

## **Bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Buitengebied - Résidence Valkenburg NL.IMRO.0994.2018BP003-VA01**

---

### **Nota zienswijzen**

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Centrum - Résidence Valkenburg’ met identificatienummer NL.IMRO.0994.2018BP003-ON01. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 15 augustus tot en met 25 september 2019. Gedurende deze periode was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. In totaal zijn 11 zienswijzen ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan. Eén zienswijze is buiten de termijn ingediend (nummer 11), maar toch meegenomen in de beantwoording, omdat de termijn overschrijding ‘verschoonbaar’ is. Het ontwerp bestemmingsplan was namelijk te laat aan de provincie toegezonden. De overige zienswijzen zijn tijdig binnengekomen.

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Bij de gemeentelijke reactie is aangegeven in welke mate de opmerkingen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan. De individuele zienswijzen zijn geanonimiseerd met een nummer in verband met de binnen de gemeente geldende interne afspraak tot anonimisering van persoonsgegevens van indieners van een reactie bij internetpublicatie.

Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld.

## **Zienswijzen**

Er zijn 11 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan binnengekomen. Eén van de zienswijzen (de zienswijze met nr. 7) wordt ondersteund door 20 omwonenden waarvan een aantal op hetzelfde adres woont.

## Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
<p>1. Reclamant merkt op dat recreatieverblijven een aantasting vormen voor landschap en leefomgeving. Volgens reclamant wordt het Geuldal rond Schin op Geul zodanig intensief benut dat natuurcompensatie ter plaatse niet mogelijk is. Overheden zouden geen gebruik moeten maken van een kwaliteitsfonds, waarmee het gebrek aan natuurcompensatie als het ware afgekocht kan worden.</p>	<p>Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een herstructurering van een bestaand (verblijfs-)recreatiepark zonder uitbreiding van het oppervlak waarbinnen op grond van het vigerende bestemmingsplan al exploitatie van een verblijfsrecreatieve voorziening mogelijk is. Het voorliggend bestemmingsplan maakt in hoofdzaak een jaarronde exploitatie van het gehele gebied mogelijk, terwijl het vigerend bestemmingsplan voor een deel van het park een wintersluiting kent.</p> <p>De totale bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' neemt zelfs af met circa 1,29 hectare. Aan de oostzijde van het park en tussen het park en de Geul, wordt de voormalige recreatieve bestemming vervangen door de bestemming 'Natuur'.</p> <p>Voor ontwikkelingen in het buitengebied is op provinciaal niveau de beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' (LKM) vastgesteld. Per 1 januari 2012 heeft de provincie vervolgens de verantwoordelijkheid neergelegd bij de gemeenten om het provinciale beleid nader te concretiseren in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu' (GKM).</p> <p>Aan deze verantwoordelijkheid heeft de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul voldaan door het (mede-) vaststellen van de 'Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' met daarin opgenomen het GKM.</p> <p>Uitgangspunt van de Intergemeentelijke structuurvisie is dat het buitengebied, zowel het landschap, de natuur maar ook de cultuurhistorische waarden behouden moeten blijven en waar mogelijk moeten worden versterkt en verbeterd.</p> <p>In de vorm van zogenaamde 'modules' is daarom vastgelegd welke compensatie verplicht is voor verschillende ontwikkelingen om de belangrijke waarden van het buitengebied te behouden en waar mogelijk te versterken.</p> <p>Bij het onderhavige bestemmingsplan hoort op grond van het GKM een landschappelijke inpassing en een financiële compensatie in de vorm van een storting in een kwaliteitsfonds. Initiatiefnemer heeft hiervoor een voorstel gedaan.</p> <p>Bij potentiële ontwikkelingen in het buitengebied laat de gemeente zich adviseren door een onafhankelijke kwaliteitscommissie: de 'Stichting Kwaliteitscommissie Limburg'</p>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	<p>(hierna: kwaliteitscommissie). Deze commissie geeft onafhankelijk advies en beoordeelt of plannen bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.</p> <p>Zowel het voorstel voor de landschappelijke inpassing als de berekening van de financiële bijdrage zijn voorgelegd aan de kwaliteitscommissie. De kwaliteitscommissie heeft in haar advies geconcludeerd dat het plan voldoende bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied (zie bijlage 5 bij de toelichting bij het bestemmingsplan). Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Intergemeentelijke structuurvisie.</p> <p>Overigens is er in het onderhavige geval geen sprake van het ‘afkopen van natuurcompensatie’. Voor ontwikkelingen op gebied van grootschalig gebiedseigen recreatie en toerisme zijn in de Intergemeentelijke structuurvisie twee afzonderlijke compensatienormen geregeld, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kwaliteitsverbeterende maatregelen</li> <li>• bijdrage in kwaliteitsfonds</li> </ul> <p>Als kwaliteitsverbeterende maatregel moet voor elke m<sup>2</sup> nieuw bebouwd oppervlak en verharding, die niet binnen het bestemmingsplan past, een vijfvoud daarvan aan nieuw groen worden gerealiseerd, bij voorkeur op of in de nabijheid van de locatie van de ontwikkeling zelf. Het plan voorziet in deze groencompensatie.</p> <p>De bijdrage die gedaan wordt in het kwaliteitsfonds heeft te maken met de tweede compensatienorm, waarvoor in de Intergemeentelijke structuurvisie is aangegeven dat, onafhankelijk van de groencompensatie binnen het plan, tevens een financiële bijdrage in het kwaliteitsfonds van de gemeente moet worden gedaan.</p> <p>Het kwaliteitsfonds geeft de gemeente de mogelijkheid om nog extra maatregelen uit te voeren. Dat kan in de directe omgeving van de ontwikkeling, maar dat kan ook in een ander deel van het buitengebied van de gemeente.</p> <p>Verwezen wordt naar de door de gemeenteraden van Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul gezamenlijk vastgestelde ‘Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul’. Op pagina 101 van deze structuurvisie staat beschreven aan welke concrete projecten de middelen van het kwaliteitsfonds zullen worden besteed. Voor Valkenburg aan de Geul zijn dat de volgende ‘geprioriteerde</p>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	<p>projecten’:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. behouden landschappelijke openheid terreinen in Sibbe (€650.000,-);</li> <li>2. herinrichting terrein voetbalclub Valkenburgse Boys te Valkenburg (€85.000,-);</li> <li>3. aanleg wandelpaden en gedeeltelijke herinrichting Geulpark (€1.250.000,-).</li> </ol> <p>Daarnaast zijn er een aantal ‘niet-geprioriteerde projecten’ waarvan de kosten nog niet bekend zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. landschappelijke inrichting rondom de autosnelweg zodat deze (gezien vanuit het buitengebied) beter wordt ingepast;</li> <li>2. verbetering visuele relatie Geulpark - Kasteel Oost;</li> <li>3. uitbreiding fietspadennetwerk in het kader van gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg-Gulpen-Wittem en Vaals;</li> <li>4. groen-blauwe diensten (activiteiten die worden ondernomen door particuliere grondeigenaren en grondgebruikers, veelal boeren);</li> <li>5. sloop van landschap ontsierende bebouwing in landschappelijk en/of ecologisch waardevol gebied.</li> </ol> <p>Het is op grond van de structuurvisie en de daarin opgenomen prioritering van projecten niet mogelijk de financiële afdracht in te zetten in de directe omgeving van Résidence Valkenburg, omdat dit gebied niet onder genoemde projecten valt. Dat zou uitsluitend mogelijk zijn na een wijziging van de door de gemeenteraad vastgestelde ‘Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg’, waarbij ook de gemeenteraden van Gulpen-Wittem en Vaals betrokken moeten worden.</p> <p>Geconcludeerd kan worden dat de financiële afdracht wel degelijk een bijdrage levert aan het behoud van het landschap op hoger schaalniveau en daar is het kwaliteitsfonds ook voor bedoeld.</p> <p>De veronderstelling van reclamant dat natuurcompensatie kan worden afgekocht is dus niet juist: in de structuurvisie is heel concreet aangegeven aan welke projecten het geld zal worden besteed.</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
2.	<p>Reclamant merkt op dat milieutechnische aspecten ook een rol spelen bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan. Het plan zal leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit doordat er sprake zal zijn van een toename van de verkeersbewegingen. Daarnaast is er een risico op bodemverontreiniging.</p>	<p>Reclamant merkt terecht op dat milieuhygiënische belangen een rol spelen bij de beoordeling van een bestemmingsplan. Bij de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan is dan ook uitgebreid en onafhankelijk milieutechnisch onderzoek gedaan. De onderzoeken zijn ambtelijk beoordeeld en hieruit blijkt dat milieuhygiënische belangen niet in het gedrang komen bij de tenuitvoerlegging van het bestemmingsplan.</p> <p>De diverse onderzoeken, waaronder bodemonderzoek, akoestisch onderzoek en ecologisch onderzoek zijn als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd en de resultaten en conclusies zijn samengevat in de toelichting.</p> <p>Anders dan reclamant stelt leidt het nieuwe bestemmingsplan niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Onder het oude (planologische) regime - met aanwezigheid van camping Schoonbron - waren op het terrein 715 plaatsen voor recreatieve voorzieningen aanwezig. Onder het nieuwe (planologische) regime wordt dit aantal teruggebracht tot 295 plaatsen. Een relevant verschil met de oude (planologische) situatie is dat er in de nieuwe situatie sprake is van het uitbreiden van de openstelling tot een jaarronde exploitatie voor het gehele park. Op dit moment is een jaarronde exploitatie slechts voor een deel van het park toegestaan. Rekening houdend met bovenstaande wijzigingen is een berekening gemaakt van het te verwachten aantal verkeersbewegingen. Hieruit blijkt dat geen sprake is van een toename maar juist van een afname van het aantal verkeersbewegingen.</p> <p>Voor wat betreft het gestelde risico op bodemverontreiniging wordt opgemerkt dat uit de verrichte bodemonderzoeken blijkt dat de huidige bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het toekomstige gebruik. Daarnaast is er geen risico op een bodemverontreiniging, welke de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg zou staan.</p>
3.	<p>Elke vierkante meter die onttrokken wordt aan de open ruimte is een waardevermindering van het landschap. De verhouding bebouwd - open landschap wordt steeds schever en dit type nieuwe bebouwing is niet passend in het cultuurlandschap.</p>	<p>Het plangebied betreft het terrein van de voormalige Camping Schoonbron, thans Résidence Valkenburg. Er wordt geen (extra) gronden onttrokken en toegevoegd aan het recreatiepark. De totale bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie neemt zelfs af met circa 1,29 hectare. Aan de oostzijde van het park, tussen het park en de Geul, wordt namelijk de voormalige recreatieve bestemming vervangen door de bestemming 'Natuur' en zal (nieuwe) natuur- en landschapsontwikkeling plaatsvinden.</p>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	<p>Verder is voor de ontwikkeling een landschapsplan opgesteld, dat ter toetsing is voorgelegd aan de onafhankelijke kwaliteitscommissie. De kwaliteitscommissie heeft geconcludeerd dat het plan leidt tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied.</p> <p>De stelling van reclamant dat er gronden onttrokken worden aan de open ruimte, dat (daardoor) waardevermindering plaatsvindt van het landschap en dat de nieuwe bebouwing niet passend is in het cultuurlandschap wordt dan ook niet gevolgd.</p> <p>De geplaatste chalets zijn overigens, vanwege de afmetingen, vergunningvrij voor de activiteit 'bouwen'. Dat houdt in dat er geen welstandstoets plaats hoeft te vinden van het uiterlijk van de bouwwerken in hun (directe) omgeving, ook niet onder de nieuwe welstandsnota.</p>
<p>4. Reclamant merkt op dat het plangebied ligt in de zogenaamde bronsgroene landschapszone. Volgens reclamant worden de kernkwaliteiten van deze landschapszone aangetast door het bestemmingsplan.</p>	<p>Een deel van het plangebied is in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) aangeduid als 'Bronsgroene landschapszone'. Het provinciaal beleid is er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de Bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven.</p> <p>Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden (men werkt hier volgens het zogenaamde 'ja-mits' principe dat ook leidend zal zijn in de nieuwe Omgevingswet).</p> <p>Gebieden met de aanduiding 'Bronsgroene landschapszone' worden in de praktijk veelal gebruikt als landbouwgebieden of recreatieterreinen. Ook Bungalowpark Walem bijvoorbeeld ligt in de Bronsgroene landschapszone.</p> <p>Het onderhavige bestemmingsplan biedt een juridisch planologisch kader voor de herstructurering van de oude Camping Schoonbron. Het onderhavige bestemmingsplan bevat ook een verplichting om het park landschappelijke in te passen en deze inpassing in stand te houden. Ook is een financiële compensatie in de vorm van een storting van een bedrag in een kwaliteitsfonds verplicht en wordt een deel van het plangebied bestemd als 'Natuur' (dit betreft ook gronden die in het POL2014 zijn aangeduid als Bronsgroene landschapszone). Op deze wijze behoudt én bevordert het onderhavige bestemmingsplan de kernkwaliteiten van de Bronsgroene landschapszone en treedt er een verbetering op ten opzichte van de oude situatie.</p>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
<p>5. Reclamant merkt op dat delen van het plangebied de aanduiding 'goudgroene natuurzone' hebben. Deze gronden krijgen in het bestemmingsplan naast de aanduiding ecologie, de bestemming 'Natuur'. Dit betreft een degradatie van de goudgroene natuurzone en dit is voor reclamant onacceptabel. Reclamant stelt voor om aan deze gronden de bestemming 'Goudgroen' toe te kennen.</p>	<p>De aanduiding 'Goudgroene natuurzone' komt voort uit het POL2014. Slechts een smalle strook aan de zuidwestzijde van het recreatiepark heeft in het POL2014 de aanduiding 'Goudgroene natuurzone'. Voor het overige komt deze aanduiding niet voor in het plangebied.</p> <p>In het voorliggende bestemmingsplan is onder meer aan deze strook de bestemming 'Natuur' toegekend, met als dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'. De bestemming 'Natuur' geeft binnen bestemmingsplannen van de gemeente de hoogste en zwaarste vorm van natuurbescherming. Een zwaardere bestemming zelfs dan deze gronden in het vigerend bestemmingsplan hebben. Ter vergelijking: aan het in Natura2000-gebied gelegen gebied 'De Keutenberg' is ook de bestemming 'Natuur' toegekend.</p> <p>De bestemming 'Goudgroen' wordt nergens in de gemeente gehanteerd. Dat houdt niet in dat in de gemeente geen Goudgroene natuurzone voorkomt. Dit betreft echter een aanduiding ter bescherming van natuur die in provinciaal beleid is opgenomen. Dit beleid wijzigt met onderhavige bestemmingsplanherziening niet, waardoor het beschermingsregime in stand blijft.</p> <p>In artikel 3 van de planregels zijn regels opgenomen voor de gronden met bestemming 'Natuur'. Op gronden met deze bestemming zijn geen gebouwen (waaronder ook recreatieverblijven worden verstaan), toegestaan. Daarnaast is ter plaatse slechts extensief recreatief medegebruik toegestaan. Het is dus niet toegestaan om gronden met deze bestemming te gebruiken voor sport- of speelvoorzieningen of als ligweiden (zie ook art. 3.4.1 van de planregels). Dit gebruik zal bovendien ontmoedigd worden door het plaatsen van een afscheiding en de specifieke inrichting van het gebied zoals vastgelegd en geborgd in het landschappelijk inpassingsplan.</p> <p>De dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' houdt in dat de aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en ecologische waarden. Het is verboden om op deze gronden zonder een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in de planregels genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren (art. 6.2.1 van de planregels).</p> <p>Zoals opgemerkt biedt deze wijze van bestemmen de hoogste beschermingsgraad voor de aanwezige natuurwaarden. Reclamant wordt dan ook niet gevolgd in zijn stelling dat</p>



