

Aan het college van burgemeester en wethouders

Artikel 6.18 Bor juncto 3.1.1 Bro

vooroverleg omgevingsvergunning "Uitbreiding hotel Kint en nieuwbouw appartementengebouw Oosterweg", hierna te noemen 'de vergunning'.

Geacht College,

De vergunning is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

De beoordeling van de vergunning geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u in de vergunning onderstaande opmerkingen adequaat verwerkt, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van de vergunning een zienswijze in te dienen. De opmerkingen betreffen de volgende aspecten:

Wonen

Het planvoornemen Oosterweg 5 te Valkenburg betreft een ontwikkeling die leidt tot een herstructurering / vervangingsbouw van bestaand vastgoed en leidt tot de toevoeging 15 van appartementen. Vanuit de kwalitatieve opgave past dit initiatief bij de verbetering van de bestaande voorraad.

Gezien het Woonbehoefteonderzoek bestaan twijfels of het planvoornemen invulling geeft aan woningen waar een tekort aan is. In de toelichting staat dat het plan voorziet in een evidente behoefte aan sociale en middeldure huur en eventueel koop (onder voorwaarden) voor de doelgroep starters en ouderen tot een maximale koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan NHG-Grens. Echter, op pagina 8 wordt er gesproken over 12 appartementen die voorzien zijn in het middensegment en 3 in het dure segment. Onduidelijk is in hoeverre er dan sprake is van invulling in het sociale segment. Verder is het niet duidelijk of de woningen gericht op ouderen ook als levensloopbesteding worden gerealiseerd. Verder wordt er vanuit de Woondeal gestuurd op 2/3 betaalbaarheid. Voor de realisatie van het planvoornemen is het verstandig rekening te houden met de betaalbaarheidsgrens.

Vrijtijdseconomie

Het initiatief betreft onder meer de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor vrijetijdseconomie door uitbreiding van het bestaande hotel Kint met 26 tweepersoons hotelkamers.

Inhoudelijk is het een kansrijk initiatief. In de ruimtelijke motivering ontbreken echter nog diverse zaken die moeten worden aangevuld. Het is jammer dat niet alle beschikbare informatie is verwerkt in deze motivering.

Ook is het voorgenomen besluit nodig om een volledige beoordeling te kunnen uitvoeren. Vanwege deze gebreken wordt een negatief advies uitgebracht. Een nadere toelichting op dit advies volgt hieronder:

De gemeente is het bevoegd gezag voor het wijzigen van een omgevingsplan of het verlenen van een BOPA. De gemeente is in het kader van deze procedures verantwoordelijk voor een goede **beschrijving van het initiatief** en een goede **onderbouwing van het voorgenomen besluit**. Die beschrijving en onderbouwing (inclusief onderliggende stukken) zijn ook van belang voor de provincie in het kader van haar betrokkenheid bij deze procedures.

Beoordeling: initiatief is beschreven door het adviesbureau. De inbreng van de gemeente is onduidelijk. In paragrafen 3.3 en 3.4 ontbreken resp. het regionale en lokale beleid voor vrijetijdseconomie. Deze paragrafen behandelen slechts het thema wonen. Aanvulling is nodig. Het voorgenomen besluit van de gemeente ontbreekt bij de stukken. De ruimtelijke motivatie komt niet tot een samenvattende conclusie. Beoordeling van het voorgenomen besluit en de onderbouwing daarvan is dus niet mogelijk. Een eventueel positief advies is slechts mogelijk op basis van een voorgenomen besluit. Wij verzoeken de gemeente dit toe te voegen.

In de toelichting op artikel 12.6 van de Omgevingsverordening Limburg is opgenomen dat een bedrijfsontwikkelingsplan een noodzakelijk element is bij het onderbouwen van het toevoegen van een vestigingsmogelijkheid.

Een gedreven exploitant met hart voor de gastvrijheidssector is essentieel voor de kwaliteit van het bedrijf. Een door de exploitant op te stellen **bedrijfsontwikkelingsplan (BOP)** met inzicht in de voorgenomen ontwikkelingen op korte (0-2 jaar), middellange (2-5 jaar) en lange termijn (5-10 jaar) is onmisbaar. Een goed BOP geeft bijvoorbeeld ook inzicht in de exploitant zelf (opleiding/ervaring), de wijze van exploitatie van het bedrijf (personeel), het te realiseren kwaliteitsniveau en de beoogde doelgroep(en).

Een BOP omvat het gehele bedrijf niet alleen het toeristisch-recreatieve deel van een bedrijf.

Beoordeling: het betreft de uitbreiding van een bestaand hotel. In het kader van de regionale afstemming is een afstemmingsformulier ingevuld door de gemeente op basis van uitgebreid overleg met de initiatiefnemer. Samen met de in de themagroep door de gemeente gegeven toelichting ten behoeve van de regionale afstemming is dit te kwalificeren als gelijkwaardig aan een BOP.

Overigens is de toelichting van de gemeente in de voorliggende stukken slechts terug te vinden via het uitgebrachte advies van de themagroep. Wij verzoeken de gemeente deze tekst ook op te nemen in de ruimtelijke motivering.

In de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) is vastgelegd dat de provincie kiest voor het verhogen van de kwaliteit van het aanbod. Het toevoegen van verblijfs- en/of dagrecreatie is alleen mogelijk als dat niet leidt tot verdringing en leegstand. Dit geldt voor zowel verblijfs- als dagrecreatie. Dit beleid is noodzakelijk om de huidige problemen in de verblijfsrecreatie niet nog groter te maken. Een deel van de bestaande verblijfsrecreatie wordt niet recreatief gebruikt en handhaving blijkt niet eenvoudig.

