

## Raadsnota

Raadsvergadering de dato 17 februari 2020

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 - Résidence Valkenburg'.

Aan de gemeenteraad,

### 1. Doel, samenvatting en advies van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt om:

1. in te stemmen met bijgevoegde 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Buitengebied-Résidence Valkenburg';
2. het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 - Résidence Valkenburg' met identificatienummer: NL.IMRO.0994.2018BP003-VA01 op basis van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen.

### 2. Situatie / aanleiding / probleem

Voor u ligt ter vaststelling het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 - Résidence Valkenburg'. Doel van deze herziening is het bieden van een juridisch - planologisch toetsingskader voor de herontwikkeling van de voormalige Camping Schoonbron te Schin op Geul tot een eigentijdse en toekomstbestendige verblijfsrecreatieve voorziening.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' wordt met de partiele herziening gedeeltelijk (partieel) herzien, omdat dit bestemmingsplan weliswaar een verblijfsrecreatieve voorziening op de locatie toelaat, maar de huidige exploitant beperkt in om te komen tot een toekomstbestendige exploitatie. Het gaat dan bijvoorbeeld om de mogelijkheid het gehele park jaarrond (i.p.v uitsluitend tussen 1 maart en 1 november) te exploiteren en het uitbreiden van de parkeergelegenheid.

### 3. Relatie met bestaand beleid

#### *Relatie vigerend bestemmingsplan*

De huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn vastgelegd in bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul'. Volgens dit bestemmingsplan hebben de percelen waarop de herziening betrekking heeft de bestemming 'Recreatie - verblijfsrecreatie'. Deze bestemming laat verblijfsrecreatie op de percelen reeds toe, maar beperkt de huidige exploitant in met name de gebruiksmogelijkheden om te komen tot een toekomstbestendige exploitatie. Exploitant wenst met name een jaarronde exploitatie van het gehele park, terwijl het vigerende bestemmingsplan een jaarronde exploitatie slechts voor een deel van het park toelaat. Daarnaast wordt aan de oostzijde een parkeerterrein uitgebreid en wordt langs de Geul een natuurlijke overgangszone naar de Geul gerealiseerd.

Aanvankelijk was ook een recreatieve functie voorzien voor de twee vijvers en de gronden langs de Geul die nu als 'Natuur' bestemd zijn. Dit plan heeft initiatiefnemer ook vanwege reacties uit de omgeving laten varen. Wandelen blijft mogelijk in deze zone (extensieve recreatie) maar de zone zal van het park afgeschermd worden om (het op grond van de bestemming niet toegelaten) intensief recreatief gebruik te voorkomen. In overleg met Waterschap Limburg is gekomen tot een zo maximaal mogelijke aanplant in deze zone, enerzijds rekening houdend met de belangen van het Waterschap (meanderen Geul) en anderzijds rekening houdend met de belangen van omwonenden (beperken van het zicht op het park). De vijvers worden uitsluitend gebruikt als retentievijvers voor de opvang en geleidelijke afvoer van hemelwater naar de Geul.

Het voorliggende bestemmingsplan is dus niet bedoeld om verblijfsrecreatie mogelijk te maken op een locatie waar dat nu nog niet toegestaan is en breidt het te exploiteren gebied niet uit ten opzichte van wat het vigerende bestemmingsplan al toelaat, maar biedt de huidige exploitant de ontwikkelingsruimte een toekomstbestendig park te exploiteren. De effectieve omvang van het park neemt af met circa 10%.

#### *Relatie met het ontwerp bestemmingsplan (wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen)*

De zienswijzen die tijdens de ter inzage zijn ingediend zijn beoordeeld en hebben geleid tot het voorstel om enkele wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan. De voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn terug te lezen in bijgevoegde 'nota van zienswijzen' en houden kortgezegd het volgende in:

1. in het ontwerp bestemmingsplan was de bouw van een aantal groepsaccommodaties voorzien. Omdat dit plan tot ongerustheid in de omgeving heeft geleid én omdat exploitant beseft dat groepsaccommodaties niet passen in het concept van het beoogde park (dat zich richt op gezinnen) is besloten de mogelijkheid voor het realiseren van groepsaccommodaties uit het bestemmingsplan te schrappen. Daarvoor in plaats komen 6 extra vakantieverblijven (niet zijnde groepsaccommodaties);
2. Uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat (om aan de wettelijke geluidsnormen te kunnen voldoen) twee geluidschermen geplaatst moet worden. Dit was in het ontwerp bestemmingsplan niet juridisch geborgd. In het gewijzigde plan is dat wel gebeurd door een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting' op te nemen. Deze verplicht de exploitant om de geluidschermen te plaatsen en in stand te houden. Tevens worden een bepaalde hoogte en geluidwerende eigenschappen voorgescreven. De locaties waar de schermen moeten komen zijn specifiek aangeduid op de verbeelding bij het bestemmingsplan
3. in artikel 4.2.2 onder e onder 1 van de planregels zal de term 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maat' worden vervangen door 'maatvoering - maximum bouwhoogte';
4. in artikel 4.4.4 van de planregels zal de term 'minimaal' worden vervangen door 'uiterlijk';
5. aan de begripsbepaling van het begrip 'permanente bewoning' worden de woorden 'in elk geval' toegevoegd om handhaving tegen permanente bewoning van de chalets te vergemakkelijken.

In de toelichting en de bijlagen zullen enkele wijzigingen doorgevoerd worden ter correctie of aanvulling. De toelichtingen de bijlagen zijn echter niet juridisch bindend (zoals de regels en de verbeelding dat wel zijn) en dienen slechts ter onderbouwing. Vandaar dat deze niet formeel als wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan gelden en hier niet specifiek benoemd worden.

