

BESTEMMINGSPLAN PARC DE WITTE VENNEN

GEMEENTE VENRAY

TOELICHTING

24 april 2008

110501 / ZC8 / 136 / 700974

110501.700974

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Ligging plangebied	5
1.2	Planmotivering	5
1.3	Ontwikkeling	6
1.4	Planopzet	7
2	Beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.1.1	Nota Ruimte	8
2.1.2	Nationaal Milieubeleidsplan 4	9
2.1.3	Habitatrichtlijn/ Flora- en Faunawet	9
2.1.4	Boswet	10
2.1.5	Rode Lijsten	11
2.1.6	Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw	11
2.2	Provinciaal beleid	12
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)	12
2.2.2	Stimuleringsplan Noord-Limburg West	12
2.2.3	Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg	13
2.3	Gemeentelijk beleid	13
2.3.1	Structuurplan	13
2.3.2	Ontwikkelingsperspectief 2015	14
2.3.3	Strategische visie Venray 2015	15
2.3.4	Verblijfsrecreatie	15
3	Ruimtelijke en functionele karakteristiek	16
3.1	Ruimtelijk-visuele verschijningsvorm	16
3.2	Ontwikkelingsvisie Witte Vennen e.o.	17
3.3	Functionele karakteristiek	18
3.4	Ontsluiting	18
4	Randvoorwaarden	20
4.1	Milieuaspecten	20
4.1.1	Geluid	20
4.1.2	Bodem	21
4.1.3	Luchtkwaliteit	22
4.1.4	Externe veiligheid	24
4.1.5	Geur	26
4.1.6	Archeologie	26
4.1.7	Water	28
4.1.8	Ecologie	30
4.1.9	Compensatie	37
4.1.10	Ontgrondingen	38
4.1.11	Bedrijfshinder	39

4.1.12	Duurzaam bouwen	39
4.2	Civieltechnische aspecten	40
4.2.1	Leidingen	40
4.2.2	Bebouwingsgrenzen	40
5	Juridische regeling	41
5.1	Juridische regeling	41
5.1.1	Planopzet	41
5.1.2	Artikelgewijs	41
5.2	Handhaving	45
6	Economische Uitvoerbaarheid	48
7	Overleg	50
Bijlage 1	Ontgrondingsvergunning 15 juni 2004	51
Bijlage 2	Programma van Eisen	52
Bijlage 3	Brief initiatiefnemer	53



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan "Parc De Witte Vennen" is gelegen ten zuidoosten van de kern Oostrum in de gemeente Venray. De begrenzing van het gebied wordt gevormd door (een deel van) de Sparrendreef in het noorden, bos en agrarisch gebied in het oosten, de Gunhoekweg in het zuiden en de spoorlijn Roermond-Nijmegen in het zuidwesten. Direct ten westen van het plangebied is het bedrijventerrein De Witte Vennen gesitueerd, waar onder andere de bedrijven Frans Maas en Rixona b.v. gevestigd zijn. Dit bedrijventerrein maakt geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 54 hectare. De ligging van het plangebied is op de nevenstaande overzichtskaart aangegeven (binnen de paarsgekleurde cirkel). Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de plankaart.

1.2

PLANMOTIVERING

Op 27 juni 1989 is het bestemmingsplan "De Witte Vennen e.o." door de gemeenteraad van Venray vastgesteld. Door Gedeputeerde Staten van Limburg is dit plan gedeeltelijk goedgekeurd op 30 januari 1990, nr. BR42630. Dit plan diende een tweeledig doel. Enerzijds moest een actuele regeling worden getroffen voor de westelijk in het gebied gelegen bedrijven van Frans Maas b.v. en Rixona b.v., anderzijds diende het oostelijk gelegen bedrijventerrein een zinvolle herbestemming te krijgen, gezien de geringe belangstelling voor deze gronden. In een recreatieve bestemming volgend op een zandwinning konden ook de hogere overheden zich vinden. Voor de genoemde zuidelijk gelegen gronden is op 13 maart 1990 een ontgrondingsvergunning onherroepelijk geworden. Deze was geldig tot 2005. Momenteel is een nieuwe ontgrondingsvergunning verstrekt onder nr. 2003/55934 welke loopt tot 15 juni 2010.

In het eerdergenoemde bestemmingsplan was een uitwerkingsverplichting opgenomen voor alle gronden die geregeld waren met de bestemming recreatieve doeleinden. Met uitzondering van het deel dat door Frans Maas B.V. in eigendom is verworven ten behoeve van de bedrijfsuitbreiding, heeft er een uitwerking ex artikel 11 WRO (Wet op de Ruimtelijke Ordening) plaatsgevonden. Het uitwerkingsplan 'De Witte Vennen e.o.', dat is vastgesteld door B&W op 23 augustus 1994 en is goedgekeurd op 1 november 1994, voorzag in vakantiewoningen, kampeeraccommodaties en centrumvoorzieningen, zoals winkels, horeca, appartementen en zwemaccommodaties, in de directe nabijheid van dagrecreatieve voorzieningen als sportvelden, tenniscomplex en vis- en roeivijver.

Sinds de goedkeuring van het uitwerkingsplan van 1994 is er ten aanzien van het gebied en de directe omgeving een aantal ideeën ontwikkeld, dat een herziening van het vigerende bestemmingsplan uit 1989 en het uitwerkingsplan uit 1994 noodzakelijk maakt. In 1997 is daartoe een (voor)ontwerp-bestemmingsplan opgesteld, dat echter om diverse redenen nooit verder in procedure is gebracht. Op dit moment (anno 2008) kan omtrent een aantal onduidelijkheden uit het verleden wel duidelijkheid worden geboden (o.a. ten aanzien van de economische haalbaarheid). Dit betekent dat de plannen voor Parc De Witte Vennen verder ontwikkeld kunnen worden en er een nieuw bestemmingsplan voor het gebied kan worden opgesteld. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de volgende gewenste ontwikkelingen in het plangebied en de directe omgeving van het plangebied:

- de uitbreiding van de bedrijven Rixona b.v. en Frans Maas; de uitbreiding van Frans Maas leidt ertoe dat een landtong uit het gebied Parc de Witte Vennen is weggevalen;
- de verdere ontwikkeling en afronding van het recreatieproject Witte Vennen;
- het trekken van de voormalige sportvelden bij Parc de Witte Vennen;
- een mogelijke ontwikkeling van het gebiedsdeel gelegen tussen de Witte Vennenweg en de Sparrendreef ten behoeve van kleine bedrijven in combinatie met wonen;
- bosontwikkeling in relatie met bestaande compensatieverplichtingen;
- reconstructie Sparrendreef;
- vestiging van een TBS-kliniek en aanpassing van het gebouwencomplex van De Wendel in het aangrenzende gebied ten noorden van de Sparrendreef.

In onderhavig bestemmingsplan "Parc De Witte Vennen" worden de daarin gewenste ontwikkelingen beschreven en worden de verschillende delen van het plangebied van een passende juridische regeling voorzien.

1.3

ONTWIKKELING

Het plangebied "Parc De Witte Vennen" heeft reeds sinds 1989 een recreatieve bestemming. Nieuwe ontwikkelingen nopen tot herziening van het vigerende bestemmingsplan "Parc De Witte Vennen e.o." (GS 30 januari 1990) en het uitwerkingsplan "Witte Vennen e.o." (GS 1 november 1994).

Het complex voorziet in een hoog centraal voorzieningenniveau, centrale parkeervoorzieningen en een centrale ingang met receptie. Het voorzieningenniveau zal nog worden uitgebreid met een overdekt zwembad en een restaurant. In het plangebied worden maximaal 320 recreatie eenheden (vakantiewoningen en staanplaatsen voor kampeermiddelen) gerealiseerd en middels een wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders mag één appartementengebouw gerealiseerd worden met maximaal 20 vakantieappartementen. In het plan worden diverse woningtypen gerealiseerd, waaronder boswoningen, oeverwoningen en waterwoningen.

De vakantiewoningen en vakantieappartementen mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van niet-permanente bewoning.

1.4

PLANOPZET

Het onderhavige bestemmingsplan "Parc De Witte Vennen" is opgezet als een globaal eindplan. Dit heeft tot gevolg dat het plan in het gebruik door burgers en door de gemeente voldoende flexibiliteit biedt, maar binnen duidelijke kaders, waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het geding komt. Deze kaders worden bepaald door de in artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan tenminste dient te worden vervat:

- **Plankaart:** Op de plankaart zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de voorschriften opgenomen juridische regeling. Voor de gebruikers van het plan vormt de plankaart het uitgangspunt bij de hantering van het plan. Op deze kaart wordt aangegeven welke bestemming een bepaalde locatie heeft en welke ruimtelijk-planologische claims er naast de hoofdbestemming op deze locatie liggen. Middels de legenda van de plankaart worden de bestemmingen en de genoemde andere claims benoemd. Er bestaat een rechtstreekse relatie tussen de visualisering van de planologische voornemens met betrekking tot een locatie op de plankaart en het verbaal weergegeven hiervan in de voorschriften van het plan.
- **Voorschriften:** Tezamen met de plankaart vormen de voorschriften van het bestemmingsplan de juridische regeling. In de voorschriften is het gebruik van de binnen het plangebied gelegen gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.
- **Toelichting:** In de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkelingen) opgenomen. Daarnaast bestaat de toelichting uit een rapportering van de uitkomsten van het in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening bedoelde overleg.

HOOFDSTUK 2

Beleidskader

2.1

RIJKSBELEID

2.1.1

NOTA RUIMTE

In de Nota Ruimte (in werking getreden op 27 februari 2006) zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen). De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen en mogelijkheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd ter handhaving van de basiskwaliteit. Dat wil zeggen een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit. Uitzondering hierop vormen vastgelegde rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat deze nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

2.1.2

NATIONAAL MILIEUBELEIDSPLAN 4

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (juni 2001) markeert de afsluiting van het afgelopen decennium en de in die periode verschenen milieubeleidsplannen. Met deze nota wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid. De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit 4e NMP beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen te ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later.

De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijk van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

2.1.3

HABITATRICHTLIJN/ FLORA- EN FAUNAWET

Op het onderhavige initiatief is de Nederlandse Flora- en faunawet van 1 april 2002 van toepassing. Op 23 februari 2005 werd met betrekking tot deze wet een Algemene Maatregel van Bestuur van kracht. Daarnaast is de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet in bij besluit van de minister van LNV per 25 januari 2005 in werking getreden.

De wet beschermt soorten. Als uitgangspunt geldt dat het voortbestaan van soorten niet in gevaar mag komen. Bij elk project, elke handeling en iedere activiteit geldt een zorgplicht ten aanzien van in een gebied aanwezige flora en fauna. Dit houdt in dat éénieder zorg dient te dragen voor in het wild levende en beschermde planten- en diersoorten en de leefomgeving van deze soorten.

Bij uitvoering van werkzaamheden bestaat de kans dat men in aanraking komt met één of meer van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Om die reden dient voorafgaand aan iedere ingreep een adequaat flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd (stap 1). Daaronder wordt begrepen een inventarisatie en beschrijving van het voorkomen van planten en dieren in het gebied. Vervolgens dient te worden bepaald welke aard de voorgenomen ingreep heeft (stap 2). Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën.

Bestendig gebruik: activiteiten met een looptijd van jaren die samenhangen met de landschappelijke kwaliteit van het gebied, zoals het gebruik van militaire oefenterreinen, locaties van lopende ontgrondingen, recreatiegebieden met het bijbehorende beheer en onderhoud en het gebruik van evenemententerreinen.

Bestendig beheer en onderhoud: werkzaamheden aan onder meer watergangen, wegen, spoorwegen en werk in het kader van bos- en natuurbeheer en de landbouw. Hiertoe worden werkzaamheden gerekend die gericht zijn op het behoud van de bestaande situatie.

Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting: hieronder valt een breed scala van activiteiten, zoals de aanleg en uitbreiding van wegen, bedrijventerreinen, havens, woonwijken en woningen. Ten slotte dient een beschrijving te worden gegeven van eventuele en wezenlijke (negatieve) invloed op beschermde natuurwaarden. Deze is afhankelijk van de aanwezige natuurwaarden en van de aard, de duur en het tijdstip van de werkzaamheden.

Negatieve effecten treden op wanneer:

- een soort als gevolg van een ingreep geen levensvatbare populatie meer vormt binnen het leefgebied;
- de ingreep plaatsvindt met zodanige effecten op de geografische, abiotische en biotische kenmerken van het leefgebied dat de kwaliteit hiervan structureel wordt aangetast, omdat het te klein wordt, een populatie geïsoleerd wordt van andere populaties of doordat de kwaliteiten anderszins veranderen.

De onder de Flora- en faunawet beschermde soorten kennen een uiteenlopend beschermingsregime. De beschermde soorten zijn daartoe ingedeeld in de drie categorieën. In principe geeft het Ministerie van LNV binnen acht weken een beslissing op een aanvraag tot ontheffing op bepalingen in de Flora- en faunawet in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. In de planning moet worden rekening gehouden met een behandeltermijn van 4 tot 6 maanden. Vaak wordt door het Ministerie na indiening van de aanvraag om aanvullende informatie gevraagd.

2.1.4

BOSWET

Onder de term bossen en boomweiden wordt binnen de Boswet het volgende verstaan:

- bossen en boomweiden buiten de bebouwde kom en groter dan 10 are. Boomweiden zijn houtopstanden waarvan de bomen in een wijder plantverband zijn aangeplant. Vaak bestaan boomweiden uit populieren en vindt onderbeweiding plaats;
- laanvormige- cq rijbeplantingen die bestaan uit meer dan 20 bomen.

Bij het verwijderen hiervan geldt een plicht tot herplant van de bomen. Hetzelfde geldt voor het verwijderen van struweel. Er dient een “kennisgeving van voorgenomen velling” te worden gedaan bij het Ministerie van LNV. De te kappen oppervlakte bos/beplantingen dient op basis van de herplantplicht binnen drie jaar geheel te worden herplant met éénzelfde oppervlakte. Het is mogelijk om de herplant elders uit te voeren en het is niet noodzakelijk om dezelfde soort aan te planten.

2.1.5

RODE LIJSTEN

Op 5 november 2004 heeft de minister van LNV de nieuwe Rode Lijst voor bedreigde diersoorten vastgesteld. Op basis van het "Verdrag inzake het behoud van wilde planten en dieren en hun natuurlijke leefmilieu in Europa van 19 september 1979" (Verdrag van Bern) is in ons land en in de omliggende landen per soortgroep een zogeheten Rode Lijst samengesteld aan de hand van de trend en zeldzaamheid op wereldschaal en de Nederlandse situatie. De op de Rode Lijst opgenomen soorten zijn in vijf categorieën ingedeeld.

Plaatsing van een soort op de Rode Lijst betekent niet dat deze soorten beschermd zijn. De lijsten zijn echter richtinggevend voor het te voeren natuurbeleid. In dat kader verdienen soorten van de Rode Lijst specifieke aandacht. De lijsten worden eens per tien jaar aangepast; het Ministerie van LNV streeft ernaar de aangepaste lijsten (in overeenstemming tot de feitelijke zeldzaamheid van soorten) korter te laten zijn. Van overheden en terreinbeherende instanties wordt verwacht dat zij bij het beleid en beheer rekening houden met de soorten van de Rode Lijst.

