GEMEENTE
Gulpen-Wittem

GEMEENTEBESTUUR VAN GULPEN-WITTEM

Kenmerk : G.19.01875

Raadsnummer: BP/391

Dossiercode:

Onderwerp: Bestemmingsplan Recreatiepark Euverem

De raad van de gemeente Gulpen-Wittem

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 augustus 2019 inzake bovengenoemd onderwerp.

Gelet op de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en de Gemeentewet

Besluit

1) Het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark Euverem overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.bpparkeuverem2019-ON01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding, regels en toelichting conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vaststellen;

2). Voor het perceel gelegen Euverem 52 te Euverem geen exploitatieplan vast te stellen;

3) De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ongegrond te verklaren;

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

4) In het kader van het participatietraject rondom het GVVP in nader overleg treden met de buurtbewoners en het verkeersinitiatief Euverem-Beutenaken om te bezien in hoeverre er maatregelen getroffen kunnen worden om de verkeersveiligheid en de leefbaarheid in de kern Euverem e.o. te verbeteren.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem in zijn vergadering van 26 september 2019.

De plv. griffier,

drs. F.J. van den Bos.

de voorzitter,

Ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens.

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

Ons kenmerk
G.19.01705

Voorstel van college danwel burgemeester aan gemeenteraad

Raadsnummer:	BP/391	**Datum collegebehandeling:**	13 augustus 2019
Steller:	Ralf Defaux	**Portefeuillehouder:**	Wethouder Last
Behandeling in sprekersplein:	12 september 2019	**Behandeling in raad:**	26 september 2019

Onderwerp Bestemmingsplan Recreatiepark Euverem

Advies sprekersplein

1. Samenvatting

Eind 2017 is Qurios eigenaar geworden van het bungalowpark Euverem. Qurios wil graag het bestaande bungalowpark moderniseren, upgraden en uitbreiden. In het vigerende bestemmingsplan dat dateert uit 2012 zijn de mogelijkheden voor upgrading, uitbreiding en modernisering reeds juridisch verankerd omdat de toenmalige eigenaar ook reeds plannen in soortgelijke richting had voor het betreffende, sterk verouderde, park. Destijds is bij de vaststelling van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen inhoudende dat de (her)ontwikkeling van het bungalowpark volgens een specifiek inrichtings- en landschappelijk inpassingsplan zou worden vormgegeven (vakwerkhuisjes). De toenmalige eigenaar heeft echter nooit uitvoering gegeven aan dit bestemmingsplan c.q. het inrichtings- en landschapsplan.

Hoewel Qurios dus ook graag het bungalowpark wil uitbreiden en een kwalitatieve opwaardering wil geven, hebben zij daarbij echter een ander inrichtings- en inpassingsconcept voor ogen waardoor het bestemmingsplan op dat punt ook aangepast moet worden. Dit nieuwe inrichtings- en landschapsplan wordt dus opnieuw juridisch in het bestemmingplan verankerd en de regels van het bestemmingsplan worden daarop aangepast.

Het nieuwe inrichtings- en inpassingsconcept is voor advies voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg die daaromtrent positief hebben geadviseerd. Ook de dorpsbouwmeester is reeds geconsulteerd over deze nieuwe inrichting en heeft eveneens te kennen gegeven zich te kunnen vinden in het nieuwe plan. Daarnaast hebben een tweetal bewonersavonden plaatsgevonden op basis waarvan de inrichting van het park en de landschappelijke inpassing zijn definitieve vorm heeft gekregen.

Op basis van de POL-bestuursafspraken is het plan ook regionaal afgestemd in de themagroep vrijetijdseconomie en op grond van het wettelijk vooroverleg besproken met Waterschap Limburg en de Provincie Limburg. Ook vanuit deze gremia is positief gereageerd op het vernieuwde plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 mei tot en met 9 juli voor eenieder ter inzage gelegen en er zijn een tweetal zienswijzen ontvangen. De zienswijzen geven ons inziens geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen of aan te passen. Wel willen wij naar aanleiding van de zienswijzen, in het kader van het GVVP, nader overleg voeren met betreffende buurtbewoners om te bezien in hoeverre de toeristische druk op de kern Euverem vermindert kan worden en de verkeersveiligheid kan worden verbetert. Wij stellen uw gemeenteraad dan ook voor om het bestemmingsplan recreatiepark Euverem vast te stellen.