#### *Relatie Intergemeentelijke Structuurvisie*

Een gevolg van een bestemmingsplanherziening is dat op basis van de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' een landschappelijke inpassing van het park verplicht is. Deze landschappelijke inpassing kan met de vaststelling van het bestemmingsplan juridisch geborgd worden. Zouden de terreinen binnen de gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan geëxploiteerd worden, dan zou een landschappelijke inpassing niet afgedwongen kunnen worden.

Voor het plan is dan ook een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze is beoordeeld door de Kwaliteitscommissie Limburg en akkoord bevonden. De inpassing moet binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd zijn en in stand gehouden worden. Daarnaast is een (forse) financiële compensatie van €101.375,- verplicht gesteld en inmiddels gestort in een fonds dat gebruikt zal worden voor kwaliteitsverbetering van natuur en landschap.

## *Relatie Nota kampeerbeleid 2015*

In paragraaf 3.3.3. van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat voldaan wordt aan de gemeentelijke Nota Kampeerbeleid 2015.

### **4. Gewenst beleid en mogelijke opties**

---

n.v.t.

### **5. Samenwerking**

---

n.v.t.

### **6. Aanbestedingen**

---

n.v.t.

### **7. Duurzaamheid**

---

Een bestemmingsplan kan niet getoetst worden op duurzaamheidsaspecten zoals gebruik van duurzame energiebronnen of materialen. Wel kan een bestemmingsplan bijdragen aan duurzaamheid in bredere zin.

In dit geval biedt het vast te stellen bestemmingsplan namelijk een juridisch - planologisch kader om een duurzame (lees: levensvatbare en toekomstbestendige) exploitatie van een voor de gemeente belangrijke verblijfsrecreatieve voorziening mogelijk te maken. Nu het gaat daarbij om een herontwikkeling van een bestaand recreatiepark, wordt geen nieuwe ruimteclaim gelegd op het onbebouwde buitengebied. Hemelwater wordt opgevangen, vastgehouden en vertraagd afgevoerd naar de Geul via aan te leggen wadi's en retentievijvers.

Bovenstaande neemt overigens niet weg dat er een aantal duurzaamheidsmaatregelen worden genomen bij de herinrichting van het park. Deze zijn echter niet afdwingbaar via het bestemmingsplan.

### **8. Financiën**

---

Met de eigenaar en exploitant van Résidence Valkenburg is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Daarmee kunnen eventuele verzoeken om tegemoetkoming in planschade afgewenteld worden en komen deze niet voor rekening van de gemeente.

Op grond van de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' en het daarin opgenomen 'gemeentelijk kwaliteitsmenu' kan medewerking verleend worden aan het initiatief, maar dan is wel (naast een landschappelijke inpassing) een financiële bijdrage in de vorm van een storting in het gemeentelijk kwaliteitsfonds verplicht. Dit bedrag (€101.375,-) is voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan voldaan.

Omdat er geen sprake is van bestemmingsplan ten behoeve van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

### **9. Communicatie**

---

#### *Communicatie ontwerp bestemmingsplan*

De ter inzage legging is op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en beschikbaar gesteld. Daarnaast:

- heeft de exploitant van Résidence Valkenburg tijdens de ter inzage periode een informatieavond georganiseerd in gemeenschapshuis 't Geboew' te Schin op Geul;
- is het plan gepresenteerd tijdens de vergadering van de commissie SOB van 19 november 2019, en;
- is voor de geïnteresseerde raadsleden een rondleiding op het park georganiseerd.



### *Communicatie vastgesteld bestemmingsplan*

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt na vaststelling op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en raadpleegbaar gemaakt. De indieners van een zienswijze krijgen schriftelijk antwoord op hun zienswijze en worden geïnformeerd over de mogelijkheden om tegen het besluit in beroep te gaan.

Na bekendmaking kunnen diegene die een zienswijze ingediend hebben beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er wijzigingen aangebracht zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, kan tegen deze gewijzigde onderdelen iedereen beroep instellen.

### **10. Afwegingen en advies**

Wij adviseren u om het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 - Résidence Valkenburg' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2018BP003-VA01, bestaande uit de plantoelichting, de regels, de verbeelding en bijlagen gewijzigd vast te stellen, één en ander conform bijgevoegd (concept)raadsbesluit.

### **11. Bijlagen**

1. nota van zienswijzen 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 - Résidence Valkenburg' NL.IMRO.0994.2018BP003-VA01';
2. vast te stellen bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 - Résidence Valkenburg' NL.IMRO.0994.2018BP003-VA01'.

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,

mr. G.S. Reehuis  
algemeen directeur/gemeentesecretaris

dr. J.J. Schrijen  
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 7 januari 2020;

Gehoord de raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer de dato 28 januari 2020;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende dat:

- de 'Partiële herziening bestemmingsplan BP Buitengebied 2012 - Résidence Valkenburg' met identificatienummer: NL. IMRO.0994.2018BP003-ON01 vanaf 15 augustus 2019 voor 6 weken ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn het voor een ieder mogelijk was een zienswijze in te dienen;
- gedurende genoemde termijn van ter inzage liggende schriftelijke zienswijzen zijn ingediend;
- de ingekomen zienswijzen aanleiding hebben gegeven het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen;
- er ambtshalve geen reden is om de 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 - Résidence Valkenburg' te wijzigen.

### **B e s l u i t :**

1. in te stemmen met bijgevoegde 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan BP Buitengebied 2012 - Résidence Valkenburg';
2. de 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 - Résidence Valkenburg' met identificatienummer: NL. IMRO.0994.2018BP003-VA01 bestaande uit de plantoelichting, de regels, de verbeelding en bijlagen, in digitale vorm gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 17 februari 2020.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,  
griffier

dr. J.J. Schrijen,  
voorzitter