

Ruimtelijke onderbouwing "11 wellnessvilla's op recreatiepark De Witte Vennen te Oostrum"

Gemeente Venray

Ontwerp



Ruimtelijke onderbouwing "11 wellnessvilla's op recreatiepark De Witte Vennen te Oostrum"

Gemeente Venray

Ontwerp

Rapportnummer:	211x06189
Datum:	1 oktober 2012 (concept) 4 februari 2013 (ontwerp)
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Hendriks
Projectteam BRO:	De heer P. van de Ligt en mevrouw G. Peeters
Trefwoorden:	Ruimtelijke onderbouwing, Oostrum, De Witte Vennen, recreatiepark, wellnessvilla's
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 11
Beknopte inhoud:	Tian Invest BV is voornemens 11 wellnessvilla's en op te richten op het recreatiepark De Witte Vennen te Oostrum. Conform het vigerende bestemmingsplan is de bouw van deze recreatiewoningen niet toegestaan. Middels deze ruimtelijke onderbouwing kan worden afgeweken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerend planologisch kader	4
1.3 Leeswijzer	5
2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	7
2.1 Gebiedsprofiel	7
2.2 Projectprofiel	8
2.3 Ruimtelijke effecten	11
3. BELEIDSASPECTEN	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. ONDERZOEKSASPECTEN	19
4.1 Economische uitvoerbaarheid	19
4.2 Milieuaspecten	19
4.2.1 Bodem	19
4.2.2 Verkeerslawaaï	19
4.2.3 Luchtkwaliteit	20
4.2.4 Externe veiligheid	20
4.2.5 Milieuzonering	22
4.2.6 Geur	23
4.3 Archeologie	23
4.4 Cultuurhistorie	24
4.5 Natuur	24
4.6 Kabels en leidingen	25
4.7 Verkeer	25
4.8 Duurzaamheid	26
4.9 Water	26
5. AFWEGING BELANGEN	27

6. OVERLEG EN PLANSTUKKEN	29
6.1 Overleg	29
6.2 Planstukken	29

7. PROCEDURE	31
---------------------	-----------

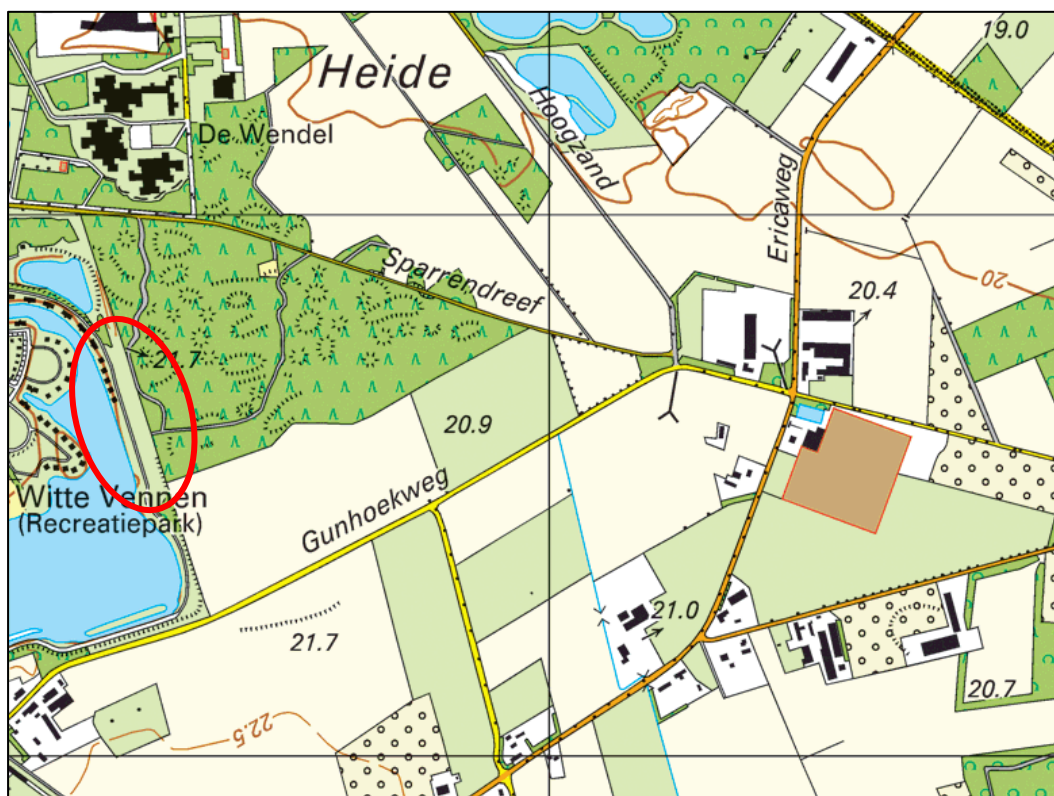
BIJLAGE

Bijlage 1: Waterparagraaf

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanvraag betreft het initiatief van Tian Invest BV om 11 wellnessvilla's te realiseren op het recreatiepark De Witte Vennen te Oostrum. Een nadere beschrijving van het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 2.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving projectgebied

De realisatie van de betreffende wellnessvilla's is op basis van het vigerende bestemmingsplan "Parc De Witte Vennen" niet toegestaan.

Ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan wil de gemeente Venray in principe toch medewerking verlenen aan dit initiatief. Door middel van het bepaalde in artikel 2.1, lid 1, sub c, in combinatie met artikel 2.12, lid 1 onder 3 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd waarom in het geval van deze recreatiewoningen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Vigerend planologisch kader

De gronden van het projectgebied maken deel uit van het planologisch regime van het bestemmingsplan “Parc De Witte Vennen” dat door de gemeenteraad van de gemeente Venray op 17 juni 2008 is vastgesteld en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 25 november 2008.



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Op grond van het vigerend bestemmingsplan is het projectgebied voorzien van de bestemming ‘Recreatieve doeleinden’.

De bouw van deze recreatiewoningen is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. De locatie heeft weliswaar een recreatieve bestemming, waarbinnen zelfs nieuwe recreatiewoningen gebouwd mogen worden, maar onderhavige recreatiewoningen voldoen op twee punten niet aan de bouwvoorschriften. In de voorschriften is opgenomen dat de maximale oppervlakte van een recreatiewoning 130 m² mag bedragen. De oppervlakte van een wellnessvilla bedraagt echter 185 m². De maximale goot- en nokhoogte zijn gesteld op 4,5 respectievelijk 6,5 m, terwijl

onderhavige recreatiewoningen bestaan uit twee bouwlagen en een plat dak (hoogte dakrand 6,1 m).

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd middels de wijzigings- en vrijstellingsmogelijkheden, zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt: in hoofdstuk 2 wordt het gebiedsprofiel en het projectprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van het onderzoek, dat ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project verricht is, belicht. De conclusie volgt in hoofdstuk 5. Tenslotte worden in hoofdstuk 6 het vooroverleg en de te voeren verdere procedure behandeld.