	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		sprake is van een degradatie van natuurwaarden.
6.	<p>Reclamant merkt op dat het plangebied is aangewezen als beekdal in de provinciale verordening. Hij wenst dat het verbod op het verrichten van handelingen in dit gebied wordt gehandhaafd.</p>	<p>Een deel van het plangebied is in het POL2014 aangewezen als ‘beekdal’. In artikel 4.5.1 van het POL2014 zijn handelingen opgenomen, die in het beekdal niet zijn toegestaan. De provincie kan ontheffing verlenen voor het toestaan van handelingen in het beekdal (art. 4.5.3 van het POL2014).</p> <p>Bij de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan heeft over de aanwijzing ‘beekdal’ specifiek overleg en afstemming plaatsgevonden met de provincie Limburg. Van de zijde van de provincie is meegedeeld dat er geen ontheffing nodig is voor het verrichten van handelingen omdat het aanwezige reliëf niet wordt aangetast (zie bijlage 26 bij de toelichting op het bestemmingsplan).</p>
7.	<p>Reclamant stelt dat er oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Door het jaarrond exploiteren van het park is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bovendien is sprake van een toename van de verharding.</p>	<p>Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Deze onderzoeks- en motiveringsverplichting wordt ook wel aangeduid als de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.</p> <p>De onderzoeks- en motiveringsverplichting is uitsluitend van toepassing als sprake is van een zogenaamde ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Voor de beantwoording van de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden bezien in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan.</p> <p>Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op het terrein van de voormalige Camping Schoonbron. Er wordt geen nieuwe oppervlakte bij de herontwikkeling betrokken. De totale oppervlakte met een recreatieve bestemming zal zelfs verminderen onder het nieuwe planologische regime. Onder het oude planologische regime was aan een oppervlakte van 12.61.34 hectare een recreatieve bestemming toegekend. Onder het nieuwe bestemmingsplan is de totale oppervlakte met een recreatieve bestemming teruggebracht tot 11.32.15 ha (zie bijlage 4 bij de toelichting op het bestemmingsplan).</p>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	<p>Verder was onder het oude planologische regime het aantal verblijfsrecreatieve voorzieningen niet gemaximeerd. De facto waren er 715 plaatsen voor verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig. In het nieuwe bestemmingsplan is het aantal verblijfsrecreatieve voorzieningen gemaximeerd tot 295 plaatsen. Gelet hierop leidt het nieuwe bestemmingsplan niet tot een gewijzigd ruimtebeslag in vergelijking tot het oude bestemmingsplan. De toename van de verharding - aanleg van verharde wegen en paden binnen het recreatiepark - impliceert niet dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.</p> <p>Ter plaatse doet zich een functiewijziging voor in die zin dat Camping Schoonbron voorheen geëxploiteerd werd in de periode van 15 maart tot 1 november. Onder het nieuwe planologische regime is sprake van het uitbreiden van de openstelling van het recreatiepark tot een jaarronde exploitatie. Ook deze functiewijziging, of meer specifiek de wijziging in gebruiksduur van de functie, impliceert niet dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het bestemmingsplan hoeft de onderzoeks- en motiveringsverplichting uit het Bro derhalve niet doorlopen te worden.</p>
<p>8. Reclamant stelt dat een parkeerterrein waarvan de behoefte afhankelijk is van de aanwezigheid van een bestaande voorziening, zoals een recreatieterrein niet aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Omdat er geen behoefte is aan het recreatiepark, is er ook geen behoefte aan het parkeerterrein (oneigenlijke behoefte).</p>	<p>Hiervoor onder 7 is reeds aandacht besteed aan de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op deze plaats wordt verwezen naar hetgeen hiervoor onder 7 is opgemerkt.</p> <p>Over de behoefte aan een recreatiepark het volgende:</p> <p>hier is géén sprake van een bestemmingsplan dat een nieuw of een uitbreiding van een bestaand recreatiepark mogelijk maakt. Het huidige bestemmingsplan laat al verblijfsrecreatie toe. Het nieuwe bestemmingsplan regelt met name een andere exploitatievorm en de landschappelijke inpassing van het park.</p> <p>De belangrijkste wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is dat met het nieuwe bestemmingsplan een jaarronde exploitatie van het gehele park mogelijk gemaakt wordt. In de Nota kampeerbeleid, vastgesteld door de gemeenteraad in 2015, is over jaarronde exploitatie het volgende opgenomen:</p> <p><i>'uit de toeristisch- economische cijfers blijkt dat gedurende de kerstperiode een tweede hoogseizoen is ontstaan. Tijdens de kerstperiode is daardoor ook een permanente vraag naar winterkamperen ontstaan. De verwachting is dat deze trend nog verder zal</i></p>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	<p><i>doorzetten. In de nota kampeerbeleid 2009-2013 is aangegeven dat reguleren campings het gehele jaar open mogen zijn. In de huidige bestemmingsplannen zijn hierover geen regels opgenomen’.</i></p> <p>De Nota kampeerbeleid 2015 schrijft voor dat een exploitant bij een uitbreiding en/of wijziging van kampeermiddelen de noodzaak daarvan moet onderbouwen met een bedrijfsontwikkelingsplan. De exploitant heeft ter onderbouwing van de behoefte een bedrijfsontwikkelingsplan op laten stellen. Dit bedrijfsontwikkelingsplan is als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd.</p> <p>Over het parkeerterrein:</p> <p>Nu vaststaat dat er behoefte is aan een recreatiepark zoals Résidence Valkenburg, moet voorzien worden in voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein om in de parkeerbehoefte te voorzien. De huidige exploitant onderbouwt in de toelichting op het bestemmingsplan hoeveel parkeerplekken er nodig zijn en dat deze capaciteit op het park beschikbaar zal zijn.</p> <p>Het huidige bestemmingsplan ‘Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012’ laat parkeervoorzieningen toe op het gehele terrein van de voormalige Camping Schoonbron met uitzondering van een reststrook met een oppervlakte van circa 95 m<sup>2</sup> langs de Valkenburgerweg (deze strook heeft nu een agrarische bestemming). Het nu voorliggend bestemmingsplan verandert daar niets aan.</p> <p>De enige voorwaarde die het bestemmingsplan stelt aan het gebruik van gronden voor parkeren is dat dit gebruik ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie ‘verblijfsrecreatie’.</p> <p>Ook het perceel dat bedoeld is om incidentele pieken op te vangen (14 parkeerplekken) mag op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds gebruikt worden als parkeervoorziening.</p> <p>Voorkomen wordt dat er een teveel aan parkeerplaatsen aangelegd wordt door ook in het nieuwe bestemmingsplan de bepaling op te nemen dat de parkeervoorzieningen ondergeschikt moeten zijn aan de hoofdfunctie ‘verblijfsrecreatie’. Er moet dus altijd een relatie zijn tussen de functie parkeren en de functie verblijfsrecreatie, waarbij</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		<p>eerstgenoemde ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie 'verblijfsrecreatie'. Geconcludeerd kan worden dat er wel degelijk behoefte is recreatiepark dat geëxploiteerd wordt zoals Résidence Valkenburg en dat het bestemmingsplan voldoende waarborgt dat er geen overbodige parkeercapaciteit gerealiseerd zal worden.</p>
9.	<p>Reclamant merkt op dat hij niet enthousiast is over het bestemmingsplan omdat de natuurwaarde daardoor daalt. Verder is reclamant van mening dat de bestemming 'Natuur' onvoldoende bescherming biedt. De financiële afdracht aan het kwaliteitsfonds levert geen bijdrage aan het behoud van het landschap.</p>	<p>Er is geen sprake van een daling van de natuurwaarde. Met het bestemmingsplan wordt zelfs een gedeelte van de gronden van de voormalige Camping Schoonbron langs de Geul met de bestemming 'Recreatie - verblijfsrecreatie' bestemd als 'Natuur', waardoor de natuurwaarden juist beter beschermd en versterkt worden op een locatie waar dat het belangrijkste is. Hieraan toegevoegd wordt de dubbelbestemming 'Ecologie'. Verder wordt verwezen naar dat wat hiervoor onder 5 is opgemerkt.</p> <p>Ten aanzien van de opmerking over de financiële afdracht aan het kwaliteitsfonds wordt verwezen naar wat hierover onder 1 is opgemerkt.</p>
10.	<p>Reclamant merkt nogmaals op dat de regels die gelden voor de bestemming 'Natuur' onvoldoende bescherming bieden voor de gebieden met de aanduiding 'goudgroene natuurzone'.</p>	<p>Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar dat wat hiervoor onder 5 is opgemerkt.</p>
11.	<p>De provincie dient in te stemmen met deze ontwikkeling. Bij de stukken bevindt zich alleen een brief van een provinciaal ambtenaar. Onduidelijk is of het bevoegd gezag van de provincie instemt met deze ontwikkeling.</p>	<p>De bedoelde correspondentie is gevoerd in het kader van het wettelijk vooroverleg voorafgaande aan de start van de formele vaststellingsprocedure. Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit geval is dat het Cluster Ruimte van de provincie Limburg. Vooroverleg voeren met Gedeputeerde Staten is derhalve niet wettelijk voorgeschreven.</p> <p>GS hebben vervolgens formeel gereageerd op het ontwerp bestemmingsplan met een zienswijze. Het indienen van zienswijzen die betrekking hebben op ruimtelijke plannen hebben GS van Limburg gemandateerd aan het clusterhoofd Ruimte. Een zienswijze wordt overigens vooraf afgestemd met de betrokken gedeputeerde, de heer A. Drippy. De zienswijze is ondertekend door de clustermanager Ruimte, namens GS, en wordt meegenomen in de verdere besluitvorming over het bestemmingsplan.</p> <p>Het antwoord op de zienswijze wordt na vaststelling van het bestemmingsplan aan GS</p>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	<p>schriftelijk toegezonden. Mocht de beantwoording van de zienswijze afdoende zijn, dan kan worden ingestemd met het bestemmingsplan. Mocht de beantwoording niet afdoende zijn en worden provinciale belangen geschaad dan kunnen GS overwegen om een reactieve aanwijzing te geven of in beroep te gaan. Een reactieve aanwijzing houdt in dat GS kan bepalen dat een onderdeel van een bestemmingsplan (vooralsnog) niet in werking treedt.</p> <p>In deze fase van de procedure is nog niet aan te geven of GS in gaan stemmen met het vast te stellen plan. Onze verwachting is echter dat de vragen van de provincie met de reactie op de zienswijze voldoende beantwoord zijn. Om het risico te verkleinen dat GS tegen deze verwachting in toch geen genoegen zullen nemen met de beantwoording van de zienswijze wordt op ambtelijk niveau reeds overleg gevoerd.</p>
<p>12. Reclamant merkt op dat er twee akoestische onderzoeken, bijlage 12 en bijlage 13, bij de toelichting bij het bestemmingsplan zijn gevoegd. Hij vraagt welke bijlage doorslaggevend is. Verder merkt reclamant op dat de beoogde groepsaccommodaties tot onaanvaardbare hinder zullen leiden bij de bewoners van de Tuinstraat.</p>	<p>De rapportages die als bijlage 12 en bijlage 13 bij de toelichting bij het bestemmingsplan zijn bijgevoegd, hebben betrekking op verschillende situaties. Bijlage 12 betreft het volledige akoestisch onderzoek, het hoofdrapport, dat uitgaat van een maximale bezetting in het hoofdseizoen. Bijlage 13 betreft een notitie die inzichtelijk maakt welke gevolgen de jaarronde exploitatie - de openstelling in de wintermaanden - heeft op nabijgelegen geluidgevoelige bestemmingen. Omdat in de wintermaanden bijvoorbeeld het buitenzwembad niet is geopend leidt dit tot een, in de winter, gewijzigde geluidsbelasting op nabijgelegen geluidgevoelige objecten.</p> <p>Voor wat betreft de geluidsgevolgen van de groepsaccommodaties wordt het volgende opgemerkt. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de participatiebijeenkomst verzocht om de mogelijkheid tot oprichting van groepsaccommodaties te schrappen uit het bestemmingsplan. Aangezien groepsaccommodaties niet worden opgericht, is geen nadere reactie benodigd op de zienswijze over de geluidsgevolgen van de groepsaccommodaties.</p> <p><b>Wijziging bestemmingsplan</b></p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze van reclamant leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de planregels zal de mogelijkheid tot oprichting van de groepsaccommodaties worden geschrapt. Ook de toelichting, de verbeelding en de onderliggende onderzoeken zullen hierop worden aangepast.</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
13.	Reclamant merkt op dat het onderhavige project mogelijk geen doorgang kan vinden vanwege de stikstofproblematiek.	Door ingenieursbureau DGMR is onderzoek gedaan naar de vraag of het onderhavige bestemmingsplan leidt tot een toename van stikstofdepositie. Uit de resultaten van dit onderzoek volgt dat het bestemmingsplan niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen stikstofgevoelige Natura2000-gebieden in de gebruiksfase. Een van de redenen daarvoor is dat in het nieuwe bestemmingsplan minder verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn toegestaan, zodat ook het aantal vervoersbewegingen zal afnemen. De bouwfase kan en zal zo uitgevoerd worden dat deze niet leidt tot een depositie > 0.00 mol/ha op de nabijgelegen Natura 2000 gebieden.
14.	Reclamant merkt op dat in het archeologisch onderzoek van ArcheoPro allereerst wordt vermeld dat er archeologisch behoudenswaardige resten kunnen liggen in het plangebied. Vervolgens wordt opgemerkt dat er geen behoudenswaardige resten zijn aangetroffen. Reclamant merkt op dat dit tegenstrijdig is en verzoekt om opheldering.	<p>In paragraaf 5.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt ingegaan op de archeologische aspecten van het bestemmingsplan. Paragraaf 5.1.4 van de toelichting gaat in op de diverse archeologische onderzoeken, die in voorbereiding op het bestemmingsplan zijn verricht.</p> <p>In bullet 3 van paragraaf 5.1.4 is opgemerkt dat ter hoogte van de vijvers op het recreatiepark nader onderzoek zou worden uitgevoerd door middel van een archeologische begeleiding van de aanleg van de vijvers.</p> <p>In bullet 4 van paragraaf 5.1.4 is opgemerkt dat de aanleg van de vijvers is begeleid door ADC Archeoprojecten in samenwerking met ArcheoPro. Tijdens dit onderzoek zijn in tegenstelling tot de verwachting geen behoudenswaardige vondsten/sporen aangetroffen.</p> <p>Anders dan reclamant stelt is geen sprake van een tegenstrijdigheid, maar betreft de opmerking in bullet 4 een vervolgwaarneming. Uit het nader onderzoek - de archeologische begeleiding bij de aanleg van de vijvers - is gebleken dat er geen archeologische vondsten in de bodem aanwezig waren.</p>
15.	Reclamant stelt dat de verkeersintensiteit te laag is ingeschat. Volgens de Kampeernota 2014 had de voormalige camping Schoonbron 640 plaatsen. Uitgaande van 3 personen per plaats leidt dat tot een totale bezetting van 1920 personen. In de nieuwe situatie is sprake van 289 recreatieverblijven (van 4) en 4 groepsaccommodaties van 20 personen. Dat leidt tot een totale bezetting van 1236 personen. Dat is volgens de berekening van reclamant in de nieuwe situatie slechts 684 personen minder.	Opgemerkt wordt dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' geen maximum aantal verblijfsrecreatieve plaatsen was opgenomen voor de voormalige Camping Schoonbron. In het verleden zijn in de diverse gemeentelijke Kampeernota's indicaties gegeven van het aantal aanwezige plaatsen. In de Nota Kampeerbeleid 2015 is voor Camping Schoonbron een aantal van 640 (beschikbare) plaatsen genoemd. In de Kampeernota 2008 - 2013 is dit aantal nog 782 plaatsen. Bij de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan is de parkplattegrond van eind 2015 tot uitgangspunt genomen, die grotendeels overeenkomt met een tekening die door de toenmalige