2.1.6

NOTA NATUUR, BOS EN LANDSCHAP IN DE 21E EEUW

De nota 'Natuur voor mensen, mensen voor de natuur' (Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw) schetst de aanpak van het natuurbeleid voor de komende 10 jaar. Het kabinet doet dit vanuit het besef dat natuur en landschap een essentiële bijdrage leveren aan een leefbare en duurzame samenleving. Onderhavige nota vervangt de vier groene nota's Natuurbeleidsplan, Nota Landschap, Bosbeleidsplan en Strategisch Plan van Aanpak Biodiversiteit integraal. De nota biedt tevens het kader voor behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit in tal van sectoren (onder meer landbouw, visserij, toerisme en water). Deze integratie draagt bij aan een meer samenhangend natuurbeleid.

Er wordt nadrukkelijk gekozen voor verbreding van het natuurbeleid. Daarmee wordt beter recht gedaan aan de betekenis van het natuurbeleid voor de samenleving. Het begrip natuur wordt in de nota dan ook breed opgevat. Hoofddoelstelling van het natuurbeleid is: behoud, herstel, ontwikkeling en duurzaam gebruik van natuur en landschap, als essentiële bijdrage aan een leefbare en duurzame samenleving. Door middel van robuuste verbindingen worden grote eenheden natuur vergroot door ze met elkaar te verbinden. Hierdoor wordt de ruimtelijke samenhang op nationaal niveau verbeterd en zal een internationaal netwerk beter functioneren. De robuuste verbindingen hebben meer dan alleen een ecologische functie en dragen ook bij aan de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische identiteit, meer natuur bij de stad, een duurzaam waterbeheer en betere recreatieve mogelijkheden. Op basis van analyse van successen en problemen van het beleid en kansen voor de toekomst is de inzet van de nota:

- realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur met kracht voortzetten en op onderdelen versterken. Dat wil zeggen; sterker inzetten op de natte onderdelen en op verbetering van de ruimtelijke samenhang en de milieukwaliteit;
- versterking van de landschappelijke identiteit en kwaliteit en het voortzetten en verder uitbouwen van het beleid met betrekking tot groen om de stad. Daarbij wordt sterk ingezet op meervoudig ruimtegebruik en een ontwikkelingsgerichte aanpak;
- stevige inzet op behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit, zowel internationaal als in eigen land.

De inhoudelijke ambities van het natuurbeleid zijn in vijf onderling samenhangende perspectieven uitgewerkt:

1. Nederland Internationaal – Natuurlijk: het versterken van de inzet voor (en aansluiting bij) het internationale natuurbeleid.
2. Nederland Groot(s) – Natuurlijk: het versterken en verder tot stand brengen van de Ecologische Hoofdstructuur.
3. Nederland Nat – Natuurlijk; het benutten van kansen in Nederland voor karakteristieke natte natuur.
4. Nederland Landelijk – Natuurlijk: het versterken van de kwaliteit en identiteit van het landelijk gebied door inschakeling van boeren en het beter benutten van biologische diversiteit binnen productiesystemen.
5. Nederland Stedelijk – Natuurlijk: het realiseren van voldoende natuur in en om de stad.

2.2

PROVINCIAAL BELEID

2.2.1

PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG (POL)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) is vastgesteld op 22 september 2006 en draagt als ondertitel "Ruimte voor Limburg". Het is de opvolger van het POL 2001, dat de ondertitel "Liefde voor Limburg" had. Het POL 2006 vormt het provinciale beleidskader voor toekomstige ontwikkelingen binnen deze provincie. Op verschillende kaarten zijn de beleidsvoornemens samengevat. De kaarten die voor het onderhavige plangebied van belang zijn, worden hieronder besproken.

Kaart 1 Perspectieven

Het projectgebied is volgens Kaart 1 Perspectieven gelegen binnen de "grens stedelijke dynamiek" van de stadsregio Parkstad Limburg. Gebieden binnen deze grens dienen voor de opvang van de stedelijke dynamiek van Limburg. Het projectgebied is voorts gelegen binnen de aanduiding "Stedelijke bebouwing" (P9). Aan de oostelijke zijde wordt het plangebied begrensd door een gebied met de aanduiding "Ecologische hoofdstructuur" (P1).

Kaart 4b Groene waarden

Uit de kaart "Groene waarden" van het POL2006 blijkt dat een groot deel van het plangebied tevens is aangewezen voor ontgrondingen. Het gaat hierbij om gebieden waarvoor reeds eerder een besluit is genomen omtrent de ontgrondingsvergunning. Het gaat dus niet om nieuwe gebieden.

2.2.2

STIMULERINGSPLAN NOORD-LIMBURG WEST

Het Stimuleringsplan Noord-Limburg West (maart 2002) is de sectorale uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en levert bouwstenen voor de realisering van de Provinciale Ecologische Structuur (PES). Het plangebied maakt binnen dit beleidsplan onderdeel uit van regio 6 "Landgoed Geysteren en omgeving". De deelgebieden 6.28L en 6.26L (deels) overlappen het plangebied van bestemmingsplan Parc De Witte Vennen. Per deelgebied is aangegeven wat de natuur- en landschapswaarden zijn en voor welke doeltypen subsidie kan worden ontvangen.

Voor het plangebied zijn de volgende doeltypen van toepassing: Berken-Zomereikenbos, Wilgenstruweel, Droge heide, Zandschraalgrasland, Heischraalgrasland, Droog kruidenrijk grasland, Grote zeggenmoeras, Rietmoeras, Voedselrijke plassen, Pioniergemeenschappen op voedselarm vochtig zand, Ecologisch waardevolle houtwallen, - watergangen en poelen, - bermen en greppels langs wegen en - perceelranden.

2.2.3

HANDREIKING RUIMTELIJKE ONTWIKKELING LIMBURG

In de "Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg" van de Provincie Limburg (oktober 2005 en in werking getreden op 11 november 2005) is aangegeven dat het beleid is gericht op het bestrijden en voorkomen van permanente bewoning van recreatieverblijven. Recreatiewoningen dienen beschikbaar te zijn voor commercieel recreatief gebruik. Doordat er meer en krachtigere instrumenten beschikbaar zijn voor het tegengaan van permanente bewoning, heeft de provincie de norm van 100 m² vloeroppervlakte van recreatiewoningen laten vallen.

De gemeente dient de maatvoering van recreatiewoningen af te stemmen op de kwaliteiten van de omgeving en te zorgen voor een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Daarnaast dient de gemeente via het bestemmingsplan en / of andere instrumenten permanente bewoning tegen te gaan.

2.3

GEMEENTELIJK BELEID

2.3.1

STRUCTUURPLAN

Algemeen

"Ruimte voor de toekomst" is het structuurplan van de gemeente Venray. Dit structuurplan is vastgesteld in oktober 1998 en geeft een beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot het jaar 2008, met soms een doorkijk naar latere jaren. Vanwege de lange looptijd en de omvang van het gebied beperkt "Ruimte voor de toekomst" zich tot het schetsen van een beleid op hoofdlijnen. Deze hoofdlijnen moeten vervolgens nader worden uitgewerkt in andere plannen en projecten, zoals bestemmingsplannen.

Gebiedsgericht beleid Witte Vennen

Ten aanzien van het gebied Witte Vennen is in het structuurplan gebiedsgericht beleid opgesteld. De belangrijkste punten ervan worden hier behandeld. Het Witte Vennen gebied bestaat uit een aantal afzonderlijke functionele eenheden, die tot het stedelijk gebied van Venray worden gerekend. Deze eenheden zijn achtereenvolgens: een bedrijventerrein, een recreatiegebied en een paramedisch cluster. In onderhavig bestemmingsplan gaat het uitsluitend om het recreatiegebied.

Het recreatiegebied heeft een gecombineerde verblijfs- en dagrecreatieve functie. De betekenis in de zin van verblijfsrecreatie (vakantiebungalows) is inmiddels verder uitgebouwd met een camping. Als voorziening voor dagrecreatie is het terrein met open (zwem)water van belang voor de burgers van Venray. De ontsluiting van dit gebied geschiedt middels de Sparrendreef. Het overgangsgedebied tussen het recreatiegebied en het bedrijventerrein is onderwerp van studie.

2.3.2

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF 2015

Door de gemeenteraad is op 14 februari 2006 het 'Ontwikkelingsperspectief 2015' vastgesteld. Dit Ontwikkelingsperspectief vult de leemte op tussen de Strategische Visie en ontwikkelingsplannen. Het ontwikkelingsperspectief is een nadere uitwerking en concretisering van de Strategische Visie. Het doel van het Ontwikkelingsperspectief is de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen van Venray te begeleiden en de regiefunctie van de gemeente vorm te geven.

In het Ontwikkelingsperspectief is alle verzamelde informatie gebundeld tot een integraal en uitvoeringsgericht document. De kenmerken van het ontwikkelingsperspectief Venray zijn:

- selectiviteit: het ontwikkelingsperspectief is gericht op die onderwerpen die voor de middellange toekomst van Venray essentieel zijn;
- integraliteit: zowel de ruimtelijke, de economische als de maatschappelijke invalshoek is gehanteerd bij het ontwikkelingsperspectief;
- uitvoeringsgerichtheid: het ontwikkelingsperspectief heeft een sterk uitvoeringsgericht karakter. In het gebiedsgerichte uitvoeringsprogramma zijn alle projecten en activiteiten opgenomen, waar Venray de komende jaren aan wil gaan werken;
- ambities van de gemeente: het ontwikkelingsperspectief weerspiegelt de ambities van de gemeente Venray. Deze zijn op hoofdlijnen in de strategische visie geformuleerd. In het ontwikkelingsperspectief zijn deze nader uitgewerkt;
- veranderende rol van de gemeente: het ontwikkelingsperspectief gaat ervan uit dat de gemeente niet alles alleen kan doen. Het gaat uit van samenwerking met andere partijen. In de uitvoeringsstrategie wordt dit nader toegelicht.

Het Ontwikkelingsperspectief is een plan voor de middellange termijn. De planhorizon is 2015, met een doorkijk naar 2020 / 2025. Het Ontwikkelingsperspectief vormt voor het gemeentebestuur het vertrekpunt voor de afweging bij concrete beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van plannen, het opstellen van uitvoeringsprogramma's met daarbij behorende prioriteiten en inzet van menskracht en het beschikbaar stellen van financiële middelen.

Het Ontwikkelingsperspectief wordt gehanteerd als referentiekader bij het nemen van besluiten. Burgers, maar ook andere overheden, private partijen en instellingen mogen erop vertrouwen dat de gemeente het Ontwikkelingsperspectief bij de ontwikkeling van het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid in beschouwing neemt. Afwijken van het Ontwikkelingsperspectief is alleen mogelijk als de afwijking wordt voorzien van een goede onderbouwing die bijvoorbeeld in de toelichting van een plan wordt opgenomen. Er is dus sprake van zelfbinding voor de gemeente.

2.3.3

STRATEGISCHE VISIE VENRAY 2015

De Strategische Visie Venray 2015 is een integrale lange termijn visie op de gewenste toekomstrichting van de Gemeente Venray. De visie is in 2004 tot stand gekomen, op basis van een interactief proces met de Venrayse samenleving en is op 6 april 2005 vastgesteld door de raad.

In de visie wordt ingegaan op de vraag wat Venray in 2015 wil zijn. Venray is door zijn stedelijkheid maar tegelijkertijd ook ruimte en rust, dorp én stad tegelijk. Deze twee schijnbaar tegengestelde beelden van stad en dorp geven Venray zijn eigen karakteristiek en zijn kracht.

Binnen het leidende principe van dorp en stad zijn 4 thema's voor de toekomst van Venray onderscheiden.

- Venray zorgt voor elkaar, brengt de aandacht voor de gemeenschap en de zorg naast elkaar tot uitdrukking.
- Venray is levendig, laat zien dat Venray de ambitie heeft om een actieve, regionale centrumfunctie te vervullen
- Venray voorziet in alle woonwensen, hierin wordt de grote differentiatie in beschikbare woon- en leefmilieus tot uiting gebracht.
- Venray is kennisintensief, laat zien dat de economie van Venray zich heeft verbreed.

De Strategische Visie Venray 2015 vormt het leidende document voor het gehele gemeentelijk beleid. Daarin wordt aangegeven dat de thema's en keuzes verder uitgewerkt zullen worden. Van de viergenoemde thema's is vooral het tweede thema, Venray is levendig, van belang in het bestemmingsplan Centrum. Het centrum speelt in dit thema namelijk een belangrijke rol. Hier vinden de meeste activiteiten, evenementen en culturele uitingen plaats.

2.3.4

VERBLIJFSRECREATIE

Reeds in de eerdere plannen met betrekking tot het recreatiegebied De Witte Vennen heeft de gemeente aangegeven een dag- en verblijfsrecreatieve ontwikkeling in het Witte Vennen-gebied voor te staan. In het huidige plan ligt de nadruk met name op verblijfsrecreatie. Gezien de toeristisch-recreatieve potenties van de omgeving van Venray, de goede bereikbaarheid van het gebied en de werkgelegenheidsimpuls die van de ontwikkeling uitgaat, wordt er voldoende bestaansrecht gezien voor het recreatieterrein.

Verblijfsrecreatie wordt in het gebied Witte Vennen gecombineerd met dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van een strandbad en speelvoorzieningen langs de Sparrendreef. Inmiddels is het sportpark "de Spar" reeds verplaatst in noordelijke richting naar de locatie tussen de Sparrendreef en de Wanssumseweg, teneinde de uitbreiding van het verblijfsrecreatieve terrein mogelijk te maken.

HOOFDSTUK

3

Ruimtelijke en functionele karakteristiek

3.1

RUIMTELIJK-VISUELE VERSCHIJNINGSVORM

Algemeen

Het gebied De Witte Vennen en omgeving staat in de belangstelling van verschillende partijen vanuit de maatschappelijke en particulier-recreatieve sector. In de afgelopen jaren hebben er reeds verscheidene ontwikkelingen plaatsgevonden, zoals:

- uitbreiding van diverse bedrijven, o.a. Frans Maas;
- ontwikkelingen op het gebied van verblijfs- en dagrecreatie;
- verplaatsing van het sportveldencomplex Oostrum naar een locatie tussen de Sparrendreef, Wansumseweg en St. Paschalis;
- sanering van een bio-industriebedrijf;
- vestiging van een TBS-kliniek;
- sanering van een hondenkennel.

Parc De Witte Vennen is slechts een onderdeel van de totale ontwikkelingsvisie. Ontwikkelingen ten aanzien van Parc De Witte Vennen, die in de herziening van het bestemmingsplan opgenomen dienen te worden, zijn:

- actualisering en verruiming van de mogelijkheden voor recreatiewoningen;
- het mogelijk maken van overbruggingshuisvesting;
- het via wijziging mogelijk maken van het realiseren van een appartementengebouw.

Om deze ontwikkelingen in te passen in de omgeving is het plangebied in groter verband geplaatst in een integrale landschaps-/ontwikkelingsvisie (Groen-Planning, juni 2002). Door de gewenste private en publieke ontwikkelingen met elkaar in overeenstemming te brengen ontstaan er mogelijkheden voor meerwaarde in het gebied, waarbij natuur en landschap centraal staan.