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Qurios is sinds 2017 de nieuwe eigenaar van het bungalowpark Euverem. Vanwege de sterk verouderde staat van het bestaande park willen zij het park graag moderniseren en uitbreiden. Dit is noodzakelijk om voor de toekomst een gezonde exploitatie te kunnen voeren en het park weer te laten voldoen aan de eisen en wensen die de hedendaagse recreant/toerist stelt. Omdat de wijze waarop Qurios uitvoering wil geven aan de modernisering en uitbreiding van het park afwijkt van de inrichting zoals die door de voormalig eigenaar in 2012 was voorzien en ook is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan (modernisering en uitbreiding in de stijl van vakwerkhuisjes) is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3. Relatie met bestaand beleid

Onderhavige ontwikkeling heeft primair relaties met de toeristische visie en de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke kaders zoals de intergemeentelijke structuurvisie Vaals, Gulpen-Wittem en Valkenburg aan de Geul, de Strategische visie Gulpen-Wittem en het Bestemmingsplan Bungalowpark Euverem. De beoogde ontwikkeling is dan ook getoetst aan deze kaders:

Toeristische visie.

In Gulpen-Wittem is de economische betekenis van het verblijfstoerisme omvangrijk. Toch staat het aantal overnachtingen structureel onder druk waardoor er een te kleine financiële basis is voor investeringen en professionele bedrijfsvoeringen. Dit wordt vooral bij bungalowparken, vakantieappartementen en campings ervaren. In de toeristische visie 'Gulpen-Wittem: midden in het Heuvelland' is de kernboodschap dat er ingezet moet worden op excellente verblijfsaccommodaties die onderscheidend zijn. Het vijfsterrenlandschap en de verblijfsaccommodaties moeten beter met elkaar in balans komen. Een betere balans tussen omgeving en verblijfsaccommodaties vergroot de aantrekkelijkheid van het Heuvelland. Dit leidt vervolgens weer tot toename van de cashflows en daarmee ontstaat weer investeringsruimte.
Om te komen tot het realiseren van de visie zijn een aantal 'Doorbraakprojecten' benoemd. Eén van de doorbraakprojecten uit de toeristische visie is gericht op excellente verblijfsrecreatie. Het doel van dit project is om een vitale en excellente verblijfsrecreatiesector te laten ontstaan die aansluit bij het toeristische visiebeeld zodat een hernieuwde toeristische dynamiek ontstaat. De door Qurios beoogde ontwikkeling betekent een kwaliteitsslag voor het bungalowpark Euverem door moderne luxe accommodaties neer te zetten in een groene landschappelijke omgeving en sluit daarmee één op één aan op de kernboodschap van onze toeristische visie.

Vanuit de ruimtelijke kaders dient het initiatief o.a. getoetst te worden aan de Intergemeentelijke Structuurvisie en de Strategische visie. Uitbreiding, omvorming en/of functiewijziging van bestaande bungalowparken is daarbij mogelijk op basis van een gebiedsgerichte benadering. Maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering is noodzakelijk. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu / Limburgs kwaliteitsmenu is daarbij eveneens van toepassing. Daarnaast is natuurlijk van belang dat op onderhavige gronden (zowel het bestaande bungalowpark alsmede de geplande uitbreiding deelgebied 2) reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan bungalowpark Euverem een planologische bestemming is gelegen die de ontwikkeling en uitbreiding van een bungalowpark mogelijk maakt. Omdat er nu gekozen wordt voor een ander concept (t.o.v. het vigerende bestemmingsplan) met een andere inrichting en inpassing zal het bestemmingsplan op dat aspect gewijzigd moeten worden.

Het plan is in meerdere bijeenkomsten ter advisering voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg die, nadat een aantal aanpassingen in het plan en verdere detailleringen zijn uitgewerkt, positief hebben geadviseerd over het plan. Ook onze dorpsbouwmeester is betrokken bij de bijeenkomsten met de Kwaliteitscommissie en kan zich ook vinden in de wijze waarop de nieuwe inrichting wordt vormgegeven.

Zowel vanuit de toeristisch-recreatieve kaders alsook vanuit de ruimtelijke kaders is er ons inziens sprake van een plan gericht op (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering en een plan dat voldoet aan de relevante beleidskaders.

