



Datum besluitraad	: 28 maart 2017	Datum oordeelraad	: 7 maart 2017
Agendapunt	: 11	Datum B en W	: 20 december 2016
Volgnummer	: 16bs00555 / 17.003	Programma begroting	: 1
Gewijzigd voorstel	: nee	Productnummer	: 651400
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		
E-mail steller	: Merla.Foederer@veldhoven.nl		

Adviesnota raad

Vaststellen bestemmingsplan 'Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven'

Samenvatting

Met de vaststelling van bovengenoemd bestemmingsplan wordt de bouw van een hotel en een 12 tal lodges mogelijk gemaakt op het terrein van het recreatiebedrijf 't Witven gelegen aan de Runstraat 40.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00045-0401.gml met bijhorende bestanden, waarbij gebruik wordt gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan het GBKN en is opgeslagen onder nummer o_NL.IMRO.0861.BP00045-0401, gewijzigd vast te stellen;
2. De 'Nota van ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven (december 2016)' vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan 'Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven'.

Inleiding

De eigenaar van het recreatiebedrijf 't Witven heeft een verzoek ingediend tot het uitbreiden en het versterken van zijn huidig bedrijf aan de Runstraat. Het bedrijf bestaat momenteel uit een camping, een partycentrum, een zwemwaterplas met zandstrand, een restaurant en diverse bijhorende voorzieningen zoals een aantal tennisbanen, midgetgolf etc. Het huidige totale park is ongeveer 13,3 ha. groot.

Het verzoek houdt in: het realiseren van een nieuw gebouw ten behoeve van hotel- en groepsaccommodatie en het bouwen van een 12-tal lodges deels voor de zorgsector. Omdat het verzoek niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is bijgevoegd bestemmingsplan 'Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven' opgesteld. Eerder dit jaar heeft dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.



Weergave huidige situatie aan noordzijde.



Weergave gewenste situatie aan noordzijde (indicatief).

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- Artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening: vaststellen bestemmingsplan
- Artikel 6.12, lid 1 Wro: vaststellen exploitatieplan
- Verordening ruimte 2014

Beoogd effect

Het versterken van het bestaande recreatiebedrijf 't Witven en het versterken van het toeristisch recreatief zorgaanbod binnen de gemeente.

Argumenten

1.1 Het initiatief zal leiden tot een versterking van het bedrijf 't Witven en een belangrijke bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van de gemeente Veldhoven ten aanzien van het toeristisch-recreatief zorgaanbod.

Het bedrijf is momenteel in gezonde staat, maar is voor een aanzienlijk deel seizoen afhankelijk (kampeerterrein en zwemwaterplas). Hiermee is het bedrijf in wezen ook deels kwetsbaar. Door de functietoevoeging van een hotel- en groepsaccommodatie en diverse



lodges zal het bestaande recreatiebedrijf een bredere markt gedurende het gehele jaar kunnen bedienen.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat zowel de hotel- en groepsaccommodatie als de lodges bedoeld zijn voor het luxere segment. De vraag naar luxere verblijfsaccommodaties is de laatste jaren gestegen. Mensen hebben een steeds hoger wensenpakket als het gaat om overnachtingsmogelijkheden. Door een toevoeging van een dergelijke functie aan 't bedrijf 't Witven kan een bredere markt worden bediend. In Veldhoven is het aanbod van luxere groepsaccommodaties en lodges momenteel beperkt. Door het toevoegen van een dergelijke functie wordt de vakantiemarkt in de Kempen, maar voor Veldhoven in bijzonder, versterkt.

Initiatiefnemer geeft aan dat een deel van de hotelkamers geschikt zijn voor zorgtoerisme. Hierbij kan gedacht worden aan allergievriendelijke kamers/lodges, mindervalide kamers/lodges, zorg en hulpmiddelen op vakantieadres etc.