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
<p>De initiatiefnemer gaat uit van een grotere daling van de bezoekersaantallen.</p>	<p>exploitant in 2003 is ingediend bij een melding in het kader van de Wet milieubeheer. In die stukken stonden 715 plaatsen vermeld.</p> <p>Reclamant gaat in zijn berekening in de oude situatie uit van een bezetting van 3 personen per plaats. De verblijfsrecreatieve voorzieningen in de oude situatie waren evenwel ook geschikt voor 4 tot 6 personen, zodat er geen aanleiding is om een onderscheid te maken in de bezetting tussen de oude en de nieuwe situatie.</p> <p>Verder wordt het bestemmingsplan gewijzigd in die zin dat de mogelijkheid tot oprichting van de groepsaccommodaties wordt geschrapt. In plaats daarvan worden 6 extra (kleinere) recreatieobjecten toegestaan.</p> <p>Deze wijziging heeft gunstige gevolgen voor de verkeersgeneratie, omdat de norm voor een groepsaccommodatie 13,3 verkeersbewegingen per dag is en de norm voor een recreatieverblijf slechts 2,75. Door 4 groepsaccommodaties te schrappen, verdwijnt dus een aantal van <math>4 * 13,3 = 53,2</math> verkeersbewegingen. Daarvoor komen slechts <math>6 * 2,75 = 16,5</math> verkeersbewegingen terug.</p> <p>In de notitie 'Bezetting verkeersgeneratie en parkeren' wordt inzichtelijk gemaakt wat de verkeersgeneratie onder het oude planologische regime was en de verkeersgeneratie onder het nieuwe planologische regime zal zijn. Hieruit volgt dat het onderhavige bestemmingsplan zal leiden tot een afname van het aantal de verkeersbewegingen. Daarmee is sprake van een verbetering en een ruimtelijk aanvaardbare situatie.</p>
<p>16. Reclamant vraagt zich af of de parkeernorm van 1,25 per vaste plaats voldoende is. Daarbij verwijst reclamant op de beleidsnota Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012. Daarin wordt vermeld dat voor een logiesfunctie zoals hotel, pension, vakantiehuis en stacaravan 1 parkeerplaats per slaapkamer moet worden gerealiseerd.</p>	<p>In 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan Parkeernormen' vastgesteld. In dit facetbestemmingsplan is bepaald dat het gebruik van gronden en bouwwerken moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de beleidsnota 'Parkeernormen 2012' van de gemeente Valkenburg aan de Geul.</p> <p>De beleidsnota gaat uit van één parkeernorm voor alle vormen van verblijfsrecreatieve voorzieningen. Volgens de nota dient per slaapkamer voorzien te worden in één parkeerplaats. Conform de beleidsnota geldt deze norm voor hotels, motels en pension, maar ook voor vakantiehuisen, trekkershutten en stacaravans.</p> <p>Voor verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals chalets waarbij geen sprake is van</p>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	<p>kamergewijze verhuur maar objectgewijze verhuur, is deze parkeernorm té stringent. omdat de gebruikers van een chalet (dat uit meerdere kamers bestaat) in de regel bij elkaar horen en met dezelfde auto komen. Deze norm verdraagt zich bovendien niet met het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik. Het strikt vasthouden aan de norm van 1 parkeerplaats per slaapkamer zou leiden tot de aanleg van een overschot aan parkeerplekken en tot een ongewenste toename van (overbodige) verharding op een park dat juist een groene uitstraling zou moeten hebben.</p> <p>Om deze reden wordt in het onderhavige bestemmingsplan gemotiveerd afgeweken van de beleidsnota. Uitgangspunt daarbij is dat het bestemmingsplan moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat het parkeren volledig plaatsvindt op eigen terrein.</p> <p>In dit geval is een parkeernorm gesteld van 1,25 parkeerplaats per vaste plaats. Uit ervaringscijfers van andere recreatieparken met vaste objecten blijkt dat deze norm meer dan voldoende is om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De behoefte aan parkeervoorzieningen bedraagt in dit geval 369 parkeerplaatsen (295 vaste plaatsen x 1,25). Binnen het terrein wordt voorzien in de aanleg van 401 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.</p>
<p>17. Voor het bouwen van recreatieobjecten in de meanderzone van de Geul is een watervergunning nodig op grond van de Waterwet. Deze watervergunning bevindt zich niet bij de stukken.</p>	<p>Aan een deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Meanderzone' toegekend. Op gronden met deze dubbelbestemming zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van Waterschap Limburg van toepassing. Dit heeft ook tot gevolg dat voor het uitvoeren van bouwwerkzaamheden een vergunning nodig is van het Waterschap. Deze vergunning is nog niet aangevraagd door de initiatiefnemer. Dit staat echter niet in de weg aan de vaststelling van het bestemmingsplan.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap. Het Waterschap is akkoord gegaan met het bestemmingsplan. Daarnaast is door het Waterschap in 2018 een vergunning verleend voor aanleg- en bouwwerkzaamheden op een ander deel van het onderhavige terrein, dat zich eveneens binnen de meanderzone bevindt. Er is dus geen aanleiding om te veronderstellen dat voor nieuwe werkzaamheden geen vergunning van het Waterschap zal worden verkregen. Het gegeven dat de vergunning nog niet verleend is, staat niet in de weg aan de vaststelling van het bestemmingsplan.</p>



	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
18.	<p>Reclamant merkt op dat het plangebied ligt in een beekdal, zoals aangeduid in het POL2014. Bovendien grenst het plangebied aan Natura 2000-gebied het Geuldal. Volgens reclamant komen de natuurwaarden in het gedrang door het bestemmingsplan.</p>	<p>Ter beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar dat wat hiervoor onder onderdeel 5 en 6 is opgemerkt.</p>
19.	<p>Reclamant wijst op de begripsbepaling ‘extensieve recreatie’, zoals opgenomen in artikel 1.57 de planregels. Volgens reclamant is extensieve recreatie alleen van toepassing op bestaande voet- en fietspaden. Het zou niet toegestaan moeten zijn om nieuwe wandel- en fietspaden aan te leggen in gebieden hoge natuurwaarden.</p>	<p>De begripsbepaling ‘extensieve recreatie’ is een standaardbegrip dat in alle bestemmingsplannen van de gemeente wordt gehanteerd. ‘extensieve recreatie’ is toegestaan in gebieden met de bestemming ‘Natuur’. Deze bestemming geldt ook voor andere natuurgebieden in de gemeente, waaronder Natura 2000-gebieden en biedt voldoende waarborg om de natuurwaarden te beschermen.</p> <p>De aanleg van bijvoorbeeld nieuwe paden en wegen op gronden met de bestemming ‘Natuur’ is uitsluitend toegestaan nadat daarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘uitvoeren van werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde’ is verkregen. De aanvraag omgevingsvergunning zal worden getoetst aan het bestemmingsplan en kan uitsluitend worden verleend als blijkt dat de natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad (zie art. 3.5.3 van de planregels).</p> <p>Het bestemmingsplan maakt de aanleg van nieuwe paden en wegen dan ook niet zondermeer mogelijk, maar biedt slechts het toetsingskader voor nog aan te vragen omgevingsvergunningen. Hiermee is een passend beschermingsniveau opgenomen voor de aanwezige natuurwaarden.</p>
20.	<p>Reclamant wijst op de begripsbepaling ‘extensief recreatief medegebruik’, zoals opgenomen in art. 1.58 van de planregels. Reclamant is van mening dat dit begrip alleen van toepassing kan zijn op voorzieningen die reeds legaal in gebruik zijn van voor de aanvraag wijziging bestemmingsplan.</p>	<p>Extensief recreatief medegebruik is toegestaan op gronden met de bestemming ‘Natuur’. Dat geldt overigens voor alle gronden met deze bestemming in de gemeente. Het bestemmingsplan bevat beperkte mogelijkheden om op deze gronden nieuwe kleinschalige voorzieningen aan te brengen, die geschikt zijn voor of gebruikt worden voor extensief recreatie medegebruik. Het gaat dan bijvoorbeeld om zitbanken, prullenbakken en routeborden. Als deze voorzieningen vergunningplichtig zijn voor de activiteit ‘bouwen’ zal een aanvraag daartoe getoetst worden aan de bestemming ‘Natuur’ (en aan de welstandsnota).</p> <p>Het bestemmingsplan vormt op die manier slechts het toetsingskader voor nieuwe voorzieningen en maakt deze niet zondermeer mogelijk. Hiermee is een passend beschermingsniveau opgenomen voor de aanwezige natuurwaarden. De veronderstelling</p>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	van reclamant kan niet gevolgd worden.
21. Reclamant wijst op de begripsbepaling ‘geluidszoneringsplichtige inrichting’, zoals opgenomen in art. 1.70 van de planregels. Reclamant is van mening dat plaatselijke omstandigheden, zoals bij de groepsverblijven, een geluidsmeting noodzakelijk kunnen maken.	Reclamant verwijst in dit verband op een begripsbepaling uit de planregels. Het bestemmingsplan maakt het niet mogelijk om een geluidszoneringsplichtige inrichting op te richten. Om deze reden behoeft de zienswijze van reclamant geen nadere bespreking.
22. Reclamant wijst op de begripsbepaling ‘Horeca van categorie 5’, zoals opgenomen in artikel 1.79 van de planregels. Reclamant merkt op dat aan dit begrip in het oorspronkelijke bestemmingsplan Buitengebied het tekstgedeelte ‘en overige logiesverstrekkers’ is toegevoegd. Reclamant vraagt zich af, waarom dit hier is weggelaten.	Vooropgesteld wordt dat binnen het plangebied geen horeca van categorie 5 is toegestaan. In zoverre is deze begripsbepaling niet relevant voor het gebruik dat binnen het plangebied kan plaatsvinden. Verder is gebleken dat de betreffende begripsbepaling te ruim is en onduidelijkheid schept. Aan de gemeenteraad zal daarom voorgesteld worden de begripsbepaling aan te passen door het gedeelte ‘overige logiesverstrekkers’ weg te laten. Omdat dit tekstgedeelte ook al niet was opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, leidt dit niet tot een wijziging van onderhavig bestemmingsplan.
23. Reclamant wijst op de begripsbepaling ‘intensieve recreatie’, zoals opgenomen in artikel 1.83 van de planregels. Reclamant is van mening dat het omringende landschap, natuur en omwonenden geen (blijvende) overlast of schade mogen ondervinden.	Het plangebied was onder het oude planologische regime en blijft onder het nieuwe planologische regime een recreatiepark met verblijfsrecreatieve voorzieningen. Onder het nieuwe planologische regime wordt voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing, waarover positief is geadviseerd door een onafhankelijke kwaliteitscommissie. Bovendien wordt het oppervlak waarbinnen verblijfsaccommodaties geplaatst kunnen worden verkleind ten gunste van natuurontwikkeling langs de Geul en zullen er minder accommodaties geplaatst worden dan in de oude situatie mogelijk was. Schade aan natuur en landschap of overlast wordt dan ook niet voorzien.
24. Reclamant wijst op de begripsbepaling ‘permanente bewoning’, zoals opgenomen in artikel 1.116 van de planregels. Reclamant kan zich niet vinden in de regeling dat pas sprake is van permanente bewoning als meer dan 180 aaneengesloten dagen in het object wordt verbleven. Hierdoor ontstaan juist mogelijkheden voor permanente bewoning, aldus reclamant.	Ten opzichte van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012’ heeft de gemeente het begrip ‘permanente bewoning’ nader geconcretiseerd. Deze nadere concretisering bevordert de handhaafbaarheid van permanente bewoning omdat, anders dan onder het oude planologische regime, concreter is wanneer sprake is van permanente bewoning. Dit bevordert handhavend optreden als sprake is van een overtreding.  <b>Wijziging bestemmingsplan:</b>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	<p>Omdat ook al sprake kan zijn van permanente bewoning als minder dan 180 aaneengesloten dagen per jaar in een object verbleven wordt, zal de begripsbepaling aangevuld worden met de woorden ‘in elk geval’ en als volgt gaan luiden:</p> <p><i>‘bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf. Van permanente bewoning is in elk geval sprake indien hetzelfde huishouden de woonruimte meer dan 180 dagen in een aaneengesloten periode van 360 dagen bewoont en/of is ingeschreven in de Basisadministratie Personen op het betreffende adres’.</i></p>
<p>25. Reclamant verwijst naar de bestemming ‘Natuur’, zoals opgenomen in artikel 3 van de planregels. Reclamant vindt dat maatregelen genomen moeten worden om de natuurwaarden te behouden.</p>	<p>Ter beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie die hiervoor onder 5 is weergegeven.</p>
<p>26. Reclamant verwijst naar de bestemming ‘Recreatie - Verblifsrecreatie’, zoals opgenomen in artikel 4 van de planregels. Reclamant is van mening dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. een bouwhoogte van 12 meter niet past in het landschapsbeeld;</li> <li>2. groepsaccommodaties met een bouwhoogte van 7 meter niet passen in het landschapsbeeld;</li> <li>3. een opgenomen afwijkende bouwhoogte van 4,60 meter ook een aantasting van het landschapsbeeld betreft nu dit niet is beperkt tot delen van het plangebied;</li> <li>4. de totale bebouwde oppervlakte van 1.67.20 ha schadelijk is voor het open Nationaal Landschap Zuid-Limburg.</li> </ol>	<p>ad. 1. de bouwhoogte van 12 meter is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012’. Deze bouwhoogte geldt uitsluitend voor gebouwen binnen de op de plankaart aangeduide bouwvlakken. Gelet op de beperkt aanwezige bouwvlakken en de situering van deze bouwvlakken in het plangebied wordt dit niet gezien als schadelijk voor het landschapsbeeld;</p> <p>ad 2. de mogelijkheid tot oprichting van groepsaccommodaties wordt op verzoek van de initiatiefnemer geschrapt uit het bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze behoeft geen nadere bespreking;</p> <p>ad 3. De maximale bouwhoogte van 4,60 meter geldt voor een deel van de recreatieverblijven, die voorzien zijn in de zogenaamde ‘inundatiezone’. Dit betreffen circa 8 recreatieverblijven. Naar aanleiding van de zienswijze is geconstateerd dat op de plankaart en de planregels een verschillende aanduiding wordt gebruikt voor deze maximaal toegestane bouwhoogte. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast;</p> <p>ad 4. het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op het terrein van de voormalige Camping Schoonbron. Er wordt geen nieuwe oppervlakte bij de herontwikkeling betrokken. De totale oppervlakte met een</p>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	<p>recreatieve bestemming zal zelfs verminderen onder het nieuwe planologische regime. Onder het oude planologische regime was aan een oppervlakte van 12.61.34 hectare een recreatieve bestemming toegekend. Onder het nieuwe bestemmingsplan is de totale oppervlakte met een recreatieve bestemming teruggebracht tot 11.32.15 ha (zie bijlage 4 bij de toelichting bij het bestemmingsplan). Verder was onder het oude planologische regime het aantal verblijfsrecreatieve voorzieningen niet gemaximeerd. De facto waren er 715 plaatsen voor verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig. In het nieuwe bestemmingsplan is het aantal verblijfsrecreatieve voorzieningen gemaximeerd tot 295 plaatsen. Gelet hierop leidt het nieuwe bestemmingsplan niet tot een gewijzigd ruimtebeslag in vergelijking tot het oude bestemmingsplan. Ter plaatse doet zich enkel een functiewijziging voor in die zin dat Camping Schoonbron voorheen geëxploiteerd werd in de periode van 15 maart tot 1 november. Onder het nieuwe planologische regime is sprake van het uitbreiden van de openstelling van het recreatiepark tot een jaarronde exploitatie.</p> <p><b>Wijziging bestemmingsplan:</b></p> <p>de term ‘specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte’ zoals opgenomen in artikel 4.2.2 onder e onder 3 van de planregels zal worden vervangen door ‘maatvoering - maximum bouwhoogte’ (in het vast te stellen plan wordt dit opgenomen onder artikel 4.2.2 onder e onder 1, vanwege het wegvallen van de regeling voor groepsaccommodaties).</p>
<p>27. Reclamant wijst op de voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in artikel 4.4.4 van de planregels. Hierin is bepaald dat de beplanting op een kavel <u>minimaal</u> 1 jaar na aanleg van de kavel gerealiseerd dient te zijn. Reclamant merkt op dat uiterlijk bedoeld zal zijn in plaats van minimaal.</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is terecht voorgesteld. De planregel wordt hierop aangepast.</p> <p><b>Wijziging bestemmingsplan:</b></p> <p>In artikel 4.4.4 van de planregels zal de term ‘minimaal’ worden vervangen door ‘uiterlijk’.</p>
<p>28. Reclamant verwijst naar artikel 12.2 van de planregels, waarin het strijdig gebruik is opgenomen. Hij merkt op dat hieraan toegevoegd dient te worden dat strijdig gebruik ook betreft een</p>	<p>De suggestie van reclamant is reeds opgenomen in artikel 4.4.1 van de planregels, waarin een specifieke gebruiksregel is opgenomen. Het is derhalve niet vereist dit nogmaals op te nemen, omdat het bestemmingsplan hierin al voorziet.</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	ander gebruik dan het gebruik voor recreatieve doeleinden.	
29.	Reclamant wijst op artikel 12.3 van de planregels, waarin normen worden gegeven voor het parkeren. Reclamant meent dat vastgehouden moet worden aan de 'Beleidsnota Parkeernormen 2012' van de gemeente.	Ter beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie die hiervoor onder 16 is weergegeven.
30.	Reclamant mist een Nota brandpreventie bij de stukken.	De initiatiefnemer beschikt over een Brandpreventieplan, dat is afgestemd met de Brandweer. Dit is echter geen regulier onderdeel van (de toelichting bij) het bestemmingsplan en is om die reden niet opgenomen.
31.	Reclamant sluit af met de conclusie dat hij vindt dat de huidige situatie met de bestemming Kamperen 1 en Kamperen 2 gehandhaafd dient te blijven, omdat dit voldoende mogelijkheden biedt voor kwalitatieve ontwikkelingen passend in het landschap.	Voorheen was op deze locatie Camping Schoonbron gevestigd. In de Intergemeentelijke structuurvisie is over deze camping opgemerkt dat gestreefd wordt naar kwaliteitsverbetering. Het huidige bestemmingsplan voldoet aan de eisen van kwaliteitsverbetering. Daarnaast is in het bestemmingsplan voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing, die zal bijdragen aan de verbetering van landschappelijke en natuurwaarden van de omgeving.

## Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1. Reclamant merkt op dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er geluidsabsorberende schermen van minstens 2,5 meter hoog moeten worden aangelegd. Deze schermen zijn echter nog niet gerealiseerd. Reclamant vraagt wanneer deze schermen moeten worden aangelegd en wie controleert of de schermen aan de eisen voldoen.	<p>Om te verzekeren dat de betreffende geluidsschermen worden gerealiseerd zal in het bestemmingsplan een zogenaamde ‘voorwaardelijke verplichting’ worden opgenomen. De gemeente controleert na de gereedmelding of de schermen aan de eisen voldoen. Bovendien moeten de schermen voldoen aan ‘redelijke eisen van welstand’. Hiermee wordt aan de zienswijze van reclamant tegemoet gekomen.</p> <p><b>Wijziging bestemmingsplan:</b></p> <p>Op de verbeelding zal aangeduid worden waar de geluidsschermen geplaatst moeten gaan worden en in de planregels zal een zogenaamde ‘voorwaardelijke verplichting’ opgenomen worden die de plaatsing en instandhouding van de geluidsschermen juridisch borgt. Tevens worden de eisen waaraan de geluidsschermen moeten voldoen vermeld.</p>
2. In het akoestisch onderzoek is vermeld dat het zwembad en de ligweide geopend zijn tot september. In werkelijkheid is het zwembad geopend tot en met september. Het akoestisch onderzoek wijkt daarmee af van de werkelijkheid.	<p>Reclamant merkt terecht op dat de openingstijden van het zwembad in het akoestisch onderzoek afwijkt van de daadwerkelijke openingstijden. Het akoestisch onderzoek is hierop aangepast. Uit de actualisering van het akoestisch onderzoek blijkt echter dat ook bij een openstelling tot en met september sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.</p> <p>Bij het bestemmen van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande bedrijven wordt de VNG-publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’ als hulpmiddel gebruikt. Daarnaast moet gekeken worden naar de bestaande geluidbelasting ten gevolge van de aanwezige bedrijven/het aanwezige bedrijf. In het kader van een goede belangenafweging (een vereiste in het kader van de Algemene wet bestuursrecht) kan het bevoegd gezag niet zonder meer de geluidsruijme van een bedrijf beperken. In het Activiteitenbesluit zijn ook voor geluid milieuvoorschriften opgenomen, waaraan een dergelijk type bedrijf moet voldoen. Deze voorschriften kunnen bepalend zijn voor de benodigde afstand tussen het bedrijf en gevoelige functies in de omgeving.</p> <p>Hoewel de vergunde geluidsruijme in de omgevingsvergunning voor vergunningplichtige inrichtingen of de standaard geluidsruijme in het Activiteitenbesluit een belangrijk aspect is bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening en de belangenafweging, kan in sommige gevallen een nog uitgebreidere afweging nodig zijn. Dat is het geval als niet alle relevante geluidsemisies die gerelateerd zijn aan het bedrijf, genormeerd zijn in de</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		<p>omgevingsvergunning voor vergunningplichtige inrichtingen, in een 8.40 AMvB of in nadere eisen op basis van die 8.40 AMvB. Voorbeelden hiervan zijn de geluidsbelasting van het laden en lossen , de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf of het menselijk stemgeluid.</p> <p>Na beoordeling van de akoestische invloed van alle bovenstaande aspecten is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat, omdat voldaan wordt aan de daarvoor gestelde normering.</p>
3.	<p>In het akoestisch onderzoek is vermeld dat de geluidbelasting van zwembad en ligweide afnemen na 19.00 uur. Onze ervaring is dat het zwembad en ligweide pas sluiten na 20.30 uur. De daadwerkelijke geluidbelasting is dus hoger dan in het akoestisch onderzoek is vermeld.</p>	<p>In het akoestisch onderzoek is tot uitgangspunt genomen dat het zwembad met ligweide geopend zijn tot 20.00 uur. Mocht het zwembad na die tijd geopend zijn en er een overschrijding van de geluidnormen plaatsvinden dan is dit aanleiding voor handhavend optreden door de gemeente.</p> <p>De geluidsgevolgen van het recreatiepark, zoals beoordeeld in het akoestisch onderzoek, leiden tot de conclusie dat voor omwonenden een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is, omdat voldaan wordt aan de daarvoor gestelde normering.</p>
4.	<p>In het akoestisch onderzoek wordt opgemerkt dat er vanaf het restaurant en het bijbehorende terras geen muziek waarneembaar is/mag zijn voor de omwonenden. Geregeld is dit wél storend hoorbaar.</p>	<p>Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden gewaarborgd is aan voldaan wordt aan diverse voorwaarden. Handhaving van deze eisen vindt plaats via de normenkader van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Als de initiatiefnemer niet voldoet aan het Activiteitenbesluit milieubeheer dan is dit aanleiding voor handhavend optreden door de gemeente.</p>
5.	<p>In juli en augustus 2019 is een flinke toename geweest van live optredens. Hierdoor is aanzienlijke overlast ontstaan bij omwonenden. In het akoestisch onderzoek is hiermee geen rekening gehouden.</p>	<p>Als reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar dat wat hiervoor onder 4 is opgemerkt. Verder wordt opgemerkt dat het op grond van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Valkenburg aan de Geul is toegestaan om een aantal malen per jaar een activiteit met live-muziek te organiseren, nadat daartoe een melding is ingediend bij het gemeentebestuur.</p>
6.	<p>Reclamant heeft ernstige bezwaren tegen de komst van vier groepsaccommodaties.</p>	<p>Naar aanleiding van de participatiebijeenkomst heeft de initiatiefnemer verzocht om de mogelijkheid tot oprichting van groepsaccommodaties uit het bestemmingsplan te schrappen. Hiermee wordt aan de zienswijze van reclamant tegemoet gekomen.</p>

### Zienswijze 3

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamant stelt de vraag of er sprake is van een onevenredige toename van gebruikers en geluidbelasting afkomstig van het recreatiepark. Naar de mening van reclamant zal het recreatiepark leiden tot een ongewenste aantasting van de leefbaarheid van Schin op Geul, Engwegen en Wijlre.</p>	<p>Het bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van de voormalige Camping Schoonbron. Voor een groot deel heeft de herstructurering al plaatsgevonden met diverse reeds onherroepelijke omgevingsvergunningen. Het onderhavige bestemmingsplan omvat het overkoepelende planologische nieuwe regime voor het gehele recreatiepark.</p> <p>Als gevolg van het bestemmingsplan zal het aantal recreatieobjecten op het recreatiepark aanzienlijk dalen. Ten tijde van het bestaan van Camping Schoonbron waren er ter plaatse circa 715 recreatieplaatsen aanwezig. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan zijn ter plaatse maximaal 295 recreatieobjecten toegestaan. Tegelijkertijd wordt in het onderhavige bestemmingsplan voorzien in een jaarronde openstelling van het gehele recreatiepark.</p> <p>Het gevolg van het nieuwe planologische regime is dat het aantal bezoekers in het hoogseizoen zal dalen. In het laagseizoen zal het aantal bezoekers toenemen, in vergelijking met de situatie onder het oude planologische regime. Per saldo zal sprake zijn van een afname van het aantal overnachtingen. Uit de ambtelijk beoordeelde en akkoord bevonden onderzoeken die in de voorbereiding op het bestemmingsplan zijn gedaan, volgt verder dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden gewaarborgd blijft omdat voldaan wordt aan de geldende milieunormering.</p>
2.	<p>Reclamant merkt op dat op de verbeelding een locatie is aangeduid voor Bed en Breakfast. Reclamant vraagt of dit een uitbreiding is ten opzichte van de bestaande situatie.</p>	<p>Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' was ter plaatse al een Bed en Breakfast-functie toegestaan (zie art. 25.1.1 van de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012). In vergelijking met het oude bestemmingsplan is in het onderhavige bestemmingsplan de Bed en Breakfast aanduiding gekoppeld aan één specifieke locatie. Daarmee is de toegestane gebruiksmogelijkheid beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' en niet uitgebreid, zoals reclamant stelt.</p>
3.	<p>Reclamant stelt dat het nieuwe bestemmingsplan zal leiden tot een toename van de stikstofuitstoot, die nadelige effecten zal hebben op het nabijgelegen Natura 2000-gebied. Reclamant stelt dat een adequate berekening van de toename van stikstof ontbreekt.</p>	<p>Ter beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, onder 13.</p>