Plangebied en omgeving

Het plangebied en directe omgeving vertonen duidelijke kenmerken van een overgangsgedebied tussen stedelijke bebouwing en buitengebied. Meest in het oog springend is de aan het plangebied grenzende bedrijfsbebouwing van Rixona b.v. en Frans Maas. In beide gevallen betreft het ten opzichte van de omgeving bebouwing van relatief grote omvang en bouwhoogte met een overwegend loodsachtig/bedrijfsmatig karakter. De grootschaligheid en de hoogte van de bebouwing steken af tegen de meer kleinschalige bebouwingselementen in de directe omgeving.

Opvallend is verder de aanwezigheid van een aantal infrastructurele elementen, zoals de spoorlijn Roermond-Nijmegen en de Wanssumseweg (N270), waartussen het plangebied is gesitueerd.

In het noordwestelijk plandeel zijn ruimschoots groenelementen te vinden. Het zuidelijk plandeel omvat hoofdzakelijk een grote, als gevolg van ontginning ontstane, waterplas. Het centraal gelegen plandeel toont een andere karakteristiek. Hier is na het rooien van het bos en het ontzanden een ontginningslandschap ontstaan met een zandvlakte, waarop vakantie-woningen zijn gerealiseerd. De randen van het plangebied worden over het algemeen gekenmerkt door een groene opzet. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de oostelijke randzone van het plangebied, waar woningen gerealiseerd worden.

3.2

ONTWIKKELINGSVISIE WITTE VENNEN E.O.

Het inrichtingsmodel voor het plangebied De Witte Vennen en omgeving gaat uit van een globale tweedeling in een bedrijventerrein in het westelijk deel van het gebied en een recreatief gebied in het oostelijk deel. In het navolgende komt het recreatieve gebied, waarop het onderhavige bestemmingsplan betrekking heeft, nader aan bod.



Het plangebied is deels (en wordt verder) vrijwel volledig ingericht ten behoeve van dag- en verblijfsrecreatie. Sinds het begin van de jaren negentig vindt hier zandwinning (metsel- en ophoogzand) plaats. Hierdoor is een plas ontstaan, waarlangs vakantiewoningen worden gesitueerd.

Het betreft hier hoofdzakelijk vakantiewoningen in de zin van tweede (koop)vakantiewoningen in de wat duurdere sectoren, deels gesitueerd op een kunstmatig eiland binnen de plas. Behalve privé-groen zal hier voldoende ruimte worden geboden aan groenelementen, die centraal tussen de vakantiewoningen zullen worden gesitueerd en daarmee betekenis zullen krijgen voor de omliggende vakantiewoningen. Langs de oostoever van de plas zullen vergelijkbare vakantiewoningen worden gebouwd. Daarnaast is een herinrichting van het voormalige sportveldencomplex voorzien ten behoeve van een camping en hoogwaardige verblijfsrecreatie met bijvoorbeeld tennisbanen. Deze ontwikkeling is thans in gang gezet.

Het verblijfsrecreatieve terrein, dat het grootste deel van het totale plangebied uitmaakt, wordt middels een groenstrook gescheiden van een gebied dat een dagrecreatieve functie heeft. Rondom een kleine plas liggen hier een dagstrand en enkele groenelementen die een afscheiding vormen naar de Sparrendreef.

Het parkeren op het terrein is als volgt opgelost. De huurchalets beschikken elk over 2 parkeerplaatsen bij de vakantiewoning. De huurvakantiewoningen over steeds 1 parkeerplaats bij elke vakantiewoning op een enkele uitzondering na beschikken alle koopvakantiewoningen over 2 parkeerplaatsen bij de vakantiewoning. De camping is voor het grootste gedeelte autovrij met centrale parkeerplaatsen op het terrein. Voor elke campingplaats is er een parkeerplaats. Voor gasten en bezoekers van het strandbad zijn buiten het hekwerk 125 parkeerplaatsen op eigen terrein en nog 75 reserveparkeerplaatsen binnen de omheining.

De ontsluiting van het recreatiegebied vindt plaats vanaf de Sparrendreef. De Sparrendreef is gereconstrueerd en sluit in de huidige situatie nabij de rotonde aan op de Vennenweg.

3.3

FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

Functioneel gezien is er in het plangebied sprake van een beperkte verscheidenheid aan functies en activiteiten. Alle zijn verbonden aan het recreatiegebied en hebben een directe relatie met de dag- en/of verblijfsrecreatie. Naast de vakantiewoningen is in het gebied veel groen en water te vinden en in beperkte mate verharding in de vorm van de ontsluitingswegen. De verdere ontwikkeling van Parc De Witte Vennen zorgt voor een belangrijke toeristisch-recreatieve impuls voor de gemeente Venray en omgeving. Hoewel het grote ontginningsgebied in het zuidelijke deel van het plangebied in de huidige situatie dissonant met het landschap, zal in de toekomst voor een goede landschappelijke inpassing worden zorggedragen.

3.4

ONTSLUITING

Het plangebied van Parc De Witte Vennen grenst direct aan de Sparrendreef, die deel uitmaakt van het regionale wegensysteem. Via deze weg is het terrein zowel voor het lokale als interlokale verkeer goed bereikbaar. Via de N270 en de autosnelweg A73 is het Witte Vennen terrein ook goed aangesloten op het landelijk wegennet.

De voor verblijfs- en dagrecreatie bestemde terreinen zijn via de Witte Vennenweg en de Sparrendreef goed toegankelijk. In het verleden is de toegankelijkheid van het gebied reeds verbeterd door de aanleg van een rotonde op het kruispunt Witte Vennenweg-Wanssumseweg. Gezien de maatvoering en het karakter van de Witte Vennenweg is deze weg redelijk geschikt voor het verwerken van grotere verkeersintensiteiten. De Sparrendreef dient gezien te worden als een secundaire, op het recreatief gebruik gerichte, ontsluiting. De Sparrendreef is in het kader van de ontwikkelingen in het plangebied opgewaardeerd.

Parc De Witte Vennen is middels het openbaar vervoer redelijk ontsloten, namelijk per trein, via het NS-station Venray (Oostrum) en per bus (Wanssumseweg).

HOOFDSTUK

4

Randvoorwaarden

4.1

MILIEUASPECTEN

4.1.1

GELUID**Industrielawaai**

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is het industrieterrein De Witte Vennen aangeduid als terrein waarop de mogelijkheid van vestiging van categorieën van inrichtingen is toegestaan, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Rond dergelijke terreinen dient een zone te worden vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Dat wil zeggen dat op basis van akoestisch onderzoek (DGMR: raadgevende ingenieurs b.v., 1992) geluidcontouren zijn vastgesteld, waarbuiten de geluidbelasting ten gevolge van de bedrijven, gevestigd op het onderhavige industrieterrein i.c. Rixona b.v. en Frans Maas, niet meer bedraagt dan 50 dB(A).

Uit eerder uitgevoerd akoestisch onderzoek kwam naar voren dat de geluidsemissie van Rixona b.v. zodanig was, dat een groot aantal woningen door geluid belast was. Door de uitbreiding van Rixona b.v. zou het aantal gehinderde woningen verder toenemen. Om de geluidsniveaus tot een aanvaardbare hoogte terug te brengen zijn destijds geluidreducerende maatregelen in het bedrijf genomen. Dit heeft geresulteerd in een zone die dichter rond het bedrijventerrein ligt. Binnen de 55 dB(A)-geluidcontour zijn in de huidige situatie geen woningen meer gelegen. Tussen de 55 en 50 dB(A)-geluidcontour liggen binnen in de nabijheid van het plangebied twee bedrijfswoningen, twee woningen behorend bij een (voormalig) agrarisch bedrijf en twee burgerwoningen. In het plangebied zelf zijn geen woningen gelegen die binnen de 50 dB(A)-geluidcontour gesitueerd zijn. Nieuwbouw van (bedrijfs)woningen in het gebied gelegen tussen de 50- en 55 dB(A)-contour is slechts mogelijk met ontheffing van de gemeente; in het plangebied wordt evenwel niet voorzien in in bouwmogelijkheden voor (bedrijfs)woningen binnen de 50-dB(A)-geluidscontour. Teneinde de geluidsinvloeden van het bedrijventerrein ten opzichte van het recreatiegebied te minimaliseren is langs de west- en zuidwestzijde een geluidwal van voldoende hoogte aangelegd (die tevens dient als visuele afscherming).

Wegverkeerslawaa

In opdracht van Groen-Planning heeft Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V. een verkeerslawaaionderzoek (Notitie 2005.2040-3 d.d. 28 juni 2006) uitgevoerd voor het bestemmingsplan "Parc De Witte Vennen" te Venray.

Binnen het bestemmingsplan zijn recreatiewoningen voorzien waarin geen permanente bewoning is toegestaan. Er gelden geen grenswaarden vanuit de Wet geluidhinder voor vakantiewoningen zonder mogelijkheid om permanent te wonen. Wel beveelt de provincie aan om de vakantiewoningen op dezelfde wijze te beoordelen als gewone woningen. Uitzondering wordt gevormd door de twee aanwezige dienstwoningen, waar permanente bewoning wel is toegestaan. De geluidbelasting bij deze dienstwoningen is niet nader onderzocht, omdat het om een bestaande situatie gaat.

De voorgenomen plannen leiden tot een verwaarloosbare toename van (de geluidbelasting vanwege) het verkeer van en naar het plangebied. De geluidbelasting vanwege het verkeer in de omgeving bedraagt ter plaatse van de vakantiewoningen minder dan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder. Het aspect verkeerslawaaï vormt derhalve geen milieuhygiënische belemmering voor de verdere ontwikkeling van het plan.

Volledigheidshalve is de notitie van Caubergh Huygen als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Railverkeerslawaaï

Het zuidelijk gedeelte van het plangebied valt binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Roermond-Nijmegen. Bij projectie van geluidgevoelige bestemmingen binnen een zone gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf van de spoorlijn is akoestisch onderzoek noodzakelijk. In de 'Wijziging zonekaart als bedoeld in artikel 106a Wet geluidhinder en artikel 3, eerste lid, van het Besluit geluidhinder Spoorwegen' van 1 september 2003 zijn nieuwe zonebreedtes vastgesteld voor alle spoortrajecten in Nederland. Een en ander heeft te maken met de nieuwe voorkeursgrenswaarde spoorweglawaaï van 57 dB(A). Het spoortraject dat langs het voorliggende plangebied is gelegen is genummerd als traject 765. Op dit traject geldt een zonebreedte van 100 meter. In voorliggende planontwikkeling zijn in de onderzoekszone van 100 meter geen geluidgevoelige bestemmingen voorzien, waardoor uitvoering van een akoestisch onderzoek in dit kader niet aan de orde is.

4.1.2

BODEM

In opdracht van Groen-planning Maastricht BV is voor de locatie Parc de Witte Vennen door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAH BV) een verkennend bodemonderzoek (15 mei 2006, kenmerk 233GRP/06) uitgevoerd op basis van de NEN 5740 richtlijn.

Het doel van het onderzoek is aan te tonen dat de grond en/of het grondwater redelijkerwijs gesproken geen verontreinigingen bevatten die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid en/of milieu in het algemeen en zodoende geen beperking of belemmering kunnen vormen ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- de aanleiding voor het onderzoek vormt de voorgenomen bestemmingsplanwijziging ter plaatse van de onderzoekslocatie met een oppervlakte van 7,7 ha;
- in de opgeboorde grond zijn, met uitzondering van zeer plaatselijke bijmengingen van sporen puin en kooltjes, geen relevante bodemvreemde bijmengingen waargenomen die kunnen duiden op een mogelijke bodemverontreiniging;
- toetsing VROM: In zowel de boven- als de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

- In het grondwater zijn licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond.
- toetsing BWG: Aangezien alle parameters beneden de streefwaarde liggen voldoen ook alle parameters aan de bodemgebruikswaarde voor wonen en intensief gebruikt (openbaar) groen (BGWI);
 - de resultaten van onderhavig bodemonderzoek vormen geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging ter plaatse van de onderzoekslocatie;
 - indien bij de realisatie van de nieuwbouw grond vrijkomt, wordt geadviseerd deze ter plaatse te herverwerken. Als grond afgevoerd moet worden, komen zowel de boven- als ondergrond mogelijk in aanmerking voor hergebruik als schone grond;
 - om de mogelijkheden voor afvoer / hergebruik binnen het werk definitief vast te stellen dient een onderzoek conform de AP04 richtlijnen (Bouwstoffenbesluit) te worden uitgevoerd (doorlooptijd ca. 6 weken). In geval van afvoer van grond wordt geadviseerd zo spoedig mogelijk een onderzoek conform de voornoemde richtlijn te laten uitvoeren hetgeen bij aanvang van de grondwerkzaamheden kosten en tijd zal besparen.
- Volledigheidshalve is het verkennend bodemonderzoek als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Vervolgens is in opdracht van Groen-planning Maastricht BV voor de locatie Parc De Witte Vennen door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAH BV) het "Vooronderzoek "Parc de Witte Vennen deellocatie B & C" (22 februari 2008, kenmerk 046GRP/08/R2) uitgevoerd op basis van de NEN 5725 richtlijn. Ook uit dit onderzoek blijkt dat de onderzochte locaties als onverdacht kunnen worden aangemerkt.

Voor een nadere kennisneming wordt verwezen naar het betreffende onderzoek dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

4.1.3

LUCHTKWALITEIT

Provinciaal Beleid

In juli 2005 is in Nederland het nieuwe 'Besluit luchtkwaliteit' van kracht geworden. Het Besluit luchtkwaliteit bevat de wettelijke grens- en richtwaarden voor de luchtkwaliteit in Nederland, alsmede de wijze waarop deze luchtkwaliteit gerapporteerd dient te worden. Door het Besluit luchtkwaliteit zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in het Besluit genoemde stoffen in acht te nemen.

Het Besluit luchtkwaliteit bevat de regels ter implementatie van de richtlijn van de Raad van de Europese Unie van 22 april 1999 betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, zwevende deeltjes en lood in de lucht. Deze richtlijn is de eerste zogenaamde dochterrichtlijn die voortvloeit uit de in 1996 opgestelde EG-kaderrichtlijn. In het Besluit luchtkwaliteit zijn naast de genoemde stoffen en in afwachting van de tweede dochterrichtlijn de grenswaarden voor koolstofmonoxide en benzeen uit de eerdere Besluiten luchtkwaliteit onverminderd overgenomen. In Nederland zijn nu en in de toekomst geen overschrijdingen van de grenswaarden (meer) te verwachten ten aanzien van zwaveldioxide en lood. Voor koolstofmonoxide en benzeen zijn slechts in uitzonderingsgevallen overschrijdingen van de grenswaarden te verwachten. In de praktijk volstaat in de meeste gevallen dan ook een toetsing van de luchtkwaliteit aan de grenswaarden van stikstofdioxide(NO2) en zwevende deeltjes (PM10).

Bij nieuwe ontwikkeling van gevoelige functies dient conform het Besluit luchtkwaliteit een toets aan de grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit luchtkwaliteit is aangegeven dat modellen gebruikt worden voor het vaststellen van de concentraties in drukke straten, langs snelwegen en rond industriële puntbronnen.

