

Raadsbesluit

De gemeenteraad van gemeente Leudal

agendapunt 10

Gezien het voorstel van het college d.d. 24 april 2012;

Gelet op het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Uitbreiding Buitenhof de Leistert"

Overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 8 maart 2012 gedurende een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen.

Dat met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze is ingebracht door :

1. A. Alblas en H.M. Lentze, Iroko 183, 3315 PP Dordrecht, eigenaar van de recreatiewoning Buitenhof de Leistert 4 te Roggel.

Dat de inhoud, de overwegingen en de besluitvorming ten aanzien van de ingebrachte zienswijze is vastgelegd in het bij dit besluit behorende besluit nota beantwoording zienswijze bestemmingsplan "Uitbreiding Buitenhof de Leistert".

Dat met de ontwikkelaar een overeenkomst is gesloten waardoor de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd, waardoor het niet nodig is een exploitatieplan vast te stellen;

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

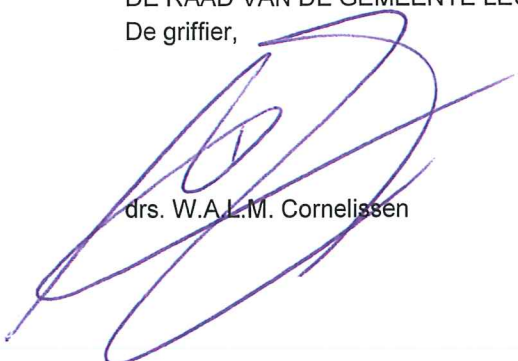
Besluit:

1. Vast te stellen de nota beantwoording zienswijze bestemmingsplan "Uitbreiding Buitenhof de Leistert" die geacht wordt onderdeel uit te maken van dit besluit en als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd;
2. Vast te stellen het bestemmingsplan "Uitbreiding Buitenhof de Leistert", overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen, zoals die in ontwerp ter inzage hebben gelegen met bijbehorende verbeelding, regels en toelichting alsmede de daarbij behorende dataset met IDN nummer NL.IMRO.1640.BP12RoBuitenhof-VG01 en ondergrond o_NL.IMRO.1640.BP12RoBuitenhof-VG01.dxf.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van de gemeente Leudal van 22 mei 2012.

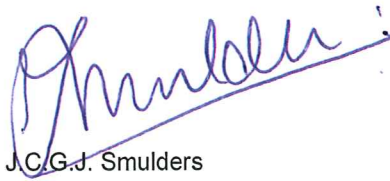
DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De griffier,



drs. W.A.L.M. Cornelissen

De waarnemend voorzitter,



ing. J.C.G.J. Smulders

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

datum

agendapunt

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Uitbreiding Buitenhof de Leistert
Portefeuillehouder(s) mr. J.W.M.S. Minses

Inhoudelijk voorstel

Aan de Heldensedijk te Roggel is het bungalowpark Buitenhof de Leistert gelegen. Dit plan is ontwikkeld op de plaats waarop voorheen een tweetal intensieve veehouderijen waren gelegen. De daadwerkelijke invulling van deze recreatievoorziening vordert gestaag. Tussen dit bungalowpark voor 225 recreatiewoningen en het recreatiepark De Leistert is het hippisch centrum "De Leistert" gelegen. Het hippisch centrum is door partij Buitenhof aangekocht om het bungalowpark uit te breiden. Ten einde de herontwikkeling tot stand te brengen is een herziening van de op het plangebied van toepassing zijnde bestemmingsplannen vereist. Hiervoor is bijgevoegd bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 8 maart 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een zienswijze ingebracht. De kenbaar gemaakte zienswijze en de overwegingen ten aanzien van de zienswijze is vermeld in het ontwerp besluit nota beantwoording zienswijze bestemmingsplan "Uitbreiding Buitenhof de Leistert". De ter zake geadviseerde besluitvorming is hierin eveneens weergegeven. In dit verband wordt dan ook naar dit ontwerp besluit verwezen.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan vast te stellen.

Financiële paragraaf

Nvt.

Inkoopparagraaf

Nvt.

Personele paragraaf

Nvt.

Communicatieparagraaf

Na vaststelling zal het besluit bekend worden gemaakt waarbij de gelegenheid wordt geboden om beroep in te stellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Raadsbesluit met bijbehorende bestemmingsplan

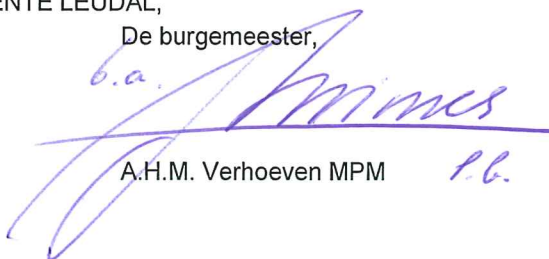
Heythuysen, 24 april 2012

HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE LEUDAL,
De secretaris,

De burgemeester,



mr. A.J.A. Rikken



A.H.M. Verhoeven MPM

p.b.

