



Ladder voor duurzame verstedelijking

Thermae 2000

Gemeente Valkenburg aan de Geul



Ladder voor duurzame verstedelijking

Thermae 2000

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Onderdeel:	Ladderonderbouwing
Rapportnummer:	M222516.002/ASE
Opdrachtgever:	THERMAE 2000 B.V.
Datum:	3 juni 2024

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

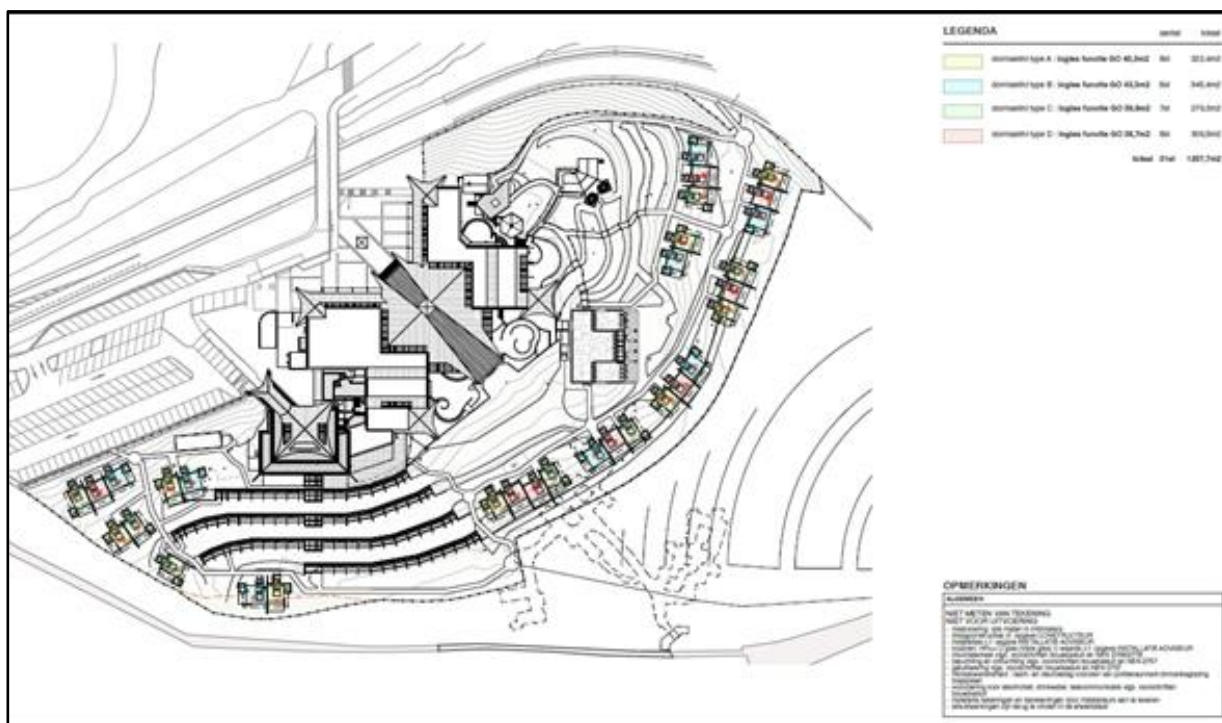
1	Aanleiding.....	1
2	Ladder voor duurzame verstedelijking	3
2.1	Inhoud	3
3	Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking	5
3.1	Onderhavige ontwikkeling.....	5
3.1.1	Omgevingsvergunning d.d. 29 oktober 2019.....	5
3.1.2	Nieuwe stedelijke ontwikkeling	7
3.1.3	Regionale en lokale behoefte.....	8
3.1.4	Binnen of buiten stedelijk gebied	12
4	Conclusie	13

1 Aanleiding

Thermae 2000 (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om op de locatie Cauberg 25-27 te Valkenburg, nieuwe hotelkamers te realiseren. Initiatiefnemer heeft de wens om aan weerszijden van de bestaande hotelkamers 31 natuurlijke 'hotelkamers in de wei' te realiseren, genaamd 'dormatini's'. Deze dormatini's worden in de helling bebouwd en volgen daarmee de glooiing van het terrein c.q. het landschap.