Voor NO₂ en PM₁₀ geldt een grenswaarde van 40 µg / m³ voor het jaargemiddelde concentratie. Voor NO₂ geldt verder de grenswaarde van 200 µg / m³ als uurgemiddelde concentratie die maximaal 18 keer per jaar overschreden mag worden. Voor PM₁₀ geldt verder de grenswaarde van 50 µg / m³ als 24-uursgemiddelde concentratie die maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het bestemmingsplan "Parc De Witte Vennen" dient conform het Besluit luchtkwaliteit getoetst te worden aan de grenswaarden. Voor bestemmingsplannen die na 19 juli 2001 worden vastgesteld dient aangetoond te worden dat de grenswaarden in 2015 niet overschreden worden. In de gebieden waar wel een overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt mogen geen gevoelige bestemmingen geplaatst worden. Gevoelige bestemming komt als term overigens niet in de wetgeving voor.

Het begrip kan evenwel een functie hebben bij het stellen van prioriteiten in situaties waar de luchtkwaliteit verbeterd moet worden en bij het geven van een bestemming aan gebieden waar op termijn een grenswaarde vermoedelijk nog wordt overschreden. Onder gevoelige bestemmingen wordt als zodanig onder andere verstaan: ziekenhuizen, kinderdagverblijven, scholen en woningen.

Metingen luchtkwaliteit in Limburg

Limburg telt drie RIVM (Rijksinstituut voor Volkshuisvesting en Milieu) - meetpunten: Vredepeel, Posterholt en Wijnandsrade. De provincie heeft bovendien een eigen luchtkwaliteitsmeetnet (PLIM) dat de luchtkwaliteit rond het DSM-complex meet. Een vierde vast meetstation bevindt zich op het dak van het gouvernement te Maastricht. Het PLIM probeert bronnen te traceren en maakt daarbij gebruik van windsnelheid en windrichting. Dit gebeurt bij de meetstations Geleen en Maastricht.

Uit het PLIM jaarverslag 2001 (MHO Kenmerk L 02007GM, Provincie Limburg) blijkt dat naast het verkeer en de lokale industrie, buitenlandse bronnen een belangrijke bijdrage leveren aan de gemeten PM₁₀ concentraties.

Naast het vaste meetnet heeft de provincie de afgelopen jaren ook tijdelijke meetstations ingericht. Daarnaast vinden mobiele metingen plaats. Het Bureau Onderzoek van de provincie Limburg is begin 2004 gestart met een nieuwe meetcampagne. Deze richt zich met name op de samenstelling van PM₁₀ (zware metalen en PAKs). Deze metingen vinden plaats in Weert, Maasbracht, het DSM-complex, Helden, Hulsberg en Maastricht.

De provinciale monitoringsrapportage (Provincie Limburg, Rapport Luchtkwaliteit 2002, december 2003) toont aan dat er in Limburg nog steeds sprake is van een verbetering van de luchtkwaliteit voor fijn stof. De gemiddelde grenswaarde van 40 µg / m³ is de afgelopen jaren niet meer overschreden.

In 2001 bedroeg de gemiddelde PM₁₀ concentratie voor de meetstations Vredepeel, Wijnandsrade, DSM-Complex en Maastricht respectievelijk 35, 32, 31 en 30 µg/m³. Uit de provinciale rapportage blijkt bovendien dat vooral in het stedelijk gebied lokaal nog knelpunten kunnen voorkomen.

Luchtkwaliteitsonderzoek

Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs heeft een luchtkwaliteitsonderzoek (rapport 2005.2040-2 d.d. 28 juni 2006) uitgevoerd voor het bestemmingsplan "Parc de Witte Vennen" te Venray. Onderdeel van het plan vormt de realisatie van recreatiewoningen.

Doel van het onderzoek is om vast te stellen of luchtkwaliteitsaspecten ter plaatse een belemmering voor het plan kunnen vormen.

In het kader van de planvorming is inzicht in luchtkwaliteitsaspecten binnen het plan vereist. Als primair kader voor het onderzoek en de beoordeling van de luchtkwaliteit geldt het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat de concentraties van alle stoffen waarvoor grenswaarden zijn gesteld in het Besluit luchtkwaliteit kleiner zijn dan de grenswaarden en plandrempels voor de jaren 2006, 2010 en 2016.

Overeenkomstig het gestelde in het Besluit luchtkwaliteit 2005 vormt het aspect luchtkwaliteit derhalve geen belemmering voor de verdere planontwikkeling. Het onderzoek luchtkwaliteit "Parc de Witte Vennen" is volledigheidshalve als losse bijlage bij de toelichting gevoegd.

4.1.4

EXTERNE VEILIGHEID

In opdracht van Groen-planning Maastricht BV heeft onderzoek plaatsgevonden naar de externe veiligheid in relatie tot het plan "Parc de Witte Vennen". Voor de volledige tekst van het onderzoek wordt verwezen naar het rapport Quick-scan externe veiligheid "Bedrijventerrein Vennendreef" te Venray.'

Doel van het onderzoek is om na te gaan in hoeverre externe veiligheid een belemmering vormt voor de verdere ontwikkeling van de plannen. Basis voor dit onderzoek is het uitwerkingsplan conform tekening 93-2002-31, laatste wijziging 27-02-2004 van Groen-planning Maastricht BV.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid is onderzocht of de locatie in de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij zijn nader onderzocht:

Mobiele bronnen:

- transport van gevaarlijke stoffen via de verkeerswegen N270 en de A73;
- transport van gevaarlijke stoffen via de spoorlijn Venlo-Nijmegen.

Stationaire bronnen:

- omliggende inrichtingen;
- hoge-drukgasleiding.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat externe veiligheidsaspecten geen beperking leggen op de realisatie van het onderhavig gebied. Per onderdeel zijn de volgende conclusies en aanbevelingen aangegeven:

Transport gevaarlijke stoffen over de weg:

Plaatsgebonden risico:

- de afstand tot de A73 is dermate groot dat het aspect externe veiligheid niet relevant is;
- uit de risicoatlas blijkt dat de locatie niet gelegen is binnen de 10^{-6} contour van de N270. Plaatsgebonden risico ten gevolge van de N270 legt derhalve geen beperkingen op aan de realisatie van het plan.

Groepsrisico:

- A73:
Het plangebied valt buiten het invloedsgebied / effectgebied voor groepsrisico.
- N270:
Het plangebied valt buiten het invloedsgebied / effectgebied voor groepsrisico.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor:

Niet van toepassing.

Transportleidingen

Binnen het plangebied zijn geen in dit kader relevante leidingen aanwezig. De enige relevante leiding in de omgeving betreft een hogedruktransportleiding van de Gasunie. Deze leiding heeft een diameter van 6 inch, een druk van 40 bar, een wanddikte van 4,78 mm en een diepteligging van 1,15 meter. Ingevolge de Ministeriële circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van 26 november 1984 (Kenmerk DGMH/B nummer 0104004) geldt voor deze leiding een veiligheidsafstand van 4 meter en een toetsingsafstand van 20 meter. De betreffende leiding is op een afstand van meer dan 200 meter uit het plangebied gelegen. Het plangebied valt daarmee ruim buiten het invloedsgebied van de leiding. De leiding legt dus geen beperkingen op aan de realisatie van het plan.

Bedrijven in de omgeving

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig die op basis van externe veiligheidsaspecten een beperking leggen op de realisatie van het plan.

Overleg met Regionale brandweer.

De onderzoeksresultaten zijn voorgelegd aan de Regionale brandweer. Bij brief van 4 april 2008 (kenmerk 2008500426) wordt door de Regionale brandweer aangegeven dat na beoordeling van de verstrekte gegevens wordt geconstateerd dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied is gelegen van een risicobron. Om die reden ziet de Regionale brandweer geen aanleiding om advies uit te brengen.

4.1.5

GEUR

Ten zuidwesten van het plangebied is het bedrijf Rixona b.v. gevestigd. Van Rixona b.v. is bekend dat dit een potentieel geuremitterend bedrijf is. In de vergunning in het kader van de Wet Milieubeheer is door het bevoegd gezag (provincie Limburg) een voorschrift opgenomen met betrekking tot een onderzoeksverplichting geur. Volgens informatie van de Provincie zijn in het verleden geen klachten geweest en is derhalve geen onderzoek uitgevoerd.

In de bestaande situatie is de woning gelegen op de hoek Witte Vennenweg-Vennenweg de meest nabijgelegen woning. In het nieuwe bestemmingsplan worden recreatie-eenheden (recreatiewoningen en standplaatsen) op gelijke c.q. geringere afstand tot de terreingrens geprojecteerd. Vanwege de relatief geringe afstandsvermindering wordt geconcludeerd dat het realiseren van recreatie-eenheden niet leidt tot een verzwaring van de eisen ten aanzien van geur van Rixona b.v..

4.1.6

ARCHEOLOGIE

Algemeen

Het Verdrag van Valetta (Malta) werd door het Nederlands Parlement ondertekend in 1992. Daarmee wordt de bescherming en het behoud van het cultureel erfgoed bevorderd in Europees verband, waaronder archeologische monumenten vallen. Voor bescherming en behoud is een standaard onderzoeksmethodiek ontwikkeld, die door gespecialiseerde bureaus wordt toegepast. Vooruitlopend op de nationale wetgeving hebben Gedeputeerde Staten van Limburg een archeologietoets ingevoerd. Dit houdt in dat ontgrondings- en bestemmingsplannen inhoudelijk mede worden beoordeeld op een archeologische paragraaf. De toetsing van deze plannen gebeurt gewoonlijk door de provincie.

Verwachtingswaarde

Op de kaart "Indicatieve archeologische waarden" (IKAW) uit de uitgave "Basiskaarten van de Limburgse cultuurhistorie" van de provincie Limburg (1999) zijn archeologische verwachtingswaarden voor gebieden in Limburg aangegeven. Deze verwachtingswaarden zijn op basis van de bodemkundige en geologische opbouw van gebieden in combinatie met archeologische vindplaatsen bepaald. Het voorliggende plangebied is op de kaart IKAW aangeduid met een archeologische verwachtingswaarde "midden".

Ter inventarisatie en bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem dient voorafgaand aan nieuwe bouwontwikkelingen in principe een archeologisch onderzoek (een Standaard Archeologische Inventarisatie (SAI) en/of een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI)) te worden verricht om eventueel aanwezige archeologische waarden in kaart te brengen. Dit geldt met name voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde.

Lokale omstandigheden

In het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft zijn de omstandigheden zodanig dat specifieke archeologische waarden in de bodem niet (meer) te verwachten zijn. Bij de aanleg van de sportterreinen in het noordelijk deel van het plangebied in de jaren zestig zijn de dekzanden tot een diepte van circa één meter volledig verwijderd. De sportvelden zijn verlaagd aangelegd in het landschap.

Daarnaast ligt onder de sportterreinen een groot aantal leidingen met een drainerende functie alsmede leidingen ten behoeve van een beregeningsinstallatie. Bij de aanleg hiervan zijn mogelijke waardevolle bodemobjecten reeds opgegraven danwel verloren gegaan. Voor het oostelijk deel, waar door ontgroning een plas is ontstaan, geldt eveneens dat er zich geen archeologische objecten meer kunnen bevinden. Bovendien worden in dit deel, waarin ook het deel met een hoge verwachtingswaarde is gelegen, geen grondwerkzaamheden meer verricht. Slechts in een beperkt gedeelte van het plangebied kunnen bij de realisering van het bestemmingsplan archeologische vondsten verwacht worden.

Voor deze plekken geldt dat er voorafgaand aan toekomstige bouwwerkzaamheden een archeologische inventarisatie moet plaatsvinden.

Inventariserend veldonderzoek

Door Synthesgra Archeologie bv is op 25 en 26 oktober 2004 een Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd. Uit het verrichtte onderzoek kan geconcludeerd worden dat op basis van de stratigrafie, zoals deze door middel van zesenvijftig boringen is vastgesteld, is het terrein te interpreteren als een gebied met een afwisselende archeologische verwachting. Het doel van het onderzoek was een antwoord te vinden op de volgende vragen:

- Is de natuurlijke bodem intact?
- Zijn er archeologische waarden aanwezig of kunnen er archeologische waarden aanwezig zijn?
- Wat is de exacte aard en datering van de vindplaats(en)?
- Wat is de te verwachten conserveringsgraad van deze waarden?
- Hebben de uit te voeren werken invloed op het aanwezige bodemarchief?

Het onderzoek wees uit dat de natuurlijke bodem afhankelijk van de locatie in slechte, matig goede tot soms zeer goede toestand verkeert. Op de locatie zijn echter geen archeologische indicatoren aanwezig, ook niet op de plaatsen met een hoge archeologische verwachting. Over de aard en de datering van de eventuele vindplaatsen kan dus vooralsnog geen uitspraak gedaan worden.

De te verwachten conserveringsgraad is, op basis van de stratigrafie, afhankelijk van de topografie. Op het akkerland ten oosten van het recreatiegebied is de conserveringsgraad zonder meer de beste.

Wat de uit te voeren werken betreft, is er vanuit archeologisch standpunt geen bezwaar voor de terreinen met een lage archeologische verwachting. Daar is het bodemarchief al aanzienlijk aangetast. Voor de overige terreindelen hebben de uit te voeren werkzaamheden wel een invloed op het eventueel aanwezige bodemarchief.

Aanbevelingen

Op basis van het veldwerk kan gesteld worden dat er vanuit archeologisch standpunt in de toekomst nog enige vervolgacties nodig zijn. De aard van de acties worden bepaald door de archeologische verwachting. Voor de terreinen met een hoge en middelmatige archeologische verwachting kan op plaatsen met goede bodemconservering overwogen worden om proefsleuven aan te leggen. De randvoorwaarden voor dit onderzoek worden in overleg met de provincie bepaald. Voor de terreindelen met een lage archeologische verwachting zijn geen vervolgacties noodzakelijk.

Overleg provincie

Naar aanleiding van de conclusie van onderzoeksbureau Synthegra heeft bij de provincie Limburg een overleg plaatsgevonden inzake de geplande proefsleuven op het voormalige sportcomplex. Hieromtrent zijn de volgende afspraken gemaakt:

Indien de archeologische relictten ongeroerd worden gelaten hoeft het archeologisch vervolgonderzoek niet te worden uitgevoerd. Dit kan door de volgende werkwijze in acht te nemen:

Gebied van het voormalige hoofdvoetbalveld:

- terrein niet dieper roeren dan 40 cm minus het huidige maaiveld. Dit betekent dat de omgeving van de woningen met circa 30 cm. moet worden opgehoogd;
- op één (boring 51) mag de bodem slechts geroerd worden tot 20 cm. minus het huidige maaiveld.

De situatie ter plaatse van de bedrijfswoning en de fitnessvoorziening:

- bouwen zonder kelder;
- terrein roeren tot maximaal 30 cm. minus het huidige peil;
- indien toch een kelder gerealiseerd wordt dient het volledige veldonderzoek te worden uitgevoerd.

Aan bovengenoemde werkwijze wordt door de provincie meegewerkt om de voortgang van het voorontwerp bestemmingsplan niet te vertragen.

Met betrekking tot het belendende gelegen /gepland bedrijventerrein wordt afgesproken dat hier de voorgestelde proefsleuven volledig worden uitgevoerd. Indien dit werk wordt uitgevoerd zal eveneens sleuf 5 ter plaatse van de genoemde woning / fitnessruimte worden uitgevoerd, indien deze gronden nog niet zijn ontwikkeld ten behoeve van het Parc De Witte Vennen.

