mr. M. Gideonse
advocaat

Postbus 10087
7301 GB Apeldoorn
Deventerstraat 35
7311 LT Apeldoorn

T 055 576 80 90
F 055 576 80 88
E gideonse@gideonse-law.nl

AANTEKENEN
Raad van de gemeente Echt-Susteren
Postbus 450
6100 AL ECHT

Vooraf per e-mail: info@echt-susteren.nl

Apeldoorn, 1 februari 2024

Geachte raad,

012404 EuroParcs Limburg / Echt-Susteren; zienswijze "Ontwerpbestemmingsplan Hommelweg 1a te Susteren"

Namens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Resort Limburg B.V. (hierna: Resort Limburg), statutair gevestigd te Apeldoorn, te dezer zake woonplaats kiezende te mijnen kantore aan de Deventerstraat 35 (postbus 10087, 7301 GB) te Apeldoorn, dien ik hierbij een zienswijze in naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Hommelweg 1a te Susteren (hierna: het ontwerpplan).

1. Resort Limburg is eigenaar en exploitant van het aan de Hommelweg 2 te Susteren gelegen verblijfsrecreatieterrein EuroParcs Limburg, dat direct grenst aan het plangebied van het ontwerpplan (hierna: het plangebied).

2. Resort Limburg heeft kennisgenomen van het ontwerpplan en reageert daarop als volgt.

Beleid

3. In de toelichting van het ontwerpplan wordt gesteld dat het omzetten van de bestemming verblijfsrecreatie naar wonen voor arbeidsmigranten niet in strijd is met het gemeentelijke en provinciale beleid. Resort Limburg acht deze stelling onjuist en meent dat deze bestemmingswijziging in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of – om in de termen van de Omgevingswet te spreken – in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4. Voor wat betreft het gemeentelijke beleid, wijst Resort Limburg op de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025, waarin juist aandacht wordt gevraagd

Alle werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst tot opdracht met Advocatenkantoor Gideonse B.V. Op de overeenkomst zijn de algemene voorwaarden van Advocatenkantoor Gideonse B.V. van toepassing, waaronder beperking van aansprakelijkheid.
ING Bank IBAN NL14 INGB 0679 0472 98; ten name van Stichting Beheer Derdengelden Gideonse.

voor de versterking van recreatie en toerisme ter plaatse van het plangebied. Het plangebied betreft immers noch stedelijke bebouwing noch stedelijke ontwikkelingszone en sluit aan bij ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme (onder verwijzing naar het POL). Grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten op een bestaand verblijfsrecreatieterrein tussen het verblijfsrecreatieterrein van Resort Limburg en een golfbaan in die omgeving, staat naar de mening van Resort Limburg haaks op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

5. Resort Limburg wijst erop dat het provinciale beleid haar standpunt in dezen onderstreept onder verwijzing naar het Omgevingsverordening Limburg 2014. Zij wijst als voorbeeld op het volgende citaat uit de toelichting:

> 'Uitgangspunt is dat huisvesting van short-stay arbeidsmigranten zoveel mogelijk plaatsvindt in reguliere woningen in of nabij het bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen. Het bestaand bebouwd gebied is indicatief weergegeven op Kaart 2 Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL 2014 behorende bij deze verordening.
>
> Indien huisvestingsmogelijkheden binnen de reguliere woningvoorraad niet voorhanden zijn, dient onderzocht te worden of er bestaande bebouwing in of nabij het bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen beschikbaar is die geschikt gemaakt kan worden voor huisvesting (bv. vrijkomende agrarische gebouwen). Pas als aantoonbaar is dat dit ook geen mogelijkheden biedt, kan onder goede motivering per specifiek geval uitgeweken worden naar recreatieverblijven op te saneren of te revitaliseren recreatieterreinen.
>
> Huisvesting op recreatieterreinen is immers ongewenst. Campings en bungalowparken zijn opgezet en bestemd voor toerisme en recreatie. De tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op dergelijke recreatieterreinen maakt een verblijf voor toeristen minder aantrekkelijk. Een uitzondering op de verbodsbepaling is alleen denkbaar indien het huisvesting op een óf te saneren óf te revitaliseren recreatieterrein betreft; dit is tijdelijk mogelijk onder de voorwaarde dat een deel van de inkomsten vanuit het huisvesten van arbeidsmigranten wordt gebruikt om de sanering of revitalisering van het betreffende recreatieterrein te bekostigen.'