Onderhavige locatie is gelegen ten zuidwesten van de kern Valkenburg. De Cauberg vormt de weg die het centrum van Valkenburg verbindt met de woonkern van Vilt. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Valkenburg Limburg - sectie B - nummers 2806, 2807 en 2808.

Een situatietekening van de beoogde bebouwing en de wijze waarop onderhavige locatie landschappelijk zal worden ingepast, is weergegeven in de volgende figuren. Concreet worden vier typen dormatini's beoogd met een oppervlakte variërend van 38,7 m², 39,9 m², 40,3 m² respectievelijk 43,3 m².



Situatietekening beoogde inrichting terrein



Typen dormaetini's

De hotelkamers worden in de helling gebouwd, waardoor de glooiing van het terrein wordt gevolgd en de bebouwing als het ware wordt ingebed in het landschap. Daar komt bij dat de dormaetini's van groene daken worden voorzien, waardoor een landschappelijk en natuurlijk geheel ontstaat. Daarmee is sprake van een kwalitatief hoogwaardig geheel dat opgaat in het landschap.

Ter plekke van onderhavige locatie geldt het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'. Op de locatie zijn een aantal bestemmingen van kracht, namelijk 'Verkeer', 'Cultuur en ontspanning' en 'Natuur'.

Het realiseren van de beoogde dormaetini's wordt binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' voorzien, maar niet binnen het ter plaatse geldende bouwvlak. Daarmee is deze ontwikkeling in strijd met het initieel Omgevingsplan. De ontwikkelingen zijn enkel mogelijk middels het doorlopen van een 'projectafwijakingsbesluit', waarbij wordt afgeweken van het geldende 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'.

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing geldt als uitgangspunt dat aandacht moet worden besteed aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking vindt haar juridische basis in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening.

Indien een nieuw project moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro, dient aan de ladder voor duurzame verstedelijking te worden getoetst. De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. In deze rapportage wordt onderhavige ontwikkeling, het realiseren van 31 'hotelkamers in de wei' (dormaetini's), getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op inhoud en de achterliggende gedachte van de ladder voor duurzame verstedelijking. Vervolgens zal onderhavige ontwikkeling, conform artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening, worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1 Inhoud

De ladder voor duurzame verstedelijking deed haar intrede in 2012 toen zij werd geïntroduceerd door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte werd vastgelegd dat het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking zou verankeren in het Besluit ruimtelijke ordening. De achterliggende gedachte van deze ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van overprogrammering. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt aangemerkt als een procesvereiste. Dit houdt in dat bij nieuwe ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd op welke manier een zorgvuldige afweging is gemaakt omtrent het ruimtegebruik.

Als moet worden bepaald of een nieuwe ontwikkeling moet worden aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling', dient allereerst te worden onderzocht of een bepaald initiatief moet worden gekenschetst als een 'stedelijke ontwikkeling' en of deze stedelijke ontwikkeling als nieuw moet worden gekwalificeerd.

Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'.

Toen de ladder voor duurzame verstedelijking in maart 2012 werd geïntroduceerd, bestond deze uit 3 treden en luidden die als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bor) gewijzigd, waardoor de inhoud van de ladder voor duurzame verstedelijking is veranderd. Momenteel geldt als uitgangspunt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt,

een beschrijving bevat 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.

3 Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

3.1 Onderhavige ontwikkeling

In deze paragraaf zal onderhavig initiatief, het realiseren van 31 'hotelkamers in de wei', worden getoetst aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening en wordt de vraag beantwoord of onderhavig initiatief de stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking kan doorstaan.

