

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 6 juli 2020

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 - uitbreiding camping Vinkenhof'

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-uitbreiding camping Vinkenhof';
2. het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 - uitbreiding camping Vinkenhof' met identificatienummer: NL.IMRO.0994.2018BP002-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 - uitbreiding camping Vinkenhof'. Doel van deze herziening is het bieden van een juridisch - planologisch toetsingskader voor de herontwikkeling en beperkte uitbreiding van Camping Vinkenhof te Schin op Geul tot een eigentijdse en toekomstbestendige verblijfsrecreatieve voorziening.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' wordt met de partiële herziening gedeeltelijk (partieel) herzien, omdat dit bestemmingsplan de huidige exploitant beperkt in om te komen tot een toekomstbestendige exploitatie.

3. Relatie met bestaand beleid

Relatie vigerend bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de percelen waarop het vast te stellen bestemmingsplan betrekking heeft, zijn nu nog geregeld in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'.

Volgens het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden waarop de camping geëxploiteerd wordt de bestemming 'Recreatie - verblijfsrecreatie' en heeft het perceel waarop een uitbreiding voorzien is (de kersenboomgaard) de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschappelijke en natuurlijke waarden'. Deze bestemmingen bieden de exploitant te weinig mogelijkheden om een levensvatbare camping te exploiteren. Om die reden heeft de exploitant een perceel grond aangekocht en verzocht om een bestemmingsplan herziening. Op 2 mei 2017 is (onder voorwaarden) principemedewerking toegezegd aan dit verzoek. Initiatiefnemer heeft vervolgens een ontwerp bestemmingsplan laten opstellen.

Het nieuwe bestemmingsplan is bedoeld om een jaarronde exploitatie mogelijk te maken en tevens het te exploiteren terrein uit te breiden met 4.220 m². Op de uitbreiding wordt met de herziening de mogelijkheid geboden om maximaal negen 'glamping' accommodaties en 15 parkeerplekken te realiseren.

Het totaal aantal te exploiteren kampeerplekken (150) wordt met de herziening niet uitgebreid: de plekken op het bestaande terrein krijgen door het verplaatsen van negen plekken naar het nieuwe terreingedeelte daardoor meer ruimte. Het nieuwe bestemmingsplan borgt tot slot ook de realisatie

en instandhouding van een landschappelijke inpassing van zowel de bestaande camping als het nieuwe terreingedeelte. Het vigerende bestemmingsplan doet dat niet.

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. Regels

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan heeft initiatiefnemer nog eens kritisch gekeken naar de bouwhoogte van de beoogde accommodaties en heeft hij zich gerealiseerd dat ook volstaan kan worden met een lagere maximale hoogte om de beoogde accommodaties te kunnen bouwen. De accommodaties zullen namelijk maximaal 5 meter hoog worden en op een vlonder van maximaal 1 meter boven maaiveld worden geplaatst. Daarmee kan de maximale bouwhoogte worden beperkt tot 6 meter. Dit zal in het vast te stellen bestemmingsplan worden aangepast.

- artikel 3.2.4 b zal als volgt gewijzigd worden:

'de bouwhoogte van een grotere trekkershut mag maximaal 6 meter bedragen'.

2. Verbeelding

Ter plekke van Camping Vinkenhof zijn reeds twee bedrijfswoningen aanwezig. Dit is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'. In het ontwerp bestemmingsplan is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' niet overgenomen op de verbeelding. In de vast te stellen versie van voorliggend bestemmingsplan zal de functieaanduiding 'bedrijfswoning' alsnog worden opgenomen waarmee de twee bedrijfswoningen correct planologisch zijn geregeld.

3. Toelichting

In paragraaf 4.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op het feit dat de gronden ter plaatse van de uitbreidingslocatie zijn gelegen in de zilvergroeene natuurzone. De zilvergroeene natuurzone die ter plaatse van de uitbreidingslocatie geldt, grenst niet direct aan de goudgroeene natuurzone. De uitbreidingslocatie maakt echter wel onderdeel uit van een grotere zilvergroeene zone die grenst aan een goudgroeene natuurzone. Het plangebied vormt als het ware een ecologische verbinding met de goudgroeene natuurzone. In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan is dat niet correct verwoord. In de toelichting bij het vast te stellen bestemmingsplan zal dit gecorrigeerd en nader uiteengezet worden.

4. Bijlagen

Toegevoegd is de notitie 'stikstofberekening' (documentnr. M168774.011/ASE d.d. 9 januari 2020).

NB: de toelichting en de bijlagen bij een bestemmingsplan zijn 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.

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 financiële compensatie van €13.191,80 verplicht gesteld en inmiddels gestort in een fonds dat gebruikt zal worden voor kwaliteitsverbetering van natuur en landschap.

Relatie Nota kampeerbeleid 2015

In paragraaf 4.3.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat voldaan wordt aan de gemeentelijke Nota Kampeerbeleid 2015.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

De gemeenteraad kan besluiten een bestemmingsplan niet vast te stellen. In dat geval zal zo'n besluit wel moeten berusten op een gedegen belangenafweging en goed gemotiveerd moeten worden. De initiatiefnemer van het plan kan als belanghebbende namelijk tegen het uiteindelijke besluit, net als de indieners van de zienswijzen, in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Raad van State kan het besluit van de gemeenteraad om het bestemmingsplan niet vast te stellen bij een ondeugdelijke motivatie vernietigen.