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Recreatiepark De Witte Vennen bevindt zich tussen de dorpen Oostrum, Oirlo, Wanssum en Meerlo. Gelegen aan de provinciale weg N270 (Deurneseweg) heeft het laatste jaren een flinke upgrade ondergaan. Het recreatiepark bestaat momenteel uit een grote camping, een flinke waterplas, recreatiewoningen en horecavoorzieningen.



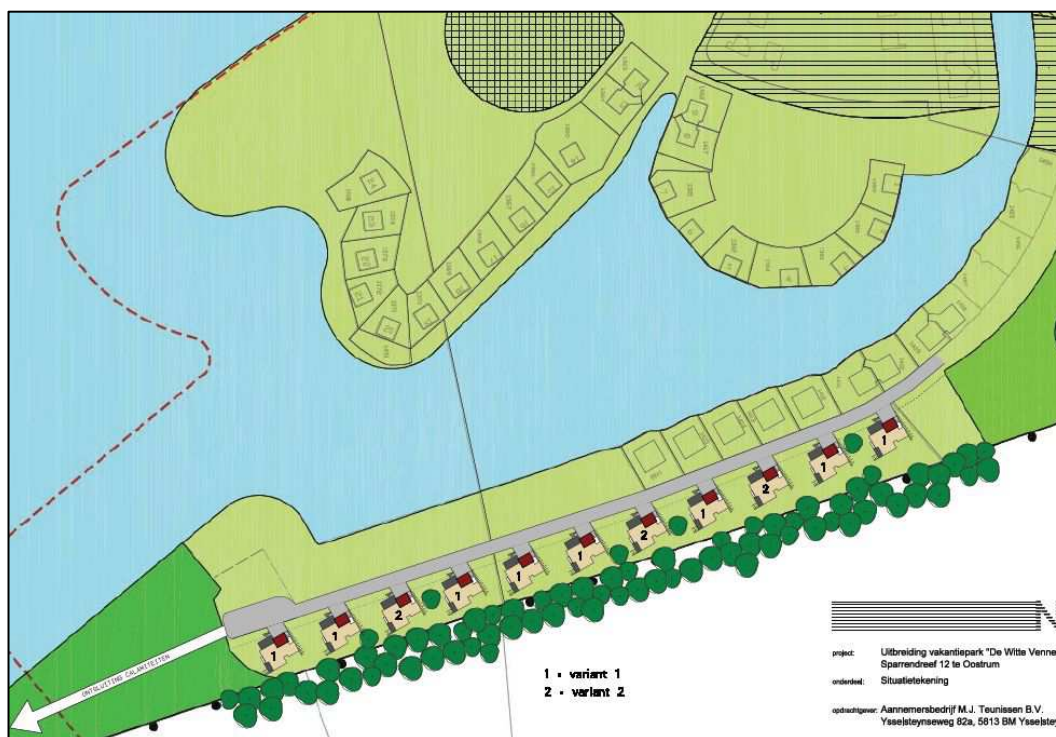
Afbeelding 2. Luchtfoto De Witte Vennen

Ook al ligt het recreatiepark ingesloten tussen het gelijknamige bedrijventerrein, de sportvelden van Oostrum en het psychiatrisch centrum de Rooyse Wissel, wordt het zelf gekenmerkt door een groene en rustieke uitstraling. Deze uitstraling is te danken aan de ligging tegen het bosgebied Sparrendreef, de aanwezigheid van de waterplas (een voormalige grindafgraving) en het opgaande groen op het park zelf.

De wijdere omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door het agrarische gebied tussen Oostrum, Oirlo, Castenray, Wanssum en Meerlo. Circa 2 km ten westen van het recreatiepark ligt de snelweg A73, met daar ten westen van de stad Venray.

2.2 Projectprofiel

Het plan behelst de bouw van 11 wellnessvilla's op het recreatiepark De Witte Venen. Deze wellnessvilla's worden gesitueerd aan de oostelijke zijde van het recreatiepark, tussen de waterplas en de bosrand van Sparrendreef. De beoogde locatie is momenteel een grasveld en daarom niet bebouwd. Ten behoeve van de ontsluiting van onderhavige recreatiewoningen wordt een bestaande weg verlengd. Aan deze weg bevindt zich aan de westelijke zijde reeds een rij recreatiewoningen. De nieuwe wellnessvilla's worden deels tegenover deze bestaande recreatiewoningen gerealiseerd.



Afbeelding 3. Nieuwe situatie (nieuwe wellnessvilla's zijn gekleurd)

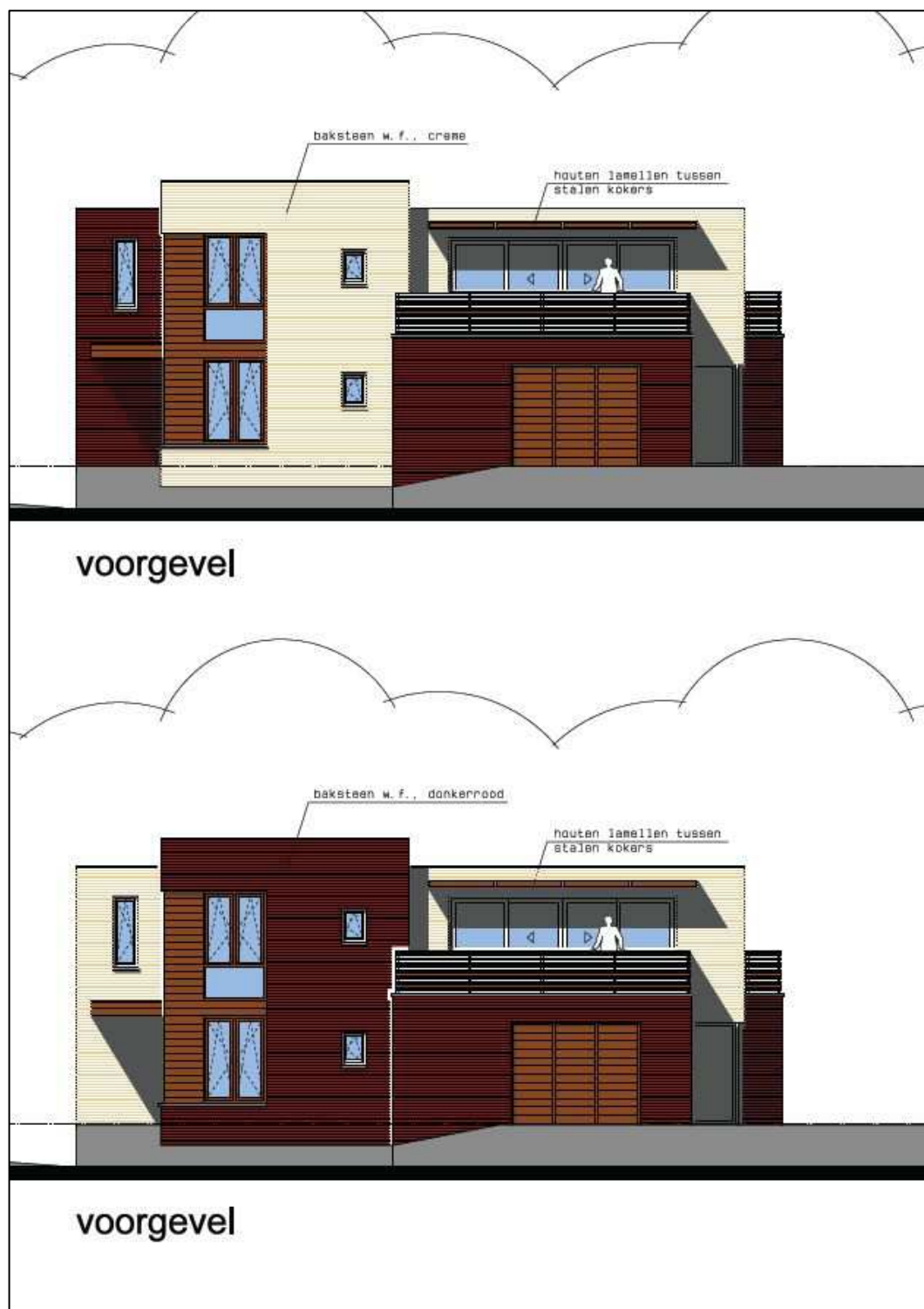
Op basis van het vigerende bestemmingsplan kunnen ter plaatse reeds nieuwe recreatiewoningen gerealiseerd worden. De wellnessvilla's hebben echter een dusdanige oppervlakte (185 m²) dat ze niet voldoen aan de bouwvoorschriften (waarin een maximale oppervlakte van 130 m² is vastgelegd). De wellnessvilla's betreffen 8-persoonswoningen in het meest luxe segment compleet uitgerust met wellness en inpandig zwembad.