Volledigheidshalve is het Programma van Eisen voor het graven van de proefsleuven als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. In een schrijven heeft de initiatiefnemer verklaart dat wanneer behoud in deelgebied 1 en 2 (gronden die op de plankaart zijn aangeduid als gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde) geen optie blijkt, op basis van de resultaten van het nog uit te voeren onderzoek wordt geconformeerd aan het afgegeven advies. Betreffend schrijven is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

4.1.7

WATER

1. Globale beschrijving van het watersysteem binnen het plangebied

Parc De Witte Vennen is gelegen binnen het stroomgebied van de Oostrumsche beek welke ontspringt in het voormalige hoogveengebied nabij de westelijke provinciegrens.

Geohydrologisch gezien behoort het projectgebied tot de Peelhorst. De bovenste tientallen meters worden gekenmerkt door fijne zanden afgewisseld met leemlagen. Bodemkundig gezien bestaat het gebied uit zandgronden.

De infrastructuur van het park wordt extensief gebruikt en er is niet voorzien in een hemelwaterafvoersysteem middels kolken en buizen. Het hemelwater stroomt via het verharde oppervlak naar de aanliggende grasvelden of beplantingsvakken alwaar infiltratie in de bodem plaatsvindt. Het hemelwater dat valt op de camping infiltreert zonder verdere voorzieningen rechtstreeks in de bodem.

De huurbungalows worden voorzien van kunststof bakgoten en kunststof valpijpen die eindigen boven grindbakken aan de gevels van de woningen. De koopbungalows worden in het geheel niet voorzien van goten. Het water valt rechtstreeks van de daken in de grindbakken, welke gesitueerd zijn aan de gevels van de bungalows. Door het toepassen van niet uitlogbare materialen, conform DuBo maatregelen wordt het milieu ontzien.

Na infiltratie in de bodem zijgt het water langzaam uit naar de nabijgelegen waterplas. In de nabijgelegen waterplas wordt een waterpeil van minimaal + 18.30 N.A.P. met een overstort op + 19.00 N.A.P. op de Oostrumsche beek, welke in directe verbinding staat met de Maas, gehanteerd. De overstort, middels een reeds gerealiseerd betonbuis met een doorsnede van 400 mm. is gesitueerd in de hoek van de plas nabij het bedrijventerrein van Frans Maas. Door op deze wijze met het hemelwater om te springen realiseert "Parc De Witte Vennen" een afkoppeling van het hemelwater van 100%.

Voor de afhandeling van het vuilwater binnen het plangebied is voorzien in een DWA-riool. Het DWA-riool sluit aan op het gemeentelijk rioleringsstelsel dat zorgt draagt voor het transport richting RWZI.

2. Weergave gevoerde overlegproces met de waterbeheerder

Tijdens een overleg met de waterbeheerder, waterschap Peel en Maasvallei, op 15 januari 2004 is het project kenbaar gemaakt bij de waterbeheerder (verslag 15704). Naar aanleiding van een toelichting op het voorgestelde watersysteem zijn door de waterbeheerder geen verdere wateraandachtspunten geformuleerd. Met het voorgestelde systeem wordt binnen het projectgebied voorzien in een 100% afkoppeling van hemelwater. Met de waterbeheerder is overeengekomen dat een overzichtskaart wordt opgesteld met daarop aangegeven het aantal recreatiewoningen en het bijbehorende verharde oppervlak.

3. Integrale weergave van het wateradvies over het bestemmingsplan

Op 3 juni 2004 heeft waterschap Peel en Maasvallei een positief wateradvies afgegeven. 100% infiltreren van hemelwater is geheel conform de ideeën van het waterschap. Wel merkt het waterschap op dat de DuBo richtlijnen gehanteerd dienen te worden.

Op 1 oktober 2007 bevestigt het Waterschap Peel en Maasvallei per brief met kenmerk boa/flwi/wt/2007.04030 dat reeds eerder een positief advies is afgegeven voor het ontwerpbestemmingsplan Parc De Witte Vennen, onder nummer boa/role/2004-0378-1. Voorts wordt opgemerkt dat het 100% infiltreren van regenwater geheel conform de ideeën van het Waterschap is.

4.1.8

ECOLOGIE

Aanleiding

De wet- en regelgeving ten aanzien van flora en fauna vereist dat voorafgaand aan ingrepen als de aanleg van recreatiewoningen een vakkundig flora- en faunaonderzoek wordt uitgevoerd. Het onderzoek dient uitgevoerd te worden in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van het op te stellen bestemmingsplan. Het onderhavige flora- en faunaonderzoek richt zich primair op de kwalitatieve aanwezigheid van natuurwaarden. Dit rapport vormt het resultaat van het onderzoek.

Doel

Het doel van dit onderzoek is meerledig. Het rapport beoogt inzicht te verschaffen in:

1. aanwezige natuurwaarden;
2. effecten die op deze natuurwaarden optreden wanneer de beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd;
3. consequenties van de ontwikkeling in relatie tot het ruimtelijke beleid en de relevante groene wet- en regelgeving.

Veldinventarisaties

In 2004 en 2005 zijn door ter zake kundige ecologen van Groen-planning veldbezoeken aan het onderzoeksgebied gebracht in maart, april, mei, juli, augustus en september. Het onderzoeksgebied omvat de voormalige sportvelden en een klein bosgebied behorend bij Parc De Witte Vennen. Uitsluitend op deze plekken zijn immers nieuwe ontwikkelingen beoogd. De nadruk van het onderzoek lag op volgens de Nederlandse Flora- en faunawet (tabel 2 en 3 van de AMvB) en de Beleidsregel Mitigatie en Compensatie Natuurwaarden (Provinciaal Blad van Limburg 2005/59) beschermde planten en dieren en op soorten die vermeld staan op de Nederlandse Rode Lijst. Deze soorten kunnen van belang zijn voor de ruimtelijke ordening en bijbehorende procedures. Van alle soortgroepen zijn de waarnemingen tijdens elk veldbezoek ingetekend op een veldkaart.

Voor de inventarisatie van broedvogels is de uitgebreide territoriumkartering toegepast (Hustings et al., 1985). Deze methode is uitgewerkt in Handleiding Broedvogel Monitoring Project (Van Dijk, 2004) waarbij de methodiek BMP-A (alle soorten) is aangehouden. Bezoeken gericht op broedvogels zijn in de ochtend en tijdens gunstige weersomstandigheden uitgevoerd in de maanden maart, april, mei en juli.

Vleermuizen zijn geïnventariseerd met behulp van onder andere een batdetector en er zijn potentiële verblijfplaatsen, zoals bomen met holtes/spleten afgezocht.

De overige soorten zoogdieren zijn naast waarneming op zicht en gehoor ook vastgesteld middels de aanwezigheid van sporen (uitwerpselen, prenten en vraatresten). Omdat de vegetatie in maart en april nog kort is en sporen dan vrij goed zijn te vinden, is hier met name in deze maand op gelet.

Reptielen, amfibieën en dagvlinders zijn geïnventariseerd door op ter plaatse van locaties die voldoen aan de biotoopeisen van de betreffende soort, gericht te zoeken tijdens zonnig warm weer in alle maanden.

Planten werden op naam gebracht met Heukel's Flora van Nederland (Van der Meijden, 1996). Vanwege de verschillen in bloeitijd zijn tijdens alle bezoeken de planten geïnventariseerd.

Literatuuronderzoek

In aanvulling op de veldbezoeken zijn gegevens opgevraagd en verzameld bij de volgende instanties / bronnen en is gebruik gemaakt van onderstaande literatuur:

1. Provincie Limburg (www.limburg.nl)
Gegevens van avifauna en flora van 2003.
2. Werkatlas Zoodieren in Limburg (Huizenga et al., 2005).
Inventarisatiegegevens die dateren uit de periode 1974-2004 en weergegeven zijn op kilometerhok-niveau.
3. Natuurhistorisch Genootschap in Limburg (NHGL, opgevraagd 2005)
Gegevens van flora en fauna uit de periode 1997-2004. De gegevens zijn weergegeven op kilometerhok-niveau en in een aantal gevallen ook tot op 100 meter nauwkeurig.

Een deel van de gegevens is slechts op het grofmazige kilometerhok-niveau voorhanden. Het voorkomen van soorten in de betreffende kilometerhokken betekent daarom niet direct dat de soorten in het onderzoeksgebied een (vast) leefgebied hebben. Op basis van de binnen en buiten het onderzoeksgebied aanwezige biotoop kunnen in een aantal gevallen uitspraken worden gedaan over de vraag of een soort leefgebied heeft binnen en / of buiten het onderzoeksgebied.

Deze gedachte wordt met de volgende voorbeelden geïllustreerd:

- in het betreffende kilometerhok is de Kamsalamander waargenomen. In het kilometerhok bevinden zich poelen en wel buiten het onderzoeksgebied. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de soort niet in het onderzoeksgebied een vast leefgebied heeft;
- in het kilometerhok is de Rosse vleermuis waargenomen. Zowel in als buiten het onderzoeksgebied zijn bomen aanwezig. Het is daarom niet duidelijk of de soort in of buiten het onderzoeksgebied vaste verblijfplaatsen heeft.

Onderzoeksresultaten

Algemeen

Een compleet overzicht van de onderzoeksresultaten is opgenomen in bijlage 1 van het onderzoeksrapport. Op de kaart weergegeven in bijlage 2 van het onderzoeksrapport is de verspreiding van de meest bijzondere flora en fauna weergegeven die in het onderzoeksgebied zijn waargenomen. Het zijn dier- en plantensoorten die op provinciaal, nationaal en / of internationaal niveau bedreigd en / of beschermd zijn. In het navolgende worden de resultaten van zowel de veldonderzoeken als van het literatuuronderzoek toegelicht. Hierbij wordt achtereenvolgens ingegaan op de soortgroepen broedvogels, zoogdieren, herpetofauna, insecten en planten. Tussen haakjes is de status van de soort weergegeven zoals deze is vermeld op de Nederlandse Rode Lijst. De beschermingsstatus van onder de Flora- en faunawet beschermde soorten is eveneens aangegeven (tabel 1, 2 of 3).

Broedvogels

Groene specht ("kwetsbaar", tabel 2)

Het onderzoeksgebied hoort tot het territorium van de Groene specht. De soort is territoriumindicerend (roepend) waargenomen ter plaatse van de voormalige sportvelden. Daarnaast is de soort hier ook foeragerend waargenomen. Er zijn geen dikke bomen met holten aanwezig in of aan de rand van het onderzoeksgebied en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat de soort in het onderzoeksgebied broedt. Ten noorden van de Sparrendreef, die de noordelijke begrenzing van het onderzoeksgebied vormt, zijn nabij Paschalis dikke bomen met holten aanwezig. De soort broedt daar.

De Groene specht heeft een leefgebied met een grootte van 16 tot 100 hectare (Sierdsema, 1995 en Hoogerwerf et al., 2001). Het is een standvogel die in een zelfgehakte holte in een oude boom broedt, in een hoogstamboomgaard of in bos. De soort zoekt haar voedsel meestal in graslanden, onder boomgaarden met grasvegetatie en gazons van bijvoorbeeld bedrijventerreinen, groene woonwijken en andere locaties waar de soort haar voedsel kan vinden. Onder meer Rode bosmier, Zwarte weidemier en Gele weidemier staan op haar menu.

Oeverzwaluw (tabel 2)

De Oeverzwaluw broedt met 84 paar ter plaatse van een steile wand welke zich net buiten het onderzoeksgebied ter plaatse van de ontgronding bevindt. Geconstateerd is dat de soort geen gebruik maakt van het onderzoeksgebied om er te broeden of er te foerageren.

Deze zwaluwsoort zoekt een broedplaats in steile, onbegroeide wanden van bijvoorbeeld zand, leem of klei. Vaak betreft het een locatie waar grond wordt verzet, zoals bij zandafgravingen of in de bouw. Oeverzwaluwen broeden in de periode van half april tot eind augustus. In deze periode kunnen de vogels twee legsels grootbrengen.

Oeverzwaluwen zijn trouw aan hun nestplaats. De vogels keren ieder jaar terug naar dezelfde plek – of een vergelijkbaar terrein in de omgeving – maar kunnen ook op geheel nieuwe locaties worden waargenomen. Oeverzwaluwen graven nestgangen van één meter diep en hebben een voorkeur voor onbegroeide wanden die loodrecht aflopen. Een wand van één meter hoog is over het algemeen al geschikt voor de soort. De ingang is bij voorkeur gericht op het noorden, het noordoosten of het oosten.

De Oeverzwaluw foerageert op nabijgelegen wateren. Hier zijn volop insecten te vinden, die het hoofdbestanddeel vormen van het dagelijks eten van de vogels. Bij slecht weer kunnen de dieren ook tot enkele kilometers ver van de broedplaats foerageren. De Oeverzwaluw overwintert in Afrika.

Overige broedvogels

In het onderzoeksgebied komen ter plaatse van de houtwallen op de sportvelden en ter plaatse van Berghaag onder meer de volgende soorten voor: één paar Geelgors, één paar Zomertortel, één paar Wielewaal, één paar Grote bonte specht, één paar Glanskop en één paar Gekraagde roodstaart. Zomertortel en Wielewaal zijn vermeld op de Rode Lijst als "kwetsbaar".

Zoogdieren

Gewone dwergvleermuis (tabel 3)

De Gewone dwergvleermuis is in het onderzoeksgebied foeragerend waargenomen. De soort gebruikt de in het gebied aanwezige bomen als volgt:

- voor oriëntatie en voor geleiding op de vliegroute van de kolonie naar het jachtgebied en terug. De bomen worden gebruikt als bakens, waarop de ultrasone geluiden weerkaatsen;
- als beschutting tegen wind;
- als bescherming tegen predatoren;
- als voedselgebied. Rond de beplanting komen insecten voor die als voedsel voor de vleermuizen dienen.

De soort heeft vaste verblijfplaatsen in de boerderijen ten westen van het onderzoeksgebied. Gedurende het hele jaar gebruiken Gewone dwergvleermuizen de gebouwen als verblijfplaats. In het voorjaar en zomer (mei tot en met juli) groeperen de vrouwtjes zich in kraamkolonies in spouwmuren, achter daklijsten, onder dakpannen, in spleten van muren, in kerktorens en in vleermuiskasten. In de kraamkolonie worden de jongen in juni of juli geboren en vervolgens in maximaal zes weken grootgebracht (augustus). Ieder vrouwtje krijgt één jong per jaar. De grootte van een kraamkolonie kan variëren van enkele exemplaren tot meer dan tweehonderd dieren. In de kraamtijd periode zitten de mannetjes in kleine groepjes apart of alleen. Gewone dwergvleermuizen gebruiken meerdere verblijfplaatsen en verhuizen relatief vaak. Ze jagen hoofdzakelijk binnen een straal van circa twee, maar ook wel tot op vijf kilometer, van de verblijfplaats. Vliegroutes liggen hoofdzakelijk langs lijnvormige landschapselementen zoals heggen en lanen. Gewone dwergvleermuizen gebruiken over het algemeen gebouwen als winterslaapplaats. Ze kiezen meestal de wat warmere en droge plaatsen. Ze overwinteren alleen of in grote groepen. In West-Europa is de Gewone dwergvleermuis een standvleermuis. Dat wil zeggen dat dieren geen grote afstanden afleggen tussen zomer- en wintergebied.