Uit het voorgaande blijkt dat de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking geënt is op een aantal toetsingsvraagstukken, namelijk:

- (1) of er met onderhavig planvoornemen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of deze is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling;
- (2) of er een regionale en lokale behoefte bestaat voor het onderhavige planvoornemen en
- (3) indien het voorgaande het geval is, niet in de behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied.

Onderstaand zal onderhavige planvoornemen getoetst worden aan de bovenstaande criteria.

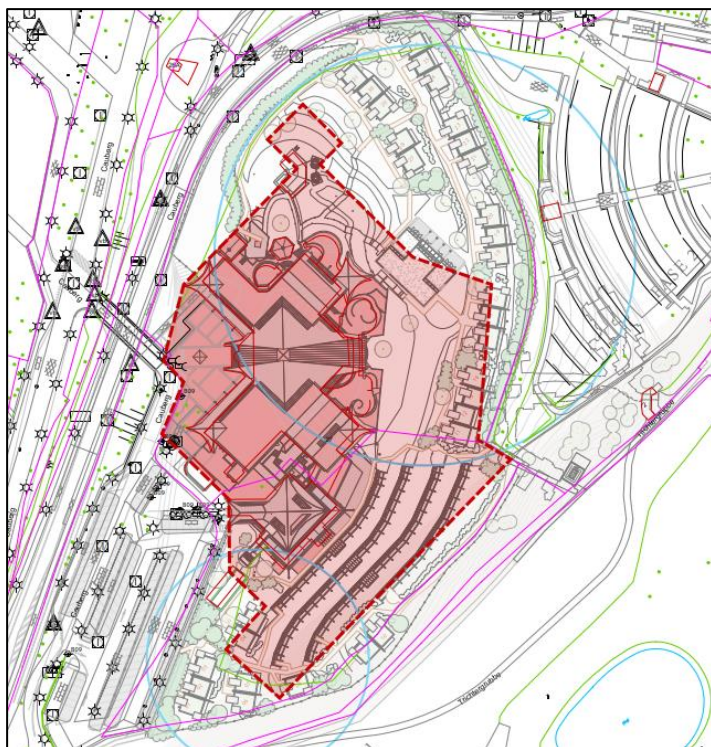
3.1.1 Omgevingsvergunning d.d. 29 oktober 2019

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft op 29 oktober 2019 een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van het hotel van Thermae 2000 met 31 hotelkamers. Tot op heden heeft 'Thermae 2000' geen invulling gegeven aan deze vergunning. Thermae 2000 heeft ook niet meer de wens om invulling te geven aan deze vergunning omdat daarmee enkel 31 soortgelijke hotelkamers als de huidige kunnen worden gerealiseerd. Men wil niet 'meer van hetzelfde', maar juist een nieuw concept creëren. In dat opzicht heeft Thermae 2000 de wens om 31 natuurlijke 'hotelkamers in de wei' te realiseren, de zogenaamde dormaetini's.

De dormaetini's komen in de plaats van het eerder vergunde aantal hotelkamers. De destijds vergunde hotelkamers (31 stuks) staan bij de gemeente Valkenburg aan de Geul te boek als harde plancapaciteit. De gemeente Valkenburg aan de Geul is momenteel bezig met het maken van een visie vrijetijdseconomie en nieuw overnachtingenbeleid. De destijds vergunde hotelkamers worden in dit behoefteonderzoek meegenomen als harde plancapaciteit. Onderhavige ontwikkeling ziet eveneens op het realiseren van 31 hotelkamers waardoor in planologisch-juridisch oogpunt geen sprake is van een toename van het aantal hotelkamers.

