

Bijlage 22

Hernieuwd advies Themagroep Vrijetijdseconomie
(provincie Limburg)

Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie (VTE)

Ambtelijk advies d.d. 16 december 2021

Initiatief ontwikkeling groevepark Silt, gemeente Beekdaelen

Het initiatief betreft de ontwikkeling van de groeves in Spaubeek en Schinnen met onder meer een verblijfspark in groeve Bruls door middel van verblijfsrecreatie in de vorm van 60 groeevakantiewoningen, 4 verblijfseenheden in een boogloods en een groepsvakantiewoning. Daarnaast bestaat het initiatief vanuit toeristisch recreatief oogpunt uit:

- het opzetten en inrichten van een entreelocatie;
- de realisatie van een horecavoorziening;
- het ontwikkelen van diverse routes (wandelen en mountainbike);
- het realiseren van diverse recreatieve voorzieningen (zoals uitkijkpunten en een zwemgelegenheid).

Het initiatief is besproken in de themagroep op 8 december 2021 op basis van:

- het door de ondernemer ingevulde format d.d. 26 mei 2021, aangepast op 17 november 2021;
- het door de gemeente ingevulde format d.d. 29 november 2021;
- haalbaarheidsonderzoek van Bureau Leisure Brains d.d. 26 mei 2021 (later aangepast);
- masterplan Groevepark Schinnen-Spaubeek Silt van Heusschen Copier d.d. 9 april 2021;
- faseringskaart van Heusschen Copier d.d. 16 november 2021.

De beide ingevulde formats geven de meest actuele stand van zaken van het initiatief aan. Het masterplan en het haalbaarheidsonderzoek zijn op onderdelen ingehaald door nieuwe inzichten maar bieden ruimschoots voldoende informatie voor advisering.

Dit advies is opgesteld vanuit het perspectief van een goed functionerende recreatief-toeristische sector en de daarbij behorende randvoorwaarden. Dit advies heeft géén betrekking op de ruimtelijke afweging c.q. de landschappelijke aanvaardbaarheid van het initiatief.

Constateringen en overwegingen van de themagroep t.a.v. het initiatief

- De themagroep stelt allereerst vast dat het initiatief wordt afgestemd omdat van het huidige bestemmingsplan wordt afgeweken voor verblijfsrecreatie in de vorm van 60 groeevakantiewoningen, 4 verblijfseenheden in de boogloods en één groepsvakantiewoning, waardoor op basis van de bestuursafspraken regionale afstemming aan de orde is.
- De themagroep stelt vast dat de overige aspecten van dagrecreatie, zoals de zwemvijver en het zwembad, uitsluitend ten dienste staan van de verblijfsfunctie en op zichzelf niet gericht zijn op het aantrekken van bezoekers van buiten de eigen subregio. Derhalve hoeven deze aspecten van de toekomstige ontwikkeling van de groeve niet separaat te worden beoordeeld op basis van de criteria die gelden voor dagrecreatie.
- De 60 groeevakantiewoningen zijn zeer onderscheidend door de unieke locatie op de bodem van een groeve, de verwevenheid met het landschap, en de vormgeving die is gekoppeld aan de leefomgeving van 3 typen voorkomende dieren: de das, buizerd en de bever. Daarnaast zullen de woningen in het hoogste segment worden gerealiseerd en vormt dit een toevoeging en aanvulling op het bestaande aanbod in de regio. De woningen zijn aan te merken als een exclusief landschapshotel

in de vorm van verschillende eenheden. Ditzelfde geldt voor de hoge kwaliteit van de eenheden in de boogloods en de groepsaccommodatie.

- De themagroep constateert dat er in de regio Zuid-Limburg geen vergelijkbaar initiatief aanwezig is, en dat derhalve een nieuwe markt voor toeristen wordt aangeboord. Daarbij is het wel van belang dat het totaalconcept zoals gepresenteerd ook als zodanig gerealiseerd wordt en niet eindigt na fase 1. De gemeente Beekdaelen wordt verzocht om het totaalconcept juridisch te borgen in de ruimtelijke procedure of anterieure overeenkomst.

- De totale ontwikkeling van het Groevepark Silt biedt daarnaast een impuls voor het toerisme in de gehele subregio en draagt in die zin ook bij aan spreiding van toerisme in Zuid-Limburg, hetgeen conform één van de pijlers uit de Visie Vrijtijdeconomie 2030 is.

- De themagroep stelt vast dat het gelijktijdig ontgronden van een deel van de groeve en het exploiteren van een deel van de vakantiewoningen voor een bepaalde periode onwenselijk kan zijn. Gasten komen immers juist voor rust en de beleving van de unieke locatie en hebben daar veel geld voor over. Indien in deze fase negatieve recensies worden gegeven over overlast en een grotendeels ontoegankelijke groeve werkt dit naar de toekomst toe nadelig door en dit aspect kan ook de uitvoerbaarheid van het gehele project en de verdere fases raken. De gemeente Beekdaelen wordt derhalve verzocht om met de initiatiefnemer goede afspraken te maken over de fasering van de ontgroningen en verblijfsrecreatie, en deze zo goed mogelijk juridisch te borgen in een ruimtelijke procedure of anterieure overeenkomst.