Gebleken is dat deze vraag in de toekomst steeds groter zal worden. Momenteel is het aanbod aan overnachtingsmogelijkheden in het kader van zorgtoerisme vrijwel niet aanwezig binnen de gemeente Veldhoven. Door vaststelling van het bestemmingsplan, zal een belangrijke impuls geven worden voor het zorgaanbod in de recreatieve sector binnen de gemeente Veldhoven.

2.1 De voorgestelde wijzingen leiden tot verbetering van het plan.

Het bestemmingsplan is op een aantal ondergeschikte zaken aangepast. Deze staan vermeld in de 'Nota van ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven (december 2016)'.

3.1. Kostenverhaal is verzekerd

Met Witven B.V. is een overeenkomst en tevens een addendum daarop, gesloten, op basis waarvan het verhaal van kosten van het bestemmingsplan is verzekerd. Conform het gestelde in artikel 6.12, lid 2 Wro hoeft er dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

4.1 Versnelde publicatie leidt tot onnodige vertraging van de bestemmingsplanprocedure

Een bestemmingsplan moet eerst naar de provincie worden toegestuurd, als het gewijzigd is vastgesteld waarbij een reactietermijn geldt van 6 weken. De wijzigingen hebben echter geen betrekking op provinciale belangen. In dat geval kan er een verzoek bij de provincie worden ingediend tot versnelde publicatie zodat de termijn van 6 weken niet hoeft te worden afgewacht en vertraging wordt voorkomen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Een juridische procedure kan leiden tot vertraging van de uitvoering van het plan

Door belanghebbenden kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State tegen het onderdeel dat gewijzigd wordt vastgesteld, hetgeen tot vertraging kan leiden. Gezien de aard van de wijzigingen wordt niet verwacht dat er beroep bij de Raad van State wordt ingesteld.

Financiën

De door de gemeente te maken kosten dienen verhaald te worden op de eigenaar. Dit kostenverhaal is zeker gesteld door een reeds getekende anterieure exploitatieovereenkomst in 2015 en een addendum op deze overeenkomst getekend d.d. 20 november 2016.

Eventuele toegekende planschade wordt via de daarvoor vastgestelde procedure (procedureverordening tegemoetkoming planschade) behandeld en dus los van de exploitatiebijdrage verhaald. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een reeds getekende Planschadeverhaalsovereenkomst uit 2015.



Communicatie en samenspraak

Het vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend worden gemaakt in de Staatscourant en het Veldhovens Weekblad.

Verder zal de kennisgeving langs elektronische weg geschieden en wordt het besluit met bijbehorende stukken ook via deze manier beschikbaar gesteld (op www.veldhoven.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl).

Uitvoering / planning

Het bestemmingsplan zal direct na vaststelling op 21 februari 2017, naar de provincie worden toegestuurd. De provincie wordt verzocht om zo spoedig mogelijk op het plan te reageren. Hierna zal het plan ter visie gaan voor beroep bij de Raad van State.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven';
- Nota van ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven'.

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad van 31 januari 2017

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt ongewijzigd als **hamerstuk** te agenderen voor de besluitraad op 21 februari, mits beantwoording op openstaande vragen naar tevredenheid plaatsvindt.

Openstaande vragen vanuit D66-fractie:

De plannen zoals die door het college zijn voorgelegd hebben betrekking op de vestiging van een aantal verblijfsvoorzieningen in het luxe segment. Wij krijgen de indruk dat door deze plannen de nadruk van 't Witven als geheel komt te liggen op verblijfsgebied voor het luxere segment van de markt en daardoor minder toegankelijk voor de modale Veldhovense burger. Als 't Witven in particuliere handen is dan begrijp ik dat de eigenaar kan doen wat hij wil, maar als er nogal wat belastinggeld naar gaat of is gegaan dan subsidieert de gemeente een project dat mogelijk onbereikbaar wordt voor een deel van de gemeenschap die dat geld heeft opgebracht.