Nota beantwoording zienswijze bestemmingsplan "Uitbreiding Buitenhof de Leistert".

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan Uitbreiding Buitenhof de Leistert regelt de herontwikkeling van het gebied gelegen tussen het bungalowpark de Buitenhof en het recreatiepark de Leistert.

Met ingang van 8 maart 2012 heeft het ontwerp bestemmingsplan op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voor een ieder gedurende een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen

Gedurende deze termijn heeft eenieder de mogelijk gekregen om zijn of haar zienswijze(n) zowel schriftelijk als mondeling kenbaar te maken bij het college van burgemeester en wethouders. Hiervan is gebruik gemaakt door:

A. Alblas en H.M. Lentze, Iroko 183, 3315 PP Dordrecht, eigenaar van de recreatiewoning Buitenhof de Leistert 4 te Roggel; ontvangen 17 april 2012;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig – dat wil zeggen binnen de daarvoor gestelde termijn (vanaf 8 maart tot en met 18 april 2012) – ingediend. Reclamant is dan ook ontvankelijk.

Inhoud zienswijze en reactie gemeente

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijze toegelicht en de reactie van de gemeente weergegeven.

Toelichting zienswijze:

Reclamant is eigenaar van bungalow 4 van het oorspronkelijke deel van Buitenhof de Leistert. Deze recreatiewoning is aangekocht omdat sprake is van een kleinschalig bungalowpark, de bungalow nabij de centrale voorzieningen ligt en sprake is van een vrij uitzicht aan de voorzijde van bungalow.

- a. Het oorspronkelijke deel van Buitenhof de Leistert, waar bungalow 4 deel van uit maakt, omvat een bungalowpark met maximaal 225 recreatiewoningen en een gebouw met centrumvoorzieningen. Mede de kleinschaligheid van het bungalowpark met 225 recreatiewoningen is reden geweest te investeren in de bungalow. De reclamant stelt dat zijn investering te niet wordt gedaan door een uitbreiding van het park met 75 recreatiewoningen. Dit betreft een uitbreiding van 33% ten opzichte van het oorspronkelijke plan van 225 woningen, waardoor geen sprake meer is van kleinschaligheid.
- b. Reclamant heeft juist geïnvesteerd in bungalow 4 vanwege de ligging. De recreatiewoning bevindt zich momenteel aan het begin van het park waardoor het dichtbij de centrale voorzieningen ligt en daardoor voor vooral jonge gezinnen en ouderen een zeer aantrekkelijke locatie betreft. Door de uitbreiding van het bungalowpark bevindt de recreatiewoning zich niet langer aan het begin van het park, maar voortaan in het midden. Van een zeer aantrekkelijke ligging voor jonge gezinnen en ouderen is dan geen sprake meer.

Aan de voorzijde van de recreatiewoning is nu sprake van een vrij uitzicht. Dit geeft de recreatiewoning een rustieke ligging. Echter, door de voorgenomen uitbreiding van het bungalowpark, zal het vrije uitzicht en rust niet meer van toepassing zijn. Dit heeft gevolgen voor de investering en het woon- en leefklimaat

Reactie gemeente:

De uitbreiding van Buitenhof de Leistert vindt zijn basis in de vastgestelde "Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal'" en de vastgestelde gemeentelijke structuurvisie "Structuurvisie Leudal – regie op de toekomst". In deze strategische visie en structuurvisie stelt de gemeente zich tot doel een kwaliteitsslag te maken voor de Leistertboulevard. Onderdeel van deze kwaliteitsslag is het "aan elkaar smeden" van de huidige camping de Leistert en het huidige bungalowpark Buitenhof de Leistert tot een hoogwaardig verblijfsrecreatief gebied.

Momenteel bevindt zich tussen de camping en het bungalowpark het manegecomplex De Leistert. De manege valt grotendeels binnen het planologisch-juridisch regime van het bestemmingsplan "Recreatieoord de Leistert 1987" van de voormalige gemeente Roggel en Neer (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 oktober 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 januari 1988). Volgens dit bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd als 'Ruitersportdoeleinden' (bebouwing manege en achterliggende gronden) en 'Recreatiedoeleinden' (gronden liggende voor de manege).

De als 'Ruitersportdoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de beoefening van de hippische sport.

De als 'Recreatiedoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor het kamperen met tenten, toer- en stacaravans, tentwagens en kampeerauto's, alsmede dagrecreatie met de daarbij behorende voorzieningen.