	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
4.	<p>Reclamant is het niet eens met de wijze waarop de verkeersgevolgen van het recreatiepark zijn beoordeeld. Volgens reclamant zal sprake zijn van een aanzienlijk grotere toename van de verkeersbelasting.</p>	<p>Als bijlage 19 bij de toelichting bij het bestemmingsplan is gevoegd de 'Notitie Bezetting, verkeersgeneratie en parkeren'. In bijlage B bij deze notitie wordt de verkeersgeneratie van het nieuwe bestemmingsplan beoordeeld en afgezet tegen de verkeersgeneratie onder het oude planologische regime.</p> <p>De afname van het aantal verblijfsrecreatieve voorzieningen onder het nieuwe planologische regime leidt tot een daling van de verkeersgeneratie. Tegelijkertijd zorgt de jaarronde exploitatie van het recreatieterrein tot een toename van de verkeersgeneratie in vergelijking met het oude planologische regime. Vanwege de aanzienlijke afname van het aantal verblijfsrecreatieve voorzieningen - 715 plaatsen in de oude situatie naar 295 plaatsen in de nieuwe situatie - zal onder het nieuwe planologische regime de verkeersgeneratie afnemen in vergelijking tot het oude planologische regime.</p>
5.	<p>Reclamant kan zich niet verenigen met de komst van vier groepsaccomodaties. Verder stelt reclamant dat er nog zeer veel onduidelijkheden zijn en dat de oprichting van de groepsaccomodaties onvoldoende in de onderzoeken is betrokken.</p>	<p>Naar aanleiding van de participatiebijeenkomst heeft de initiatiefnemer verzocht om de mogelijkheid tot oprichting van groepsaccomodaties uit het bestemmingsplan te schrappen. Hiermee wordt aan de zienswijze van reclamant tegemoet gekomen. Door het vervallen van de mogelijkheid om groepsaccomodaties op te richten behoeft de zienswijze geen nadere bespreking.</p>
6.	<p>Reclamant verwijst naar artikel 4.2.2 onder e onder 3 van de planregels en vraagt voor welke recreatieverblijven de bouwhoogte van maximaal 4,60 meter geldt.</p>	<p>De maximale bouwhoogte van 4,60 meter geldt voor een deel van de recreatieverblijven, die voorzien zijn in de zogenaamde 'inundatiezone'. Op de plankaart is een zone aangeduid aan de noordelijke kant van het recreatiepark, waarvoor deze aanduiding geldt. Gezien de omvang van deze zone zullen aldaar maximaal circa 8 recreatieverblijven kunnen worden gerealiseerd. Zie ook de reactie op de zienswijze 1, onder 26.</p>
7.	<p>Reclamant vraagt voor welke gebieden het systeem van waterberging op het recreatiepark van belang is. Betreft dit alleen voor Schin op Geul en Engwegen of ook voor Valkenburg aan de Geul.</p>	<p>De voorzieningen voor waterberging op het recreatiepark zijn in de eerste plaats relevant voor het waterbergend vermogen van het recreatiepark. Indirect is de voorziening ook van belang voor de gebieden die stroomafwaarts van de Geul liggen, zoals Schin op Geul, Engwegen en Valkenburg aan de Geul. Met het tijdelijk bufferen en vertraagd afvoeren van hemelwater door middel van de voorzieningen op het recreatiepark wordt voorkomen dat bij hevige buien al het hemelwater in één keer op de Geul wordt afgevoerd.</p>
8.	<p>Reclamant vraagt of de gemeente een eigen</p>	<p>De toezichthoudende en handhavende bevoegdheden van het gemeentebestuur houden</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	toezichthoudende functie heeft op het waterbergend vermogen, naast het waterschap.	verband met het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Voor zover in het bestemmingsplan regels worden gesteld omtrent de waterberging is het gemeentebestuur bevoegd gezag voor handhaving van deze regels. Voor zover toezicht en handhaving betrekking hebben op specifieke waterstaatbelangen, waarvoor de Keur van het waterschap regels geeft, is het Waterschap bevoegd gezag.
9.	Reclamant is van mening dat groencompensatie op eigen terrein dient plaats te vinden en niet gecompenseerd moet worden door een bijdrage in het kwaliteitsfonds.	Ter beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, onder 1.
10.	Reclamant vraagt naar de besteding van de middelen van het kwaliteitsfonds. Reclamant is van mening dat de middelen ingezet moeten worden in Schin op Geul omdat aldaar ook de ruimtelijke ingreep plaatsvindt.	Ter beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, onder 1.
11.	Reclamant stelt dat er op het recreatiepark al heel veel werkzaamheden zijn verricht sinds Résidence Valkenburg de exploitatie van het park heeft overgenomen van camping Schoonbron. Volgens reclamant is sprake van een kaalslag op het recreatiepark. Reclamant vraagt of het verwijderde groen op het terrein van het recreatiepark gecompenseerd moet worden. Daarnaast stelt hij dat de compensatie ter plaatse volledig ontbreekt. Vervolgens wijst reclamant op de uitgebreide mogelijkheden om beplanting aan te brengen in het inundatiegebied.	<p>Het recreatiepark is in 2016 verworven door de initiatiefnemer na het faillissement van Camping Schoonbron. De doelstelling van de initiatiefnemer is om het park om te vormen tot een eigentijds hoogwaardig recreatiebedrijf. Onderdeel van het plan is een robuuste landschappelijke inpassing van het recreatiepark. Conform het gemeentelijk beleid, vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', werkt de gemeente slechts mee aan de herstructurering van het recreatiepark als dit gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering. Om deze reden is de landschappelijke inpassing van het recreatiepark als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.</p> <p>De kwaliteit van de landschappelijke inpassing is getoetst door de onafhankelijke kwaliteitscommissie. De kwaliteitscommissie heeft geconcludeerd dat sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing en dat een kwaliteitsslag wordt gemaakt in vergelijking tot de oude situatie ten tijde van de exploitatie door camping Schoonbron.</p> <p>Op dit moment bevindt het recreatiepark zich in een transitiefase. Er is nog geen sprake van een eindsituatie en dit betekent ook dat de nieuwe groenstructuren nog niet tot wasdom zijn gekomen. Dit zal enige tijd in beslag nemen, maar de verwachting is - en dit is ook planologische geborgd - dat de ruimtelijke kwaliteit, waaronder landschaps- en natuurwaarden zullen toenemen ten opzichte van de oude planologische situatie.</p>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	<p>Voor wat betreft de mogelijkheden van de Keur wordt opgemerkt dat in het inundatiegebied een zorgplicht geldt. Vanuit de zorgplicht zijn de beplantingsmogelijkheden beperkt, omdat beplanting geen stroomgeleiding mag veroorzaken en geen of minimale invloed mag hebben op het waterbergend vermogen. Het waterschap heeft aan de initiatiefnemer meegedeeld akkoord te gaan met de aanplant van 10 extra beverde bomen (dat zijn bomen waarbij de takken al laag op de stam beginnen) en 9 meter extra gemengde haag in het inundatiegebied. Deze beplanting is toegevoegd aan het beplantingsplan.</p>

#### Zienswijze 4

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant vraagt welke bouwwerken er alsnog worden gesloopt en welke bouwwerken daarvoor in de plaats worden opgericht.	<p>In paragraaf 1.4.6 van bijlage 4 bij de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven welke bebouwing gesloopt is of wordt. Dit betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- een sanitair gebouw (reeds gesloopt);</li><li>- een facilitair gebouw (aan de westzijde van het terrein, tegen de bosrand (wordt nog gesloopt);</li><li>- 4 trekkershutten (worden nog gesloopt).</li></ul> <p>In het hart van het plangebied staat nog een stenen sanitair gebouw. Dit gebouw zal worden gehandhaafd. Voor het overige zijn gebouwen, geen recreatieverblijven zijnde, slechts toegestaan binnen de bouwvlakken. De bestemmingsregels geven normen over de bouwregels van deze gebouwen. Dit is niet gewijzigd in vergelijking met het oude planologische regime.</p>
2.	Reclamant vraagt naar de besteding van de middelen van het kwaliteitsfonds en vraagt of deze ook besteed worden in de Schin op Geul.	Ter beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, onder 1.
3.	Reclamant stelt vragen over de instandhouding van recreatieverblijven en de groepsaccommodaties. Tevens vraagt reclamant naar de locatie van de recreatieverblijven met een bouwhoogte van 4,60 meter.	<p>Het bestemmingsplan voorziet in de jaarronde exploitatie van het recreatiepark. Dit betekent dat het gehele recreatiepark na inwerkingtreding van het bestemmingsplan jaarrond in bedrijf mag zijn en dat recreatieverblijven jaarrond mogen worden gebruikt, met die kanttekening dat permanente bewoning niet is toegestaan.</p> <p>Naar aanleiding van de participatiebijeenkomst heeft de initiatiefnemer verzocht om de mogelijkheid tot oprichting van groepsaccommodaties uit het bestemmingsplan te schrappen. De vragen van reclamant over de groepsaccommodaties behoeven, gelet op het voorgaande, geen nadere bespreking.</p> <p>Voor wat betreft de vragen over de recreatieverblijven met een hoogte van 4,60 meter wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, onder 26 en zienswijze 3, onder 6.</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
4.	Onder verwijzing naar het akoestisch onderzoek stelt reclamant dat de geluidbelasting als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan niet toeneemt. Reclamant vraagt hoe dit kan, omdat in het nieuwe bestemmingsplan sprake zal zijn van een jaarronde openstelling, terwijl daar voorheen geen sprake van was.	Reclamant merkt terecht op dat een relevant verschil tussen het oude en het nieuwe planologische regime de jaarronde openstelling is. Een ander relevant verschil is dat het aantal recreatieve plaatsen aanzienlijk zal verminderen. Dit heeft tot gevolg dat de totale bezetting van het recreatiepark zal dalen, waardoor er sprake is van een afname van de geluidbelasting.
5.	Reclamant merkt op dat ter bepaling van de bronvermogens van de geluidrelevante activiteiten gebruik is gemaakt van in het verleden uitgevoerde geluidsmetingen op recreatiepark Landgoed de Scheleberg te Lunteren. Reclamant vraagt of er rekening mee gehouden is dat de ligging van Landgoed de Scheleberg in een bosrijk gebied een geheel andere is dan het open landschap rondom Résidence Valkenburg. Bovendien is de inrichting van Landgoed de Scheleberg een andere dan die van Résidence Valkenburg.	De referentiemetingen, die zijn gehanteerd, betreffen zogenaamde bronmetingen. De resultaten van deze metingen zijn opgenomen in een model, waarin de specifieke kenmerken van Résidence Valkenburg en de omgeving zijn opgenomen. Er is dan ook rekening gehouden met de ligging en inrichting van het onderhavige recreatiepark en zijn omgeving.
6.	Reclamant merkt op dat het akoestisch onderzoek is uitgevoerd op 10 april 2019. Dit is buiten het hoogseizoen en bij gedeeltelijke openstelling van het recreatiepark. Reclamant vraagt of dit niet misleidend is.	Akoestisch onderzoek in het kader van de voorbereiding van een ruimtelijk plan vindt niet plaats door geluidsmetingen. Het onderzoek wordt verricht door het toekomstige gebruik te berekenen aan de hand van modellen. Dit is een gebruikelijke en in de jurisprudentie toegestane onderzoekswijze, waarbij geen sprake is van misleiding.
7.	Reclamant vraagt of rekening gehouden is met het PAS en hoe de stikstofgevolgen van het bestemmingsplan inzichtelijk zijn gemaakt. Verder vraagt reclamant of rekening is gehouden met de uitbreiding van camping Vinkenhof.	Sinds de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt het Programma Aanpak Stikstof (het PAS) niet meer toegepast bij het verlenen van toestemmingen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit neemt niet weg dat de gevolgen van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura2000-gebieden in kaart moet worden gebracht. Hiernaar is nader onderzoek gedaan. Ter verdere bespreking van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, onder 13.
8.	Reclamant vraagt op welke wijze het overloopparkerterrein zal worden gebruikt en of er een afzonderlijke uitweg zal worden gerealiseerd naar de provinciale weg.	Het parkeerterrein aan de zuidoostzijde van het recreatieterrein (14 parkeerplekken) zal uitsluitend incidenteel worden gebruikt. Er zal op dit terrein ook geen verharding worden aangelegd. Bovendien zal geen directe ontsluiting op de provinciale weg worden gemaakt.

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		Overigens laat het geldende bestemmingsplan parkeren al toe op dit terrein, zolang dit maar ondergeschikt is aan de hoofdfunctie 'verblijfsrecreatie'. Deze relatie zal er ook in het nieuwe bestemmingsplan moeten zijn. Op dit punt wijzigt het bestemmingsplan dus niet.
9.	Reclamant gaat in op de waterberging op het recreatiepark. Hij vraagt of rekening is gehouden met wateroverlast voor de omliggende omgeving.	In bijlage 20 bij de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan het waterbergend vermogen van de voorzieningen op het recreatiepark. De voorzieningen zijn ingericht met overloopconstructie, zodat afvloeiend water niet meer versneld in de Geul zal lopen. Gelet op de voorzieningen op het recreatiepark wordt geen wateroverlast ten gevolge van het plan op de omliggende omgeving voorzien.
10.	Reclamant vraagt of het waterbergend vermogen van de waterpoelen ondergeschikt is gemaakt aan de recreatieve uitstraling. Verder merkt reclamant op dat geluidsgevolgen van het gebruik van de waterpoelen niet inzichtelijk zijn gemaakt.	De vijvers zullen niet aangewend worden als recreatieve voorziening. Aan de betreffende vijvers is grotendeels de bestemming 'Natuur' toegekend en bijvoorbeeld zwemmen is aldaar niet toegestaan (art. 3.4.1 onder c van de planregels). In de vijvers zijn fonteinen geplaatst, die dienen voor de beluchting van het water om een goede waterkwaliteit te borgen. Daarnaast zullen de vijvers niet helemaal gevuld zijn (verlaagd waterpeil) om het waterbergend vermogen te behouden.  Op pagina 22 van het landschapsplan staat vermeld dat de vijvers een attractieve functie voor kinderen vervullen. Om misverstanden hierover te voorkomen, zal deze zinssnede uit het landschapsplan worden verwijderd.
11.	Reclamant merkt op dat de landschapscompensatie niet voldoende is. Er is geen sprake van een voldoende landschappelijke inpassing.	Ter beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3, onder 11.
12.	Reclamant merkt op dat aan de zuidwestzijde van het recreatiepark een bosje ligt. Dit bosje valt binnen de goudgroene zone uit het POL2014. Reclamant vraagt hoe dit bosje beschermd wordt.	Dit bosgebied valt buiten de plangrenzen van het onderhavige bestemmingsplan. Op het bos vigeert de bestemming 'Natuur' uit het bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012. Deze bestemming blijft gehandhaafd.
13.	Reclamant merkt op dat het terrein intensiever zal worden gebruikt. Hij vraagt zich af, waarom de geluidbelasting dan toch niet toeneemt. Verder	Ter beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, onder 1, 2, 13 en 15 en zienswijze 3, onder

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	vindt eerst een kaalslag plaats en daarna wordt aangegeven dat het plangebied wordt ingericht met extra groen. Reclamant vraagt hoe dit kan en hoe dit te verklaren is met de bijdrage aan het kwaliteitsfonds.	
14.	Reclamant merkt afsluitend op dat het dorp de uitbreiding van het recreatiepark niet aan kan. Ook kan het dorp de toename van verkeer niet meer aan.	Ter beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar zienswijze 3, onder 1.

## Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1. Reclamant merkt op dat de geluidsschermen direct nabij zijn woning moeten worden gerealiseerd om ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te laten ontstaan. De geluidsschermen zijn echter nog niet aangebracht. Reclamant verzoekt daarvoor een termijn op te nemen.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 2, onder 1.
2. Reclamant merkt op dat er direct grenzend aan zijn tuin activiteiten worden verricht, die geluidsoverlast opleveren. Deze activiteiten zijn geen onderdeel van het akoestisch onderzoek. Hij noemt in dit verband: <ul style="list-style-type: none"><li>• Verhuur van fietsen en mountainbikes;</li><li>• Container met tuinmateriaal. Onder andere de zitmaaier staat aldaar geparkeerd en wordt meerdere keren per week uitgereden en dit veroorzaakt geluidsoverlast;</li><li>• De achteruitgang van de kidsclub komt uit naast zijn tuin en bij activiteiten staat de deur geregeld open;</li><li>• Er is een achterdeur naar de keuken die uitkomt naast de woning. De betreffende deur staat geregeld open en leidt tot overlast;<ul style="list-style-type: none"><li>• Na 19:00 uur wordt met regelmaat glaswerk in de afvalbak gegooid, welke afvalbak bij de achterdeur van de keuken staat;</li><li>• Het personeel van de horecagelegenheid parkeert de auto nabij de woning van reclamant met alle bijbehorende geluiden;</li><li>• De toegang tot het magazijn komt uit op de oprit. Meerdere keren per dag wordt met auto's en rammelende karretjes linnengoed opgehaald en geleverd.</li></ul></li></ul>	Fietsverhuur, groenonderzoek en laden en lossen is onderdeel van het akoestisch onderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat deze activiteiten niet leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat. Voor wat betreft geluidsoverlast als gevolg van openstaande deuren, wordt tot uitgangspunt genomen dat de deuren van het bedrijf in beginsel gesloten dienen te blijven, behouders bij betreding van het pand. Op het moment dat deuren permanent openstaan en leiden tot overschrijding van de daarop van toepassing zijnde normen kan tot handhaving worden overgegaan. Dit geldt ook voor de overige door reclamant gestelde onderdelen die naar zijn mening overlast zouden veroorzaken.
3. Reclamant stelt dat zijn privacy in het gedrang komt door het gebruik van de uitrit tussen zijn perceel en het recreatiepark. Bovendien wordt de uitrit een rommelige verzamelplaats van oude horecatoestellen (biertanks, koelkasten, ijsmachines) en fietsverhuur. Reclamant suggereert om op deze locatie ook leibomen te plaatsen om zijn privacy te waarborgen.	Uit de actualisering van het akoestisch onderzoek volgt dat de plaatsing van geluidsschermen aan de zijkant van het perceel van reclamant ook vereist is. Met deze maatregelen wordt de privacy van reclamant geborgd. De overige door reclamant gemaakte opmerkingen hebben wij ter kennis gebracht aan de initiatiefnemer. De opmerkingen staan niet in de weg aan vaststelling van het bestemmingsplan. De geluidsschermen zullen ondoorzichtig zijn om tevens voldoende privacy te garanderen.
4. Reclamant merkt op dat de openingstijden van het zwembad onjuist zijn weergegeven in het akoestisch onderzoek. De overlast van het zwembad neemt volgens reclamant toe na 19.00 uur.	Ter beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3, onder 2 en 3.