Bovendien is op basis van het Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022 een bouwvlak op onderhavige locatie aanwezig op basis waarvan de vergunde accommodaties gerealiseerd zouden worden. Thermae 2000 beoogd op onderhavige locatie 31 nieuwe accommodaties te realiseren. Een groot deel van deze accommodaties (29) worden geheel of gedeeltelijk buiten het bouwvlak voorzien. Deze overschrijding wordt direct aansluitend aan het bouwvlak beoogd. Aangezien de ruimte voor een landschappelijk beter plan niet gevonden kan worden binnen het bouwvlak, wordt deze ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

In onderstaande figuur wordt gevisualiseerd aangegeven hoe de beoogde dormaetini's zich verhouden tot het ter plaatse aanwezige bouwvlak.



Visualisatie situering dormaetini's t.o.v. het bouwvlak (rood)

In onderstaande figuren wordt gevisualiseerd aangegeven waar de nieuwe dormaetini's worden beoogd en op welke wijze de locatie landschappelijk zal worden ingepast.



Legenda (1/2)

1. Bestaand aangrenzend hellingbos (N.15.02);
2. Herstellen en aanplanten (nieuw) hellingbos (N.15.02);
3. Aanplanten (bos)bodemvegetatie (N.15.02);
4. Inzaaien gebiedseigen kruiden mengsel t.b.v. een natuurlijke overgang van bosvegetatie naar gazon;



3.1.2 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Om te bepalen of de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is, moet allereerst worden bepaald wat onder het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt verstaan. Voorts wordt in artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) de definitie van een stedelijke ontwikkeling weergegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;'*

Met inachtneming van deze begripsbepaling moet voorop worden gesteld dat het begrip 'stedelijke ontwikkeling' geen afgebakend karakter heeft omdat ook 'andere stedelijke voorzieningen' kunnen worden geschaard onder het begrip stedelijke ontwikkeling. In de Nota van Toelichting (2017)

worden aangegeven dat onder ‘andere stedelijke voorzieningen’ het volgende wordt verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure. Daartoe behoort volgens de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State onder meer een recreatiepark¹ en een uitbreiding van een kampeerterrein².

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State biedt in haar overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) handvaten om de rechtspraak meer houvast te bieden omtrent de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daaruit blijkt dat een ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om als ‘stedelijke ontwikkeling’ te kunnen worden aangemerkt. Daarbij spelen de aard, de omvang en de locatie van de ontwikkeling een belangrijke rol. Ingevolge de jurisprudentie kan (een uitbreiding van) een recreatiepark ook als ‘andere stedelijke voorziening’ (en dus stedelijke ontwikkeling) worden aangemerkt (ABRvS 23 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3931 en ABRvS 19 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:570). Uitgangspunt is dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een andere stedelijke voorziening (waaronder een uitbreiding van een recreatiepark) in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het realiseren van 31 natuurlijke ‘hotelkamers in de wei’, zogenaamde dormaetini’s. Er worden vier typen dormaetini’s beoogd met een oppervlakte variërend van 38,7 m², 39,9 m², 40,3 m² respectievelijk 43,3 m². Rekening houdend met het aantal dormaetini’s en het oppervlak dat daarmee gemoeid is, staat voorop dat onderhavige ontwikkeling gepaard gaat met een ruimtebeslag van meer dan 500 m². Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling ziet op het uitbreiden van het bestaande wellnesscentrum Thermae 2000. Aangezien de ontwikkelingen gepaard gaan met een toename aan bouwmogelijkheden met bijbehorende gebruiksmogelijkheden onder het nieuwe regime, wordt geconcludeerd dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.1.3 Regionale en lokale behoefte

Deze paragraaf is gericht op het in beeld brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan recreatieve ontwikkelingen in Zuid-Limburg en specifiek de gemeente Valkenburg aan de Geul.

