gemeente roerdalen

Collegevoorstel

Onderwerp:	Principeverzoek functiewijziging Etsberg 18 Vlodrop	
Zaaknummer:	Z21-020342	
Datum:	17 mei 2021	
Team:	REO	
Toegevoegde bijlage(n):	Bijlage 1.	Projectbeschrijving 'Buitengoed 't Höfke 'Natuurlijk genieten op de Etsberg'' bij principeverzoek
	Bijlage 2.	Antwoordbrief
Portefeuillehouder:		

Gevraagd besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan de omvorming van het huidige agrarische bedrijf aan Etsberg 18 Vlodrop naar een recreatiebedrijf, met dien verstande dat:
   a. aan de ontwikkeling van een gedeelte van locatie B, de lob, geen medewerking wordt verleend en;
   b. voor nu wat betreft de verblijfsaccommodaties uitsluitend wordt meegewerkt aan de ontwikkeling van fase 1 bestaande uit 20 ecolodges, 2 groepsaccommodaties (voor maximaal 40 personen) en 2 B&B kamers (voor maximaal 2 personen per kamer);
   c. er met uitzondering van de ecolodges geen nieuwbouw is toegestaan.
2. Aan de principemedewerking de voorwaarden te verbinden dat:
   a. de initiatiefnemer een bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken aanlevert waarin voor alle voorgenomen activiteiten wordt aangetoond dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
   b. ter plaatse geen huisvesting van buitenlandse werknemers en geen permanente bewoning, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, mag plaatsvinden;
   c. er vanuit de regionale afstemming in SML verband, alsook het waterschap en provincie Limburg, geen onoverkomelijke bezwaren tegen het plan zijn;
   d. initiatiefnemer de behoefte motiveert op basis van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking';
   e. voldaan wordt aan de voorwaarden van het LKM(+) waarbij het plan landschappelijk wordt ingepast met een rood voor groen compensatie van 1:5;
   f. de kosten voor het opstellen van de planstukken en leges voor rekening van de initiatiefnemer zijn;
   g. er een inhoudelijk vervolg wordt gegeven aan de omgevingsdialoog met de buurt en hiervan een verslag wordt gemaakt;
   h. met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin ook het planschadeverhaal is opgenomen;
   i. na 1 jaar het principebesluit van het college komt te vervallen, te rekenen vanaf de datum van de collegevergadering waarin het principebesluit is genomen.
3. Initiatiefnemer te informeren met bijgevoegde antwoordbrief.

Toelichting bij het collegevoorstel

1. Onderwerp

Door initiatiefnemer is een principeverzoek (zie bijlage 1) ingediend voor de omvorming van het huidige agrarische bedrijf aan Etsberg 18 Vlodrop naar een, op termijn, volwaardig recreatiebedrijf.

2. Inleiding

Op 17 januari 2021 is door initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij het college voor de omvorming van het huidige agrarische bedrijf aan Etsberg 18 Vlodrop naar een, op termijn, volwaardig recreatiebedrijf (buitengoed 't Höfke). Ter plaatse is momenteel een biologisch fruitteeltbedrijf gevestigd en worden nevenactiviteiten uitgevoerd in de vorm van opslag en interieurbouw. Initiatiefnemer is voornemens om de locatie de komende 15 jaar te ontwikkelen (via geleidelijke transitie) tot een volwaardig recreatiebedrijf.

Het voorgestelde plan voorziet in de realisatie van:

- in eerste instantie 20 ecolodges voor 2, 4 of 6 personen op locatie B (huidige fruitboomgaard) en een doorontwikkeling op termijn tot een maximum van 40 ecolodges als blijkt dat het verdienmodel voldoende robuust is;
- in eerste instantie 2 B&B kamers voor elk 2 personen in gebouw 1 (de huidige woning, welke deels ook als woning in gebruik blijft) en een doorontwikkeling naar 5 B&B kamers;
- 2 groepslodges geschikt voor ieder maximaal 20 personen in gebouw 2 (de bestaande loods en werkplaats) en een doorontwikkeling naar 4 groepslodges;
- sport- en speelvoorzieningen op locatie A (huidige fruitboomgaard);
- parkeerplaatsen op locatie C (huidige fruitboomgaard);
- belevingselementen over het gehele terrein;
- kleinschalige wellness (in bijvoorbeeld gebouw 2);
- een zwemvijver/zwembad op locatie B;
- een voedselbos op locatie D (huidige fruitboomgaard).
- de locaties E en F blijven voorzien in fruitopbrengst en zijn indirect een onderdeel van het voedselbos;
- gebouw 3 (700 m²) blijft in gebruik voor interieurbouw en werkplaats met opslag/stalling voor eigen gebruik;
- van gebouw 4 blijft de functie ongewijzigd in gebruik voor de opslag van fruitkisten en machines.

Wat betreft de bouw van de ecolodges, B&B's en groepslodges is een fasering aangebracht voor de periode 2022-2025 en de periode 2025 en later (zie voor een meer gedetailleerde beschrijving ook bijlage 1). Volgens initiatiefnemer blijft circa tweederde van het huidige fruitbedrijf voorlopig als zodanig bestaan. Pas bij uitvoer van het gehele plan gaan de bedrijfsmatige agrarische activiteiten over in recreatieve bedrijfsactiviteiten.

Voor alle verblijfsaccommodaties geldt dat in de betreffende accommodaties kook- en eetgelegenheid aanwezig is. In het plan wordt dus niet voorzien in een centrale eetgelegenheid c.q. horecavoorziening.



Situering diverse gebouwen en terreinen en in rood begrensd het zogenaamd lob-gedeelte

De kracht van de locatie ligt volgens de projectbeschrijving in de verbinding met de omgeving. Om die reden wordt er voor gezorgd dat het toekomstige buitenhof optimaal landschappelijk wordt ingepast en er open verbindingen ontstaan naar de omgeving zonder hekwerken en slagbomen. Volgens initiatiefnemer heeft het plan daarbij de meeste kans van slagen als het zeer

hoogwaardig wordt uitgevoerd met zeer veel belevingselementen en daardoor een nieuwe doelgroep aantrekt.

Het aangehouden collegevoorstel van 1 mei 2018 voor deze locatie, waarin medewerking werd voorgesteld aan de gedeeltelijke functiewijziging van het agrarisch bedrijf ten behoeve van onder andere de huisvesting van buitenlandse werknemers, komt met dit verzoek geheel te vervallen en behoeft geen besluitvorming meer.

3. Beslispunten

Het college besluit:

