

Bestemmingsplan Vakantieresort Heuvelland te Simpelveld

Nota van Zienswijzen

IMRO-IDN: NL.IMRO.0965.BP201101RGPoorth-VA01
Datum: 23 november 2012

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer van de Ven Bouwbedrijf B.V. heeft het voornemen om aan de Kruinweg te Simpelveld een vakantieresort gericht op hoogwaardige verblijfsrecreatie te realiseren. Arcus-Zuid projectontwikkeling is verantwoordelijk voor de voorbereiding van het vakantieresort. Het plangebied bestaat deels uit het voormalige openlucht zwembad van Simpelveld, met bijbehorende kleedvoorzieningen en ligweide. Deze voorzieningen zijn als zodanig niet meer in gebruik en verkeren in een vervallen staat van onderhoud. Dit heeft een negatief effect op de uitstraling van het gebied. Het plangebied bestaat verder uit een woning, een motor café met ingang aan de Gaasstraat, twee parkeerterreinen, één aan elke zijde van de Kruinweg, waarbij het meest zuidelijke parkeerterrein is ingericht als grasweide. Het plangebied is grotendeels omheind door groen- en houtsingels.

Met de herontwikkeling van het plangebied tot hoogwaardige verblijfsrecreatie, wil de initiatiefnemer het gebied een impuls geven. De voorgenomen ontwikkeling past goed bij het toeristische imago van de regio en vindt aansluiting bij het bestaande en naastgelegen bungalowpark Simpelveld. Binnen de regio wordt ruimte geboden aan nieuwe ontwikkelingen, mits deze ontwikkelingen passen binnen de bestaande ruimtelijke identiteit van het gebied. De initiatiefnemer is dan ook voornemens met de ontwikkeling van het plangebied aan te sluiten bij de oorspronkelijke kwaliteiten van het gebied.

Om bovengenoemde ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan vervaardigd.

1.2 Terinzagelegging

Op woensdag 12 september 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Simpelveld middels publicatie in De Troebadoer, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Vakantieresort Heuvelland” met IMRO-idn “NL.IMRO.0965.BP201101RGPoorth-ON01” op www.ruimtelijkeplannen.nl aangekondigd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 13 september 2012 tot en met woensdag 24 oktober 2012 ter inzage gelegen. Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening kon een ieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze aangaande het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad indienen.

1.3 Ingekomen zienswijzen

Er is één schriftelijke zienswijze ontvangen van:

- Bestuur Coöperatieve Vereniging van Eigenaars Bungalowpark Simpelveld, Kruinweg 1, 6369 TZ Simpelveld, gedateerd 22 oktober 2012, ingekomen 23 oktober 2012.

De ontvangen zienswijze is binnen de gestelde termijn naar voren gebracht en is derhalve ontvankelijk.

1.4 Leeswijzer

In dit zienswijzenverslag wordt in hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijze van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Hoofdstuk 3 geeft de conclusie voortkomend uit de beantwoording van de zienswijze weer. Hoofdstuk 4 geeft aan of en welke wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze worden doorgevoerd. Hoofdstuk 5 geeft aan of en welke ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd. In bijlage 1 treft u de ingekomen zienswijze aan.

2. Gemeentelijke beantwoording

In onderstaande tabel wordt zowel de inhoud van de zienswijze puntsgewijs weergegeven, als de gemeentelijke reactie geformuleerd.

	Bestuur Coöperatieve Vereniging van Eigenaars Bungalowpark Sempelveld	Reactie
1.	Appellant vertegenwoordigt de eigenaars van recreatiewoningen op het Bungalowpark Sempelveld, gelegen aan de Kruinweg. Appellant voert aan dat de zichtbaarheid van de Kruinweg/ het Bungalowpark Sempelveld door de bouw van het hoofdgebouw met poortgebouw in Vakantieresort Heuvelland verdwijnt. Hieraan gerelateerd wordt verkeersproblematiek en verwarring verwacht vanwege problemen met bewegwijzering. Dit wordt versterkt door de realisatie van een receptieruimte t.b.v. het Vakantieresort nabij de ingang van de Kruinweg.	In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijke visie die ten grondslag ligt aan de keuze voor een poortgebouw. Deze keuze is afgestemd met de Dorpsbouwmeester. Het gebouw refereert qua ligging en architectuur aan de vele in het Heuvelland aanwezige herenboerderijen. Via een statige entree die benadrukt wordt door een poortgebouw wordt het achterliggende, bij elkaar horende gebied betreden. In dit geval is dat het gehele recreatiegebied aan de Kruinweg, inclusief het natuurtransferium en het Bungalowpark Sempelveld. Het poortgebouw zelf is ontworpen om de referentie aan de herenboerderij te benadrukken. In twee qua architectuur afwijkende vleugels zijn de appartementen ondergebracht. Het poortgebouw is ontworpen als toren die de aandacht verlegt naar de ingang van het plangebied gevormd door de Kruinweg. Door de open opzet en de grote toegangspoort ontstaat een zichtrelatie tussen de ingang van het plangebied aan de Nijswillerweg en de Kruinweg. De Kruinweg zelf krijgt een hoogwaardige inrichting en uitstraling en wordt een soort “rode loper” naar het achterliggende recreatiegebied. Aan de toegang zal middels aanduidingen verhelderd worden dat het poortgebouw ook de toegang is tot het Natuurtransferium en het Bungalowpark Sempelveld. Door deze duidelijke bewegwijzering zullen de geschetste verkeersproblemen niet aan de orde zijn.