De grootte van de wellnessvilla's wordt verklaard door de aanwezigheid van allerlei wellnessfaciliteiten die de recreatiewoningen van alle luxe voorzien: inpandig

zwembad (van 8 * 4 m), sauna, sunshower, jacuzzi, sanitaire voorzieningen en technische ruimte. De wellnessvilla's worden in twee bouwlagen uitgevoerd, waarbij het zwembad op de begane grond is gesitueerd, tezamen met twee slaapkamers. Op de verdieping zijn ook twee slaapkamers aanwezig met een grote open woonkamer en keuken. Elke slaapkamer is voorzien van een eigen badkamer en inloopkast. Op het dakterras (balkon verdieping) zal de jacuzzi worden geplaatst. In het vigerende bestemmingsplan is een maximale goot- en nokhoogte vastgelegd van 4,5 respectievelijk 6,5 m. Met een dakrandhoogte van 6,1 m wordt aan de maximale nokhoogte voldaan, maar omdat de wellnessvilla's met een plat dak worden uitgevoerd, wordt niet voldaan aan de maximale goothoogte.

Landelijk gezien wordt er tijdens korte en lange binnenlandse vakanties steeds meer overnacht in hoogwaardige recreatieparken met royale en luxe recreatiewoningen als de belangrijkste verblijfsvorm. De populariteit van korte en lange kampeervakanties in eigen land is de afgelopen jaren afgenomen. Er is dus sprake van een toenemende vraag en behoefte aan luxe recreatiewoningen en van een afnemende vraag naar kampeerplekken.

Middels de wellnessvilla's wordt ingespeeld op de vraag vanuit de markt naar royale en luxe recreatiewoningen. Onderscheidend element hierin zijn de verschillende wellnessfaciliteiten en de grootte voor een optimale binnen/ buiten beleving met de waterplas via dakterras met jacuzzi en de bosrand via de grote pui in de achtergevel.



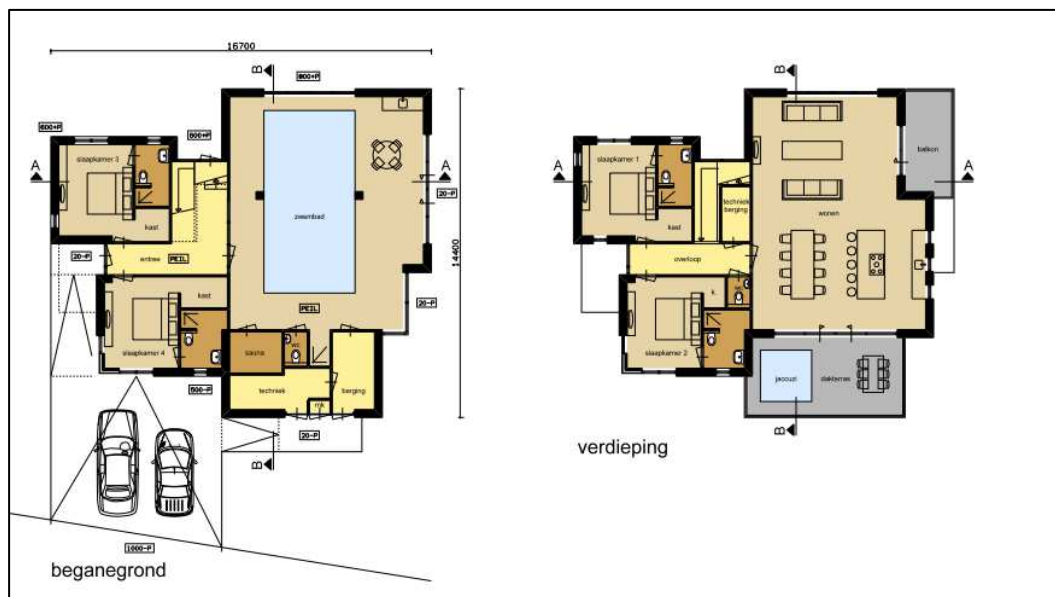
Afbeelding 4. Voorgevel varianten 1 en 2 wellnessvilla

2.3 Ruimtelijke effecten

Ten opzichte van de huidige recreatiewoningen en de huidige onbebouwde situatie van de locatie, leidt de realisatie van de wellnessvilla's tot een toename van de massa. Echter in vergelijking tot de bestaande reeds aanwezige forse massa van het bos is een toename van 130 m² naar 185 m² zeer beperkt. Tevens geldt dat het aantal recreatiewoningen is verminderd (oorspronkelijk waren meer kleinere recreatiewoningen voorzien, nu minder, maar grotere recreatiewoningen).

De toename van de oppervlakte ten opzichte van hetgeen geregeld is in het bestemmingsplan, is daarom nauwelijks of niet zichtbaar in de praktijk. Dit wordt versterkt door de vormgeving van de wellnessvilla's (ook geaccordeerd door ARK, de welstandscommissie van de gemeente Venray) vanwege verspringende volumes en kleur en materiaalgebruik. De bouwmassa wordt op die speelse manier verdeeld in kleinere elementen. Door de grotere openingen tussen de massa's zelf blijft hierbij het transparante karakter in tact.

De recreatiewoningen zijn uit te voeren in 2 kleurvarianten, waardoor een wisselend bebouwingsbeeld ontstaat. Mede gezien de kromming in de aangrenzende weg ontstaat hierdoor een wisselend gevelbeeld.



Afbeelding 5. Inrichting begane grond en verdieping

In het plan wordt gestreefd naar een maximale groeninpassing met natuurlijke uitstraling en geleidelijke overgang naar het aangrenzende bosgebied, rekening houdend met toegankelijkheid voor onderhoud.