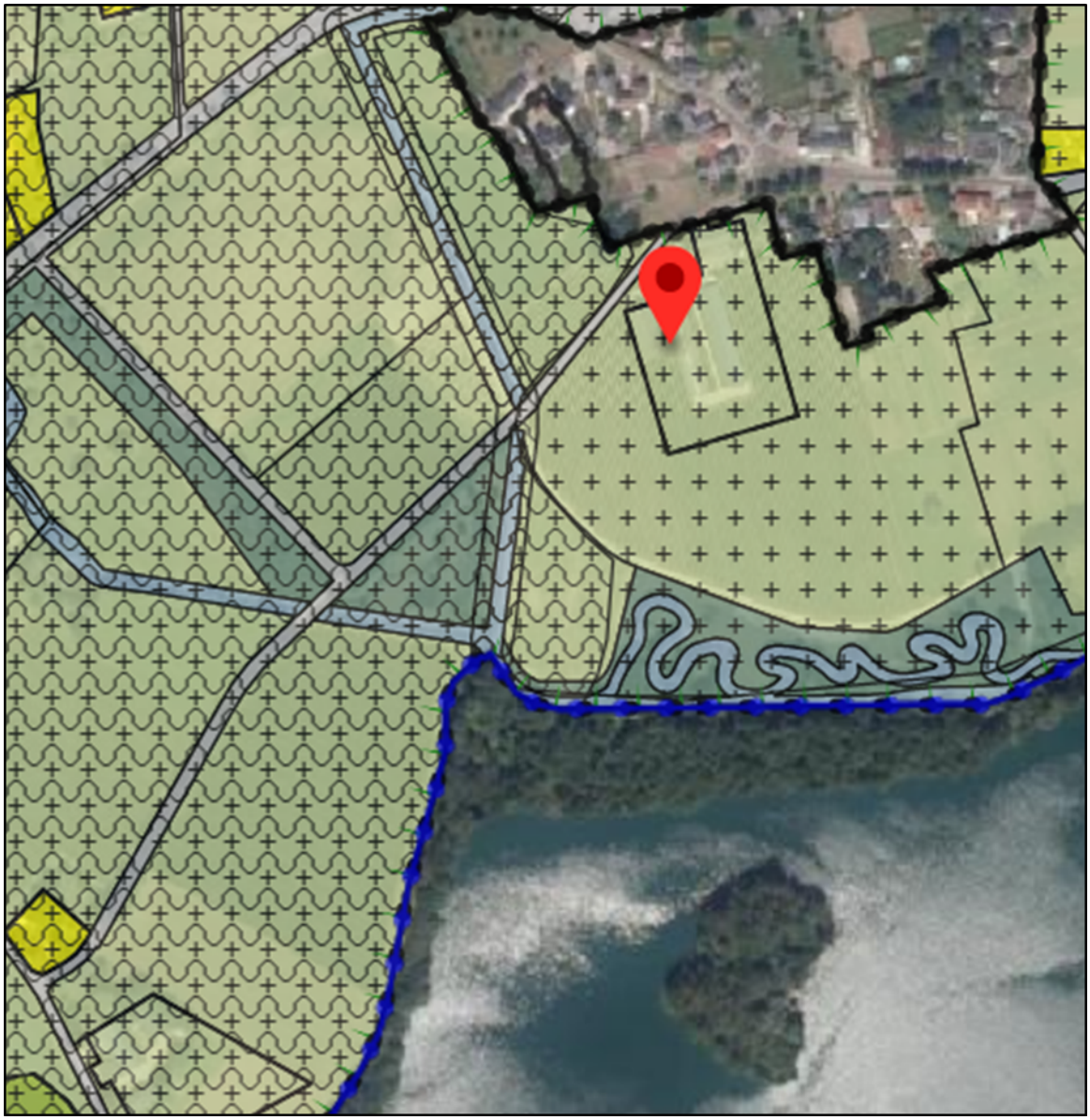
1. In principe medewerking te verlenen aan de omvorming van het huidige agrarische bedrijf aan Etsberg 18 Vlodrop naar een recreatiebedrijf, met dien verstande dat:
   a. aan de ontwikkeling van een gedeelte van locatie B, de lob, geen medewerking wordt verleend en;
   b. voor nu wat betreft de verblijfsaccommodaties uitsluitend wordt meegewerkt aan de ontwikkeling van fase 1 bestaande uit 20 ecolodges, 2 groepsaccommodaties (voor maximaal 40 personen) en 2 B&B kamers (voor maximaal 2 personen per kamer);
   c. er met uitzondering van de ecolodges geen nieuwbouw is toegestaan.
2. Aan de principemedewerking de voorwaarden te verbinden dat:
   d. de initiatiefnemer een bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken aanlevert waarin voor alle voorgenomen activiteiten wordt aangetoond dat er sprake is van ‘een goede ruimtelijke ordening’ en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
   e. ter plaatse geen huisvesting van buitenlandse werknemers en geen permanente bewoning, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, mag plaatsvinden;
   f. er vanuit de regionale afstemming in SML verband, alsook het waterschap en provincie Limburg, geen onoverkomelijke bezwaren tegen het plan zijn;
   g. initiatiefnemer de behoefte motiveert op basis van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’;
   h. voldaan wordt aan de voorwaarden van het LKM(+) waarbij het plan landschappelijk wordt ingepast met een rood voor groen compensatie van 1:5;
   i. de kosten voor het opstellen van de planstukken en leges voor rekening van de initiatiefnemer zijn;
   j. er een inhoudelijk vervolg wordt gegeven aan de omgevingsdialoog met de buurt en hiervan een verslag wordt gemaakt;
   k. met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin ook het planschadeverhaal is opgenomen;
   l. na 1 jaar het principebesluit van het college komt te vervallen, te rekenen vanaf de datum van de collegevergadering waarin het principebesluit is genomen.
3. Initiatiefnemer te informeren met bijgevoegde antwoordbrief.

