met het toerisme dat

op het Maasduinenlandschap afkomt. Daarnaast is er een nieuwe markt van rijken in opkomst (de vergrijnde babyboomers) voor wie afstand minder telt. Daarmee ontstaan ook voor het Maasduinen nieuwe mogelijkheden om uit te groeien tot het Wassenaar van het zuiden; maar dan een gebied waar wonen ook gemixt wordt met hoogwaardige recreatie en tijdelijk verblijf.

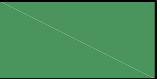
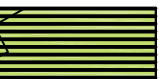
Initiatieven

In het Maasduinengebied zijn ondernemers reeds veelvuldig met provincie en gemeenten in gesprek over initiatieven rond verblijfsrecreatie. In overleg met de provincie is daarom voorgesteld hierop aan te sluiten. Binnen de verder te ontwikkelen landschappelijke en ecologische structuur wordt voorgesteld meerdere recreatieterrains als pilotproject op te zetten, die zullen transformeren van camping/bungalowpark naar hoogwaardige hotels en tijdelijke of permanente woonmilieu's.

Veelbelovende pilot is Arcadia Arcen. Rond Arcen worden ontwikkelingen ingezet voor realisatie van luxe zorgwoningen, opwaardering van landgoederen Roobeek en Brandemolen, een proefboulevard tussen de Kasteeltuinen en de Bierbrouwerij (mede als beschermende hoogwaterkade voor Arcen - en de ontwikkeling en revitalisering van het Thermaalbad Arcen. Met deze ontwikkelingen wordt het dan bovendien mogelijk de robuuste ecologische hoofdstructuur verder te versterken, alsmede te komen tot een meer natuurlijke loop van de Maas in dit gebied. Deze vorm van samenhangende gebiedsontwikkeling bevordert de luxe identiteit en kan later in meerdere parels in de Maasduinen plaatsvinden.

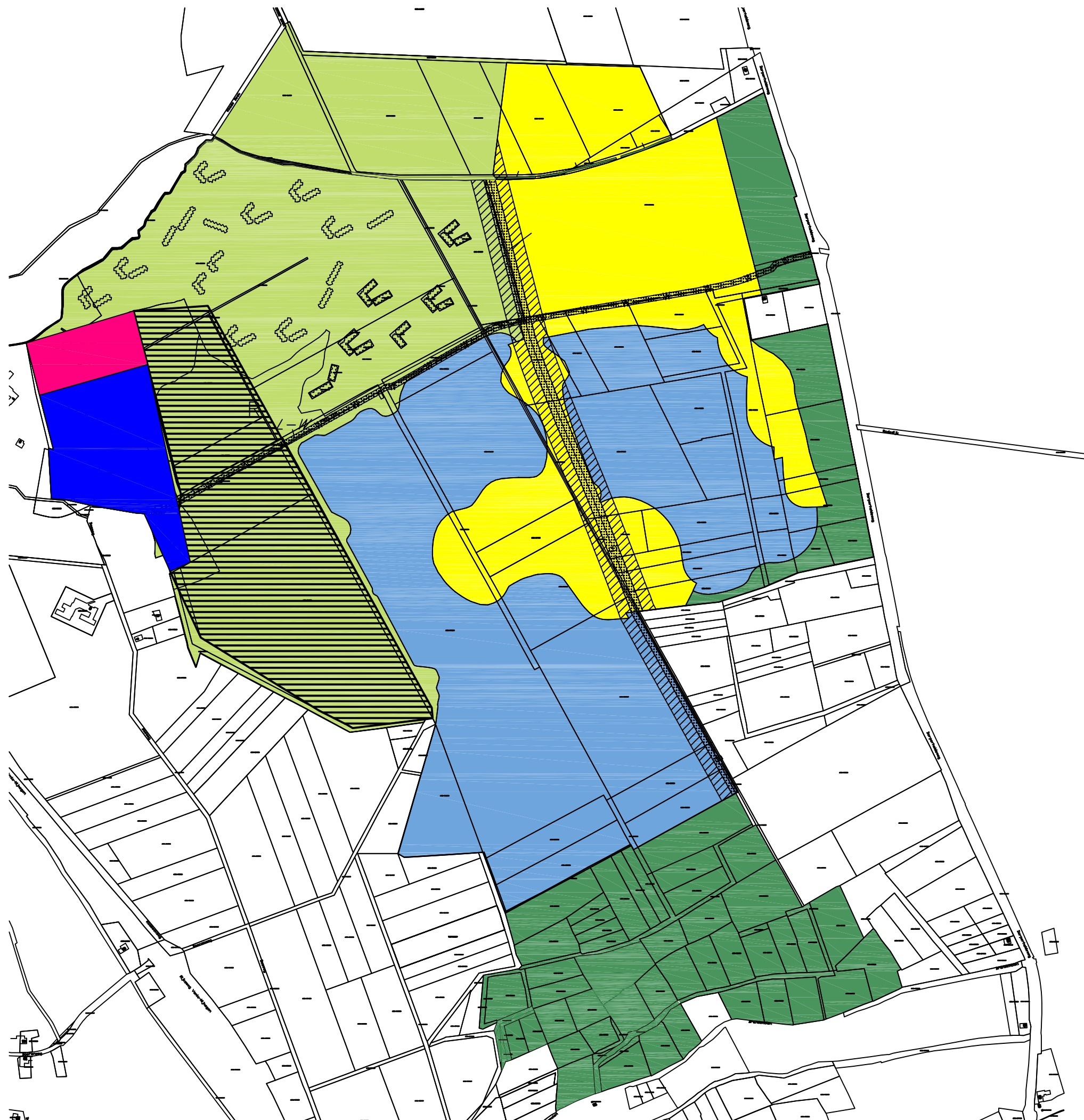
VISIEKAART KLEIN VINK

Verklaring

	Natuur
	Verblijfsrecreatie/recreatiewoningen
	Verblijfsrecreatie/standplaatsen (nieuwe recreatiewoningen in ruil voor standplaatsen)
	Water
	Exclusief wonen
	Verblijfsrecreatie/hotel
	Centrumvoorzieningen

Algemeen

	topografische gegevens en kadastrale grenzen
---	--



Bijlage 3 behorende bij
Structuurvisie Klein Vink
gemeente Venlo