Op de betreffende kavels worden in totaal 50 bomen geplant met een minimale stamomvang van 14-16 cm. De toe te passen soorten komen overeen met de soorten

die voorkomen in het aangrenzende bosgebied (zoals onder andere Grove den, Zomereik en Ruwe Berk). De onderlinge plantafstand van de bomen zal ongeveer 8 tot 12 meter bedragen. De exacte positie wordt bepaald als de recreatiewoningen gerealiseerd zijn.

3. BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006, eveneens een overkoepelend beleidsstuk. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het Ontwikkelingsperspectief voor de gemeente Venray en de gemeentelijke strategische visie.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte [2012]

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

In dit initiatief werken geen Rijksbelangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct door. Het voornemen is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) [2011]

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen.

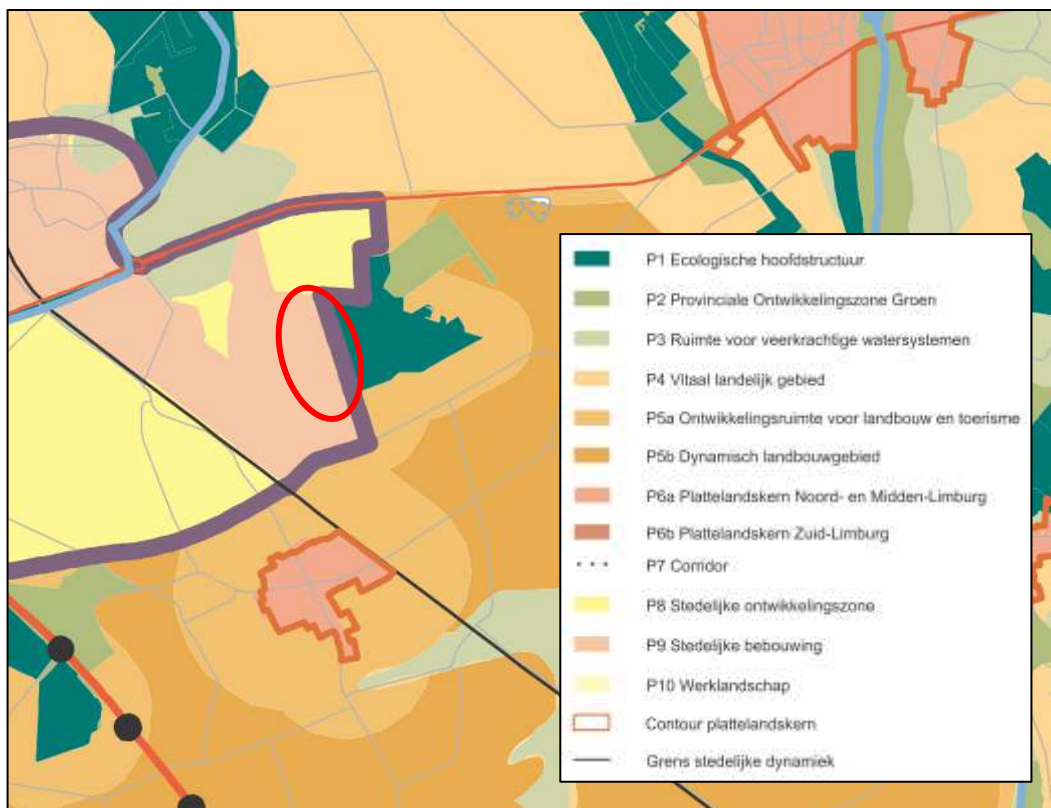
Op dit initiatief zijn geen van deze belangen van toepassing. Het voornemen is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 [geactualiseerd 2011]

Het ruimtelijk beleid van de provincie Limburg is verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006).

In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren.



Afbeelding 6. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven'

De locatie is gelegen binnen de grens 'Stedelijke dynamiek'. Deze contour vormt de grens waarbinnen bij de stadsregio behorende functies en ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven onderscheiden. Op de perspectievenkaart wordt het projectgebied aangeduid als Perspectief 9 'Stedelijke bebouwing'. Dit perspectief omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld.

Toerisme is een belangrijke economische sector voor Limburg, van belang bovendien voor de kwaliteit en vitaliteit van het platteland en de instandhouding van cultureel erfgoed binnen Limburg. Die positie wil Limburg verder versterken, zodat de sector verder uit kan groeien tot vrijetijdseconomie. Daarvoor is nodig: vernieuwing, imago

en ruimte. De provincie nodigt ondernemers uit om haalbare plannen te ontwikkelen die inspelen op de toenemende vraag naar kwaliteit van verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen (comfort, ruimte) en tegelijkertijd bijdragen aan verbetering van de omgevingskwaliteit, zoals het realiseren van nieuwe natuur, het oplossen van knelpunten binnen de ecologische hoofdstructuur (gebiedsgerichte saldobenadering) en landschapsbeheer.

In (het centrum van) Venray is sprake van een continu proces van vernieuwing, verandering en intensief ruimtegebruik. Deze processen worden binnen de 'Grens stedelijke dynamiek' en perspectief 9 gestimuleerd. Het provinciale beleid voorziet in het bieden van kansen voor haalbare recreatieve initiatieven. Het initiatief voor de royale en luxe wellnessvilla's houdt direct verband met de vraag vanuit de markt. Een verdere ontwikkeling van het recreatiepark met desbetreffende wellnessvilla's sluit daardoor volledig aan bij het provinciale beleid.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering [2009]

In aanvulling op het POL2006 is op 18 december 2009 deze POL-aanvulling vastgesteld.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek. Stedelijke ontwikkelingen binnen het bebouwd gebied hebben de provinciale voorkeur, zodoende is de ontwikkeling van wellnessvilla's in lijn met het provinciale beleid uit deze POL-aanvulling. Er is niets gemeld over de maximale grootte van woningen of recreatiewoningen.

Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu [2010]

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de grens stedelijke dynamiek of contour. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

In dit geval is geen sprake van een initiatief, gelegen buiten de grens stedelijke dynamiek. Het LKM is daarom niet van toepassing op dit project.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsperspectief Venray 2015 [2008]

In het Ontwikkelingsperspectief is een visie gegeven voor welke koers de gemeente Venray in de toekomst gaat varen en het dient als gemeentelijke structuurvisie. Het beleidsstuk heeft als doel de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van Venray te begeleiden en de regiefunctie van de gemeente vorm te geven.

De koers is vastgelegd door middel van een achttal doelstellende uitspraken. Deze uitspraken geven vervolgens richting aan het structuurbeeld voor de gemeente Venray, en bepalen ook de keuzes die voor de stad, de kerkdorpen en het buitengebied zijn gemaakt. De doelstellingen die van belang zijn voor deze herontwikkeling worden hieronder kort toegelicht:

- a. Het imago en de naamsbekendheid van Venray wordt door een actieve campagne ondersteund in samenwerking met diverse partners.
- b. De waterhuishoudkundige aspecten worden op evenwichtige wijze meegenomen bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen en projecten;
- c. Duurzaamheidsaspecten zullen in een vroegtijdig stadium worden meegenomen bij plannen en projecten;
- d. Venray kent verschillende landschappen, met eigen kenmerken en kwaliteiten. Nieuwe functies die niet passen in het bestemmingsplan kunnen onder voorwaarden toch worden toegestaan indien ze passen bij de kwaliteiten van het landschap.