4. Argumenten

1.1 Het initiatief past niet binnen het huidige bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen – 2e herziening’

De locatie aan de Etsberg 18 in Vlodrop is gelegen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen – 2e herziening’ en het facetbestemmingsplan ‘Vervallen bestemmingsplanregeling

huisvesting (buitenlandse) werknemers’. Volgens het bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen – 2e herziening’ geldt op de locatie de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1’. Ter plaatse is (deels) een agrarisch bouwvlak aanwezig en gelden de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ en ‘Waterstaat – inundatiezone en meanderzone’ (gedeeltelijk), de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’ en de gebiedsaanduiding milieuzone – roerdalslenk III’. De voor ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1’ aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de daarbij behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, recreatieve paden en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen en infiltreren van water.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Het gewenste gebruik en bebouwing in de vorm van verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden om het gewenste gebruik en de gewenste bebouwing

alsnog toe te staan. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk om het gewenste gebruik en de gewenste bebouwing toe te kunnen staan.

1.2 Het initiatief past vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt in de omgeving
De locatie is gelegen aan de zuidzijde van buurtschap de Etsberg. In noordelijke richting is overwegend sprake van een woonomgeving en in oostelijke en westelijke richting bevinden zich onbebouwde agrarische gronden. In zuidelijke richting bevindt de locatie zich nabij de Nederlands-Duitse grens, Effelder Waldsee en Rode Beek route. Deze natuurlijke omgeving leent zich goed voor gebruik als verblijfsrecreatieve functie.
Ter plaatse van de bestaande bebouwing is sprake van een bouwvlak waar agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van een intensieve veehouderij is toegestaan. Met de ontwikkeling van het plan zal de mogelijkheid voor het houden van een intensieve veehouderij, grenzend aan een woonomgeving, verdwijnen. Vanuit milieutechnisch oogpunt is dit een positieve ontwikkeling en rechtvaardigt dit, mits milieutechnisch inpasbaar, ook het behouden van een gedeelte van enkele ambachtelijke bedrijfsactiviteiten in de vorm van een timmerwerkplaats voor interieurbouw. Daarnaast is zoveel mogelijk sprake van hergebruik van bestaande (vrijkomende agrarische) bebouwing.
Op locatie D, ter plaatse van een bestaande boomgaard, is een transformatie naar een voedselbos voorzien. Een voedselbos is een door mensen gemaakte planten gemeenschap (planten, bomen en struiken). Met een heel hoog aantal eetbare soorten (denk aan fruit en noten). De biodiversiteit en de productiviteit van een voedselbos zijn hoog. De geldende bestemming ter plaatse is onder andere gericht op het behoud, de versterking en ontwikkeling van de natuur- en ecologische waarde van de gronden. Ook in Natura2000-gebieden kunnen voedselbossen een verbetering betekenen ten opzichte van de huidige natuurwaarden. In de uitwerking en onderbouwing van het plan zal dit nader onderzocht moeten worden. Omdat de realisatie van een voedselbos past binnen het kader van de groene en duurzame gemeente die willen zijn, wordt voorgesteld ook aan dit planonderdeel medewerking te verlenen.

