



Provinciale Staten van Noord-Brabant
Postbus 90151
5200 MC 's Hertogenbosch

Uw brief van :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 2013/16001
Beh. Ambtenaar : dhr. R. Scheffer
Locatie : Bredaseweg
Doorkiesnummer : 076 - 596 98 54
Bijlage : Raadsmededeling.

Onderwerp : Verzoek aanpassing Verordening ruimte

Zundert, 15 oktober 2013
Datum verzending:

16 OKT. 2013

Geachte Statenleden,

Bij deze vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Aanleiding.

Bij brief, d.d. 17 maart 2013, is door de Vereniging van Eigenaren Parc Patersven (verder: VEP) een burgerinitiatief ingediend. In dit initiatief wordt verzocht om hun plan "Een leefbaar Patersven voor iedereen" op de agenda van de gemeenteraad te plaatsen voor een inhoudelijke behandeling. In dit plan wordt uitgegaan van aanpassing van het bestemmingsplan, waarbij naast recreatie ook het permanent wonen en het huisvesten van arbeidsmigranten mogelijk gemaakt wordt. Ook wordt in dit initiatief de mogelijkheid gevraagd om zorgfuncties op het Parc te kunnen vestigen. Dit initiatief is op 8 april 2013 ontvankelijk verklaard en ons college is verzocht hierop inhoudelijk te reageren.

Voorgeschiedenis.

Binnen de gemeente Zundert is recreatiepark Parc Patersven gelegen. Dit park ligt ten zuiden van de kern Wernhout, nabij de grens met België. Het park is 28 hectare groot, waarvan 4 hectare vennen. Op het park mogen op grond van het vigerende bestemmingsplan (vastgesteld op 20 februari 1997) 500 recreatiewoningen worden gerealiseerd en voorzieningen ten behoeve van recreatiewoningen. Op dit moment zijn er 463 woningen aanwezig.

Vanaf het jaar 2000 zijn de recreatiewoningen gebruikt voor permanente bewoning, zowel voor "gewone" huishoudens, als voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hiertegen is handhavend opgetreden, totdat in de loop van 2003 bekend werd dat het ministerie van VROM de beleidsregels over recreatiewoningen wilde gaan aanpassen. Parc Patersven was landelijk de eerste en enige pilot die door het Ministerie van VROM en door de provincie is aangewezen. Tot een for-

mele legalisatie is het niet gekomen. Deze pilotstatus bestaat in Nederland alleen op Parc Patersven.

Vervolgens heeft de gemeenteraad van Zundert op 2 december 2004 besloten tot legalisering van de ontstane situatie van permanente bewoning op Parc Patersven. In december 2006 heeft adviesbureau BVR een haalbaarheidsstudie gepresenteerd waaruit blijkt dat de transformatie van recreatiepark tot woonkern tot de mogelijkheden behoort. Op 11 december 2007 is een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente, de Vereniging van Eigenaren Patersven (VEP) en de projectontwikkelaar VolkerWessels. In juni 2008 heeft de raad besloten door te gaan met het transformatieproces. Het resultaat van de intentieovereenkomst diende een plan van aanpak te zijn. De raad heeft op 17 december 2009 besloten het Plan van Aanpak Herstructurering Parc Patersven (versie 2.0, okt. 2009) vast te stellen; in te stemmen met het voortzetten van het transformatieproces t.a.v. het legaliseringstraject; in te stemmen met de afronding van de initiatief fase; opdracht te geven de definitiefase te starten om te komen tot een uitwerking van het stedenbouwkundig plan van juni 2008 en een samenwerkingsovereenkomst, een en ander binnen de eerder bij besluit van 2-12-2004 gegeven randvoorwaarden en overige geformuleerde beleidsuitgangspunten. In 2011 heeft de projectontwikkelaar aangegeven zich terug te trekken uit het project. Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad mede daarom besloten dat het legalisatietraject ten einde is gekomen en zijn middelen ter beschikking gesteld om te handhaven op het park. Inmiddels is het handhavingstraject ingezet.

Het burgerinitiatief en berichtgevingen in de media over deze problematiek op enkele andere parken in Brabant zijn voor ons aanleiding geweest om de mogelijkheden van legaliseren op een rij te zetten en contact op te nemen met de provincie. Uiteraard betrekken wij daarbij de ruimtelijke belangen die daarbij een rol spelen. Wij hebben, in verband met de voorbereiding van de beantwoording van het burgerinitiatief en in samenspraak met de provincie, aansluiting gezocht bij een maatwerkoplossing.

Maatwerkoplossing.