Doordat de ontwikkelingsrichting van Venray in hoofdlijnen is neergezet, is niets genoemd over het recreatiepark of de maximale grootte van recreatiewoningen. Over de hoofdlijnen die toch betrekking hebben op het project kan het volgende worden gesteld:

- Ad. a. Uitbreiding van het aantal recreatiewoningen op recreatiepark De Witte Vennen, betekent dat meer mensen de mogelijkheid krijgen daar te recreëren. Meer recreatie betekent meer naamsbekendheid van de gemeente Venray.
- Ad. b. Het hemelwater wat op de nieuwe verharding valt zal niet worden afgevoerd middels het gemeentelijk rioleringssysteem. Het hemelwater zal op de bouwkavels infiltreren. Het riool blijft ontlast van (relatief) schoon hemelwater. In bijlage 1 wordt nader ingegaan op dit aspect.
- Ad. c. Bij de bouw van de wellnessvilla's wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan maatregelen om energiezuinigheid te bevorderen en het gebruik van milieuvriendelijke en duurzame (bouw)materialen.
- Ad. d. De wellnessvilla's zijn voorzien op een bestaand recreatiepark. Het groene karakter typeert het park zodat het niet alleen een rustieke omgeving biedt voor de recreant, maar het ook een passende groene afscherming vormt naar de omgeving. Samen met het bosgebied Sparrendreef vormt het recreatiepark een doorgaande bosrand gezien vanuit de omgeving. Ontwikkelingen binnen het recreatiepark hebben dan ook geen negatieve invloed op de landschapskwaliteit, juist alleen positieve. Meer mensen krijgen namelijk de mogelijkheid er van te genieten. De kwaliteiten van het landschap worden daarom niet aangetast.

Strategische visie 2020 [2009]

De doelstellingen en speerpunten voor het gemeentelijke beleid van de komende jaren zijn gebundeld in een zestal strategische thema's, zoals de inhoudelijke ambitie van Venray en de verandering van de omgeving. Maar ook de versterking van de samenwerking in de regio en wonen en recreatie.

De strategische thema die van toepassing is op recreatieve ontwikkelingen, is de volgende: 'Venrayse vrijheid':

De stad Venray heeft bezoekers veel te bieden. Maar niet alleen de stad, ook het buitengebied. Ingeklemd tussen Peel en Maas ligt een boeiend en prachtig landschap met grotere en kleinere kernen. Het gevarieerde en goed bewaarde landschap is een bijzondere kwaliteit van Venray. Venray behoudt en beschermt de kwaliteit van haar gevarieerde landschap. Zo zijn er nog vrije jonge ontginningslandschappen van de Peel, de prachtige beekdalen uitmondend in het rivierdal van de Maas en de essenlandschappen, de hoogtes waarop diverse kernen liggen.

De Venrayse dorpen Blitterswijk, Geijsteren en Wanssum vormen het balkon aan de Maas. Een balkon met in het noorden het Landgoed Geysteren als prachtige natuur en de kern zelf als een bijzonder pareltje. In het midden Wanssum met haar jachthaven en daarachter een gebied met potentieel. In het zuiden de Heerlijkheid Blitterswijk als prachtig wandel- en fietsgebied.

Venray zet in op de kracht van de stad, aantrekkingskracht van het landschap, de aantrekkingskracht van haar centrum, de charmes van haar kernen en haar ligging aan Peel en Maas. Het buitengebied wordt hierbij nadrukkelijk ook recreatief ingezet. Het meervoudig ruimtegebruik krijgt hiervoor extra aandacht, zonder dat dit tot aantasting leidt van de kwaliteit van dit landschap.

De gemeente Venray zet in op een versterking van recreatie en toerisme. Het kwalitatieve hoogwaardige landschap van de gemeente Venray is daarbij een sterke trekker. De wellnessvilla's hebben geen negatief effect op het landschap en betekenen een invulling van een groeiende vraag naar luxe en grote recreatiewoningen (versterking van het recreatieve aanbod). Het initiatief voor de royale villa's past daarom perfect in de strategische visie.

4. ONDERZOEKSASPECTEN

De realisatie van recreatiewoningen is op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk. Dit geldt echter niet voor recreatiewoningen met oppervlakte van meer dan 130 m² en een goothoogte van meer dan 4,5 m. De betreffende wellnessvilla's hebben een oppervlakte van 185 m² en een dakrandhoogte van 6,1 m. Voor het mogen bouwen van recreatiewoningen behoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd omdat dit reeds is uitgevoerd ten tijde van het vigerende bestemmingsplan. Voor de realisatie van de wellnessvilla's hoeft daarom in mindere mate rekening te worden gehouden met (milieu)aspecten vanuit en op de omgeving.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief voor de realisatie van de wellnessvilla's is aan te merken als een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het afsluiten van een anterieure overeenkomst op grond van de Wro is dan ook noodzakelijk.

De gemeente Venray heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is verankerd dat de initiatiefnemer alle kosten en risico's met betrekking tot de exploitatie voor zich neemt (waarin planschade eveneens is geregeld).

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Voor een bestemmingswijziging dient een bodemonderzoek conform NEN 5740 te worden uitgevoerd. De bestemming van de gronden zal niet wijzigen (betreft reeds een recreatieve bestemming met de mogelijkheid nieuwe recreatiewoningen te bouwen). Een bodemonderzoek is daarom niet benodigd.

4.2.2 Verkeerslawaaï

Een recreatiewoning is geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh).

Akoestisch onderzoek naar de effecten van (spoor)wegverkeerslawaaï is daarom niet benodigd.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor een plan of project:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan of project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan of project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan of project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het verkeer van en naar een recreatiewoning draagt bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grootte van een recreatiewoning niet. Aangezien recreatiewoningen ter plaatse reeds zijn toegestaan, draagt de grotere oppervlakte per saldo niet bij aan de luchtkwaliteit. Hiermee vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het initiatief.

4.2.4 Externe veiligheid

Een recreatiepark betreft volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een kwetsbaar object.