		Ten aanzien van de receptie van Vakantieresort Heuvelland het volgende: in het bestemmingsplan is nergens vastgelegd dat er een receptie zal komen, evenmin is vastgelegd waar dit zal geschieden. De mogelijkheid tot het realiseren van een receptie (zijnde een centrale voorziening) wordt wel geboden. Het is echter nog altijd denkbaar dat er een gecombineerde receptie van Vakantieresort Heuvelland en Bungalowpark Sijpeveld wordt gerealiseerd op een andere locatie dan direct aan de ingang van de Kruinweg. Het bestemmingsplan biedt hiertoe de mogelijkheid. Tot slot heeft Arcus-Zuid, namens de toekomstige exploitant, per brief d.d. 25-10-2012 laten weten afspraken te willen maken ten aanzien van een gecombineerde receptie ter plaatse van de huidige receptie van Bungalowpark Sijpeveld.
2.	Appellant stelt dat door de realisatie van het Vakantieresort Heuvelland een concurrent voor het bestaande Bungalowpark Sijpeveld ontstaat met nadelige gevolgen voor dit park, gezien de huidige economische omstandigheden. Dit omdat de door de gemeente geëiste samenwerking tussen Bungalowpark Sijpeveld en Vakantieresort Heuvelland niet van de grond lijkt te komen.	De gemeente heeft geen samenwerking tussen het bestaande en het te ontwikkelen vakantiepark geëist. In de tussen de gemeente en de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst is ook geen bepaling dienaangaande opgenomen. Van een toezegging aan het bestaande bungalowpark dat een dergelijke samenwerking tot stand zou worden gebracht is evenmin sprake; het is aan marktpartijen om al dan niet samen te werken; de gemeente heeft hierin geen rol. Concurrentie is geen ruimtelijk relevant afwegingskader bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Een uitzondering hierop is als er sprake zou zijn van “een duurzame ontvricting van het voorzieningenniveau”. Van dit laatste is in de kern Sijpeveld geen sprake. Er kan feitelijk alleen gesproken worden van een duurzame ontvricting van het voorzieningenniveau, wanneer realisatie van een initiatief buiten een dorp of stad leidt tot oneerlijke concurrentie en het verlies van bestaansrecht van voorzieningen binnen de kern. Als voorbeeld zou een grootschalige winkelvoorziening (Outletcenter) kunnen worden aangehaald. Van een dergelijke situatie is hier geen sprake. Bovendien is er bij de realisatie van Vakantieresort Heuvelland sprake van een onderscheidend concept met een andere doelgroep dan die van Bungalowpark Sijpeveld. Hier wordt in de beantwoording van punt 3 nader op ingegaan.

3.	Appellant heeft vraagtekens bij de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan, gezien de huidige landelijke problematiek in de recreatiebranche.	Arcus-Zuid heeft een concept ontwikkeld voor verblijfsrecreatie met een bewezen onderscheidend vermogen en resultaat. Op meerdere locaties in Limburg is dit concept inmiddels succesvol toegepast. Basis is het realiseren van kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatieparken. Inpassing in de omgeving en aandacht voor landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit zijn belangrijke voorwaarden voor het realiseren van een gewild recreatiepark.
4.	Appellant stelt grote hinder te ondervinden van de bouw van het hoofdgebouw aan de Kruinweg.	Wij ontkennen zeker niet dat bouwwerkzaamheden tot enig geluid- en verkeersoverlast kunnen leiden. De bouwactiviteiten vinden echter alleen overdag plaats. Als er sprake is van verkeer- en/of geluidsoverlast, neemt de gemeente verkeersmaatregelen waardoor de overlast qua verkeer en geluid tot een minimum beperkt blijft. Daarnaast wordt door initiatiefnemer tijdig voor de start van de werkzaamheden een tijdelijke ontsluiting voor Bungalowpark Simpelveld en de overige voorzieningen aangelegd via de Sportlaan achter het nieuw te bouwen Vakantieresort om. Hiermee blijft de bereikbaarheid te allen tijde geborgd.

recreatiewoningen" niet toegestaan recreatiewoningen op te richten. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde en/of overkappingen ten behoeve van verblijfsrecreatie is wel toegestaan".