- Tenslotte wordt opgemerkt dat de initiatiefnemers weliswaar geen ervaring hebben in de toeristische recreatieve sector, maar dat zij zich ook nu al laten adviseren door ter zake deskundige adviseurs en de adviezen overnemen, zoals de aanbevelingen uit het haalbaarheidsonderzoek van Leisure Brains over uitponding en (niet)betalende recreanten.

Het doel van deze herontwikkeling van de groeves is juist dat de familie nog lang bedrijfsmatig verbonden kan blijven aan deze locatie, ook na de ontgroning. Hiermee is in voldoende mate aangetoond dat continuïteit en kwaliteit prevaleert boven snelle projectontwikkeling op korte termijn. De gemeente Beekdaelen wordt verzocht de duurzame toeristisch-recreatieve exploitatie van de verblijfsrecreatie-eenheden te borgen in bijvoorbeeld de anterieure overeenkomst en het ruimtelijk plan.

Conclusie

Alles overziend staat de themagroep positief tegenover dit initiatief.

Dit advies heeft een geldigheidsduur van een jaar. Indien op dat moment nog geen ontwerp van een ruimtelijk plan is vastgesteld, dient zo nodig een nieuw advies te worden aangevraagd.

Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie (VTE)

HERNIEUWD advies d.d. 2 juni 2023

Initiatief ontwikkeling grovepark Silt, gemeente Beekdaelen

Het initiatief betreft de ontwikkeling van de groeves in Spaubeek en Schinnen met onder meer een verblijfspark in groeve Bruls door middel van verblijfsrecreatie in de vorm van 60 groeevakantiewoningen, 4 verblijfseenheden in een boogloods en een groepsvakantiewoning.

De themagroep heeft op 16 december 2021 een positief advies uitgebracht met een geldigheidsduur van een jaar. Op 18 december 2022 heeft de gemeente Beekdaelen het ontwerpbestemmingsplan voor dit initiatief ter inzage gelegd. Hiermee is de geldigheidstermijn van een jaar overschreden.

Derhalve vindt in dit advies een herijking plaats van het eerdere advies d.d. 16 december 2021:

Deze herijking vindt plaats aan de hand van:

- het opnieuw ingevulde format van de gemeente Beekdaelen d.d. 7 mei 2023;
- het haalbaarheidsonderzoek van Bureau Leisure Brains d.d. 26 mei 2021 (later aangepast);
- het masterplan Grovepark Schinnen-Spaubeek Silt van Heusschen Copier d.d. 9 april 2021;
- het definitieve advies van de themagroep d.d. 16 december 2021.

Het initiatief is opnieuw besproken in de themagroep d.d. 17 mei 2023.

Constateringen en overwegingen van de themagroep t.a.v. het initiatief

- De themagroep stelt vast dat het concept van het Grovepark Silt niet is gewijzigd.

- De themagroep constateert dat het aantal verblijfseenheden niet is gewijzigd.

- Er zijn geen vergelijkbare initiatieven in de tussentijd gerealiseerd waardoor de conclusies over de haalbaarheid en behoefte in de regio niet meer zouden kloppen.

- De themagroep ziet voor het overige geen feiten en omstandigheden die tot andere conclusies zouden kunnen leiden dan die uit het eerdere advies van de themagroep d.d. 16 december 2021.

- De themagroep wijst er tenslotte op dat in het advies van 16 december 2021 een drietal zaken wordt geadviseerd ten aanzien van de juridische borging in een anterieure overeenkomst dan wel in de ruimtelijke procedure, te weten:

- a. verankering van het totaalconcept;
- b. de fasering van de ontgrondingen in relatie tot de verblijfsrecreatie,
- c. het borgen van de duurzame toeristisch-recreatieve exploitatie van de verblijfsrecreatie-eenheden.

De provincie heeft erop gewezen dat in het ontwerpbestemmingsplan de adviezen van de themagroep Vrijetijdseconomie nog niet zijn overgenomen.

- De themagroep houdt onverkort vast aan de eerdere advisering ten aanzien van het juridisch borgen van voornoemde aspecten.

Conclusie

Er zijn geen feiten of omstandigheden die leiden tot een ander advies dan dat van 16 december 2021. Derhalve luidt het advies nog steeds:

“Alles overziend staat de themagroep positief tegenover dit initiatief.

Dit advies heeft een geldigheidsduur van een jaar. Indien op dat moment nog geen ontwerp van een ruimtelijk plan is vastgesteld, dient zo nodig een nieuw advies te worden aangevraagd.”