Indien er sprake is van de ontwikkeling of uitbreiding van een (beperkt) kwetsbaar object, dienen de risico's te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De normen hiervoor staan beschreven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

In het kader van het initiatief moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het projectgebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

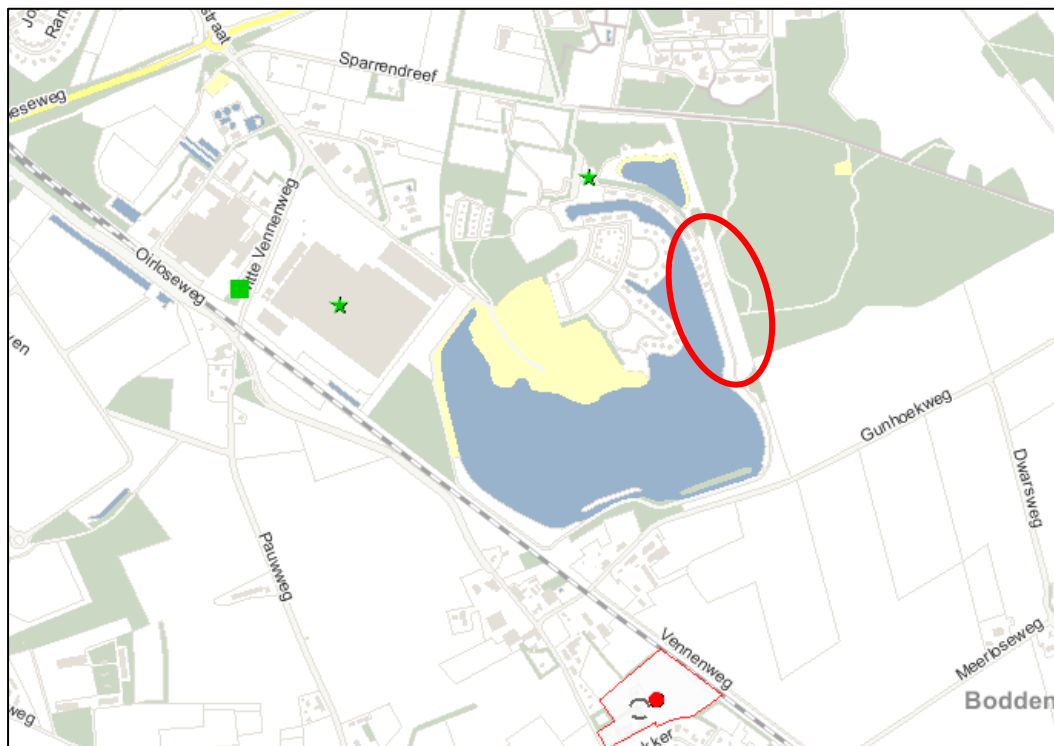
In de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen is vermeld dat er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik hoeven te worden gesteld in gebieden die op meer dan 200 meter van een transportroute of tracé liggen.

Risicovolle bedrijvigheid rond het projectgebied

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

Aan de hand van deze Risicokaart is nagegaan of er risico's aanwezig zijn in of rond het projectgebied. Dit blijkt niet het geval te zijn. Het meest nabij gelegen risicovolle

object betreft een propaantank van 3.000 liter bij het agrarisch bedrijf, gelegen aan de Hoofstraat 11 te Oirlo. De afstand van de propaantank tot aan de meest nabij gelegen woning bedraagt circa 700 m. Vanwege deze grote afstand is deze propaantank niet van invloed op het projectgebied.



Afbeelding 7. Uitsnede risicokaart

Risicovol transport over de weg

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan in de omgeving plaatsvinden over de snelweg A73 en de provinciale weg N270 (Deurneseweg). De afstand tot deze weg bedraagt 2 km respectievelijk 800 m.

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden het groepsrisico betrokken moet worden. Hiervan is in dit geval geen sprake.

Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen 2003, vormt het plaatsgebonden risico op 53 wegvakken een aandachtspunt. De A73 en N270 worden niet nader genoemd bij de opsomming van deze wegvakken.

Risicovol transport over het water

De meest nabij gelegen waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt betreft de Maas. De afstand tot de Maas bedraagt echter 4 km, waardoor deze geen invloed meer heeft op het projectgebied.

Risicovol transport per spoor

Op een afstand van circa 600 m ten westen van het projectgebied bevindt zich de spoorlijn Nijmegen – Venlo.

Volgens het Basisnet Spoor vindt over de spoorlijn Nijmegen – Venlo geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze spoorlijn heeft derhalve geen invloed op het plaats- of groepsgebonden risico in het projectgebied.

Risicovol transport per (buis)leiding

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Meer dan 900 meter ten westen van het projectgebied bevindt zich een ondergrondse gasleiding (Z-154-10-KR-001), in beheer van Gasunie. Het projectgebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour van desbetreffende leiding. Gasunie acht tevens een onderzoek naar het groepsrisico niet noodzakelijk vanwege de relatief grote afstand.

Conclusie

Het projectgebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de spoor, weg, water of buisleiding). Daarnaast zijn de effecten op het groepsrisico niet significant.

Externe veiligheid vormt geen belemmering.

4.2.5 Milieuzonering

Er dient bekeken te worden of in de omgeving van het projectgebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door de bouw van de wellnessvilla's of waarvan het project juist hinder kan ondervinden.

Een recreatiewoning betreft geen functie die milieugevoelig is ten aanzien van andere functies.

In het kader van de milieuzonering betreft het project geen functie die hinder kan veroorzaken voor zijn omgeving aangezien de bouw van recreatiewoningen op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds is toegestaan. De grootte van de recreatiewoningen doet hier niets aan af.

In het kader van de milieuzonering is het project dan ook niet bezwaarlijk.

4.2.6 Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw of ingebruikname van nieuwe geurgevoelige objecten. Er dient voor deze geurgevoelige objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen. Op 29 september 2009 en op 1 november 2011 heeft de gemeenteraad van Venray wijzigingen van de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld.

Een recreatiewoning betreft volgens meerdere uitspraken van de Raad van State een geurgevoelig object.

Ten zuiden en zuidwesten van het projectgebied zijn in het gebied Gunhoek enkele agrarische bedrijven gelegen. Voorheen lag het invloedsgebied van deze bedrijven over het recreatiepark. Uit het vigerende bestemmingsplan "Parc De Witte Vennen" blijkt dat sinds Verordening geurhinder en veehouderij, van kracht is de betreffende hindercirkel, zoals deze voorheen over het gebied lag, is komen te vervallen. Dit blijkt ook uit de kaarten behorende bij de geurverordening. Verder is ter plaatste wat betreft de indicatieve achtergrondbelasting sprake van een goed leefklimaat.

Er kan derhalve van worden uitgegaan dat voor de recreatiewoningen een goed woon- en leefklimaat geldt en er vanuit de Wgv daarom geen nadere eisen worden gesteld aan de wellnessvilla's.

Daarbij geldt dat onderhavige recreatiewoningen wat betreft gebruik reeds zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan en in dat kader ook geen nieuwe belemmering vormen voor agrarische bedrijven in de omgeving.