3. Conclusie

De naar voren gebrachte zienswijze heeft niet geleid tot een heroverweging van onze medewerking aan het bestemmingsplan voor het Vakantieresort Heuvelland.

Gelet op de beantwoording in hoofdstuk 2 concluderen wij dat de zienswijze van het Bestuur Coöperatieve Vereniging van Eigenaars Bungalowpark Simpelveld, ingekomen 23 oktober 2012, wel ontvankelijk, maar niet gegrond is.

4. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het bestemmingsplan.

5. Ambtshalve wijzigingen

De plangrens van het bestemmingsplan is nabij de woningen aan de Kruinweg 4 en 6 aangepast aan de toekomstige eigendomssituatie. Dit houdt in dat deze 1 meter naar het noorden is opgeschoven. Hierdoor verschuift tevens de bestemming "Groen – 2" 1 meter naar het noorden. Daarnaast is op de verbeelding een zone toegevoegd met de aanduiding "Specifieke vorm van recreatie uitgesloten – recreatiewoningen". De reden hiervoor is het creëren van een buffer tussen recreatiewoningen en de percelen van de omwonenden aan de Kruinweg 4 en 6. Aan de noordzijde is een zone van 20 meter ten opzichte van de nieuwe eigendomsgrenzen aangehouden. Aan de oostzijde bedraagt deze zone 17,5 meter. In de planregels is deze zone verankerd en beschreven middels toevoeging van artikel 5.2.1 lid g: "in uitzondering op het bepaalde onder b is het ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie uitgesloten –

Bijlagen



Gemeente Sijmpelveld
T.a.v. College van Burgemeester
en Wethouders
Markt 1
6369AH Sijmpelveld

**INGEKOMEN
SIJMPELVELD**

23 OKT 2012

NO.

AFD.

Class.No.

Sijmpelveld, 22 oktober 2012

Betr.: bezwaar bestemmingsplan
Vakantieresort Heuvelland

Ref.nr: 2012016

Geacht college,

Middels dit schrijven maken wij gebruik van de gelegenheid tot het indienen van onze zienswijze op / bezwaar tegen het 'Voorontwerp Bestemmingsplan Vakantieresort Heuvelland te Sijmpelveld', zoals hedenochtend ook mondeling medegedeeld aan de heer De Vor.

Betreffende de inhoud van het Voorontwerp Bestemmingsplan vragen wij specifiek aandacht voor de volgende punten:

- *Zichtbaarheid Kruinweg / ons park:*
 - Door de bouw van het hoofdgebouw aan weerskanten en overbrugging door middel van een poortgebouw, zijn wij van mening dat de Kruinweg c.q. ons park niet meer zichtbaar is.
 - Vanwege het feit dat Vakantieresort Heuvelland zoals is gezegd niet geassocieerd mag worden met ons park, voorzien wij problemen bij de mogelijkheden van bewegwijzering naar ons park aan de Nijswillerweg.
 - Aangezien er direct bij de ingang van de Kruinweg een receptieruimte t.b.v. van het vakantieresort gecreëerd wordt, verwachten wij verwarring en mogelijke verkeersproblematiek bij arriverende gasten van ons park.
- *Samenwerking:*

Aangezien de toegezegde en de door de gemeente in deze vereiste samenwerking niet tot stand komt / men zich zelfs wil distantiëren van ons park, beschouwen wij het vakantieresort als een concurrerende partij. Gezien de economische omstandigheden kan dit nadelige gevolgen voor ons park hebben.



- **Economische haalbaarheid:**
Gezien de huidige landelijke problematiek in de recreatiebranche betwijfelen wij de economische haalbaarheid van het project. Een onafgewerkt project c.q. wijziging naar reguliere woningbouw zou nadelige gevolgen voor ons park kunnen hebben.
- **Bouwperiode:**
Gedurende de bouwperiode met nadruk op de bouwperiode van het hoofd-/appartementengebouw zullen wij grote hinder ondervinden van bouwverkeer.

Erop vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, staan wij u graag te woord voor verdere uitleg.

Met vriendelijke groet,

i.o.

Bestuur Coöperatieve Vereniging van
Eigenaars Bungalowpark Simpelveld

- Kopie: Gemeenteraad