In de toelichting op artikel 12.6 van de Omgevingsverordening Limburg is opgenomen dat een actuele vraag-aanbodanalyse noodzakelijk is. Dit om te onderbouwen dat er **marktruimte** is voor het nieuwe initiatief. In de praktijk wordt vaak beargumenteerd waarom het betreffende initiatief wel zal gaan slagen. Dat is niet voldoende. Er zal, om te voldoen aan het provinciale beleid, ook aangetoond moeten worden dat dat niet ten koste gaat van andere bedrijven.

Beoordeling: bij de regionale afstemming heeft de gemeente toegelicht waarom er sprake is van marktruimte. Die toelichting ontbreekt in deze onderbouwing. Weliswaar is een passage over behoefte opgenomen in paragraaf 3.1.1 maar deze informatie is niet volledig. Wij verzoeken de gemeente deze toe te voegen.

Bij de onderbouwing van de besluitvorming over een initiatief is inzicht in de **toeristisch-recreatieve structuur** van de betreffende gemeente en de aangrenzende gemeenten noodzakelijk. Idealiter is dit een samenspel tussen de ondernemer en de betreffende gemeente. Van de gemeente wordt kennis van en een visie op de aanwezige toeristisch-recreatieve structuur verwacht, met name ten aanzien van de mogelijke ontwikkeling daarvan in relatie tot de draagkracht van het gebied/landschap.

Het gaat daarbij onder meer om wat de wenselijke toevoeging aan het bestaande aanbod is. Het provinciale beleid om te komen tot het verhogen van de kwaliteit van het aanbod is bedoeld als iets toevoegen wat meerwaarde heeft in verhouding tot wat er al is. Het gaat daarbij niet per definitie om luxe en duur aanbod. Kwaliteit kan ook aanbod voor toeristen/recreanten met een smalle beurs betekenen als dat er te weinig is.

Het gaat daarbij ook om bijvoorbeeld witte vlekken die in een toeristisch-recreatieve structuur worden gezien of concentraties overaanbod waar omvorming van het aanbod gewenst is.

Beoordeling: bij de regionale afstemming heeft de gemeente via het aangeleverde formulier en mondeling toegelicht waarom er sprake is van wenselijk initiatief. Die toelichting ontbreekt in deze ruimtelijke onderbouwing. Wij verzoeken de gemeente deze toe te voegen.

In de Omgevingsverordening Limburg wordt **verantwoording** gevraagd waarom toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie **passend is binnen POVI**. Hoe verhoudt dit initiatief zich tot de Limburgse principes en tot het beleid voor VTE?

Beoordeling:

In paragraaf 3.2.1 ontbreken de Limburgse principes en het provinciale beleid over vrijetijdseconomie die zijn opgenomen in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI).

In paragraaf 3.2. ontbreekt de in de verordening gevraagde verantwoording, waarom het initiatief passend is. Bij die verantwoording dienen immers de Limburgse principes en het beleid uit de POVI te worden betrokken. De op blz. 15 opgenomen afweging is te summier.

In de Omgevingsverordening Limburg wordt **verantwoording** gevraagd waarom toevoeging passend is binnen **regionale bestuursafspraken**. Is regionale afstemming nodig? Heeft die plaatsgevonden? Wat kwam daar uit en hoe is dat verwerkt in dit plan?

Beoordeling: deze verantwoording is opgenomen in paragraaf 3.1.1 onder rijksbeleid. Een logischer plek hiervoor is paragraaf 3.2.2. over de Omgevingsverordening Limburg.

Zijn de regels duidelijk (eenduidig)? Wordt meer toegestaan dan gevraagd? Is dat wenselijk? Flexibiliteit versus toekomstige risico's.

NB zijn er wijzigings/afwijkingsbevoegdheden opgenomen die indirect verblijfsrecreatie toestaan?

Zijn er goede definities opgenomen in de regels?

- Aandachtspunten: stacaravan niet als kampeermiddel benoemen; trekkershut goed omschrijven; 'slaapplaatsen' als begrip hanteren i.p.v. 'bedden'. 1 slaapplaats is voor 1 persoon. NB let op modewoorden als 'ecolodge'. Daarvoor zijn definities nodig.

Is er al een concept van het voorgenomen besluit bij een BOPA beschikbaar? Het is belangrijk om kennis te nemen van de overwegingen van de gemeente om in te stemmen met een initiatief.

Beoordeling: het voorgenomen besluit ontbreekt dus deze beoordeling kan nog niet plaatsvinden.

Worden specifieke punten die belangrijk zijn voor de positieve beoordeling van het initiatief, zoals concept/doelgroep/kwaliteitsniveau/seizoensgebruik, goed **geborgd**?

Komen alle stukken (regels, toelichting, bijlagen zoals BOP) onderling goed overeen? Of zit er een ongewenste discrepantie tussen die in de toekomst voor problemen kan zorgen? Alleen de regels zijn uiteindelijk bindend.

Beoordeling: kan niet beoordeeld worden.

In de verordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) daarbij tevens de mogelijkheid betreft om deze functies(s) in **leegstaande monumentale gebouwen** onder te brengen. Wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen betrokken.

De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop aan het voorgaande invulling is gegeven.

Beoordeling: in paragraaf 3.2.2 ontbreken de relevante instructieregels uit artikel 11.1 uit de Omgevingsverordening Limburg (2021). Als gevolg hiervan ontbreekt ook de in de verordening gevraagde verantwoording, hoe hieraan invulling is gegeven.

Met vriendelijke groet,

RVMH (Richard) Jaspars

Rayonplanoloog

Provincie Limburg - Cluster Ruimte