4.3 Archeologie

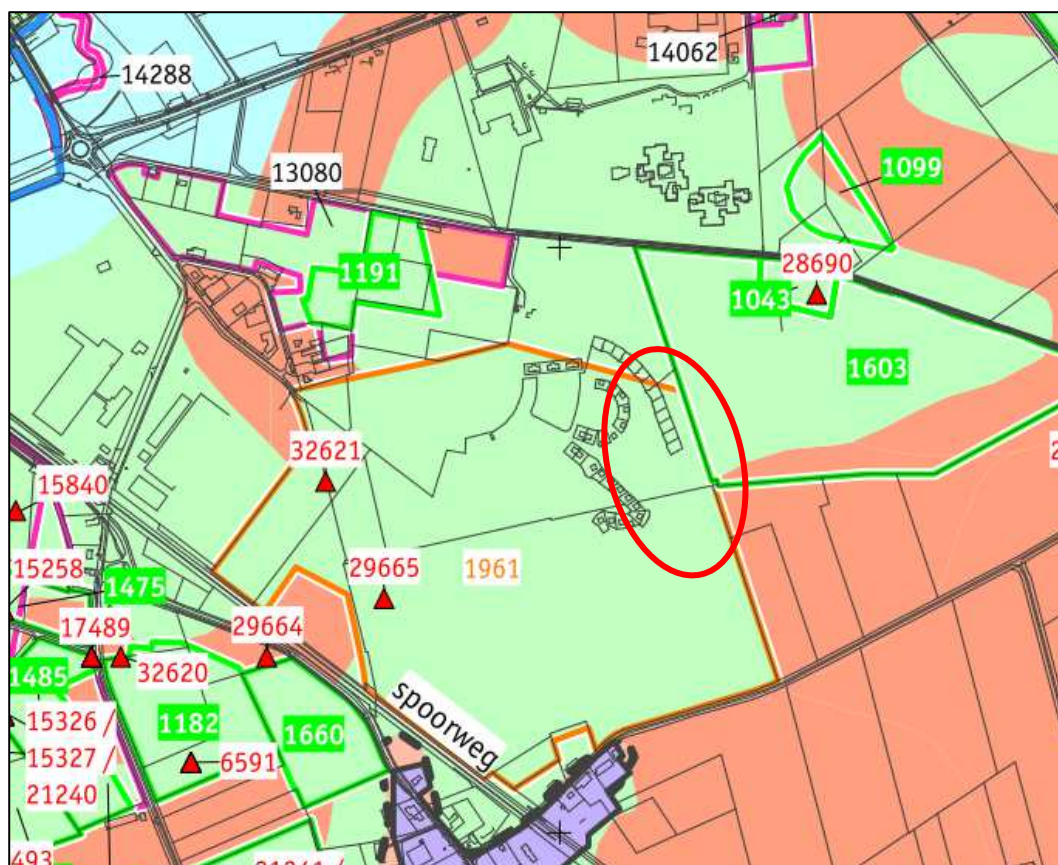
Het projectgebied is volgens het gemeentelijke archeologische waardenkaart gelegen binnen een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde (de groene kleur op de afbeelding). Dat betekent dat er geen restricties gelden voor ontwikkelingen voor wat betreft archeologie.

4.4 Cultuurhistorie

Het projectgebied is volgens het gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart niet gelegen binnen een gebied met een cultuurhistorische waarde. Dat betekent dat er geen cultuurhistorische waarden zullen worden verstoord met het initiatief.

4.5 Natuur

Het projectgebied valt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Op de kaart 'Groene waarden' van het POL2006 zijn voor de omgeving van het projectgebied wel waarden aangegeven. Het betreft onder andere het bosgebied Sparrendreef. Dit gebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De gebiedsbescherming van de EHS is van levensbelang voor de uitwisseling van dier- en plantsoorten tussen verschillende bos- en natuurgebieden. Plaatselijk is verwerving en beheer door een natuurorganisatie aan de orde. De wellnessvilla's zijn buiten het gebied waarop de gebiedsbescherming van toepassing is gesitueerd.



Afbeelding 8. Uitsnede archeologische waardenkaart

De wellnessvilla's worden gerealiseerd op een gedeelte van het recreatiepark dat geen natuurwaarden heeft. De locatie is immers in gebruik als grasveld en wordt geregeld gemaaid en verstoord door menselijke aanwezigheid. Als gevolg van de huidige staat van het projectgebied is het uitgesloten dat als gevolg van de bouw van de wellnessvilla's negatieve effecten zullen optreden ten aanzien van beschermde flora en/ of fauna.

4.6 Kabels en leidingen

Volgens de vigerende bestemmingsplannen of de kaarten van Gasunie komen op, of in de directe omgeving van, het projectgebied geen leidingen of anderen belemmeringen voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de realisatie van de wellnessvilla's belemmeren.

4.7 Verkeer

Het recreatiepark wordt ontsloten via de Sparrendreef naar de Deurneseweg en verder. De inrichting van deze weg is reeds bestemd voor de stroom aan recreanten van en naar het park. De grootte van de wellnessvilla's heeft geen direct effect op deze verkeerstroom.

In het kader van de brandpreventie wordt er wel voorzien in een calamiteitenroute (2^e ontsluitingsweg) richting de Gunhoekweg.

Parkeren vindt plaats bij de wellnessvilla's en in eerste instantie op eigen terrein. Hiertoe is een dubbele oprit voorzien bij de ingang van de wellnessvilla's. Deze oprit biedt voldoende parkeergelegenheid voor het stallen van twee auto's. Volgens de parkeerkencijfers van het CROW (Publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) geldt voor bungalowparken (in het buitengebied) een minimale parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per bungalow. Met onderhavige parkeermogelijkheden kan aan deze kencijfers voldaan worden.

De inrit wordt van een onderscheidende wegverharding (mogelijk een klinkerbestrating) voorzien, passende bij de ruimtelijke inrichting elders in het recreatiepark. In overleg en aansluitend bij de inrichting elders in het park, behoort ook een groene inkleding van de parkeerplaatsen tot de mogelijkheden.

Aanvullend wordt bij de betreffende recreatiewoningen, aansluitend bij de toegangsweg ter plaatse, een overloop parkeerterrein ingericht voor 1,5 auto per recreatiewoning. Hiermee is bij de recreatiewoningen voldoende parkeerruimte beschikbaar en kan ook de door de gemeente Venray gehanteerde maximale parkeernorm voldaan worden.

4.8 Duurzaamheid

In het actuele collegeprogramma van de gemeente Venray stelt het college dat zij duurzaam bouwen, energiebesparing en duurzame energie wil stimuleren. Duurzaam bouwen staat synoniem voor kwalitatief hoogwaardig bouwen van gebouwen en werken aan een leefomgeving waarin het goed en gezond vertoeven is.

4.9 Water

In het kader van de wijze waarop het waterhuishoudkundig systeem in het projectgebied is opgebouwd en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer, is een waterparagraaf opgesteld, zie bijlage 1.

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is niet te verwachten. De conclusie luidt dat bij de bouw van de wellnessvilla's geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

5. AFWEGING BELANGEN

Bij de gemeente Venray is door de Tian Invest BV, kantoorhoudende in Ysselsteyn, een verzoek om medewerking ingediend voor het bouwen van 11 wellnessvilla's op het recreatiepark De Witte Vennen te Oostrum. Middels de wellnessvilla's wordt door het recreatiepark ingespeeld op de toenemende vraag vanuit de markt naar royale en luxe recreatiewoningen. Onderscheidend element in de wellnessvilla's zijn de verschillende wellnessfaciliteiten, de grootte en de optimale binnen / buitenbeleving met de waterplas via het dakterras met jacuzzi en de bosrand via de grote pui aan de achtergevel.

