

Gemeentebestuur van Gulpen-Witterm

Kenmerk:	G.13.00355	Raadsnummer:	BP/248
Onderwerp	bestemmingsplan Bungalowpark Euverem		

De Raad van de gemeente Gulpen-Witterm

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 maart 2013.

Gelet op

De ingediende zienswijzen die hebben geleid tot het uitvoeren van een nader verkeerskundig onderzoek en onderzoek naar de akoestische gevolgen van de planontwikkeling zoals opgenomen in bijlage 8 van het bestemmingsplan;

De uitkomsten van het betreffende onderzoek die op zichzelf niet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan maar wel hebben geleid tot een nadere onderbouwing van deze aspecten in de toelichting van het bestemmingsplan;

De anterieure exploitatie-overeenkomst die is afgesloten tussen gemeente Gulpen-Witterm en Recreatiepark Euverem B.V.;

Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bungalowpark Euverem' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.BPLBUI01003-ON01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding, regels en toelichting conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
2. Op basis van de reactienota (bijlage 10 van het bestemmingsplan) alsmede het nadere uitgevoerde verkeerskundig en akoestisch onderzoek zoals opgenomen in bijlage 8 van het bestemmingsplan de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Voor de ontwikkeling / herinrichting van het bungalowpark Euverem geen exploitatieplan vast te stellen;

Vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Witterm in zijn vergadering van 25 april 2013.

De griffier,

Mw. F.G.J.M. van der Walle.

De voorzitter,

drs. A.R.B. van den Tillaar.

Ons kenmerk

G.13.00355



Voorstel van college danwel burgemeester aan gemeenteraad

Raadsnummer:	BP/248	Datum collegebehandeling:	5 maart 2013
Steller:	Ralf Defaux	Portefeuillehouder:	Jan Bormans
Behandeling in sprekersplein:	11 april 2013	Behandeling in raad:	25 april 2013

Onderwerp	bestemmingsplan bungalowpark Euverem
-----------	--------------------------------------

Advies sprekersplein

1. Samenvatting

Recreatiepark Euverem B.V. is voornemens het bungalowpark Euverem te herontwikkelen. De bestaande bungalows zullen worden gesloopt en gerenoveerd en het park wordt uitgebreid op het naastgelegen perceel. Het gehele park wordt herbouwd met karakteristieke vakwerkhuisjes en carréhoeves die landschappelijk worden ingepast.

Ten behoeve van dit voornemen is door Heukelom-Verbeek een inrichtingsvisie opgesteld waarover positief is geadviseerd door de Kwaliteitscommissie Limburg in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Ten behoeve van de uitbreiding van het park is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor is een postzegelbestemmingsplan opgesteld dat ter besluitvorming (vaststelling) aan de gemeenteraad moet worden voorgelegd.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Recreatiepark Euverem B.V. is voornemens het bungalowpark Euverem te herontwikkelen, omdat het huidige park niet meer aan de huidige eisen van een modern bungalowpark voldoet en de bezettingsgraad uitermate laag is. De bungalows op het bestaande park worden successievelijk gesloopt en vervangen en daarnaast wordt het park uitgebreid op het naastgelegen perceel. Schaalvergroting en kwaliteitsverbetering is noodzakelijk om weer tot een economisch rendabele bedrijfsvoering te kunnen komen.

3. Relatie met bestaand beleid

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied heeft het bestaande park de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" en past de ontwikkeling hierbinnen mits wordt voldaan aan de maximale oppervlaktebepalingen voor wat betreft de bebouwing van het perceel. De uitbreiding van het park is voorzien op het naastgelegen perceel dat is bestemd tot "Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden". Ten behoeve van de uitbreiding van het park is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor zal een postzegelbestemmingsplan worden opgesteld dat ter besluitvorming (vaststelling) aan de gemeenteraad moet worden voorgelegd. Het postzegelbestemmingsplan zal overigens voor het gehele park worden opgesteld, zodat er weer een adequate passende regeling aan het bungalowpark ten grondslag zal liggen.

Het plan sluit verder aan bij de strategische visie en de intergemeentelijke structuurvisie omdat er sprake is van een kwalitatieve opwaardering van het bungalowpark en de omgeving. Nieuwe ontwikkelingen worden positief ontvangen met dien verstande dat ze wel zorgvuldig ingepast zullen moeten worden. Hiervan getuigt het plan ons inziens. Daarnaast zorgt de upgradering van het bungalowpark voor een vernieuwing/verbreding van het toeristisch product. Daarnaast draagt de vernieuwing van het bungalowpark bij aan de gewenste seizoensverlenging zoals opgenomen in de toeristische visie van de gemeente Gulpen-Witterm doordat er sprake is van een jaarrond-exploitatie.

4. Gewenst beleid, Beoogd effect en mogelijke opties

Beoogd wordt om een juridisch-planologische regeling te treffen (postzegelbestemmingsplan) op basis waarvan het bungalowpark Euverem uitgebreid en gerenoveerd kan worden, waarbij tevens de landschappelijke inpassing van het totale park juridisch wordt geborgd.

5. Samenwerking / Strategische visie:

Zie punt 3

6. Aanbestedingen

N.v.t.

7. Financiën (Kosten, Baten en Dekking)

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een exploitatie-overeenkomst met Recreatiepark Euverem B.V. afgesloten op basis waarvan de exploitatiekosten (aansluiting riolering, nutsvoorzieningen etc.) en eventuele planschade voor rekening en risico zijn van de initiatiefnemer. Ook de landschappelijke inpassing is hierin privaatrechtelijk verankerd en gekoppeld aan een ketting- en boetebeding.