4. Gewenst beleid, Beoogd effect en mogelijke opties

De gewenste modernisering en uitbreiding van het bungalowpark Euverem is binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk. Om deze ontwikkeling te kunnen realiseren is een ruimtelijke procedure noodzakelijk op basis waarvan de voorgestane ontwikkeling juridisch-planologisch kan worden verankerd. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Bungalowpark Euverem hebben onderhavige gronden de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie maar is aan de planregels een voorwaardelijke verplichting gekoppeld die ziet op de uitvoering van een specifiek inrichtings- en inpassingsplan (vakwerkhuisjes). Aangezien de nieuwe exploitant een ander concept wil ontwikkelen alsmede een andere inpassing voor ogen heeft, voldoet het plan niet aan de planregels en is een ruimtelijke procedure nodig om het plan te kunnen verwezenlijken.

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

Qurios wil graag een concept ontwikkelen waarbij overnachtingen op het recreatiepark worden aangeboden op basis van een hotelconcept. Daarbij verblijven gasten in stijlvolle, luxe accommodaties in een rustige groene omgeving waarbij full service wordt aangeboden. In totaal zijn er **180 bungalows** voorzien en worden er een zestal typen bungalows op het park aangeboden (Valley house, Hill house, Forest house, Towerhouse, Landscape house en Patio house). Zie de bijgevoegde stukken voor een impressie van de types.

De beoogde ontwikkeling gaat uit van een kwalitatieve opwaardering van het bestaande bungalowpark die past binnen onze toeristische visie en daarnaast getuigt van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls die eveneens past binnen de vastgestelde ruimtelijke kaders (zie punt 4).

5. Samenwerking / Strategische visie:
Het plan past binnen de strategische visie omdat er sprake is van een duurzame versterking en ontwikkeling van het buitengebied en ontwikkelingen volgens het "ja'mits-principe" moeten worden behandeld. Het plan wordt daarnaast zorgvuldig ingepast.

Het plan is (voor)besproken met de Provincie Limburg en het Waterschap Limburg en het plan voldoet aan de uitgangspunten en de te beschermen belangen van deze instanties. Daarnaast is het plan ook op grond van de POL-bestuursafspraken regionaal afgestemd binnen de themagroep vrijetijdseconomie die op 9 januari 2019 hebben aangegeven dat er sprake is van een positieve ontwikkeling die past binnen de vastgelegde uitgangspunten en kaders. Verder is het plan meermaals ter beoordeling voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg die op 25 april 2019 een positief advies hebben gegeven.

6. Aanbestedingen
N.v.t.

7. Financiën (Kosten, Baten en Dekking)
Het plan wordt voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd. Daarnaast is een planschade/exploitatie-overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten inhoudende dat alle bouw- en exploitatiekosten die met het plan gemoeid zijn alsmede eventuele planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer komen. In de overeenkomst is tevens de nakoming van de inpassing en tegenprestatie privaatrechtelijk verankerd met daarbij opgenomen een boete- en kettingbeding. Uiteraard is er in het bestemmingsplan zelf eveneens een bestuursrechtelijke verankering van de inpassing/tegenprestatie opgenomen. De gemeente draagt geen financieel risico.

Omdat deze anterieure exploitatie/planschade overeenkomst met Qurios is afgesloten is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

8. Bevoegdheid
Het vaststellen van een bestemmingsplan betreft op grond van artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de gemeenteraad.

9. Communicatie
De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Via Limburg en de Staatscourant. Daarnaast zal het bestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar zijn via onze website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De wijze waarop bestemmingsplannen moeten worden bekendgemaakt is wettelijk voorgeschreven.

10. Argumenten, Afweging en advies
Het bungalowpark Euverem is sterk verouderd en gedateerd. Hoewel de voormalige eigenaar ook reeds plannen had voor een kwalitatieve opwaardering van het park is dat nooit van de grond gekomen. Qurios heeft het park eind 2017 aangekocht en ziet kansen voor een nieuwe exploitatie van het park waarbij er eveneens sprake is van upgrading, modernisering en uitbreiding van het park. Hoewel de plannen en de bijbehorende bedrijfsvoering anders van opzet zijn (eigentijds, vernieuwend, gedifferentieerd aanbod, full-service-park) dan de plannen die de voormalig eigenaar had (vakwerkhuisjes) getuigt het plan van Qurios van een specifieke kwaliteit zowel vanuit toeristisch oogpunt alsmede vanuit ruimtelijk perspectief. Juist doordat het plan enerzijds een onderscheidend en aanvullend toeristisch product aan onze regio / gemeente toevoegt en anderzijds het plan ook aansluit bij en nadrukkelijk rekening houdt met de kernwaarden van het Nationaal Landschap betreft dit een ontwikkeling die we vanuit de gemeente willen ondersteunen. De gemeente zal in dat kader de planologische randvoorwaarden moeten scheppen om de ontwikkeling mogelijk te maken hetgeen concreet een aanpassing van het vigerende bestemmingsplan betekent. De aanpassing van het bestemmingsplan houdt feitelijk in dat er een ander inrichtingsplan (andere typen gebouwen en andere