	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
5.	<p>Reclamant merkt op dat de ligweide van het recreatiepark grenst aan zijn tuin. Hij ervaart geluidsoverlast van de ligweide. Verder heeft de ligweide meerdere functies die niet meegenomen zijn in het akoestisch onderzoek.</p>	<p>De ligweide is onderdeel van het akoestisch onderzoek en stemgeluid van gebruikers, het geluid van spelende kinderen etc. is daarin meegenomen. Verder worden er geluidsschermen geplaatst op het terrein van het recreatiepark die een afscherpende werking hebben, ook voor het geluid vanaf de ligweide. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat op deze wijze een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.</p> <p>Bij het bestemmen van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande bedrijven wordt de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' als hulpmiddel gebruikt. Daarnaast moet gekeken worden naar de bestaande geluidbelasting ten gevolge van de aanwezige bedrijven/het aanwezige bedrijf. In het kader van een goede belangenafweging (een vereiste in het kader van de Algemene wet bestuursrecht) kan het bevoegd gezag niet zonder meer de geluidsruimte van een bedrijf beperken. In het Activiteitenbesluit zijn ook voor geluid milieuvoorschriften opgenomen, waaraan een dergelijk type bedrijf moet voldoen. Deze voorschriften kunnen bepalend zijn voor de benodigde afstand tussen het bedrijf en gevoelige functies in de omgeving.</p> <p>Hoewel de vergunde geluidsruimte in de omgevingsvergunning voor vergunningplichtige inrichtingen of de standaard geluidsruimte in het Activiteitenbesluit een belangrijk aspect is bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening en de belangenafweging, kan in sommige gevallen een nog uitgebreidere afweging nodig zijn. Dat is het geval als niet alle relevante geluidsemissies die gerelateerd zijn aan het bedrijf, genormeerd zijn in de omgevingsvergunning voor vergunningplichtige inrichtingen, in een 8.40 AMvB of in nadere eisen op basis van die 8.40 AMvB. Voorbeelden hiervan zijn de geluidsbelasting van het laden en lossen, de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf of het menselijk stemgeluid.</p> <p>Na beoordeling van de akoestische invloed van alle bovenstaande aspecten is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat door dat er voldaan wordt aan de daarvoor gestelde normering.</p>
6.	<p>Reclamant stelt dat hij geluidsoverlast ondervindt van het horecacomplex en</p>	<p>Ter beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen</p>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
de kidsclub, die zich nabij zijn woning bevinden. Muziek uit de horeca en kinderdisco is goed hoorbaar in de woning van reclamant en levert geluidsoverlast op.	naar de reactie die hiervoor onder 2 is gegeven.
7. Reclamant merkt op dat voor wat betreft het aspect geurhinder een minimale afstand van dertig meter geldt tot gevoelige objecten. Hij heeft dit jaar dagelijks een vetgeur in zijn woning geroken van de naastgelegen horeca. Als de deur van de horeca openstaat dan ligt de keuken slechts enkele meters vanaf zijn woning. Hij vraagt hoe dit aspect gehandhaafd wordt.	<p>De afstand waarnaar reclamant verwijst betreft de richtafstand uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze handreiking zijn specifieke richtafstanden opgenomen voor recreatieterreinen. Deze afstanden vormen algemene richtlijnen. Van deze afstanden kan afgeweken worden. In het onderhavige geval is sprake van een bestaande situatie, de horeca en de woning waren onder het oude planologische regime reeds aanwezig. Planologisch gezien wijzigt de situatie ter plaatse niet. Er is dan ook geen reden of noodzaak (wettelijke verplichting) om in dit geval aansluiting te zoeken bij de richtafstanden, het betreft immers een bestaande situatie.</p> <p>Het voorgaande neemt niet weg dat de horeca dient te voldoen aan de geurregeling uit het Activiteitenbesluit. Voor zover sprake is van overschrijding van de geurregeling is het gemeentebestuur bevoegd tot handhavend optreden. Dit staat niet in de weg aan vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.</p>
8. Reclamant vreest voor overlast van groepsaccommodaties en verzoekt te bepalen dat nabij zijn woning geen groepsaccommodaties opgericht mogen worden.	De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de participatiebijeenkomst verzocht om de mogelijkheid tot oprichting van groepsaccommodaties te schrappen uit het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze van reclamant.
9. Concluderend merkt reclamant op dat hij vreest voor een onevenredige aantasting van zijn woon- en leefklimaat. Door jaarronde openstelling van het recreatiepark is alle rust in en om de woning van reclamant verdwenen. Reclamant wenst: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. aanleg van de geluidwerende voorzieningen;</li> <li>2. plaatsing van leibomen zodat privacy is gewaarborgd;</li> <li>3. verplaatsing van overlastgevende fietsverhuur;</li> <li>4. het vervallen van groepsaccommodaties;</li> </ol>	<p>Uit de onderzoeken die in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn verricht volgt niet dat ter plaatse sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Over de specifiek door verzoeker benoemde aspecten wordt het volgende opgemerkt:</p> <p>ad 1. De geluidwerende voorzieningen zullen ter plaatse worden gerealiseerd. Dit wordt in het bestemmingsplan geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting;</p>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
<p>5. ultima stellen aan de onderwerpen 1 en 2; 6. handhaving van het bestemmingsplan.</p>	<p>ad 2. De leibomen zijn niet vereist om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Deze suggestie is wel doorgegeven aan de initiatiefnemer;</p> <p>ad 3. De fietsverhuur is ter plaatse toegestaan en zal niet worden verplaatst;</p> <p>ad 4. De mogelijkheid tot oprichting van groepsaccommodaties is geschrapt uit het bestemmingsplan;</p> <p>ad 5. Zie hiervoor onder 1 en 2;</p> <p>ad 6. Het gemeentebestuur is het bevoegde orgaan voor toezicht en nalevering van het bestemmingsplan. Handhaving van het bestemmingsplan staat los van de vaststelling daarvan.</p>

## Zienswijze 6

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant stelt dat aan de initiatiefnemer in 2016 een omgevingsvergunning is verleend, waarbij voor een deel van het terrein een jaarronde openstelling is toegestaan. Deze omgevingsvergunning is onherroepelijk. Reclamant merkt op dat het onderhavige bestemmingsplan geen meerwaarde heeft voor het terreingedeelte waarvoor in 2016 een omgevingsvergunning is verleend.	Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gehele terrein van recreatiepark. In het bestemmingsplan wordt een integrale afweging gemaakt voor het gehele recreatiepark en wordt voorzien in één allesomvattend planologische regime. Een overkoepelend bestemmingsplan komt de duidelijkheid en overzichtelijkheid van de planologische regeling ter plaatse ten goede. Hoewel het bestemmingsplan voor het door reclamant genoemde terreindeel geen wijzigingen met zich brengt, is dit terreindeel ook onderdeel van het overkoepelende bestemmingsplan.
2.	Reclamant merkt op dat er door de initiatiefnemer recreatieverblijven zijn geplaatst op een terreindeel dat in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 2' heeft. Op gronden met deze bestemming mogen bouwwerken enkel in stand worden gehouden tijdens het kampeerseizoen dat loopt van 15 maart tot en met 1 november. Reclamant vraagt of permanente bebouwing op dit terreindeel is toegestaan.	De zienswijze van reclamant heeft geen betrekking op het in procedure zijnde bestemmingsplan, maar op de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'. In het ontwerpbestemmingsplan is voorzien in een jaarronde openstelling van het recreatiepark, als gevolg waarvan de recreatieverblijven op het recreatiepark jaarrond mogen worden gebruikt.
3.	Reclamant is van mening dat het recreatiepark met jaarronde openstelling leidt tot een té intensief gebruik van de landelijke omgeving.	Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzocht welke gevolgen de planologische wijziging - afname van aantal recreatieobjecten maar jaarronde openstelling - heeft op de bezetting van het recreatiepark en daarmee op de gevolgen voor de omgeving. Uit het onderzoek is gebleken dat sprake is van een afname van de bezetting in vergelijking met het oude planologische regime. De stelling van reclamant dat het bestemmingsplan zal leiden tot een té intensief gebruik van de landelijke omgeving kan dan ook niet gevolgd worden.
4.	Reclamant merkt op dat het gehele plangebied ligt in de bronsgroene landschapszone uit het POL2014. De jaarronde openstelling en de intensivering van het gebruik zal leiden tot een aantasting van dit landelijk waardevolle gebied.	Opgemerkt wordt dat slechts een deel van het plangebied valt in de Bronsgroene landschapszone. Verwezen wordt naar het kaartfragment dat is opgenomen in paragraaf 3.2.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Voor het overige wordt beantwoording van de zienswijze verwezen naar de reactie op zienswijze 1, onder 3 en 4.

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
5.	Reclamant stelt dat een herontwikkeling strijdig is met de uitgangspunten van spaarzaam gebruik van de openbare ruimte en behoud van de natuurwaarde. Het compacte veld met bebouwing heeft uitstraling van een nieuwe woonwijk, die niet past in een landelijke omgeving.	Ter beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, onder 1.
6.	Reclamant merkt op dat de beoogde bebouwing permanent de burgfunctie voor fauna blokkeert. Zowel stroomafwaarts als stroomopwaarts ontbreken, vanwege de aan een gesloten lintbebouwing gebieden die deze brugfunctie kunnen vervullen. Bovendien ontstaat door vernietiging van deze brugfunctie een 'cul de sac' waardoor klein en groot wild geen doorgang meer kan vinden naar naastgelegen openbaar gebied.	Dit onderdeel van de zienswijze is voorgelegd aan een onafhankelijk ecooloog van BTL Advies. In dat kader heeft een ecooloog tevens een veldbezoek gebracht aan het recreatiepark. BTL Advies concludeert dat er geen negatieve effecten worden verwacht op een eventuele migratiezone tussen de Geul en het buitengebied. In de voormalige situatie was de camping - gelet op de aanwezige afrastering en beplanting - toegankelijk voor kleine zoogdieren, maar niet voor grotere zoogdieren. In de nieuwe situatie blijft deze situatie ongewijzigd. Het advies is ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden. De door reclamant gestelde migratiefunctie, voor zover al aanwezig, wordt dus niet aangetast door het onderhavige bestemmingsplan.
7.	Reclamant merkt op dat het compacte veld aan bebouwing zorgt voor een ongekende lichtbron bij het invallen van de duisternis. Deze lichtbron is in de nachtelijke ruimte nu al nadrukkelijker aanwezig dan de lichtuitstraling van de kern Schin op Geul.	De opmerking van reclamant mist feitelijke grondslag: op het recreatieterrein zijn namelijk geen (omvangrijke) lichtbronnen aangebracht en die zullen ook niet aangebracht gaan worden. Er is juist zeer terughoudend gebruik gemaakt van het aanbrengen van verlichting op wegen en paden. Het bestemmingsplan biedt ook niet meer mogelijkheden voor het aanbrengen van lichtbronnen dan het vigerend bestemmingsplan al biedt.
8.	Reclamant stelt dat sprake is van permanente bewoning door arbeidsmigranten.	Er zijn op dit moment geen aanwijzingen dat sprake is van permanente bewoning. Ook is hiervan geen melding of verzoek om handhaving bij de gemeente bekend. Permanente bewoning is strijdig met de regels uit het bestemmingsplan, zodat hiertegen opgetreden kan worden als sprake is van permanente bewoning. Om handhavend optreden te vergemakkelijken zullen aan de definitie van het begrip 'permanente bewoning' de woorden 'in elk geval' toegevoegd worden. Zie hiervoor de reactie op zienswijze 1 onder 24.
9.	Volgens reclamant is sprake van een onaanvaardbare toename van	Ter beoordeling ligt voor het bestemmingsplan voor Résidence Valkenburg.

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	verblijfsrecreatieve voorzieningen in Schin op Geul, niet alleen op Résidence Valkenburg, maar ook op recreatieparken elders in Schin op Geul.	Anders dan reclamant stelt is geen sprake van een toename van verblijfsrecreatieve voorzieningen op het park.  Het aantal recreatieverblijven en ook het totaal aantal overnachtingen op jaarbasis zal ter plaatse afnemen (zie bijlage 19 bij de toelichting bij het bestemmingsplan).
10.	Reclamant concludeert dat de jaarronde exploitatie en de mogelijkheid tot oprichting van groepsaccommodaties geen doorgang moeten vinden om het landelijk karakter van het gebied te behouden.	De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de participatiebijeenkomst verzocht om de mogelijkheid tot oprichting van groepsaccommodaties te schrappen uit het bestemmingsplan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een onderdeel van de zienswijze van reclamant. Gelet op de resultaten van de onderzoeken en het advies van de kwaliteitscommissie kan reclamant niet gevolgd worden in zijn stelling, dat het bestemmingsplan leidt tot een onevenredige aantasting van het landelijk karakter van het gebied.

### Zienswijze 7

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant merkt op dat hij zich niet kan verenigen met de mogelijkheid tot oprichting van groepsaccommodaties op het terrein. De bouw van de groepsaccommodaties past volgens reclamant niet vanwege de omvang daarvan, de geluidsoverlast en het gebrek aan onderbouwing van de noodzaak.	De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de participatiebijeenkomst verzocht om de mogelijkheid tot oprichting van groepsaccommodaties te schrappen uit het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Aangezien de mogelijkheid tot oprichting van de groepsaccommodaties komt te vervallen, heeft dit onderdeel van de zienswijze geen nadere bespreking.
2.	Reclamant merkt op dat de gemeente bevoegd is tot vaststelling van het bestemmingsplan, maar dat het bestemmingsplan ook moet worden afgestemd op het beleid van het Rijk en de provincie. Volgens reclamant is er geen reden genoemd, waarom de oprichting van groepsaccommodaties noodzakelijk is en komt dit uitsluitend voort uit commerciële belangen van de initiatiefnemer.	Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan. Bij de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan wordt een integrale afweging gemaakt van ruimtelijke belangen, waarbij ook het beleid van het Rijk en de provincie worden betrokken. Dit volgt ook uit hoofdstuk 3 van de toelichting bij het bestemmingsplan, waarin het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid aan de orde komt. Het onderhavige bestemmingsplan past binnen de kader van het Rijks- en provinciaal beleid.