6. Resort Limburg is dan ook van mening dat het ontwerpplan in strijd met het provinciale beleid en de provinciale regelgeving is door binnen het plangebied huisvesting van arbeidsmigranten toe te staan en daarmee de recreatieve en

toeristische aantrekkelijkheid van het gebied juist te verzwakken en te frustreren, zonder dat deugdelijk onderzoek is gedaan naar de noodzaak van het gebruiken van het plangebied voor de huisvesting van arbeidsmigranten en alternatieven dienaangaande. Resort Limburg merkt op dat ook aan overige provinciale voorwaarden niet is voldaan.

Ruimtelijke effecten

7. Naar de mening van Resort Limburg, is, zeker gelet op de ligging van het plangebied direct naast haar verblijfsrecreatieterrein, in evident onvoldoende mate rekening gehouden met de ruimtelijke effecten van de grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten in casu. Zij wijst daarbij op de onverenigbaarheid van verblijfsrecreatie (rust in de omgeving) en de sociale effecten van de huisvesting van arbeidsmigranten (onregelmatige verkeersbewegingen, verkeersveiligheid, alcohol- en drugsgebruik, feesten, hangen/buurten in de omgeving, mechanische geluidsoverlast etc.).

8. Daarbij komt dat de toegang tot het plangebied en de toegang tot EuroParcs Limburg pal tegenover elkaar liggen, waardoor Resort Limburg vreest dat haar terrein frequent door arbeidsmigranten wordt bezocht (bijvoorbeeld voor ontspanning en horecabezoek) en gebruikt (bijvoorbeeld voor parkeren), welk bezoek en gebruik ten koste gaat van de recreatieve beleving van haar gasten. Resort Limburg acht dit een onwenselijke ontwikkeling. De functies verblijfsrecreatie en huisvesting van arbeidsmigranten passen nu eenmaal niet bij elkaar – zoals ook nadrukkelijk in beleid en regelgeving wordt uitgesproken – en zij vreest dan ook grote schade (zowel in grondwaarde als in exploitatie) op te lopen door de in het ontwerpplan beoogde ontwikkeling in vergelijking met de huidige bestemming van het plangebied.

9. Voor wat betreft het aspect geluid, wijst Resort Limburg erop dat op haar verblijfsrecreatieterrein tientallen recreatieverblijven direct aan de Hommelweg zijn gesitueerd, welke weg de (smalle) toegangsweg tot het plangebied vormt. Weliswaar vormen recreatiewoningen strikt genomen geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de wet, maar dat wil niet zeggen dat dit gegeven niet dient te worden meegenomen in de onderbouwing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een voorgenomen ontwikkeling zoals in casu. Naar de mening van Resort Limburg is dan ook onvoldoende rekening gehouden met de geluidsbelasting ten gevolgde van de in het ontwerpplan geboden planruimte. Resort Limburg mist bijvoorbeeld ook verkeerstellingen waaruit het verschil tussen het gebruik op basis van het huidige bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied en het gebruik op basis van het ontwerpplan blijkt. Ook aan de verkeersveiligheid in casu is naar haar mening onvoldoende aandacht besteed.

10. Resumerend is Resort Limburg van mening dat uw raad de regeling als opgenomen in het ontwerpplan niet zou moeten willen vaststellen, aangezien die naar haar mening niet valt te rijmen met zowel het eigen gemeentelijke beleid als het provinciale beleid en bovendien in de gegeven omstandigheden onaanvaardbare ruimtelijke effecten met zich brengt, gelet op haar gerechtvaardigde belangen, te weten het behouden c.q. versterken van een fysieke leefomgeving die ook in de toekomst aantrekkelijk en rustig blijft voor verblijfsrecreatie. Zij verzoekt uw raad dan ook de recreatiesector te versterken binnen uw gemeente in plaats van te verzwakken door gebruik zoals u wordt voorgelegd in het ontwerpplan en dit signaal duidelijk mee te geven aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente.

11. Resort Limburg gaat ervan uit dat u bij uw besluitvorming rekening houdt met deze zienswijze.

Hoogachtend,

M. Gideonse