Visie Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg 2030

De Visie Vrijetijdseconomie 2030 is opgesteld door 16 Zuid-Limburgse gemeenten en de provincie Limburg. Daarin wordt verwoord op welke wijze men wil gaan werken aan een toekomstbestendige toeristisch-recreatieve bestemming van Zuid-Limburg. Aangegeven wordt dat het Zuid-Limburgse landschap de belangrijkste basis is voor de vrijetijdseconomie. Daarbij staat de landschappelijke kwaliteit echter in toenemende mate onder druk omdat besluiten direct en indirect invloed uitoefenen op de toeristisch-recreatieve beleving van het landschap. Daarnaast is de verwachting dat de toeristisch-recreatieve sector in 2030 nauw verbonden zal zijn met het nationaal landschap en een belangrijke bijdrage zal leveren aan de ontwikkeling en het behoud ervan.

¹ ABRvS 23 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3931.

² ABRvS 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943.

Bovendien wordt aangegeven dat voor Zuid-Limburg op recreatief vlak een belangrijke opgave geldt. Vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties en hotels moeten namelijk zowel op kwalitatief en kwantitatief vlak beter in balans worden gebracht. Daarbij moet worden ingezet op het aantrekken van nieuwe doelgroepen en op kwaliteitsverbetering van bestaand aanbod.

De focus ligt op groei in kwaliteit boven groei in kwantiteit. Dit betekent dat wordt ingezet op het behouden en verbeteren van de kernkwaliteiten omdat het landschap de belangrijkste drager is voor de vrijetijdseconomie. Daarnaast wordt gestreefd naar het verbeteren van de kwaliteit van verblijfsaccommodaties, zodat een betere match van vraag naar en aanbod van verblijfsaccommodaties ontstaat waarmee ook andere doelgroepen aangetrokken worden.

Bovendien ziet men dat steeds meer consumenten bereid zijn te betalen voor verblijf in hotels met een gethematiseerd concept en een hoge belevingswaarde. In de afgelopen jaren is de belevingswaarde van hotelgebruikers sterk veranderd. Waar vroeger enkel de nadruk lag op de kwaliteit van de kamer, zijn er nu andere factoren die steeds belangrijker worden voor de beleving van de gast. Een belangrijke factor is de mate waarin het hotel een unieke ervaring biedt. Steeds meer gasten zijn op zoek naar een verblijf dat hen niet alleen voorziet in hun behoeften, maar ook een bijzondere ervaring biedt die hen nog lang bij zal blijven, waardoor de waardering van het verblijf beter is.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op het realiseren van zogenaamde 'hotelkamers in de wei'. Deze dormaetini's worden in de helling gebouwd en geïntegreerd waardoor de glooiing van het terrein c.q. landschap wordt gerespecteerd. Bovendien ziet onderhavige ontwikkeling op het versterken van de landschappelijke waarden ter plaatse. In het landschapsplan wordt gevisualiseerd aangegeven op welke wijze de beoogde hotelkamers zullen worden ingebed in het landschap. Daarbij staat centraal dat ook nieuwe groenelementen worden aangeplant. Daarnaast ziet het voornemen in het realiseren van vrijstaande, duurzaam ecologisch gebouwde, hotelkamers met natuurlijke materialen en groene daken. Daarmee wordt ervoor gezorgd dat met het treffen van mitigerende maatregelen de beoogde bebouwing zoveel mogelijk opgaat in het landschap en wordt ingespeeld op het aspect duurzaamheid. Daarnaast ziet de ontwikkeling op het realiseren van kwalitatief hoogwaardige hotelkamers omdat de gasten in elke dormaetini beschikken over een eigen sauna. Het realiseren van een dergelijke voorziening was bij de huidige hotelkamers niet mogelijk waardoor het bedrijfsconcept wordt versterkt en een andere doelgroep wordt aangeboord. Aan de gasten wordt namelijk een unieke ervaring geboden die aansluit bij de hoogwaardige verwachtingen van recreanten.