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		Ten aanzien van de opmerking over de groepsaccommodaties wordt verwezen naar de reactie hiervoor, onder 1.
3.	Volgens reclamant wordt noch in het bestemmingsplan, noch in de onderliggende stukken gemotiveerd dat er een noodzaak is om groepsaccommodaties te realiseren. Er is niet onderzocht of groepsaccommodaties elders kunnen worden gerealiseerd.	Ten aanzien van de opmerking over de groepsaccommodaties wordt verwezen naar de reactie hiervoor, onder 1.
4.	Volgens reclamant is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden dient de noodzaak van de herstructurering van het recreatiepark onderbouwd te worden.	Het betoog van reclamant impliceert dat de motiveringseis uit de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zou moeten worden toegepast. Ter beantwoording van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, onder 7.
5.	Reclamant betoogt dat onvoldoende wordt gewaarborgd dat op het recreatiepark geen permanente bewoning zal plaatsvinden.	Ter beantwoording van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, onder 24.
6.	Reclamant merkt op dat uit het POL2014 volgt dat er geen extra bebouwing in het buitengebied mag plaatsvinden. Ingezet moet worden op hergebruik van bestaande woningen of het ombouwen van vrijkomende agrarische bebouwing. Ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als kernkwaliteiten behouden blijven. Verder merkt reclamant op dat het onduidelijk is of de provincie daadwerkelijk heeft ingestemd met de onderhavige ontwikkeling.	<p>In het onderhavige geval is sprake van de herstructurering van een bestaand recreatiepark. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. De herstructurering vindt geheel plaats binnen de grenzen van het oude recreatiepark. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van zorgvuldig ruimtegebruik. Bovendien blijkt uit de verrichte onderzoeken, hetgeen ook bevestigd wordt door de onafhankelijke kwaliteitscommissie, dat de herontwikkeling van het recreatiepark bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de eisen van het POL2014.</p> <p>In het kader van het wettelijk vooroverleg voorafgaande aan de start van de formele vaststellingsprocedure is het bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Limburg. Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit geval is dat het Cluster Ruimte van de provincie Limburg. Vooroverleg voeren met Gedeputeerde Staten is derhalve niet wettelijk</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		<p>voorgescreven.</p> <p>GS hebben vervolgens formeel gereageerd op het ontwerp bestemmingsplan met een zienswijze. Het indienen van zienswijzen die betrekking hebben op ruimtelijke plannen hebben GS van Limburg gemandateerd aan het clusterhoofd Ruimte. Een zienswijze wordt overigens vooraf afgestemd met de betrokken gedeputeerde(n). De zienswijze is ondertekend door de clustermanager Ruimte, namens GS, en wordt meegenomen in de verdere besluitvorming over het bestemmingsplan.</p> <p>Het antwoord op de zienswijze wordt aan GS schriftelijk toegezonden. Mocht de beantwoording van de zienswijze afdoende zijn, dan kan worden ingestemd met het bestemmingsplan. Mocht de beantwoording niet afdoende zijn en worden provinciale belangen geschaad dan kunnen GS overwegen om een reactieve aanwijzing te geven of in beroep te gaan. In deze fase van de procedure is echter nog niet aan te geven of GS in gaan stemmen met het vast te stellen plan. Om het risico te verkleinen dat GS tegen deze verwachting in toch geen genoeg zullen nemen met de beantwoording van de zienswijze, wordt op ambtelijk niveau reeds overleg gevoerd.</p>
7.	Volgens reclamant volgt uit de Intergemeentelijke structuurvisie dat groepsaccommodaties ter plaatse niet zijn toegestaan.	Ter beantwoording van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie hiervoor, onder 1.
8.	Reclamant merkt op dat in het akoestisch onderzoek de Tuinstraat niet genoemd wordt, terwijl deze weg grenst aan het recreatieterrein. Daarnaast stelt reclamant dat de oprichting van de groepsaccommodaties tot onevenredige geluidsoverlast zal leiden.	<p>Reclamant merkt terecht op dat de woningen aan de Tuinstraat ten onrechte niet zijn opgenomen in het akoestisch onderzoek. Naar aanleiding van de zienswijze is het akoestisch onderzoek aangepast en zijn ook deze woningen in het onderzoek betrokken. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft.</p> <p>Ten aanzien van de opmerking over de groepsaccommodaties wordt verwezen naar de reactie hiervoor, onder 1.</p>
9.	Onder verwijzing naar het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) merkt reclamant op dat het recreatiepark als gevolg van de aanleg van	Ter beantwoording van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie hiervoor, onder 1.



	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	groepsaccommodaties moet worden aangemerkt als bungalowpark.	
10.	Volgens reclamant zal de totale bebouwing na herontwikkeling 16.000 m <sup>2</sup> bedragen en niet 11.680 m <sup>2</sup> .	<p>In bijlage 4 bij de toelichting op het bestemmingsplan is de berekening opgenomen van de hoeveelheid nieuwe bebouwing en verharding na herstructurering van het recreatiepark. Reclamant verwijst in zijn zienswijze naar tabel 4. Tabel 4 gaat in op de nieuwe <i>verharding</i>, te weten kavelverharding, terrassen, wegen en paden, die na herstructurering aanwezig zal zijn. De totale oppervlakte van deze verharding bedraagt 11.680 m<sup>2</sup>.</p> <p>In tabel 7 van bijlage 4 staat de oppervlakte van de nieuwe bebouwing. Deze oppervlakte bedraagt in totaal 16.720 m<sup>2</sup>. Dit komt overeen met de regels van het bestemmingsplan.</p>
11.	Reclamant stelt dat de groepsaccommodaties niet expliciet zijn besproken in het natuuronderzoek.	Aangezien de mogelijkheid tot oprichting van groepsaccommodaties komt te vervallen, heeft dit onderdeel van de zienswijze geen nadere bespreking. Ter nadere toelichting wordt verwezen naar dat wat hierover onder 1 is opgemerkt.
12.	Reclamant merkt op dat het zuidwestelijk gelegen bos door de provincie is aangemerkt als goudgroene natuurzone. Reclamant vreest dat dit bos zal worden aangewend als speelweide. Tot slot merkt reclamant op dat niet duidelijk is op welke wijze de natuurwaarde van dit bos wordt gewaarborgd.	Het bos waar reclamant op duidt, maakt geen onderdeel uit van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. Het bos valt binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'. Aan dit bos is in dat bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' toegekend. Aangezien het bos valt buiten de grenzen van het onderhavige bestemmingsplan heeft dit onderdeel van de zienswijze geen nadere bespreking.
13.	Reclamant merkt op dat het bestemmingsplan zal leiden tot een toename van het aantal overnachtingen. Als gevolg hiervan zal de milieubelasting toenemen. Hier is ten onrechte geen aandacht voor.	Anders dan reclamant stelt, is er geen sprake van een toename van de overnachtingen. In de oude (planologische) situatie - met aanwezigheid van Camping Schoonbron - waren op het terrein 715 plaatsen voor recreatieve voorzieningen aanwezig. Onder het nieuwe (planologische) regime wordt dit aantal teruggebracht tot 295 plaatsen voor recreatieve voorzieningen. Een relevant verschil met de oude (planologische) situatie is dat er in de nieuwe situatie sprake is van het uitbreiden van de openstelling van het

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		recreatiepark tot een jaarronde exploitatie. Door de aanzienlijke afname van het aantal verblijfsrecreatieve voorzieningen is, ondanks de jaarronde openstelling, sprake van een afname van het aantal overnachtingen. Uit de onderzoeken die in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn verricht, blijkt verder dat er geen sprake is van een toename van de milieubelasting.
14.	Reclamant merkt op dat de zone langs de Geul is bestemd als 'Natuur'. Volgens de planregels mogen hier allerlei voorzieningen worden aangebracht, waardoor er geen ruimte is voor de daadwerkelijke ontwikkeling van de natuur. Volgens reclamant moet ervoor gekozen worden dat de middelen uit het kwaliteitsfonds besteed worden aan de realisatie van natuur langs de Geul.	Ter beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze worden verwezen naar de reactie op zienswijze 1, onder 5 en onder 9.

## Zienswijze 8

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant merkt op dat de plannen van het recreatiepark niet transparant zijn. Volgens reclamant stelt het recreatiepark haar eigen regels op en krijgt het park 'carte blanche' van de gemeente.	De Wet ruimtelijke ordening bevat regels over de voorbereiding en de vaststelling van een bestemmingsplan. Daarbij is de gemeenteraad het bevoegd gezag voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad toetst onafhankelijk of het bestemmingsplan de goede ruimtelijke ordening dient. Van een 'carte blanche', zoals reclamant suggereert, is dan ook geen sprake.
2.	Reclamant merkt op dat er geen onderzoek is gedaan naar de geluidsgevolgen van de groepsaccommodaties.	De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de participatiebijeenkomst verzocht om de mogelijkheid tot oprichting van groepsaccommodaties te schrappen uit het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Aangezien de mogelijkheid tot oprichting van de groepsaccommodaties wordt geschrapt, behoeft dit onderdeel van de zienswijze geen bespreking.
3.	Reclamant stelt dat er niet voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.	Ter beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar dat wat is opgenomen in de reactie op zienswijze 1, onder 16.
4.	Reclamant meent dat de regels van het bestemmingsplan zo ruim zijn opgesteld dat er teveel ruimte wordt geboden voor eigen invulling.	De regels uit het bestemmingsplan geven een eenduidig kader voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het terrein van Résidence Valkenburg. De visie van reclamant, dat de regels teveel ruimte zouden bieden, delen wij niet. In het bestemmingsplan zijn concrete (toegelaten) aantallen en maten genoemd. Ook is specifiek benoemd wat onder 'strijdig gebruik' verstaan wordt en zijn de gebruikte begrippen nauwkeurig omschreven. De ruimte die overblijft is nodig om enige flexibiliteit te behouden voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering.

## Zienswijze 9

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamant merkt op dat er een bijzonder grote hoeveelheid stukken bij het bestemmingsplan is gevoegd. Reclamant vindt dit voor een gewone burger niet te volgen. Verder merkt reclamant op dat de reacties van de zijde van de provincie, die zijn opgenomen als bijlage 22 en bijlage 24 bij de toelichting, ten onrechte niet zijn ondertekend.</p>	<p>Een zorgvuldige voorbereiding van een bestemmingsplan vereist dat voldoende onderzoek wordt gedaan de ruimtelijke belangen, die een rol spelen bij het bestemmingsplan. Deze onderzoeken zijn noodzakelijk en zijn in dit geval uitgevoerd. Dat de inhoud van de stukken voor een gewone burger lastig te volgen zijn is begrijpelijk, maar verandert niets aan de noodzaak om de stukken bij de vaststelling van het bestemmingsplan te betrekken. Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode was er gelegenheid om op het gemeentehuis uitleg te krijgen over de inhoud van de stukken. Van deze mogelijkheid heeft reclamant geen gebruik gemaakt.</p> <p>De bedoelde correspondentie is gevoerd in het kader van het wettelijk (informeel) vooroverleg voorafgaande aan de start van de formele vaststellingsprocedure.</p> <p>Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit geval is dat het Cluster Ruimte van de provincie Limburg.</p> <p>GS hebben vervolgens formeel gereageerd op het ontwerp bestemmingsplan met een zienswijze. Het indienen van zienswijzen die betrekking hebben op ruimtelijke plannen hebben GS van Limburg gemandateerd aan het clusterhoofd Ruimte. De zienswijze is ondertekend door de clustermanager Ruimte, namens GS, en wordt meegenomen in de verdere besluitvorming over het bestemmingsplan.</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
2.	Reclamant merkt op dat onderzocht moet worden of een verdere uitbreiding van het recreatiepark wenselijk is in het kader van de bijzondere landschappelijke waarden van het gebied.	Het onderhavige bestemmingsplan voorziet <u>niet</u> in een verder uitbreiding van het recreatiepark. Het bestemmingsplan maakt een herstructurering mogelijk binnen het bestaande terrein. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is bijzondere aandacht geweest voor de landschappelijke waarden. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de onafhankelijke kwaliteitscommissie die onder meer adviseert over de vraag of het plan bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De kwaliteitscommissie heeft positief geadviseerd over het bestemmingsplan (zie bijlage 5 bij de toelichting bij het bestemmingsplan).
3.	Reclamant merkt op dat Résidence Valkenburg de Kampeernota terzijde stelt en ook overige regelgeving niet zo nauw neemt. Als voorbeeld wordt genoemd dat het recreatiepark in de winterperiode niet geopend mag zijn.	Op dit moment ligt het onderhavige bestemmingsplan ter beoordeling voor. Het bestemmingsplan past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Dit is nader gemotiveerd in paragraaf 3.3.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Op deze plaats wordt verwezen naar de betreffende paragraaf.
4.	Reclamant heeft ernstige bezwaren tegen de komst van de groepsaccommodaties. De komst van de groepsaccommodaties zal leiden tot overlast. Bovendien zijn de groepsaccommodaties in strijd met de provinciale omgevingsverordening.	De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de participatiebijeenkomst verzocht om de mogelijkheid tot oprichting van groepsaccommodaties te schrappen uit het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Aangezien de mogelijkheid tot oprichting van de groepsaccommodaties wordt geschrapt, behoeft dit onderdeel van de zienswijze geen nadere bespreking.
5.	Reclamant merkt op dat de jaarronde openstelling van het recreatiepark ongewenst is. Voor een deel heeft de gemeente de jaarronde openstelling van het park al vergund. Voor het overige deel zou de jaarronde openstelling afgewezen moeten worden.	<p>Uit toeristisch-economisch onderzoek blijkt dat er behoefte bestaat aan verblijfsrecreatieve voorzieningen buiten het reguliere zomerperiode. Bijvoorbeeld de kerstmarkt in Valkenburg vergt een nader aanbod aan verblijfsrecreatieve voorzieningen buiten de periode 15 maart tot en met 1 november.</p> <p>Dit volgt ook uit de door de raad vastgestelde Nota Kampeerbeleid 2015 van de gemeente Valkenburg aan de Geul, waarin duidelijk gesproken wordt van een doorzettende trend die vraagt om een jaarronde openstelling. In de nota is zelfs aangegeven dat reguliere campings om die reden het hele jaar door open mogen zijn. De bestemmingsplannen voorzien nog niet allemaal in die mogelijkheid. Dit wordt met onderhavig</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		<p>bestemmingsplan wel mogelijk gemaakt. De ontwikkeling van Résidence Valkenburg voorziet daarmee in een behoefte. Deze behoefte wordt verder onderbouwd en gemotiveerd in het bedrijfsontwikkelingsplan dat als bijlage bij de toelichting ingediend is.</p>

## Zienswijze 10

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant merkt op dat het onduidelijk is hoeveel personen mogen verblijven op het recreatiepark. Ook is er geen maximum gesteld aan het aantal gebruikers van de groepsaccommodaties. Een jaarronde exploitatie geeft verlies aan rust in het buitengebied.	In het bestemmingsplan is geen maximum gesteld aan het aantal bezoekers op het recreatiepark. Het bestemmingsplan geeft uitsluitend regels voor het maximum aantal recreatieobjecten en de maatvoering daarvan. Bij de beoordeling van het bestemmingsplan is onderzocht wat de gevolgen zijn van het gebruik van het maximaal aantal toegestane recreatieobjecten. Uit de onderzoeken blijkt dat sprake is van een afname van het aantal overnachtingen in vergelijking tot de oude planologische situatie. Verwezen wordt in dit verband naar de reactie op zienswijze 1, onder 15 en de reactie op zienswijze 6, onder 3. Jaarronde exploitatie zal naar verwachting niet leiden tot een onevenredig verlies aan rust in het buitengebied van Schin op Geul. Er zullen namelijk jaarlijks minder mensen op het park verblijven. Bovendien zullen de meeste mensen in het najaar en in de winter vaker binnen, in de chalets, verblijven als ze op het park zijn en is er een overgangszone tussen het park en de zone langs de Geul voorzien die de bestemming 'Natuur' krijgt.
2.	Reclamant vraagt hoe het bedrag dat de initiatiefnemer dient te voldoen aan het kwaliteitsfonds wordt besteed.	Ter beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, onder 1.
3.	Reclamant vraagt hoe de groencompensatie zal worden uitgevoerd en hoe dit geborgd is.	De wijze waarop in de natuurcompensatie is voorzien is bepaald in het landschapsplan in combinatie met het beplantingsplan (bijlage 1 en 2 bij het toelichting bij het bestemmingsplan). De aanleg van de groencompensatie is in de regels van het bestemmingsplan geborgd via een voorwaardelijke verplichting, die is opgenomen in artikel 4.4.4 van de planregels. Daarmee is de aanleg en instandhouding van de groencompensatie verzekerd. De gemeente ziet toe op de uitvoering en handhaving van de groencompensatie. Het zal echter enige tijd duren voordat het groen voldoende gegroeid en robuust is om het park volledig groen in te passen. De uiteindelijke landschappelijke inpassing is een natuurlijk proces dat niet direct na aanplant zichtbaar is.