Derhalve de volgende twee vragen:

- *In hoeverre kan het college deze zorgen wegnemen?*
- *In hoeverre blijft 't Witven voor de Veldhovense burger toegankelijk en betaalbaar?*

Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad van 31 januari 2017

Beantwoording op de vragen van D66-fractie:

Het terrein van 't Witven is, met uitzondering van het achterste gedeelte, al meer dan 25 jaar in handen van 't bedrijf 't Witven. Op het voorste gedeelte van het terrein aan de Runstraat zal de ontwikkeling plaatsvinden van een hotel en een aantal lodges gedeeltelijk met een zorgfunctie.

Om dit mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De gemeente heeft met initiatiefnemer zijnde 't Witven, net als bij ieder andere ontwikkeling, een anterieure overeenkomst gesloten in het kader van kostenverhaal. Er is hier geen sprake van subsidiering.

Vanuit de markt is er enerzijds vraag naar hotelkamers en lodges in het luxe segment en anderzijds naar hotelkamers en lodges in het zorgsegment. Wij vinden dat met deze ontwikkeling een goede invulling wordt gegeven aan beide aspecten. Het plan zal een mooie impuls geven aan het toeristisch recreatief zorgaanbod binnen de gemeente. De prijzen van de kamers en de lodges zijn op dit moment nog niet bekend. Dit zal pas bij de realisering van het plan duidelijk worden. De gemeente heeft hierin geen rol. De markt doet hierin zelf zijn werk (vraag en aanbod). Uiteraard zijn het hotel en de lodges niet alleen voor Veldhovenaren maar voor iedereen bedoeld.



Het huidige terrein rondom de waterplas is nu overdag toegankelijk voor wandelaars uit de omgeving. Parallel aan de oostzijde van de waterplas ligt een groenstrook van 15 tot 20 meter breed tot aan het hekwerk van het terrein van 't Witven. In deze groenstrook loopt tevens een onderhoudspad/wandelpad. Hier kunnen momenteel wandelaars gebruik van maken. Dit pad ligt in een natuurrijke omgeving. De bebouwing van een hotel en diverse lodges zal leiden tot een intensivering van het gebruik van het terrein. Ter compensatie hiervoor, worden in het kader van de landschappelijke kwaliteitsverbetering, diverse maatregelen op het terrein genomen. Zo zal de natuur aan de oostzijde van de waterplas een kwaliteitsimpuls krijgen. Het doel is hier om de natuur te versterken wat als een waardevolle kans kan worden gezien. (Een kaart met onderbouwing is opgenomen in de bijlage van de regels: 'Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit – Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven'.) Daarbij komt het betreffende onderhouds/wandelpad te vervallen. De eigenaar van 't Witven is voornemens om het terrein voor recreanten/wandelaars aantrekkelijk te houden. Het blijft dus mogelijk om in de omgeving van de waterplas te verblijven. Dit zal bij de ontwikkeling van de plannen verder worden uitgewerkt.

De besluitraad heeft op 21 februari 2017 op verzoek van mevrouw Van Pelt, D66, besloten om dit agendapunt door te schuiven naar de oordeelsvormende raad van 7 maart 2017.

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad van 7 maart 2017

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt **ongewijzigd** als **hamerstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 28 maart aanstaande.

De portefeuillehouder wil nogmaals benadrukken dat er een onderscheid is tussen enerzijds een overeenkomst hetgeen een privaatrechtelijke aangelegenheid betreft en anderzijds het voorliggend bestemmingsplan wat een publiekrechtelijke aangelegenheid betreft. De portefeuillehouder geeft aan dat, indien recreatiecentrum 't Witven besluit de (zwem)recreatiefunctie van de waterplas als zodanig niet meer te gebruiken, het college op basis van privaatrechtelijke documenten kan besluiten de daarin vermelde afspraken privaatrechtelijk af te dwingen.

Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad van 7 maart 2017

De behandeling in de oordeelsvormende vergadering geeft geen aanleiding de stukken te wijzigen.

Het zal indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld niet in de lijn der verwachting liggen dat een dergelijke privaatrechtelijke afspraak via de rechter wordt afgedwongen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers
burgemeester