Hotelbeleid Valkenburg aan de Geul

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft op 28 mei 2019 het 'Hotelbeleid Valkenburg aan de Geul' vastgesteld. Daarmee wordt beoogd om de groei van de hotelmarkt in goede banen te leiden en te reguleren. Dit vloeit voort uit het feit dat de situatie van vandaag de dag niet duurzaam wordt geacht voor hotel- en pensionondernemers in Valkenburg aan de Geul. Een nieuwe en eenduidige positionering en een verdere opwaardering van het totale toeristische product zijn dan ook belangrijk voor de toekomst. Het is belangrijk dat Valkenburg gaat groeien naar een niveau dat kan concurreren met de huidige en toekomstige kwaliteitseisen en veranderende randvoorwaarden. Daarmee wordt beoogd dat de ondernemers zich in een economisch gezond vestigingsklimaat bevinden. Daaraan gekoppeld wordt Valkenburg aan de Geul aantrekkelijker en wordt een duurzamer toekomstperspectief gecreëerd voor hotel- en pensionondernemers.

Omdat de druk op de Valkenburgse hotelmarkt groot is, is in beperkte mate ruimte aanwezig voor nieuwe initiatieven/kamers. Om te bepalen welke initiatieven dit zijn, is een toetsingskader opgesteld voor nieuwe hotel- en pensioninitiatieven of uitbreiding van bestaande hotels en pensions die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Het toetsingskader houdt in dat de gemeente Valkenburg aan de Geul alleen medewerking verleent aan een ontwikkeling wanneer sprake is van een vernieuwend concept waardoor de marktruimte wordt vergroot en de kwaliteit voor de omgeving behouden en bij voorkeur verbeterd wordt.

Met de door Thermae 2000 beoogde ontwikkelingen wordt beoogd om een vernieuwend concept te creëren waarbij gasten van het wellnessresort de mogelijkheid hebben om te verblijven in kwalitatief hoogwaardige hotelkamers met eigen wellnessfaciliteiten. Daarnaast worden de dormaetini's in het landschap geïntegreerd. Dit vormt een onlosmakelijk onderdeel van het bedrijfsconcept van Thermae omdat beleving van het omliggende landschap centraal staat.

Daarnaast merkt Thermae 2000 dat sprake is van een grote verwevenheid van verblijfstoerisme en dagrecreatie. Steeds meer bezoekers zijn op zoek naar een vakantie-ervaring die niet alleen bestaat uit het verblijven in een accommodatie, maar ook uit het actief bezig zijn en het ontdekken van de omgeving. Er zijn steeds meer ondernemers die een koppeling bieden tussen dagrecreatie en verblijfstoerisme op eenzelfde locatie. Zo ook bij Thermae 2000. Naast haar wellnessfaciliteiten, biedt zij ook verblijfsvoorzieningen aan met overnachtingsmogelijkheden. Daar wordt met onderhavige ontwikkeling op ingespeeld.

Toetsingskader hotels Valkenburg aan de Geul

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft het 'Toetsingskader hotels Valkenburg aan de Geul' opgesteld. Met dit kader worden aanvragen en bijbehorende (markttechnische en financiële) haalbaarheidsstudies voor nieuwe hotelcapaciteit uniform beoordeeld. Het toetsingskader dient doorlopen te worden bij nieuwe initiatieven of uitbreiding van bestaande hotels vanaf 10 bedden.

Doel van het toetsingskader is om ervoor te zorgen dat initiatieven de toegevoegde waarde voor de gemeente Valkenburg aan de Geul dienen te vergroten. In dat verband dienen een aantal toetsingscriteria te worden onderscheiden:

1. Divers/gedifferentieerd aanbod

Een (gemeentelijk) hotelaanbod, bestaande uit concepten van verschillende kwaliteitsniveaus en daarmee inspeland op verschillende verblijfsmotieven en - hiermee samenhangend – diverse doelgroepen/marktsegmenten.

2. Match concept, locatiekwaliteiten en kwaliteitsbeeld

Het hotelconcept moet in samenhang zijn met de locatie en het (type) pand. Het moet locatieversterkend zijn. Een bepaald plan heeft een potentie en een synergetische werking op de ene locatie, terwijl eenzelfde type concept op een andere locatie minder potentie en kwaliteiten heeft.