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
4.	Reclamant merkt op dat het bestemmingsplan groepsaccomodaties toestaat van maximaal 7 meter hoogte en recreatieverblijven van maximaal 4,60 meter hoogte. Deze hoogte van deze objecten vergt dat de landschappelijke inpassing wordt aangepast, zodat de objecten het aanzien niet overheersen.	Op verzoek van de initiatiefnemer wordt de mogelijkheid tot het oprichten van groepsaccomodaties geschrapt uit het bestemmingsplan. Voor wat betreft de oprichting van recreatieverblijven met een hoogte van 4,60 meter wordt opgemerkt dat deze slechts op een klein deel van het recreatiepark kunnen worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte van 4,60 meter geldt voor een deel van de recreatieverblijven, die voorzien zijn in de zogenaamde 'inundatiezone'. Op de plankaart is een zone aangeduid met de term 'maatvoering - maximale bouwhoogte'. In de praktijk zullen in deze zone maximaal circa 8 recreatieverblijven kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het voorgaande is er geen aanleiding om het landschapsplan en het beplantingsplan aan te passen op de afwijkende bouwhoogte.
5.	Reclamant merkt op dat door de aanpassing van de Keur er meer mogelijkheden zijn om beplanting te plaatsen in de meanderzone en inundatiezone van de Geul.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3, onder 11.
6.	Reclamant merkt op dat het overloopparkerterrein ook voorzien dient te zijn van een nadere landschappelijke inrichting.	Het parkeerterrein waar reclamant op duidt is een zogenaamde overloopvoorziening voor perioden met onverwacht grote drukte. Dit terrein zal minimalistisch worden ingericht. Dit betekent dat er geen verharding zal worden aangebracht, maar dat de huidige ondergrond met gras gehandhaafd blijft. Dit geldt ook voor de reeds aanwezige hagen; ook deze blijven gehandhaafd. Een nadere landschappelijke inpassing is op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde 'Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg' daarom niet vereist.
7.	Reclamant verwacht dat het bestemmingsplan een toename van de uitstoot van stikstof tot gevolg heeft. Reclamant merkt op dat deze aspecten getoetst moeten worden aan de actuele beleidskaders.	Ter beantwoording van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1, onder 13.
8.	Reclamant merkt op dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op diverse locaties geluidsschermen moeten worden gerealiseerd. Reclamant merkt op dat deze geluidsschermen uit landschappelijke oogpunt ongewenst zijn.	De geluidsschermen zijn ter plaatse vereist om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden te waarborgen. Van de initiatiefnemer is vernomen dat gekozen wordt voor schermen, die begroeid kunnen worden met beplanting. De landschappelijke waarden worden niet onevenredig aangetast door de aanleg van de noodzakelijke geluidsschermen. De



	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		geluidschermen zullen ter beoordeling voorgelegd worden aan de stadsbouwmeester. Deze zal beoordelen of de schermen passen in de omgeving.
9.	Reclamant merkt op dat omwonenden niet gehoord zijn door de adviseur, die het akoestisch onderzoek heeft verricht. Dit was wel raadzaam geweest, met name voor de omwonenden nabij de locaties waar de groepsaccommodaties zullen worden opgericht.	Het is niet verplicht, noch gebruikelijk dat een dergelijk adviseur omwonenden hoort. Omwonenden zijn in de gelegenheid om te reageren op het akoestisch onderzoek door middel van het indienen van een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan, zoals reclamant ook heeft gedaan. Daarnaast heeft de initiatiefnemer ook een participatiebijeenkomst gehouden, waar omwonenden informatie konden inwinnen over het plan en hun reactie daarop konden geven. Ten aanzien van de groepsaccommodaties wordt herhaald, dat de mogelijkheid tot oprichting daarvan is komen te vervallen.
10.	Reclamant vraagt wanneer en door wie het overloopparkerterrein zal worden gebruikt. Gevraagd wordt ook of het overloopparkerterrein door derden, anderen dan gasten van het park, zal worden gebruikt. Verder vraagt reclamant zich af hoe in de waterberging van dit terrein is voorzien. Tot slot vraagt reclamant hoe dit terrein zal worden ontsloten.	Vooropgesteld moet worden dat de verwachting is dat het bedoelde parkeerterrein slechts incidenteel zal worden gebruikt. Het terrein heeft een capaciteit van 14 plekken. Het zal alleen beschikbaar zijn voor gasten van het recreatiepark en de ontsluiting vindt plaats via het recreatiepark, en niet direct via de openbare weg. Op het terrein wordt geen verharding aangebracht om de landschappelijke impact zo laag mogelijk te houden. Bij zware regelval zal het hemelwater geleidelijk de helling afstromen. De situatie verandert niet ten opzichte van de huidige situatie.
11.	Reclamant merkt op dat in het landschapsplan staat vermeld dat de vijvers een attractieve functie hebben voor kinderen. Reclamant stelt dat dit onjuist is omdat ter plaatse niet mag worden gezwommen.	De vijvers zullen niet aangewend worden als recreatieve voorziening. Aan de betreffende vijvers is de bestemming 'Natuur' toegekend en bijvoorbeeld zwemmen is aldaar niet toegestaan (art. 3.4.1 onder c van de planregels). In de vijvers zijn fonteinen geplaatst, die dienen voor de beluchting van het water om een goede waterkwaliteit te borgen.  Reclamant merkt terecht op dat op pagina 22 van het landschapsplan staat vermeld dat de vijvers een attractieve functie voor kinderen vervullen. Om misverstanden hierover te voorkomen, zal deze zinsnede uit het landschapsplan worden verwijderd.

## Zienswijze 11

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamant voert aan dat in onvoldoende mate beschreven is wat de effecten van voorliggend plan zijn op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Daarbij wordt verwezen naar paragraaf 5.5.2 van de toelichting.</p> <p>Reclamant vraagt om een uitgebreidere toets aan Natura2000, waarbij de focus dient te liggen op het onderdeel stikstof, maar ook de andere aspecten beter in beeld gebracht dienen te worden.</p> <p>Reclamant vraagt om een stikstofberekening waarin de nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen met inbegrip van de effecten van de bouwfase en de gevolgen van de verruimde openstelling en gebruik gedurende het jaar. Aangetoond dient te worden dat het plan niet zal leiden tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken van de omliggende Natura2000-gebieden</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijze is een stikstofberekening uitgevoerd. In het onderzoek zijn de volgende scenario's in beeld gebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• vergelijking gebruiksfase referentie en nieuwe situatie</li><li>• bouwfase</li><li>• conclusie uitvoerbaarheid</li></ul> <p><i>Vergelijkte gebruiksfase referentie en nieuwe situatie</i></p> <p>Voor de referentiesituatie is uitgegaan van de oude situatie onder Camping Schoonbron. Dit komt overeen met de parkplattegrond van eind 2015 (begin herinrichting) en een tekening van 2003 welke is ingediend bij een melding in het kader van de Wet Milieubeheer. Voor de Natura 2000 gebieden Geuldal en Geleenbeekdal (welke binnen de invloedssfeer van dit plan liggen) geldt dat indien geen Natuurvergunning aanwezig is uitgegaan dient te worden van de situatie op 7-12-2004. De tekening bij de melding Wet Milieubeheer van 2003 dient dan ook als referentiesituatie. Voor de nieuw situatie is uitgegaan van de gebruikssituatie na volledige herinrichting van het park, conform het landschapsplan.</p> <p>Uit de berekening volgt dat de stikstofdepositie op het Natura 2000 gebied Geuldal in de nieuwe situatie 0,23 mol/ha/jaar lager is dan in de referentiesituatie. De stikstofdepositie op het Natura 2000 gebied Geleenbeekdal wijzigt niet.</p> <p><i>Bouwfase</i></p> <p>Als eerste is de depositie berekend indien de bouwfase traditioneel uitgevoerd wordt. Dit leidt tot een eenmalige depositie van 0,13 ml/ha op het Natura 2000 gebied de Geuldal.</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		<p>Omdat op dit moment de regelgeving rondom stikstofdepositie sterk in ontwikkeling is en daarmee onzeker is of er wel of geen drempelwaarde wordt vastgesteld voor bouwactiviteiten en welke regels op lange termijn gaan gelden voor intern en extern salderen, is ook beschouwd op welke wijze de bouwactiviteiten zodanig kunnen worden ingericht dat deze niet leiden tot een depositie &gt; 0.00 mol/ha op het Natura 2000 gebied de Geuldal. Dit kan door enerzijds gebruik te maken van beschikbaar elektrisch materieel en anderzijds aanleg van asfalt deels te vervangen voor verharding met klinkers (zijwegen) en bij asfalteren gebruik te maken van een nieuwere type machine. In het rapport is dit in beeld gebracht.</p> <p>De gebruiksfase in de nieuwe situatie blijkt niet tot een toename van stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000 gebieden te leiden. De bouwfase kan bovendien zodanig worden uitgevoerd dat deze niet leidt tot een depositie &gt; 0.00 mol/ha op de nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Hieruit volgt dat het plan uitvoerbaar is.</p> <p>Daarnaast zijn de ‘andere aspecten’ in relatie tot de omliggende Natura 2000 gebieden in de toelichting uitgebreider onderbouwd.</p>

## Overzicht aanpassingen vast te stellen bestemmingsplan

Als gevolg van de gemeentelijke reactie ten aanzien van de ontvangen zienswijzen in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, zullen de volgende zaken worden opgenomen/aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan.

### Verbeelding:

- de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' zal worden geschrapt van de verbeelding, zodat op het gehele park geen groepsaccommodaties meer mogelijk zijn;
- op de verbeelding wordt met de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - geluidwering -1' en 'specifieke bouwaanduiding - geluidwering - 2' exact aangegeven waar de te plaatsen geluidsschermen geplaatst moeten worden.

### Regels

- artikel 4.2.2 sub e wordt gewijzigd van
  - e. buiten het bouwvlak mogen maximaal 289 recreatieverblijven en 3 nieuwe groepsaccommodaties worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. een groepsaccommodatie kan worden uitgewisseld met 150 m<sup>2</sup> aan extra recreatieverblijven;
    2. de bouwhoogte van een groepsaccommodatie mag maximaal 7,00 meter bedragen;
    3. de bouwhoogte van een recreatieverblijf mag maximaal 3,80 meter bedragen; ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' mag de bouwhoogte maximaal 4,60 meter bedragen;
    4. de oppervlakte van een groepsaccommodatie mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen;
    5. de oppervlakte van een recreatieverblijf, inclusief bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, mag maximaal 70 m<sup>2</sup> bedragen;
    6. één recreatieverblijf mag worden uitgewisseld voor één gebouw met sanitaire voorzieningen;
    7. het totaal bebouwd oppervlak van recreatieverblijven en groepsaccommodaties inclusief bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 16.720 m<sup>2</sup>.
  - in:
    - e. buiten het bouwvlak mogen maximaal 295 recreatieverblijven worden gebouwd, met dien verstande dat:
      1. de bouwhoogte van een recreatieverblijf mag maximaal 3,80 meter bedragen; ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum bouwhoogte' mag de bouwhoogte maximaal 4,60 meter bedragen;

2. de oppervlakte van een recreatieverblijf, inclusief bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, mag maximaal 70 m<sup>2</sup> bedragen;
3. één recreatieverblijf mag worden uitgewisseld voor één voorzieningengebouw;
4. het totaal bebouwd oppervlak van recreatieverblijven inclusief bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 16.600 m<sup>2</sup>.

- in artikel 12.3.1 vervalt lid b (de parkeernorm voor groepsaccommodaties)
- in artikel 4.4.4 van de planregels zal de term 'minimaal' worden vervangen door 'uiterlijk'.
- artikel 1.116 (de begripsbepaling van het begrip 'permanente bewoning') wordt aangevuld met de woorden 'in elk geval' zodat deze als volgt komt te luiden:

*bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf. Van permanente bewoning is in elk geval sprake indien hetzelfde huishouden de woonruimte meer dan 180 dagen in een aaneengesloten periode van 360 dagen bewoont en/of is ingeschreven in de Basisadministratie Personen op het betreffende adres.*

- er wordt een artikel 4.4.5 toegevoegd aan de planregels dat de plaatsing en instandhouding van de twee geluidschermen juridisch borgt. Dit artikel luidt als volgt:

*het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' is uitsluitend toegestaan als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwering 1' een geluidscherm wordt geplaatst en in stand wordt gehouden met een minimumhoogte van 1,85 m. Het scherm dient kierdicht te worden uitgevoerd en een massa te hebben van minimaal 10 kg/m<sup>2</sup>.*

*het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' is uitsluitend toegestaan als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwering 2' een geluidscherm wordt geplaatst en in stand wordt gehouden met een minimumhoogte van 2,35 m. Het scherm dient kierdicht te worden uitgevoerd en een massa te hebben van minimaal 10 kg/m<sup>2</sup>.*

## **Toelichting**

In de toelichting en de bijlagen zullen enkele wijzigingen doorgevoerd worden ter correctie of aanvulling. De toelichtingen de bijlagen zijn echter niet juridisch bindend (zoals de regels en de verbeelding dat wel zijn) en dienen slechts ter onderbouwing. Vandaar dat deze niet formeel als wijzigen op het ontwerp bestemmingsplan gelden en hier niet specifiek benoemd worden.