Rosse vleermuis (tabel 3)

De Rosse vleermuis is hoog overvliegend waargenomen boven het onderzoeksgebied. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat de soort een verblijfplaats heeft in de bomen, noch dat de soort gebruik maakt van de bomen om er te foerageren; de soort heeft geen enkele binding met het onderzoeksgebied.

De Rosse vleermuis is in West-Europa een uitgesproken boombewonende soort. Zowel solitaire mannetjes, groepen vrouwtjes met jongen als dieren in winterslaap gebruiken boomholten als onderkomen. Doordat de Rosse vleermuis tamelijk luidruchtig is, en de geluiden ook zonder hulpmiddelen vaak goed te horen zijn, zijn de verblijfplaatsen relatief makkelijk te vinden. Zodoende is het gebruik van boomholten door de Rosse vleermuis ook al lange tijd bekend. De vlucht van de rosse vleermuis doet enigszins denken aan die van de Gierzwaluw: hoog en snel. De vleugels zijn dan ook lang en smal. De afstand tussen dagrustplaats en jachtgebied wordt in de regel in een snelle rechte vlucht afgelegd, op een hoogte van honderd meter of meer. Jachtplaatsen liggen meestal in open terrein, waar met snelle duiken op insecten gejaagd wordt. De Rosse vleermuis jaagt vooral boven water en moerassige gebieden, en jaagt ook wel bij straatverlichting.

De prooien bestaan vaak uit grote kevers en nachtvlinders, maar ook wel uit kleine, in zwermen vliegende dansmuggen. Jachtperioden liggen vooral in de avond- en ochtendschemering, en duren ongeveer een uur. Tussentijds keren de dieren terug naar hun verblijfplaatsen. Met behulp van ringonderzoek zijn in het verleden in Nederland waarnemingen gedaan die wijzen op trek. Anderzijds zijn er gebieden waar tijdens alle seizoenen Rosse vleermuizen gevonden kunnen worden.

In West-Europa zijn kraamkolonies vooral bekend uit laag gelegen gebieden in Noord-Duitsland en Nederland. Buitenplaatsen en landgoederen zijn vooral in trek bij deze soort. De soort is daarentegen vrij schaars in Zuid-Limburg. Ons land is dan ook van groot belang voor deze soort. Over de periode 1986-1993 werd de populatie Rosse vleermuizen in Nederland geschat op 6000 tot 8000 dieren. Deze soort lijkt langzaam in aantal af te nemen.

Eekhoorn (tabel 2)

De Eekhoorn is in het onderzoeksgebied waargenomen in het zuidelijke deel, Berghaag. Er zijn geen nesten gevonden in het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied fungeert voor deze soort als foerageergebied.

De Eekhoorn komt op veel plaatsen in Nederland voor. De dieren zijn hoofdzakelijk overdag actief. Door huizen- en wegenbouw wordt zijn leefgebied voortdurend kleiner, waardoor geïsoleerde populaties ontstaan. Vanwege deze versnippering is dit zoogdier in tabel 2 opgenomen. Van nature komt dit dier in elk bostype voor waar voedselbomen aanwezig zijn, zoals Beuk, Hazelaar, Tamme kastanje, Eiken en diverse naaldbomen. Het is een echte boombewoner die ook regelmatig op de grond vertoeft en dan kwetsbaar is voor roofdieren en loslopende honden. De afmetingen van het leefgebied varieert sterk tussen 2 en 50 ha. In loofbos is het leefgebied groter dan in naaldbos. De afgeplatte bolvormige nesten worden gemaakt van losse twijgen, bekleed met repen bast, gras of mos en dergelijke. Er worden twee verschillende nesten gebouwd, namelijk een kraamnest en een aantal slaapnesten. Jaarlijks zijn er twee kraamperiodes, namelijk van februari tot en met april en van juli tot en met augustus. Dit zijn de periodes dat de soort jongen heeft in het nest. Deze soort is dan het meest kwetsbaar. Op een leeftijd van drie maanden worden de jongen door de moeder verjaagd.

Overige zoogdieren

In het onderzoeksgebied komen Konijn, Vos, Veldmuis en Egel voor. Met uitzondering van de Vos hebben deze soort hier alle een vast leefgebied.

Uit de Werkatlas Zoogdieren in Limburg blijkt dat in het betreffende gebied tevens Watervleermuis en Laatvlieger aangetroffen. Op basis van het biotoop moet ervan worden uitgegaan dat de Watervleermuis boven de recreatieplas jaagt en de Laatvlieger een verblijfplaats heeft in een gebouw buiten het onderzoeksgebied.

Herpetofauna

In het onderzoeksgebied zijn waarnemingen bekend van de Groene kikker. Deze soort heeft buiten het onderzoeksgebied ter plaatse van de recreatieplas een vast leefgebied in de vorm van een voortplantingslocatie. Reptielen werden niet waargenomen.

Insecten

In het onderzoeksgebied zijn tijdens de veldbezoeken tien dagvlindersoorten waargenomen, waaronder Icarusblauwtje, Kleine vuurvliinder en Hooibeestje.

Voorts werden er de sprinkhanen Grote groene sabelsprinkhaan, Bruine sprinkhaan, Krasser en Ratelaar waargenomen. Ook de beschermde Rode bosmier is aanwezig.

Planten

Jeneverbes (tabel 2)

In het onderzoeksgebied is de aanwezigheid van twee Jeneverbesstruiken vastgesteld. De planten staan aan de rand van het bosgebiedje Berghaag.

Deze naaldboom behoort tot de Cypresfamilie, waarvan alleen de Jeneverbes in het wild in Nederland voorkomt. De Jeneverbes is een altijdgroene heester of kleine boom, die in de lente bloeit. De naalden staan in elkaar afwisselende kransen van drie; ze zijn scherp gepunt. De vrucht is een schijnvrucht, de blauw berijpte kegelbes. Deze bessen bevatten geurig, scherp smakende stoffen en worden gebruikt als keukenkruid en voor het aromatiseren van jenever. De Jeneverbes komt vooral voor in de koude en gematigde streken van het noordelijk halfrond. In Nederland is de soort nu vrij zeldzaam in de Pleistocene zandstreken, en komt het meest nog in Drenthe voor. In Noord-Limburg zijn nog behoorlijke aantallen aanwezig in de gemeente Venray. In Zuid-Limburg, waar de soort vroeger voorkwam op schrale heidegronden en in pure mergel, resteert nog een enkele vindplaats in het Geuldal. Vanwege de achteruitgang is deze soort wettelijk beschermd. De achteruitgang is te wijten aan het stoppen van beweiding van heideterreinen, waardoor open plekken in de heide verdwenen. De soort kiemde vooral op de open plekken, maar de grazers die de concurrerende loofhoutgewassen opvraten zijn verdwenen. Ook blijkt de soort gevoelig voor schimmel- en insectenplagen, heidebranden en ontginningen.

Overige plantensoorten

In het onderzoeksgebied komt een aantal soorten voor die duiden op een schrale zandgrond. Het betreft Dwergviltkruid, Muizenoor, Rode schijnspurrie en Struikhei. Dwergviltkruid is een Rode lijstsoort met de status "gevoelig". Daarnaast komen er nog de beschermde plantensoorten Brede wespenorchis en Grote kaardenbol in het onderzoeksgebied voor. Beide soorten zijn opgenomen op tabel in van de AMvB bij de Flora- en faunawet.

Conclusie en advies

De geplande ingreep en de bijbehorende werkzaamheden worden gekarakteriseerd als ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Bij de aanvraag van een ontheffing ex. art. 75 van de Flora- en faunawet, 5e lid, onderdeel C bij Ministerie van LNV dienen met betrekking tot broedvogels en soorten van tabel 2 en tabel 3 van de AMvB in navolging van het voorgaande de volgende vragen te worden beantwoord:

1. Welke maatregelen worden getroffen om schade aan de soort(en) te voorkomen dan wel te beperken (mitigerende maatregelen)?
2. Welke maatregelen worden getroffen om niet te voorkomen schade aan de soort(en) te herstellen (compenserende maatregelen)?
3. Wanneer en waar worden de compenserende- en mitigerende maatregelen uitgevoerd?

4. Zijn er mogelijke alternatieven onderzocht in locaties of werkwijzen die wellicht geen of minder effect hebben op de desbetreffende soort(en). Wat is de reden dat geen gebruik wordt gemaakt van de alternatieven?

Het laatste aspect is alleen van toepassing voor soorten van tabel 3.

Vogels en zoogdieren

Uit hoofdstuk 5 van het onderzoeksrapport blijkt dat er een wezenlijk negatief effect optreedt op de aanwezige broedvogels en Gewone dwergvleermuis indien men in een bepaalde periode het onderzoeksgebied bouwrijp maakt. Er treedt dan een conflict op met de Flora- en faunawet artikelen 11 en 12. Om dat te voorkomen dienen de volgende mitigerende maatregelen uitgevoerd te worden:

1. Er wordt geen grond geëgaliseerd, afgegraven of verandering in de terreinmorfologie aangebracht in de periode van 15 februari tot en met 31 augustus;
2. Er worden geen beplantingen verwijderd in de periode van 15 februari tot en met 31 augustus;
3. Voor aanvang het broedseizoen dient de situatie ter plaatse van de toekomstige bouwlocatie zodanig te zijn, dat vogels geen aanstalten zullen maken om op de locatie gaan broeden.

Planten

Als gevolg van de realisatie van het plan wordt de standplaats van de twee Jeneverbesstruiken aangetast. Men komt daardoor in conflict met de Flora- en faunawet artikel 8. Om dat te voorkomen worden de twee Jeneverbesstruiken verplant gelijktijdig met het verwijderen van de beplanting naar een nog nader te bepalen doch geschikte nieuwe groeiplaats. Daarvoor wordt een ontheffing ex. art. 75 van de Flora- en faunawet, 5e lid, onderdeel C bij Ministerie van LNV aangevraagd.

Bos

Bij de kap van het bos dient men rekening te houden met de Boswet. Dat betekent dat het bos ter plaatse van Berghaag voor 100% gecompenseerd dient te worden gecompenseerd op een nog nader te bepalen locatie. Het bos bevindt zich niet in de EHS of de POG. Dat betekent dat conform de Beleidsregel Mitigatie en Compensatie Natuurwaarden (GS, 6 september 2005) geen compensatietoeslag van toepassing is. De compensatie dient 1 op 1 uiterlijk gelijktijdig met de ingreep te worden uitgevoerd. Eén tot twaalf maanden voor aanvang van de velling dient een "Kennisgeving van voorgenomen velling" te worden gedaan bij het team handhavers Boswet van het Ministerie van LNV.

Het bos mag op grond van de bescherming van vogels conform de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet niet tijdens het broedseizoen – 15 februari tot en met 31 augustus – worden geveld.

Volledigheidshalve is het onderzoeksrapport als losse bijlage bij deze toelichting gevoegd.

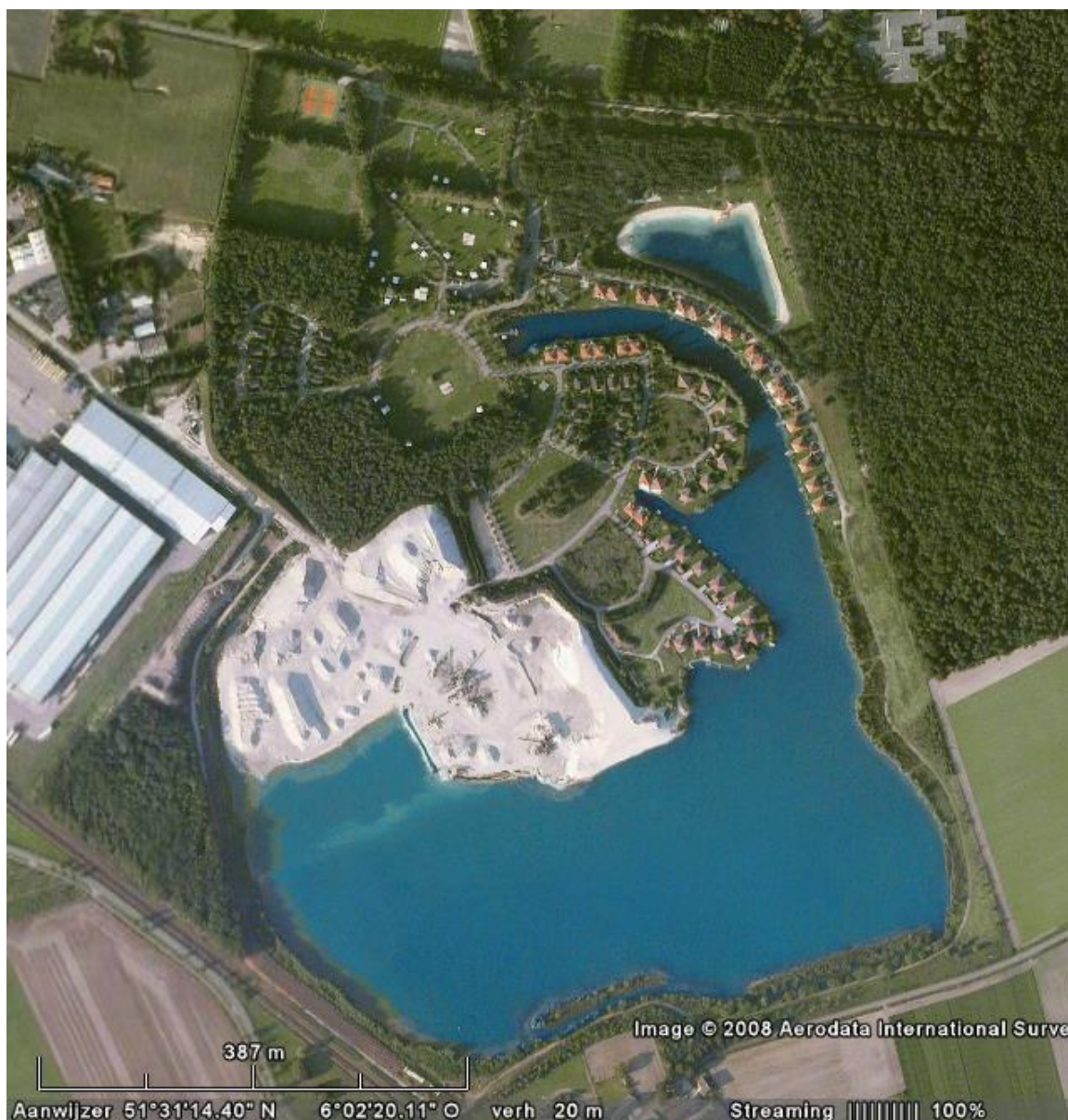
4.1.9COMPENSATIE

Bij afstemming van het thans nog vigerende bestemmingsplan “De Witte Vennen”(1990) en het onderhavige bestemmingsplan is gebleken dat bij de aanleg van het strandbad ca. 2 ha bos is gekapt en inmiddels een intensieve functie heeft gekregen.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is, conform eerdere afspraken, gezocht of het gekapte bos binnen dit plan gecompenseerd kan worden. Doordat de bestemming bos verandert treedt de Boswet terug en moet er gecompenseerd worden volgens de normen van de natuurcompensatieregeling (provinciaal en gemeentelijk). Dit komt neer op een compensatiefactor van 1.66.