3. Voldoende kritische massa

Een initiatief moet een bepaalde kritische massa hebben om voldoende omzet te genereren. Vooropgesteld moet worden dat een hotel in samenhang dient te zijn met de locatie en het type pand waar het gevestigd is. Daartoe worden in het toetsingskader vier hotelconcepten onderscheiden, namelijk:

- A. Een solitair hotel in de (stedelijke) kern Valkenburg
- B. Een resort in de (stedelijke) kern Valkenburg
- C. Een solitair hotel in het Heuvelland
- D. Een resort in het Heuvelland

Vooraf concept B, C en D hebben de potentie een nieuwe markt aan te boren. Dit zijn hotelproducten die door het concept en/of de locatie nog ondervertegenwoordigd zijn in de (stedelijke) kern Valkenburg of het Heuvelland en daarmee de kwaliteiten hebben de markt te vergroten.

Het concept dat Thermae 2000 nastreeft, kan worden geschaard onder categorie D 'Een resort in het Heuvelland'. Dit concept ziet op een grootschalig opgezet verblijf in een parkachtige en groene omgeving. Het concept bestaat uit één of meerdere (toeristische) verblijfstypen (hotelkamers, vakantiewoningen/-appartementen, vakantiebungalows) met zaalruimten, horeca en vrijetijdsvoorzieningen. Het is daarmee vooral naar binnen gericht. Het centrale doel is mensen een aantal dagen te vermaken door horeca en vermaak aan te bieden. 'Togetherness' is het hoofdmotief voor verblijf, samen leuke dagen beleven. Verblijf zal met name een toeristische achtergrond hebben. Het resort trekt doelgroepen als senioren, groepen (vrienden, families) of stellen met kleine kinderen. Daarnaast is het resort ook aantrekkelijk voor de zakelijke markt. Zaalruimten in combinatie met logies en vrijetijdsvoorzieningen maken het tot een interessante plaats voor presentaties, workshops, teambuilding of 'heisessies'.

Het concept van Thermae 2000 ziet specifiek toe op een verblijf in een parkachtige en groene omgeving. Rekening houdend met onderhavige ontwikkeling staat voorop dat sprake is van de uitbreiding van een bestaand hotel. De nieuwe hotelkamers worden namelijk in de nabijheid van het hotel gerealiseerd en daarnaast mogen de gasten gebruik maken van dezelfde faciliteiten in de bestaande exploitatie. Daarop aansluitend is van belang dat het nieuwe hotelconcept anders is dan het huidige concept van Thermae 2000. Bij het realiseren van de nieuwe hotelkamers wordt namelijk beoogd om een nieuw concept te introduceren waarbij het creëren van een unieke beleving bij gasten voorop staat. De bestaande hoofdstructuur van de locatie blijft bestaan en nieuwe elementen in de vorm van dormaetini's worden toegevoegd. Daarbij staat het gebruik van natuurlijke materialen voorop. De dormaetini's zullen door het gebruik van natuurlijke materialen qua sfeer en uitstraling opgaan in de omgeving en passen bij het exclusieve karakter van Thermae 2000.

De hotelkamers worden in de helling gebouwd, waardoor de glooiing van het terrein wordt gevolgd en de bebouwing als het ware wordt ingebed in het landschap. Daar komt bij dat de dormaetini's van groene daken worden voorzien, waardoor een landschappelijk en natuurlijk geheel ontstaat. Daarmee is sprake van een kwalitatief hoogwaardig geheel dat opgaat in het landschap.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het nieuwe concept van Thermae 2000 zeer sterk samenhangt met de vestigingslocatie.

Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul wordt ingegaan op het geldende beleid omtrent recreatie en toerisme. Gestreefd wordt naar het behoud en waar mogelijk de versterking van de recreatieve en toeristische functie van het buitengebied. Deze is namelijk van belang als directe inkomstenbron voor ondernemers, werkgelegenheid in de sector en in de toelevering en de instandhouding van voorzieningen. Een duurzame en concurrerende ontwikkeling van het toeristisch-recreatieve product betekent echter ook een afstemming met de natuurlijke en landschappelijke draagkracht van het gebied en behoud van de leefbaarheid. De nadruk zal, zeker gezien de verzadiging die er op macroniveau heeft plaatsgevonden, meer dienen te liggen op kwaliteitsverbetering van het toeristische product dan op alleen kwantitatieve uitbreiding van dag- en verblijfsrecreatieve functies.

Voor de verblijfsrecreatie is het beleid vooral gericht op kwaliteitsverbetering, seizoensverlenging en seizoensspreiding en het beter aansluiten op de marktvraag. Kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging betekent voor de hotel- en pensionbranche vooral het aanpassen van de accommodaties aan de eisen van de tijd (o.a. groter, luxer). Uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen kan, indien landschappelijk inpasbaar alleen plaatsvinden onder het regiem van het gemeentelijk kwaliteitsmenu. Dit betekent dat er sprake moet zijn van kwaliteit ter plekke van de nieuwe aanleg en van compensatie in de zin van het verbeteren van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld waarin gevisualiseerd wordt aangegeven op welke wijze de beoogde hotelkamers zullen worden ingebed in het landschap. Daarbij staat centraal dat nieuwe groenelementen worden aangeplant ten behoeve van het leveren van kwaliteitsverbetering.

3.1.4 Binnen of buiten stedelijk gebied

Tot slot moet worden getoetst aan de vraag of onderhavige locatie is gelegen binnen of buiten bestaand stedelijk gebied. Onderhavige locatie aan de Cauberg 25-27 te Valkenburg is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. De locatie is namelijk gelegen aan de Cauberg.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op het uitbreiden van een bestaand wellnesscentrum aan de Cauberg in Valkenburg. De beoogde ontwikkelingen zullen aansluitend aan de bestaande recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd om daarmee de aansluiting op het huidige terrein te behouden, waardoor het niet mogelijk is om het bestaande wellnesscentrum te verplaatsen naar stedelijk gebied. Daarnaast is het vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening wenselijk dat een zekere afstand ten opzichte van woonbebouwing wordt aangehouden. Vanuit die invalshoek zijn binnen het bestaand stedelijk gebied geen geschikte locaties beschikbaar. Daarnaast is onderhavige locatie uit recreatief oogpunt zeer geschikt omdat de kernkwaliteiten van onderhavig wellnesscentrum zijn gericht op beleving van natuur en landschap. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn geen locaties beschikbaar die beschikken over de gewenste landschappelijke waarden.

4 Conclusie

Thermae 2000 is voornemens om op de locatie Cauberg 25-27 te Valkenburg 31 dormaetini's te realiseren, zogenaamde 'hotelkamers in de wei'. Daarmee wordt beoogd om een nieuw concept te introduceren waarbij het creëren van een unieke beleving bij gasten voorop staat. Er wordt namelijk een directe koppeling gelegd met de natuur en het landschap rondom het wellnesscentrum. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is in voorgaande analyse de behoefte aan onderhavige ontwikkeling in kaart gebracht.

Onderhavig initiatief draagt bij aan de invulling van deze behoefte, zowel op kwantitatief alsook kwalitatief vlak.

Het onderhavige initiatief kan op basis van voorgaande analyse in de eerste plaats worden aangewezen als stedelijke ontwikkeling, in de tweede plaats als een ontwikkeling die voorziet in een concrete kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en in de derde plaats als een ontwikkeling die deze behoefte realiseert buiten stedelijk gebied (uitbreiding bestaande locatie), daar deze niet binnen stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Dit leidt tot de conclusie dat met onderhavig initiatief in overeenstemming wordt gehandeld met de afwegingskaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.