Daarnaast is in de exploitatie-overeenkomst geregeld dat er in 3 fases gebouwd wordt waarbij de uitbreiding van het park fasegewijs is gekoppeld aan een evenredige sloop en renovatie van het bestaande park. Als zodanig is gewaarborgd dat het totale park wordt opgeknapt en niet alleen uitbreiding van het park plaatsvindt met nieuwe bungalows en het oude gedeelte alsnog blijft bestaan in de huidige verouderde vorm.

8. Bevoegdheid

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad te besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

9. Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan moet conform wettelijke verplichtingen worden bekendgemaakt in diverse media (Heuvelland Actueel, Staatscourant, RO-online en gemeentelijke website).

De gemeenteraad is reeds eerder geïnformeerd over de herontwikkeling van het park middels een raadsinformatiebrief d.d. 27 juli 2011 kenmerk U.11.05545.

10. Argumenten, Afweging en advies

Het gehele park wordt herbouwd met karakteristieke vakwerkhuisjes en carréhoeves die landschappelijk worden ingepast. De nieuwe accommodaties zijn voorzien van alle gemakken en hebben tevens een "wellness-concept" (sauna/solarium). In het bestaande bungalowpark zijn 92 bungalows aanwezig op een oppervlakte van 5,9 hectare. Het bungalowpark "nieuwe stijl" bestaat uit 102 vakantiehuisjes en 10 carréhoeves op een oppervlakte van 10 hectare. Er is dus sprake van een concept waarbij er meer ruimte op het park wordt gecreëerd rondom de huisjes en meer aandacht is voor een groene inpassing. Met andere woorden een concept vanuit een kwaliteitsbenadering die aangepast is aan de huidige marktvraag.

Ten behoeve van de uitbreiding van het park is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor is een postzegelbestemmingsplan opgesteld dat ter besluitvorming (vaststelling) aan de gemeenteraad moet worden voorgelegd.

Basis voor het postzegelbestemmingsplan vormt de door Heukelom-Verbeek opgestelde inrichtingsvisie waarover de Kwaliteitscommissie Limburg positief heeft geadviseerd. In deze inrichtingsvisie zijn ook de compenserende maatregelen opgenomen / verankerd die nodig zijn om de uitbreiding ruimtelijk te kunnen verantwoorden. De uitvoering van de compenserende maatregelen zijn zowel publiekrechtelijk (via bestemmingsplan) als privaatrechtelijk (via exploitatie-overeenkomst) gewaarborgd.

In relatie tot het bestemmingsplan zijn ook diverse deelonderzoeken uitgevoerd zoals flora- en faunaonderzoek, verkeersonderzoek, archeologie, water etc. op basis waarvan de ruimtelijke onderbouwing van het project nader wordt gefundeerd.

11. Draagvlak

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 12 juli 2012 tot en met 22 augustus 2012 ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingediend. De zienswijzen hebben ertoe geleid dat er een nader verkeerskundig onderzoek is verricht naar aanleiding van de verkeersaantrekkende werking en overlast voor de omgeving. Op basis van de uitkomsten van dit nader onderzoek kunnen de zienswijzen worden weerlegd en hebben deze niet geleid tot een wezenlijke aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting van het plan zijn enkele toevoegingen in de tekst opgenomen ter nadere verduidelijking / motivering. Voor de inhoud en de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar bijlage 10 van het bestemmingsplan (reactienota).

Op 14 mei 2009 is er verder door Recreatiepark Euverem B.V. op het bungalowpark Euverem een voorlichtingsavond georganiseerd voor de omwonenden en andere belangstellenden. Het plan werd daarbij "positief" ontvangen.

12. Risicoparagraaf (financieel, juridisch, milieu)

Met Recreatiepark Euverem B.V. is een exploitatie-overeenkomst overeengekomen inhoudende dat alle bijkomende kosten (planschade, ontwikkelkosten, aansluiting nutsvoorzieningen etc.) voor zijn rekening zijn. De gemeente draagt geen financieel risico. Omdat deze anterieure exploitatie/planschadeovereenkomst is afgesloten, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

13. Vervolprocedure / voortgang / aanpak / realisatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan opnieuw worden gepubliceerd en bestaat er de mogelijkheid om hoger beroep in te stellen tegen dit besluit. 6 weken na bekendmaking van het besluit treedt het bestemmingsplan in werking (mits geen voorlopige voorziening is gevraagd). Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning door Recreatiepark Euverem B.V. worden aangevraagd voor de daadwerkelijke sloop/renovatie/nieuwbouw.

14. Evaluatie

N.v.t.

15. Voorstel / Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bungalowpark Euverem' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.BPLBUI01003-ON01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding, regels en toelichting conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
2. Op basis van de reactienota (bijlage 10 van het bestemmingsplan) alsmede het nadere uitgevoerde verkeerskundig en akoestisch onderzoek zoals opgenomen in bijlage 8 van het bestemmingsplan de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Voor de ontwikkeling / herinrichting van het bungalowpark Euverem geen exploitatieplan vast te stellen;

Achterliggende documenten

- Bestemmingsplan Bungalowpark Euverem met bijbehorende bijlagen
- Exploitatie-overeenkomst
- Ingediende zienswijzen

Deze stukken zijn eveneens raadpleegbaar via www.gulpen-witterm.nl (onder Bouwen, wonen en plannen / bestemmingsplannen / ontwerpbestemmingsplan bungalowpark Euverem)

Tevens ligt een volledig analoog exemplaar ter inzage in de fractiekamer.