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

landschappelijke inpassing) kan worden uitgevoerd en de planregels dienovereenkomstig worden aangepast. Voor de goede orde willen wij opmerken dat de percelen waarop de ontwikkeling plaats zal vinden reeds een verblijfsrecreatieve bestemming hebben. Ondanks dat de herontwikkeling van het park ook zal leiden tot meer "reuring" in en rond Euverem hetgeen altijd voor- en nadelen oplevert, zijn wij van mening dat het park een opwaardering nodig heeft en de door Qurios beoogde ontwikkeling deze opwaardering tot uitvoering kan brengen. Het park verder laten wegkwijnen en verloederen zal uiteindelijk leiden tot een onwenselijke situatie waar zeker de gemeenschap Euverem / De Del niet bij gebaat is. Wij denken dat ook de gemeenschap Euverem / De Del, door het park weer toeristisch aantrekkelijk en up-to-date te maken, hiervan vruchten kan plukken. Daarnaast is onze inschatting (op basis van de contacten en gesprekken die met Qurios gevoerd zijn) dat Qurios als exploitant ook een partij betreft die niet alleen vanuit hun eigen economisch perspectief denkt, maar ook oog en oor heeft voor de gemeenschap alwaar zij hun bedrijf voeren.

11. Draagvlak

Van belang is te vermelden dat het vigerende bestemmingsplan bungalowpark Euverem zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2013 feitelijk de planologische kaders geeft voor herontwikkeling van het bungalowpark. Daarbij is ook reeds de uitbreiding van het bungalowpark in zuidelijke richting vastgelegd. Ook de planologische consequenties van de fysieke uitbreiding en de capaciteitsuitbreiding zijn destijds planologisch onderbouwd en beoordeeld. Op 20 november 2013 is het bestemmingsplan bungalowpark Euverem onherroepelijk geworden middels een uitspraak van de Raad van State.

Bij onderhavige ontwikkeling staat derhalve de planologische uitbreidingsruimte niet meer ter discussie. Dat betreft een vaststaand uitgangspunt en zijn feitelijk verkregen rechten. Het gaat enkel om een andere inrichting van de planologische ruimte die reeds eerder voor het bungalowpark is vastgesteld. Deze andere inrichting komt voornamelijk tot uiting in andere typen huisjes en een andere landschappelijke inpassing en infrastructuur (parkeervoorzieningen en wegenstructuur). Hiervoor is dan ook een nieuw inrichtingsplan opgesteld.

Om het gewijzigde inrichtingsplan kenbaar te maken aan de buurtbewoners heeft Qurios in samenspraak met de gemeente een tweetal bewonersavonden georganiseerd en zijn suggesties en aanbevelingen vanuit de buurt zo veel als mogelijk zijn verwerkt in het definitieve plan. De aanpassingen die door Qurios naar aanleiding van de inspraak zijn doorgevoerd kunnen als volgt worden opgesomd:

1) verminderen van de capaciteit (14% minder slaapplaatsen);
2) een robuustere inpassing van de "towerhouses";
3) een concentratie van de parkeervoorzieningen op het park

De buurtbewoners hebben tijdens de bewonersavonden ook gevraagd om een alternatieve ontsluiting aan de noordzijde van het park om zodoende de toeristische en verkeersdruk op de kern Euverem te kunnen verminderen. Deze optie is niet als realistisch en haalbaar ingeschat. Primair ligt er nu eenmaal een planologisch-juridisch kader voor het bungalowpark met de bestaande ontsluitingsmogelijk waaraan rechten kunnen worden ontleend. Qurios heeft op basis van deze ontwikkelingsmogelijkheden het bungalowpark ook aangekocht. Verder zou een nieuwe ontsluitingsweg aan de noordzijde tot (ongewenste) aantasting van landschappelijke en cultuurhistorische waarden (relict oude trambaan, oude veldweg) leiden en kunnen er bestaande natuurwaarden door in het gedrang komen (m.n. door de aanwezigheid van dassen).
Voorop staat dat uit de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken is gebleken dat de bestaande ontsluiting via Euverem/Slenakerweg voldoende mogelijkheden biedt om tot een goede verantwoorde verkeersafwikkeling te komen. Vanuit het standpunt van de buurtbewoners begrijpen wij dat, indien straks het park in de nieuwe vorm in bedrijf wordt genomen, de situatie ten opzichte van de huidige toestand zal veranderen en er extra verkeersbewegingen op gang zullen komen, doch de afwikkeling van deze verkeersstromen blijft binnen de bestaande verkeersinfrastructuur wel verantwoord.