Met het bevoegde gezag is overeengekomen om de nog niet beboste onbebouwde en niet reeds als ‘natuurgebied’ aangewezen oevers in het onderhavige bestemmingsplan als bos te bestemmen. In het nieuwe bestemmingsplan zal het te compenseren bos ongeveer 3,35 ha omvatten. Dit bos wordt aangeplant met soorten uit de PNV (Potentieel Natuurlijke Vegetatie). Met betrekking tot de soorten dienen afspraken vastgelegd te worden.

Op de luchtfoto (© Google) op de volgende pagina is aangegeven hoe het plangebied er in 2007 uitzag. Duidelijk blijkt het groene karakter en de ruime aanwezigheid van bomen.



4.1.10

ONTGRONDINGEN

Voor de realisatie van het Parc De Witte Vennen zijn in het recente verleden twee ontgrondingsvergunningen door de provincie Limburg verleend, te weten:

- Een vergunning, verleend op 9 januari 1990 met een oppervlakte van ca. 42 ha., met als doel de winning 3.000.000 m³ ophoogzand en grind als “financiële motor” voor de wijziging van bestemming van bedrijfs- naar recreatieve doeleinden. Daarnaast was deze vergunning nodig ten behoeve van de realisering van de gewenste terreinmorfologie en landschappelijke structuur. Deze vergunning (concessie) gold tot 15 jaren na het onherroepelijk worden van het besluit, oftewel tot het voorjaar van 2005. De ontgroning ten gevolge van deze concessie is inmiddels voltooid en de gronden zijn overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Voor de periode daarna is met het kenmerk 2003/55934 een nieuwe ontgrondingsvergunning verleend tot 15 juni 2010.

- Als gevolg van externe factoren onder andere verkleining van het concessiegebied door een noodzakelijke uitbreiding van het belendend gelegen transportbedrijf Frans Maas is ter compensatie in d.d. 1996 aan de Noord-oostzijde een kleine aanvullende ontgrondingsvergunning, groot ca. 3,5 ha., verleend. Op basis van deze vergunning is onder andere op verzoek van de gemeente Venray een klein strandbad gerealiseerd.

De grote basis ontgrondingsvergunning was geldig tot augustus 2005. Door een te ambitieus eindplan is de in de basisvergunning genoemde taakstelling van ca. 3 miljoen m³ grondstoffen niet gehaald. Op 18 december 2003 is door de vergunninghouder (terreineigenaar) een verlenging van de ontgrondingsvergunning, inclusief een beperkte wijziging, aangevraagd bij het bevoegd gezag. Dit met als doel de in het gebied aanwezige en oorspronkelijk vergunde grondstoffen alsnog te kunnen winnen. Door Gedeputeerde Staten is een nieuwe ontgrondingsvergunning verleend tot 15 juni 2010 (kenmerk 2003/55934). (bijlage I).

Het beoogde concessiegebied tot 2010 is door middel van de aanduiding "I" op de plankaart aangegeven. Daarnaast is er door Gedeputeerde Staten tevens een milieuv vergunning verleend voor het in gebruik hebben van een zandwinnings- en verwerkingsinstallatie (datum besluit: 14 november 1995, kenmerk BX 8956). Bij deze vergunning is een aantal voorschriften opgenomen, waaronder bepalingen ten aanzien van de geluidproductie en de uitstoot van uitlaatgassen.

4.1.11

BEDRIJFSHINDER

Agrarische bedrijven

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven gelegen die hinder veroorzaken en zodoende een belemmering vormen voor het plan van Parc De Witte Vennen.

Waterzuiveringsinstallatie Rixona b.v.

Op het noordelijk deel van het terrein van Rixona b.v. is een waterzuiveringsinstallatie gelegen ten behoeve van de nazuivering van het productie water. Met deze zuivering hangt niet, zoals dit bij rioolwaterzuiveringsinstallaties het geval is, een stankcirkel samen. De waterzuiveringsinstallatie zal dan ook geen invloed hebben op het plangebied.

4.1.12

DUURZAAM BOUWEN

Duurzaam bouwen is een ontwikkeling, die de laatste jaren in de bouwwereld steeds meer gemeengoed is geworden. Bij het duurzaam bouwen is het mogelijk om in verschillende stadia van het bouwproces en op verschillende aspecten van het gebruik van de bebouwing invloed uit te oefenen. Reeds in de stedenbouwkundige fase zijn maatregelen te treffen die een positieve invloed hebben op het milieu. Gebouwen kunnen op de zon worden gericht en belemmeringen door gebouwen onderling worden beperkt om zoveel mogelijk gratis zonne-energie voor ruimteverwarming te kunnen benutten. De situatie op de toekomstige bouwlocaties leent zich in een aantal gevallen voor dit aspect van het duurzaam bouwen, met name bij een ligging naar het zuiden, waarbij een oost-west richting van de bebouwing mogelijk is. Ook wind- en geluidhinder kunnen door een goede stedenbouwkundige en architectonische vormgeving aanzienlijk worden beperkt. Energiebesparing in de woningen kan daarnaast worden bereikt door een goede isolatie en het installeren van zonneboilers, hoog rendement verwarmingsketels en dergelijke.

Water kan worden bespaard door het gebruik van besparende douchekoppen, stortbakken en door het gebruik van regenwater voor functies, waarvoor geen drinkwaterkwaliteit is vereist. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met materialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Door te kiezen voor duurzame, milieuvriendelijke materialen (bijvoorbeeld geen hardhout, geen PVC) kan in een latere fase bij onderhoud, renovatie of sloop de hoeveelheid niet te hergebruiken materiaal (afval) zo klein mogelijk worden gehouden. De meeste van de genoemde maatregelen zijn in het recreatiegebied mogelijk. Op het niveau van het plangebied en directe omgeving kan worden bijgedragen aan het milieu door het behoud en de aanplant van groen (zuurstofproductie en landschappelijke inpassing).

Voor het water dat geïnfiltreerd wordt te beschermen worden bronmaatregelen genomen. De aanplant van bos in het kader van de boscompensatie is een goed voorbeeld van het bijdragen aan het aspect duurzaam bouwen.

4.2

CIVIELTECHNISCHE ASPECTEN

4.2.1

LEIDINGEN

Binnen het plangebied zijn geen leidingen aanwezig.

4.2.2

BEBOUWINGSGRENZEN

Bebouwingsgrens spoorwegdoeleinden

In de artikelen 36 t/m 40 van de Spoorwegwet is bepaald dat binnen een bepaalde afstand van de spoorlijn niet mag worden gebouwd of andere werken of werkzaamheden uit te voeren die in strijd zijn met de Spoorwegwet. In het onderhavige geval betreft het een afstand van 11 meter. Deze 11 meter-zone is op de plankaart aangegeven.

HOOFDSTUK 5

Juridische regeling

5.1 JURIDISCHE REGELING

5.1.1 PLANOPZET

Het onderhavige plan is opgezet als een globaal eindplan waarin getracht is, zonder verlies van de rechtszekerheid van de burger, in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. Naast de voorschriften maakt een plankaart onderdeel uit van de juridische regeling. Verder gaat het plan vergezeld van (onderhavige) toelichting, die onder andere de achtergronden van het plan(gebied) en de gewenste ontwikkelingen aangeeft. In de voorschriften zijn regels opgenomen omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden alsmede omtrent de bebouwing.

De bestemmingen zijn in de voorschriften per afzonderlijk artikel geregeld. De bestemmingen zijn globaal. Ze omvatten een redelijk groot gebied (zie plankaart) en er komen veelal meerdere functies in voor (doeleindenomschrijving). Om het plan optimaal te laten functioneren zijn in de laatste artikelen van de voorschriften binnen een strikte begrenzing de afwijkingsmogelijkheden van het plan aangegeven. Het betreft vrijstellingsmogelijkheden van Burgemeester en Wethouders die in de meeste tot op heden gebruikte bestemmingsplanvormen voorkomen. De bedoeling is hiermee voldoende flexibiliteit aan het plan te geven. Voor bepaalde delen van het plangebied geldt daarnaast een bevoegdheid aan Burgemeester en Wethouders om de bestemming te wijzigen.

5.1.2 ARTIKELGEWIJS

De voorschriften bestaan uit drie hoofdstukken. Dit zijn de inleidende bepalingen (artikelen 1 en 2), bepalingen in verband met de (dubbele) bestemmingen (artikelen 3 t/m 10) en de algemene bepalingen (artikelen 11 t/m 21). Meer specifiek kan de inhoud van de artikelen als volgt worden weergegeven.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

- Artikel 1: begripsbepalingen; hierin worden de in de voorschriften gehanteerde begrippen gedefinieerd verklaard om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijkse taalgebruik.
- Artikel 2: wijze van meten; dit artikel geeft aan op welke manier het meten moet plaatsvinden.

HOOFDSTUK 2 *BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN*

Paragraaf A *Bepalingen met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen*

Artikelen 3 t/m 8: deze artikelen omvatten de afzonderlijke bestemmingen. Elk artikel is opgebouwd uit:

- een doeleindenomschrijving waarin is weergegeven waarvoor de gronden zijn bestemd;
- bebouwingsvoorschriften waarin regels zijn gesteld ten aanzien van bestaande en nieuwe bouwwerken.

Verder komt bij verschillende bestemmingen een wijzigings- en/of vrijstellingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders voor en kunnen door hen nadere eisen worden gesteld ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken. De bestemmingen zijn gegroepeerd per samenhangende doeleinden. De bestemmingen zijn achtereenvolgens:

- recreatieve doeleinden (artikel 3);
- verblijfsgebied (artikel 4);
- natuurgebied (artikel 5)
- groenvoorzieningen (artikel 6);
- water (artikel 7).
- bos (artikel 8).

Op dit punt dient nog extra aandacht te worden besteed aan de bestemming recreatieve doeleinden. Binnen deze bestemming wordt naast recreatief (niet-permanent) wonen, ook overbruggingshuisvesting toegestaan. Het gaat dan om gevallen waarbij personen door het intreden van een bijzondere gebeurtenis de vakantiewoning gedurende een aaneengesloten termijn van maximaal 6 maanden als hoofdverblijf gebruiken. Bij bijzondere gebeurtenis moet niet alleen worden gedacht aan het optreden van een calamiteit, maar ook aan het (tijdelijk) kwijtraken van het eerdere hoofdverblijf door echtscheiding, verkoop of verbouw.

Om te bepalen of er sprake is van een hoofdverblijf is in de begripsbepalingen aangegeven dat hiervan sprake is als een persoon de betreffende woonruimte het hele jaar of het grootste deel van het jaar feitelijk bewoont en deze persoon op dat adres tevens staat ingeschreven volgens de Wet op de gemeentelijke basisadministratie dan wel dat hij op dat adres ingeschreven had moeten staan. De feitelijke bewoning kan blijken uit een aantal omstandigheden en gedragingen. Uit de jurisprudentie blijkt onder meer dat de duur van het verblijf niet doorslaggevend is. Zo werd een situatie waarbij iemand gedurende de zomermaanden gedurende veelvuldig in en rond de woning werd waargenomen niet beschouwd als een overtuigend bewijs dat er sprake is van permanente bewoning.

In een ander geval waarin iemand gedurende een half jaar waaronder met name tijdens een koude wintermaand vrijwel voortdurend ter plaatse werd waargenomen werd permanente bewoning aannemelijk geacht. Andere zaken die een rol kunnen spelen bij het bepalen of een woning permanent wordt bewoond zijn de mate van gebruik van gas, licht en water, de regelmaat waarmee huisvuil wordt aangeboden, de frequente aanwezigheid van de auto en wasgoed aan de waslijn (zie ook Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, 28 juni 2006, no 200507268/1).

De gronden waarbinnen de vakantiewoningen zijn gelegen die voor overbruggingshuisvesting mogen worden aangewend, zijn expliciet aangeduid op de plankaart. Maximaal mogen 50 vakantiewoningen tegelijkertijd binnen het park hiervoor worden gebruikt. De aaneengesloten termijn van ten hoogste 6 maanden is niet gekoppeld aan de vakantiewoning, maar aan het verblijf binnen het park. Hiermee wordt voorkomen dat men na een halfjaar verhuist naar een andere vakantiewoning en daar het hoofdverblijf verder continueert. De gemeente sluit over dit afwijkend gebruik tevens een convenant af met de exploitanten/eigenaar van het vakantiepark teneinde misbruik van de regeling tegen te gaan.

Met betrekking tot de bestemming Natuurgebied aan in het zuiden van het plangebied kan nog worden opgemerkt dat deze bestemming ook in het voorgaande bestemmingsplan was opgenomen.. Dit had te maken met de invloedssfeer van de agrarische bedrijven aan de Gunhoek op het plangebied. Binnen de bestemming natuurgebied is alleen extensieve dagrecreatie toegestaan. Inmiddels is de Wet geurhinder en veehouderij, en in het verlengde daarvan de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Venray', van kracht. De hindercirkel zoals deze voorheen over het plangebied lag, is daarmee komen te vervallen. Om de inmiddels ontstane waarden in het gebied te behouden en te versterken is ervoor gekozen om de bestemming natuurgebied te handhaven. Wel is voor de begrenzing van de bestemming meer aangesloten bij de bestaande situatie. De bestemming omvat naast de eilandjes ook een deel van de oevers en het water. Het betreft ondiep water waar veel natuurwaarden voorkomen. Dit beeld wordt heel duidelijk bevestigd door de broedvogelkartering van de provincie Limburg. Het aangrenzende bos in de vorm van potentieel natuurlijke vegetatie sluit op een natuurlijke wijze aan op de oevertvegetatie en de bijbehorende natuurwaarden.

Paragraaf B Bepalingen met betrekking tot de dubbele bestemming

Wordt er op gronden gebouwd die een dubbele bestemming hebben, dan dient men zich tevens aan de regels te houden die de dubbele bestemming geeft.

Artikel 9: Gebied met hoge archeologisch verwachtingswaarde; deze bepaling geeft een nadere regeling voor de gronden binnen het plangebied die een hoge archeologische verwachtingswaarde kennen.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 10: Dubbeltelbepaling; deze bepaling zorgt ervoor dat oprichting van bouwwerken niet mogelijk is indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het bijbehorende perceel niet meer zal voldoen c.q. in grotere mate zal gaan afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 11: Bestaande afmetingen en afstanden; deze bepaling geeft een regeling m.b.t. bestaande afmetingen en afstanden.

Artikel 12: Ondergronds bouwen; deze bepaling geeft aan waar ondergronds gebouwd mag worden.

Artikel 13: Beschermingszone spoorwegdoeleinden; deze bepaling ziet toe op het bedrijfsveilig functioneren van de binnen de zone gelegen spoorweg; binnen deze zone mag geen bebouwing worden opgericht.

Artikel 14: Andere regelingen; deze bepaling geeft aan dat waar in het plan naar wetten en/of andere regelingen wordt verwezen, de wetten en/of andere regelingen worden bedoeld die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan gelden.