Deze maatwerkoplossing is gelegen in de mogelijkheid om naast recreatief wonen ook permanente bewoning toe te staan. Dit wordt dan juridisch vormgegeven door een gebruiksbepaling in het door de gemeente op te stellen bestemmingsplan toe te voegen dat bewoning is toegestaan. Het is de bedoeling alleen de vigerende bebouwingsmogelijkheden toe te laten.

“Integratie stad – land”.

Naar aanleiding van het burgerinitiatief is contact gezocht met uw provincie. Uit dit overleg is gebleken dat permanente bewoning van de recreatiewoningen in strijd is met de Verordening ruimte. In de Verordening is echter een mogelijkheid van de aanduiding “Integratie stad – land” opgenomen. Hiertoe dient de Verordening ruimte aangepast te worden. Wij zijn van mening dat hiervoor goede argumenten voor aan te voeren zijn.

Behoud en ontwikkeling natuur.

Een belang is de bescherming en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur. Het recreatiepark ligt niet in de ecologische hoofdstructuur. De gewenste dubbelbestemming betekent geen aantasting van dit belang.

Woningbouwprogramma.

Het omzetten van permanent bewoonde recreatiewoningen in 'reguliere woningen' heeft geen gevolgen voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. Daarmee is er geen onderscheid in permanente bewoning door burgers of arbeidsmigranten (die hier tijdelijk of voor langere tijd bewonen). In het geval van arbeidsmigranten kan de woning worden gezien als huurwoning. Per saldo heeft deze omzetting dus geen effect op het gemeentelijke woningbouwprogramma. Voor wat betreft de woningen die hier niet onder vallen willen wij met u afspraken maken over een goede monitoring. Wij verwachten geen negatief effect op de woningmarkt.

Woon- en leefklimaat.

Wij hebben een haalbaarheidsonderzoek verricht in het kader van de legalisatie waarbij diverse aspecten zijn onderzocht, die van belang zijn voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit onderzoek is nog steeds valide. Het gaat daarbij om bereikbaarheid/mobiliteit van het park, de (brand)veiligheid, aanleg van veilige infrastructuur op het park, geurnormen, de voorzieningenstructuur, technische voorwaarden aan het verblijf (bouwbesluit), etc. Uit de haalbaarheidsonderzoeken volgt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd. Weliswaar moeten in enkele gevallen technische- en/of ondergeschikte voorzieningen worden aangebracht onder meer voor brandveiligheid, maar deze zijn te realiseren.

Zorgvuldig ruimtegebruik.

Het betreft een recreatiepark met bestaande bebouwing, infrastructuur, enkele voorzieningen en, zoals vermeld, veelal bestaand permanente bewoning. Er is daarom geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Bovendien wordt in het beoogde bestemmingsplan met de dubbelbestemming bepaald dat dit geen intensieve bebouwing met zich mee mag brengen.

Ruimtelijke kwaliteit.

Wij beseffen dat de ruimtelijke ontwikkeling met ruimtelijke kwaliteit gepaard moet gaan. Wij zullen daarbij aansluiten bij de regionale afspraken die gemaakt zijn voor de toepassing van artikel 2.2 van de Verordening ruimte. Ook zullen wij nadere afspraken maken over de kwaliteitsverbetering als in toekomstige plannen de bouwmogelijkheden voor de recreatiewoningen worden verruimd. Voor wat betreft de termijn voor de daadwerkelijke kwaliteitsverbetering sluiten wij aan bij het compensatiebeginsel voor de EHS. Na de vaststelling van het bestemmingsplan geldt een termijn van maximaal 5 jaar. Tot slot zal de financiële zekerstelling zodanig ingericht zijn dat genoemde termijn van uitvoering haalbaar is.

Verzoek.

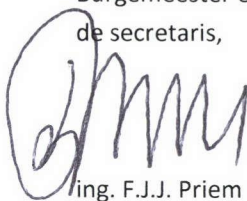
Concreet verzoeken wij u de locatie Parc Patersven te voorzien van de aanduiding "Integratie stad – land" door middel van een aanpassing van de Verordening ruimte. Een afschrift van dit verzoek hebben wij door middel van een raadsmededeling ter kennisname van de raad gebracht.

Hoogachtend,

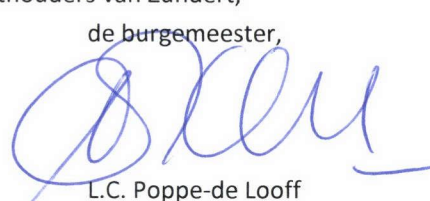
Burgemeester en wethouders van Zundert,

de secretaris,

de burgemeester,



ing. F.J.J. Priem



L.C. Poppe-de Looft