Wel is tijdens de bewonersavonden alsook in bilaterale overlegmomenten met buurtbewoners door de gemeente aangegeven dat zij in relatie tot de uitkomsten van het provinciaal onderzoek rondom toeristische druk alsmede in het kader van het nieuw op te stellen gemeentelijk verkeers- en vervoersplan samen met de buurtbewoners wil onderzoek in hoeverre er maatregelen getroffen kunnen worden om de toeristische druk in Euverem en omstreken kunnen verminderen en de verkeersveiligheid te vergroten. Ook Qurios heeft aangegeven hierin te willen participeren omdat het ook voor Qurios en hun klanten van belang is dat er een verkeersveilige situatie aanwezig is.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn een tweetal zienswijzen ingediend door enerzijds een aantal buurtbewoners woonachtig te Pesaken en de Kampsweg en anderzijds door het "verkeersinitiatief Euverem-Beutenaken". De betreffende zienswijzen treft u bijgaand aan. Ten aanzien van deze zienswijzen is een zienswijzenrapport opgesteld alwaar het gemeentelijk standpunt ten aanzien van deze zienswijzen is verwoord. Ook dit zienswijzenrapport is bijgevoegd. Naar aanleiding van de

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

zienswijzen heeft Qurios besloten om het verkeersonderzoek te actualiseren door nieuwe verkeerstellingen in het toeristenseizoen uit te voeren zodat de gehanteerde verkeerscijfers niet meer ter discussie kunnen staan. Dit actuele verkeersonderzoek vormt onderdeel van de zienswijzenrapportage en treft u eveneens bijgaand aan. Dit aanvullend onderzoek bevestigt dat op de ontsluitingsweg voldoende capaciteit aanwezig is om de verkeersstromen op te kunnen vangen. De zienswijzen geven ons inziens geen aanleiding om het plan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen.

Wel wil de gemeente, buiten het bestek van deze planologische procedure, in het kader van het participatietraject rondom het nieuwe Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan met de buurtbewoners en het verkeersinitiatief Euverem-Beutenaken in gesprek om gezamenlijk te onderzoeken welke maatregelen getroffen kunnen worden om de verkeersveiligheid en de leefbaarheid in de kern Euverem en omstreken te verbeteren.

12. Risicoparagraaf (financieel, juridisch, milieu)
Tegen het raadbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door mensen die een zienswijze hebben ingediend dan wel degene die aantoonbaar kunnen maken dat zij hiertoe niet in staat zijn geweest.

13. Vervolgprocedure / voortgang / aanpak / realisatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan wederom gepubliceerd en tegen het vaststellingsbesluit kan gedurende 6 weken beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit recht is voorbehouden aan degene die ook een zienswijze heeft ingediend.

Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan kan vervolgens een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de te realiseren gebouwen en bouwwerken op het recreatiepark (voor zover vergunningplichtig).

14. Evaluatie
N.v.t.

15. Voorstel / Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark Euverem overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.bpparkeuverem2019-ON01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding, regels en toelichting conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
2. Voor het perceel gelegen Euverem 52 te Euverem geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ongegrond te verklaren;
4. In het kader van het participatietraject rondom het GVVP in nader overleg treden met de buurtbewoners en het verkeersinitiatief Euverem-Beutenaken om te bezien in hoeverre er maatregelen getroffen kunnen worden om de verkeersveiligheid en de leefbaarheid in de kern Euverem e.o. te verbeteren.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Recreatiepark Euverem (verbeelding, planregels en toelichting) en de exploitatie-overeenkomst zijn beschikbaar via het raadsinformatiesysteem.
- Zienswijzen die zijn ingebracht tegen het bestemmingsplan
- Zienswijzenrapport
- Exploitatieovereenkomst
- Reactie Provincie Limburg m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan

(onderdeel uitmakend van besluit)

Achterliggende documenten