De huidige feitelijke invulling en planologische mogelijkheden van het plangebied staan de gewenste (recreatieve) kwaliteitsslag in de weg. De bestemming 'Ruitersportdoeleinden' is reeds fors bebouwd en kwalitatief laagwaardig ingevuld en biedt nog ruime uitbreidingsmogelijkheden. De grootschalige ruitersportevenementen, met dito effecten, op locatie passen evenmin in de gewenste kwaliteitsslag. Daarnaast bieden delen van het plangebied, bestemd als 'Recreatiedoeleinden', mogelijkheden voor het kamperen met tenten, toer- en stacaravans, tentwagens en kampeerauto's.

Invulling van de bestaande bestemmingen zou niet leiden tot de gewenste (recreatieve) kwaliteitsslag. Het bestemmingsplan "Uitbreiding Buitenhof de Leistert" laat de bouw van maximaal 75 recreatiewoningen en extra centrale voorzieningen toe. Hiermede wordt de kwaliteit van de Buitenhof de Leistert tot aan de camping de Leistert doorgezet en wordt voorkomen dat er ongepaste andere ontwikkelingen plaatsvinden. De 75 recreatiewoningen worden gerealiseerd op circa 12 ha, waardoor per hectare sprake is van een lage bebouwingsdichtheid. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een uitstekende landschappelijk inpassing (die gerealiseerd dient te worden) en een grote oppervlakte groenbestemming. Met dit bestemmingsplan wordt de gewenste kwaliteit op locatie geborgd.

Bungalow 4 bevindt zich aan de westelijke zijde van het huidige bungalowpark, aan de zijde van de Heldensedijk.

Hieronder worden de specifieke opmerkingen inhoudelijk behandeld:

- a. Het huidige aantal recreatiewoningen op Buitenhof de Leistert bedraagt 225 woningen. Overwogen wordt dat er daarmee geen sprake is van een kleinschalig bungalowpark en het aspect 'schaal van het bungalowpark' in dit kader niet gedefinieerd kan worden. De term 'grootschalig bungalowpark' kan niet verder ruimtelijk gedefinieerd of ingekaderd worden.
Indien reclamant van mening is dat zijn investering in waarde zal dalen kan een verzoek tot planschade worden ingediend, zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wro. Dit eventuele verzoek staat los van deze bestemmingsplanprocedure.
- b. Bungalow 4 bevindt zich momenteel inderdaad aan het begin van Buitenhof de Leistert. Het is dan ook dichtbij de centrale voorzieningen gelegen, die zich bevinden op camping de Leistert.
Het bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van de centrale voorzieningen richting Buitenhof de Leistert. De lokalisering van de nieuwe centrale voorzieningen zijn zorgvuldig vastgelegd met het doel de centrale voorziening van de camping en het bungalowpark als een totaalgebied met centrale

voorzieningen te laten worden. Vanuit Buitenhof de Leistert zijn de centrale voorzieningen in de toekomst daarom sneller, beter en logischer bereikbaar.

De ligging van de recreatiewoning verslechtert in de toekomst niet ten opzichte van de ligging van de centrale voorzieningen. Deze komen dus juist dichterbij te liggen, waardoor sprake is van een verbetering voor wat betreft de ligging ten opzichte van de centrale voorzieningen.

- c. Het huidige vrije uitzicht en de rustieke ligging dienen genuanceerd te worden. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er in het plangebied reeds het een en ander mogelijk op recreatiegebied (stacaravans, tenten en dergelijke), maar ook reeds aanwezig (grootschalig manegecomplex). Vanuit bungalow 4 is nu reeds sprake van een beperkt vrij uitzicht, immers er is zicht op de manege. Daarnaast kan op basis van het vigerende bestemmingsplan aan het gebied tegenover de recreatiewoning invulling worden gegeven aan de bestemming 'Recreatiedoeleinden', hetgeen betekent dat er een kampeerterrein gerealiseerd kan worden, dat het uitzicht eveneens belemmert.

Het realiseren van een kampeerterrein tot nagenoeg op de grens tussen het manegecomplex en het huidige bungalowpark is een niet gewenste ontwikkeling in het kader van de Leistertboulevard, waarin wordt gestreefd naar kwalitatief hoogwaardige vormen van verblijfsrecreatie. Weliswaar is nu sprake van een rustieke ligging, maar zodra een kampeerterrein ter plaatse gerealiseerd zou worden is hier geen sprake meer van. Een invulling met recreatiewoningen sluit dan ook veel beter aan op de reeds gerealiseerde hoogwaardige kwaliteit verblijfsrecreatie op Buitenhof de Leistert.

Nieuwe recreatiewoningen kunnen overigens niet nabij bungalow 4 worden gerealiseerd, maar ten minste op een afstand van 60 m hiervan. Dit is geborgd doordat tussen de recreatiewoning en de nieuwe recreatiewoningen een brede groenstrook wordt aangelegd, bestemd als 'Groen'.

Standpunt:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Heythuysen, 22 mei 2012