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 een juridisch - planologisch kader om een duurzame (lees: levensvatbare en toekomstbestendige) exploitatie van een verblijfsrecreatieve voorziening mogelijk te maken. Nu het gaat daarbij om een herontwikkeling en beperkte uitbreiding van een bestaand recreatiepark, wordt slechts een beperkte en geen geheel nieuwe ruimteclaim gelegd op het onbebouwde buitengebied.

8. Financiën

Met de eigenaar en exploitant van camping Vinkenhof is een planschadeverhaalsovereenkomst 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 (€13.191,80) 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 camping Vinkenhof het plan gepresenteerd tijdens de vergadering van de commissie SOB van 19 november 2019, en;
- is voor de geïnteresseerde raadsleden een rondleiding op de camping georganiseerd. Daarbij is ook een bezoek gebracht aan de directe burens (Restaurant De Aw Geul).

Communicatie zienswijze burens

Op 18 februari 2020 heeft het college de besluitvorming over de beantwoording van de zienswijzen aangehouden, om (hoewel het plan objectief beoordeeld ruimtelijk aanvaardbaar is) toch een poging te kunnen doen de initiatiefnemer van het plan en de directe burens nader tot elkaar te brengen.

Op 7 mei 2020 hebben daartoe twee overleggen plaatsgevonden tussen de verantwoordelijk wethouder en beide partijen. Het betrof overleggen met beide partijen afzonderlijk, voornamelijk bedoeld om erachter te komen waar voor de initiatiefnemer eventueel ruimte is voor een aanpassing van het plan en met welke aanpassingen de burens zouden kunnen 'leven' met het plan.

Initiatiefnemer bleek tijdens het overleg bereid aanpassingen te willen doen, zoals het delen van de parkeerplaats met de burens (die een restaurant exploiteren en nu bij drukte geregeld gebruik maken van de oprit van de overbuurvrouw) en het verbreden van het struweel tussen parkeerplaats en het pand van de burens. De burens waren echter niet bereid tot een compromis. Ongeacht aanpassingen zou men 'tegen' blijven.

Om partijen nogmaals de gelegenheid te bieden om tot elkaar te komen is vervolgens op 26 mei 2020 opnieuw een bemiddelingsoverleg georganiseerd. Ditmaal met beide partijen samen en onder 'voorzitterschap' van de burgemeester. Bij het overleg was ook onze secretaris aanwezig.

Helaas heeft ook deze tweede poging niet tot geleid tot een voor de burens aanvaardbaar plan. Men gaf duidelijk te kennen niet tot een compromis bereid te zijn en hier ook niet over verder te willen praten, ondanks pogingen van de initiatiefnemer en de gemeente daartoe.

Omdat het plan (zoals gezegd) objectief beoordeeld ruimtelijk aanvaardbaar is conform vastgesteld gemeentelijk en provinciaal beleid en een aanpassing van het plan op geen enkele wijze leidt tot een voor de burens aanvaardbaar plan, heeft het geen zin initiatiefnemer verdere tegemoetkomende wijzigingen aan te laten brengen in het plan.

Veelal leidt verder overleg en al dan niet mediatie tot een werkbare oplossing in voorkomende gevallen maar in onderhavig geval is dit niet mogelijk vanuit de burens (Restaurant). Zij staan hier

(helaas) niet open voor en dat is hun goed recht. Jammer genoeg is er dus geen compromis bereikt maar het College dient wel een besluit aan uw Raad voor te leggen.

Het voorgestelde besluit is dan ook vanuit de geldende regelgeving en objectieve criteria als belangenafweging voorbereid op basis van hetgeen is aangevraagd.

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 belanghebbenden 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 - uitbreiding camping Vinkenhof' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2018BP002-VA01, bestaande uit de plantoelichting, de regels, de verbeelding en bijlagen gewijzigd vast te stellen, één en ander conform bijgevoegd (concept)raadsbesluit.

11. Bijlagen

- Nota van zienswijzen 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 - uitbreiding camping Vinkenhof' NL.IMRO.0994.2018BP002-VA01'.
- Vast te stellen bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 - uitbreiding camping Vinkenhof' NL.IMRO.0994.2018BP002-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 2 juni 2020;

Gehoord de raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer de dato 16 juni 2020;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende dat:

- de ‘Partiële herziening bestemmingsplan BP Buitengebied 2012 - uitbreiding camping Vinkenhof’ met identificatienummer: NL. IMRO.0994.2018BP002-ON01 vanaf 8 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 ligging 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 - uitbreiding camping Vinkenhof’ te wijzigen.

B e s l u i t :

- In te stemmen met bijgevoegde ‘Nota van zienswijzen bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan BP Buitengebied 2012 - uitbreiding camping Vinkenhof’.
- De ‘Partiële herziening BP Buitengebied 2012 - uitbreiding camping Vinkenhof’ met identificatienummer: NL. IMRO.0994.2018BP002-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 6 juli 2020.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

dr. J.J. Schrijen,
voorzitter