Artikelen 15 en 16: verbodsbepalingen; in deze artikelen is het verboden gebruik van gronden en bouwwerken geregeld.

Artikel 17: algemene vrijstellingsbevoegdheid; hierin is o.a. vastgelegd dat Burgemeester en Wethouders vrijstelling kunnen verlenen om de in de voorschriften genoemde maten, onder voorwaarden, met maximaal 10% te wijzigen indien er geen belangen van derden worden geschaad;

Artikel 18: algemene wijzigingsbevoegdheid; hierin is onder andere vastgelegd dat Burgemeester en Wethouders het plan op bepaalde punten kunnen wijzigen:

Artikel 19: procedurebepalingen: procedureregels: dit artikel omvat de procedureregels die gevolgd worden als gebruik wordt gemaakt van de wijzigings- of vrijstellingsbevoegdheid of de bevoegdheid tot het verlenen van een aanlegvergunning.

- Artikelen 20 en 21: deze artikelen omvatten het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en het gebruik.
- Artikel 22: strafbepaling: op grond van artikel 2 van de Wet Economische Delicten kan afwijkend handelen ten aanzien van bepaalde voorschriften van het plan als een strafbaar feit worden aangemerkt.
- Artikel 23: slotbepaling; dit artikel geeft de titel van de voorschriften aan.

5.2

HANDHAVING

Het handhavingsbeleid van de gemeente Venray is neergelegd in de nota 'Programmatisch Handhaven' die in januari 2003 is vastgesteld. Op 19 december 2006 heeft het college ingestemd met het handhavingsprogramma 2007-2010. Hierin wordt meer aandacht gegeven aan integraal handhaven. Voor de uitvoering van het programma is door de gemeenten Horst aan de Maas, Meerlo-Wanssum, Sevenum en Venray een gezamenlijk handhavingsteam opgericht. De samenwerkende gemeenten hebben als doel het waarborgen van een veilige en gezonde omgeving waarin men veilig kan wonen, werken en recreëren. Om dit doel te bereiken is het volgende van belang:

1. inwoners en bedrijven nemen hun eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van de naleving van de voor hen geldende regels;
2. het voorkomen van overtredingen verdient de hoogste prioriteit;
3. handhaving wordt ingezet om een positieve gedragsverandering te verkrijgen.

Handhaving betekent keuzes maken en prioriteiten stellen. Daarbij spelen factoren als gezondheid en veiligheid een grote rol. Overtredingen waarbij de gezondheid en veiligheid in het gedrang komen hebben een hoge prioriteit.

Permanente bewoning

De Nota Ruimte, aangeboden aan de Tweede Kamer op 27 april 2004, is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'.

Met betrekking tot recreatiewoningen bepaalt de Nota Ruimte dat vanwege het karakter van het huidige gebruik van recreatiewoningen het ruimtelijk beleidskader voor nieuwe recreatiewoningen gelijk wordt getrokken met reguliere woningen.

Deze verruiming van het ruimtelijk beleid biedt gemeenten en provincies meer mogelijkheden om, op grond van hun reguliere bevoegdheden, bestemmingswijzigingen door te voeren voor situaties waar op 31 oktober 2003 onrechtmatig in een recreatiewoning wordt gewoond. Dit betekent onder andere dat bedoelde bestemmingswijzigingen in ieder geval niet kunnen worden doorgevoerd in waardevolle en/of kwetsbare gebieden. Bij de afweging om eventueel tot een bestemmingswijziging over te gaan spelen op lokaal en regionaal niveau vele ruimtelijke en regionaal economische factoren een rol, waaronder het belang van het borgen van voldoende verblijfsrecreatief aanbod en het borgen en ontwikkelen van de kwaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied.

Gezien de beleidsverruiming wordt aan gemeentes en provincies de mogelijkheid geboden om voor complexen van recreatiewoningen waar nu feitelijk in grote mate onrechtmatig wordt gewoond een bestemmingswijziging door te voeren (van “recreatie” naar “wonen”). Hierbij wordt bedoeld op recreatiewoningen:

- die op 31 oktober 2003 in grote mate onrechtmatig worden bewoond;
- die zijn gelegen buiten de hierboven genoemde waardevolle en / of kwetsbare gebieden;
- die thans niet bedrijfsmatig geëxploiteerd worden;
- waarvan de woningen voldoen aan het Bouwbesluit;
- en waarvan een bestemmingswijziging niet in strijd is met de toepasselijke milieuwetgeving.

Het is niet de bedoeling dat complexen waar niet of nauwelijks wordt gewoond worden omgezet. Tevens is het niet de bedoeling dat bij bedoelde bestemmingswijziging de eventuele recreatiefunctie van het betreffende gebied in gevaar komt dan wel dat er een nieuwe behoefte aan recreatiewoningen in hetzelfde gebied ontstaat.

Indien een bestemmingswijziging niet aan de orde is, dienen gemeenten en provincies uiterlijk 31 december 2004 aangegeven te hebben op welke wijze onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen op 31 oktober 2003 zal worden beëindigd. Dit zijn situaties waar op 31 oktober 2003 onrechtmatig wordt gewoond, maar waar op grond van het rijksbeleid geen bestemmingswijziging aan de orde kan zijn dan wel waar gemeenten en / of provincies op grond van hun eigen beleid geen bestemmingswijziging overwegen.

In beginsel dienen gemeenten ten aanzien van deze situaties van onrechtmatige bewoning handhavend op te treden. Om tegemoet te komen aan bestaande situaties bestaat de mogelijkheid dat de gemeente een persoonsgebonden beschikking nemen die ertoe strekt dat de betreffende bewoners in de recreatiewoning mogen blijven wonen. Deze beschikking is persoonsgebonden en aan het object gerelateerd, niet overdraagbaar en vervalt in ieder geval op het moment dat de betreffende bewoner verhuist of overlijdt. Voorwaarde is wel dat het betreffende object dient te voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit aan een woning stelt en dat het bewonen van het betreffende object niet strijdig is met de milieuwetgeving. Na expiratie van deze persoonsgebonden beschikking dient de gemeente de recreatiebestemming actief te handhaven.

Door een wijziging van artikel 20 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 is het vanaf 1 juni 2007 mogelijk om via artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling van het verbod op permanente bewoning aan te vragen. De vrijstelling is persoonsgebonden en geldt voor de aanvrager en de medebewoners. Ook de medebewoners moeten aan de voorwaarden voldoen. De vrijstelling vervalt zodra de laatste bewoner voor wie de vrijstelling geldt, de recreatiewoning verlaat. De voorwaarden voor het verlenen van de vrijstelling zijn:

1. de recreatiewoning moet voldoen aan de Woningweteisen voor een bestaande woning;
2. bewoning mag niet in strijd zijn met de milieuwetgeving;
3. de aanvrager moet de recreatiewoning voor of op 31 oktober 2003 als woning in gebruik hebben en sindsdien onafgebroken bewonen;
4. de personen moeten meerderjarig zijn.

De vrijstelling betekent niet dat ook toepassing kan worden gegeven aan het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken! Er blijft sprake van een recreatiewoning. Alleen het gebruik wordt veranderd, niet de bestemming.

De gemeente Venray heeft er altijd bewust voor gekozen de recreatieve bestemming van Parc De Witte Vennen te behouden. Wel heeft het college op 13 november 2007 besloten medewerking te verlenen aan aanvragen van bewoners die voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 20 Bro 1985. Daarnaast wordt aan de vrijstelling de voorwaarde gekoppeld dat eventuele illegale bebouwing wordt verwijderd en dat de aanvrager een planschadeafwentelingsovereenkomst tekent.

Tegen illegale bewoning van na 31 oktober 2003 en verdere illegale bebouwing zal worden opgetreden.

Commercieel recreatief gebruik

In de provinciale Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg (juli 2004, herzien in oktober 2005 en januari 2007) met de ondertitel Ordening en ontwikkeling in balans, wordt opgemerkt dat de provincie zich een nieuwe rol aanmeet. Dit komt erop neer dat de provincie meer op hoofdlijnen beleid gaat voeren en daarbij vooral stuurt op kwaliteit. Ten aanzien van de aspecten toerisme & recreatie wordt aangegeven dat het POL als toetsingskader geldt. Het POL beoogt een duurzame ontwikkeling en versterking van de sector toerisme en recreatie. Er wordt aangegeven dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan. Recreatiewoningen moeten duurzaam beschikbaar zijn voor commercieel recreatief gebruik. Het bestemmingsplan moet hiertoe een zorgvuldige en handhaafbare regeling bevatten. Daarnaast kunnen ook andere instrumenten worden ingezet om permanente bewoning tegen te gaan.

In onderhavig bestemmingsplan wordt permanente bewoning van recreatie-eenheden tot verboden gebruik aangemerkt. Naast het bestemmingsplan is het sluiten van een convenant een veel gebruikt instrument om permanente bewoning tegen te gaan. In een convenant worden nadere afspraken tussen partijen over onderwerpen die in het bestemmingsplan worden geregeld, vastgelegd. Zo heeft de gemeente Venray in een convenant met de initiatiefnemers afgesproken dat in koopovereenkomsten en in het parkreglement een verbod op permanente bewoning wordt opgenomen. Het convenant brengt geen verandering in de overeenkomsten die reeds gesloten zijn. De afspraken die destijds door de betrokken partijen in deze overeenkomsten zijn vastgelegd gelden voor deze partijen.

HOOFDSTUK

6 Economische Uitvoerbaarheid

Onder het vigerende bestemmingsplan Parc De Witte Vennen, dat is vastgesteld op 30 januari 1990, is reeds een groot deel van het recreatiepark ingericht. Gestart is in 1994 met de bouw van 31 vakantiewoningen in de vorm van chalets. De bouw en inrichting van deze chalets, de bouw van centrumvoorzieningen en de kosten voor infrastructurele werkzaamheden in combinatie met de aanleg van nieuwe groenvoorzieningen zijn in eerste instantie volledig gefinancierd uit eigen middelen. De winning van ophoogzand en grint was de financiële motor voor deze niet geringe investeringen.

Na een aantal opstartjaren is de bezettingsgraad van deze vakantiewoningen gegroeid naar ongeveer 75 % vanaf het jaar 2000 en is vanaf dat moment constant. Door deze relatief hoge bezettingsgraad zijn middelen vrijgekomen die het mogelijk maakten het Parc verder uit te breiden onafhankelijk van de zandwinning. In het jaar 2001 en 2003 zijn dan ook in totaal 10 luxe huurbungalows opgericht, die een nog hogere bezettingsgraad weten te behalen. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het aantal huurwoningen nog met enkele tientallen toenemen.

Uit eigen middelen is vanaf 1999 geïnvesteerd in de aanleg van een camping. Deze is door de jaren heen gegroeid van 30 naar 130 plaatsen. Op dit moment wordt een bezettingsgraad per plaats van 45 nachten op jaarbasis gerealiseerd, wat boven het landelijke gemiddelde ligt.

In 1997 is gestart met de bouw van kooprecreatiewoningen. Hiervan zijn er inmiddels 35 gerealiseerd. Deze woningen, die uit slechts twee verschillende types bestaan, worden in kleine series gebouwd. Met de bouw wordt eerst gestart wanneer het merendeel van een serie verkocht is. De woningen worden samen met de onderliggende kavel verkocht. De totale verkoopprijs van deze woningen is zodanig gecalculeerd dat de infrastructuur en totale aanleg van het Parc over de (nog) te bouwen woningen wordt omgeslagen. Ook worden er reserves gekweekt waarmee nieuwe delen van het terrein, wanneer hier de zandwinning beëindigd is, kunnen worden aangelegd. Door in kleine aantallen te bouwen en de bouwrente bij de potentiële kopers neer te leggen kan uit eigen middelen dit initiatief verwezenlijkt worden. Het bestemmingsplan Parc De Witte Vennen biedt de mogelijkheid tot de bouw van maximaal 320 recreatiewoningen, exclusief het appartementengebouw dat maximaal 20 appartementen mag bevatten. Voor de inrichting van het terrein wordt verwezen naar de kaart zoals die is opgenomen in paragraaf 3.2. van deze toelichting. Er zijn momenteel 35 koopwoningen en 41 huurwoningen aanwezig. In totaal dus 76 vakantiewoningen. Daarnaast zijn er 130 campingplaatsen aanwezig. Dit aantal wordt voorlopig niet uitgebreid. Dit betekent dat er nog 134 woningen gebouwd kunnen worden. Enkele tientallen hiervan zullen bestemd zijn voor het huursegment.

De resterende woningen zullen volgens bovenstaand principe gebouwd worden als kooprecreatiewoning. Ook hier behoeft naar verwachting geen beroep gedaan te worden op externe geldbronnen.

Voor het strandbad geldt eveneens dat de aanleg en afwerking van de zwemplas en speeltuin en de bouw van de bijbehorende voorzieningen gefinancierd zijn uit de opbrengst van de delfstoffen die vrijgekomen zijn met de aanleg van deze recreatiepas.

Het overgrote deel van het recreatiepark is reeds aangelegd en functioneert naar wens. De herziening bestemmingsplan betreft dan ook hoofdzakelijk een aanpassing van het vigerende plan. Tevens regelt het enkele zaken zoals de uitbreiding van het recreatiepark door de aankoop van het sportpark "de Spar" en zijn er enkele wijzigingen in de plankaart vanwege uitbreiding van expeditiebedrijf Frans Maas.

Naar schatting zijn 90 % van de kosten van infrastructuur, groenvoorzieningen en nagenoeg 100 % van de planontwikkeling en de opstartkosten voor dit recreatieobject gepasseerd.

De conclusie moet derhalve zijn dat de economische haalbaarheid van het project na ruim 10 jaren van exploitatie voldoende is aangetoond en voor de resterende periode gegarandeerd kan worden.

HOOFDSTUK 7 Overleg

Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de gebruikelijke vooroverleginstanties. Tevens heeft het ontwerp ter inzage gelegen van vrijdag 14 september 2007 tot en met donderdag 25 oktober 2007.

Op 8 oktober heeft een inloopavond plaatsgevonden waarbij vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig waren om vragen over het bestemmingsplan te beantwoorden. Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn 11 schriftelijke reacties binnengekomen. Voor een overzicht van de binnengekomen reacties en het gemeentelijk antwoord daarop wordt verwezen naar “Bestemmingsplan De Witte Vennen, nota vooroverleg en zienswijzen”.

De belangrijkste wijzigingen voor het bestemmingsplan naar aanleiding van het overleg luiden als volgt:

- de paragraaf over bodemkwaliteit is aangepast;
- de paragraaf over externe veiligheid is bijgesteld;
- op de plankaart, in de voorschriften en de toelichting is de hoge gasvoedingleiding komen te vervallen omdat deze niet aanwezig is;
- op de plankaart is een bouwvlak opgenomen voor de centrale voorzieningen;
- op de plankaart is een bouwvlak opgenomen waar het appartementengebouw volgens de voorschriften via wijziging mag worden gesitueerd;
- op de plankaart is de calamiteitentoeegang ingetekend en in de voorschriften is vastgelegd dat deze op die plek mag worden gesitueerd;
- een wandelpad rondom de waterplas is in de voorschriften vastgelegd.

BIJLAGE

1

Ontgrondingsvergunning 15 juni 2004

BIJLAGE

2

Programma van Eisen

BIJLAGE

3

Brief initiatiefnemer