De beoogde locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Parc De Witte Vennen" uit 2008 en is daarin, conform het huidige gebruik, voorzien van een recreatieve bestemming. De bouw van de wellnessvilla's is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. De locatie heeft weliswaar een recreatieve bestemming, waarbinnen zelfs nieuwe recreatiewoningen gebouwd mogen worden, maar de wellnessvilla's voldoen op twee punten niet aan de bouwvoorschriften. In de voorschriften is opgenomen dat de maximale oppervlakte van een recreatiewoning 130 m² mag bedragen. De oppervlakte van de wellnessvilla's bedraagt echter 185 m². De maximale goot- en nokhoogte zijn gesteld op 4,5 respectievelijk 6,5 m, terwijl de wellnessvilla's bestaan uit twee bouwlagen en een plat dak met dakrandhoogte 6,1 m.

De gemeente Venray wil haar toeristisch-recreatieve positie sterk verbeteren. Ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan wil de gemeente daarom in principe toch medewerking verlenen aan dit toeristisch-recreatief initiatief, middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Tegen de bouw van de wellnessvilla's bestaan uit beleidstechnisch, ruimtelijk en landschappelijk oogpunt geen overwegende bezwaren.

De ruimtelijke relevante aspecten zijn betrokken en beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van de wellnessvilla's tot een toename van massa leidt. Echter in vergelijking tot de bestaande reeds aanwezige forse massa van het bos is een toename van 130 m² naar 185 m² zeer beperkt. De toename van de oppervlakte ten opzichte van hetgeen geregeld in het bestemmingsplan is daarom nauwelijks of niet zichtbaar in de praktijk. Dit wordt versterkt door de vormgeving van de wellnessvilla's vanwege verspringende volumes, kleur en materiaalgebruik.

Vanuit verschillende oogpunten (bodem, archeologie, etc.) is gekeken naar de projectlocatie. Geconcludeerd kan worden dat de wellnessvilla's niet worden belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of juist een belemmering zullen vormen.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen realisatie van 11 wellnessvilla's op recreatiepark De Witte Vennen uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is.

6. OVERLEG EN PLANSTUKKEN

6.1 Overleg

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning waarbij sprake is van strijd met het bestemmingsplan, dient ten behoeve van het voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening vooroverleg te worden gevoerd conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Van overleg met Rijks- of provinciale diensten wordt afgezien omdat beide geen belangen hebben in het projectgebied. De locatie is immers gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek en perspectief 9.

Overleg met Gasunie is niet benodigd omdat er geen (gastransport)leidingen in de directe nabijheid van het projectgebied liggen.

6.2 Planstukken

Bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan behoort een ruimtelijke onderbouwing met daarbij een geometrische plaatsbepaling van het besluitgebied. Tevens dient het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning beschikbaar te worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd voor 'projectbesluiten' in IMRO2008 en STRI2008.

7. PROCEDURE

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Indien er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst en gezonden aan de eigenaar van en eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningswet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008).

Bijlage 1
Waterparagraaf

**Advies : Waterparagraaf wellnessvilla's op
recreatiepark De Witte Vennen te
Oostrum**

Datum : 1 oktober 2012

Opdrachtgever : Tian Invest BV

Ter attentie van : Miel Hendriks

Projectnummer : 211x06189

Opgesteld door : Peter van de Ligt

In deze bijlage wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het projectgebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Nationaal Waterplan 2009-2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;

- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Ter bescherming van de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening heeft de provincie Limburg op grond van onze bevoegdheid vanuit de Wet Milieubeheer beschermingsgebieden (waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zone) aangewezen. De bescherming is erop gericht dat de kwaliteit van het grondwater zodanig is en blijft dat het middels eenvoudige zuivering geschikt is voor de openbare drinkwatervoorziening. De exacte begrenzing van deze beschermingsgebieden alsook de regels zijn opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening.

Waterbeheerplan 2010-2015 waterschap Peel en Maasvallei

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als medeordenend principe en niet afwentelen op anderen. In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria: doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeenten en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

De bodem in het projectgebied loopt af richting de aanwezige waterplas. De maaiveldhoogte varieert tussen 21,3 en 19,5 meter +NAP. De bodem in het projectgebied bestaat uit duinvaaggronden.

Op de bodemkaart van Nederland wordt de grondwaterstand weergegeven in zeven klassen, de zogenaamde grondwatertrappen. Deze geven een globale aanduiding van het niveau van fluctuatie van het grondwater aan. Het projectgebied is gelegen binnen grondwatertrap VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand voor de locatie ligt dieper dan 80 cm beneden maaiveld en de laagste grondwaterstand is dieper dan 120 cm beneden maaiveld gelegen. De bodem bestaat uit leemarm fijn zand.

Oppervlaktewater

Behoudens de grote waterplas bevindt er zich in het projectgebied geen oppervlaktewater. De waterplas is ontstaan omdat er delfstoffen (zand / grind) zijn gewonnen.

Afvalwater / riolering

De afvalwaterstromen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Limburg.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen

Algemeen

Het initiatief heeft tot doel het te bebouwen oppervlak ter plaatse te vergroten. Iedere toename van bebouwing, of verharde terreinoppervlakken dient zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden. Het waterschap hanteert hiervoor vuistregels waarmee op basis van de toename van verharding een wateropgave kan worden bepaald.

Uitgangspunt Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt onder andere in dat het versneld afvloeiende hemelwater (als gevolg van extra bebouwd oppervlak en / of verhardingen) dient te worden gecompenseerd door middel van extra waterberging. Via deze (tijdelijke) berging kan water vertraagd de bodem worden ingebracht, of vertraagd worden afgevoerd naar het bestaande watersysteem. Bij de laatste optie mag de bestaande landbouwkundige afvoernorm niet worden overschreden. Bij een hydrologisch neutrale ontwikkeling wordt dus geborgd dat extra afvloeiend hemelwater niet wordt afgewenteld op de omgeving.

Daarnaast is het van belang dat bestaande waterhuishoudkundige functies niet mogen worden geschaad, of beperkt. Eveneens mag, als gevolg van de ontwikkeling, geen sprake zijn van een structurele verlagen van de grondwaterstand.

Hemelwaterafvoer / hemelwaterberging

Infiltratie van hemelwater, zoals het huidige beleid voorschrijft, is ter plaatse niet zinvol. Het geïnfiltreerde hemelwater zou met de ondergrondse waterstromen direct naar de waterplas afstromen en niet de ondergrondse watervoorraden aanvullen.

Het hemelwater valt in de huidige situatie op het projectgebied en stroomt direct de waterplas in of valt direct op de plas. Dit heeft nooit tot problemen geleid. Het hemelwater wat in de toekomstige situatie op de daken en overige verharding valt zal dan ook op eigen bouwkegel worden geloosd. Het hemelwater krijgt de kans ter plaatse te infiltreren. Overtollig hemelwater zal afstromen naar de waterplas. Het geïnfiltreerde hemelwater zal met de grondwaterstromen uiteindelijk ook in de waterplas terecht komen.

Waterkwaliteit

Ten aanzien van de waterkwaliteit dienen de dakoppervlakken zo weinig mogelijk worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen.

Conclusie

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. De conclusie luidt dat bij de realisatie van de wellnessvilla's geen

knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemming of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