1.3 Er moet rekening worden gehouden met groene en blauwe waarden ter plaatse en in de omgeving
De nieuwe bebouwing in de vorm van ecolodges is voorzien buiten het huidige bouwvlak op locatie B. Deze locatie, alsook locatie C, is volgens de Omgevingsverordening Limburg 2014 aangewezen als zilvergroene natuurzone. Dit betekent dat bij de onderbouwing van het plan rekening moet worden gehouden met en onderbouwd moet worden hoe wordt omgegaan met de specifieke natuurwaarden in dit gebied. Hierbij mag geen kwaliteitsverlies plaatsvinden.
De overige onbebouwde gronden (locaties D, E, en F) zijn gelegen binnen de goudgroene natuurzone en maken onderdeel uit van Natura 2000-gebied Roerdal. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de goudgroene natuurzone mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Het verbod is niet van toepassing op een individuele, kleinschalige ingreep die leidt tot een verbetering van de goudgroene natuurzone in het desbetreffende gebied. Door de initiatiefnemer dient, volgens het daarvoor geldende onderzoekskader, nader onderzocht en onderbouwd te worden of sprake is van een van deze situaties. De provincie is het bevoegd gezag voor de toetsing van de gebiedenbeschermingsbepalingen en zal dus moeten kunnen instemmen met het plan. Voorgesteld wordt dit als voorwaarde aan de medewerking te verbinden.
De locaties B (gedeeltelijk), C, D, E en F zijn volgens de leggerkaart van het Waterschap Limburg ook gelegen binnen een inundatiegebied (inundatiegebieden zijn bedoeld om in tijden van overvloedige neerslag overtollig water op te vangen en vervullen daarmee een belangrijke functie met het oog op het voorkomen van wateroverlast in stedelijke gebieden). Daarnaast grenst het plangebied aan, en wordt het ook doorkruist door, de Roode Beek. Omdat in het lob-gedeelte van locatie B bebouwing is voorzien, wordt vanwege zowel de blauwe als groene waarden in dit

gebied, voorgesteld op voorhand geen medewerking te verlenen aan een ontwikkeling in dat gedeelte. Hierbij aansluitend wordt tevens voorgesteld om voor nu, gezien de omringende omgevingswaarden, wat betreft de verblijfsaccommodaties uitsluitend mee te werken aan de voorziene ontwikkelingen in fase 1. Dit betreft de realisatie van 20 ecolodges, 2 groepsaccommodaties (elk voor 20 personen) en 2 B&B kamers (elk voor 2 personen).

1.4 Het initiatief past, onder voorwaarden, binnen de geldende beleidskaders

Structuurvisie Roerdalen 2030
Verblijfsrecreatie (verblijfsaccommodaties, zwemvijver en kleinschalige wellness)
Roerdalen heeft reeds een redelijk groot toeristisch-recreatief aanbod waarbij het accent ligt op natuurbeleving en verblijfsparken. Het aantrekkelijke landschap van de gemeente speelt hierin een belangrijke rol. Recreatie en toerisme zijn belangrijk voor Roerdalen. De gemeente wil dan ook graag inzetten op een verdere versterking en ontwikkeling van het toeristisch-recreatief aanbod om hiermee een impuls te kunnen geven aan de plaatselijke economie.
In lijn met de Toekomstvisie wordt veel ruimte geboden aan recreatieve en toeristische ontwikkelingen binnen de gemeente. Daarbij wordt gedacht aan extensieve vormen van recreatie waarbij de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden niet, of minimaal, worden aangetast. Maar ook vormen van passende intensieve recreatie zijn niet uitgesloten. Daarom wordt er onderscheid gemaakt tussen de recreatief-toeristische mogelijkheden in de verschillende gebieden binnen de gemeente. In 'agrarisch-recreatieve' gebieden (waarin onderhavig plangebied is gelegen) zijn ruime(re) mogelijkheden voor recreatief-toeristische ontwikkelingen. Voor recreatieve voorzieningen worden daarnaast ruimere mogelijkheden geboden in aangewezen zoekgebieden, kernen en VAB's (vrijkomende agrarische bebouwing). Van dat laatste is in onderhavig geval sprake. Om voldoende onderscheidend te zijn hebben innovatieve, nieuwe concepten de voorkeur.
Eerder is al aangegeven dat, vanwege de ligging nabij natuurwaarden, instemming door de provincie en het waterschap als voorwaarden aan deze ontwikkeling worden gesteld.

Ambachtelijke bedrijvigheid/interieurbouw
Het beleid voor het buitengebied is erop gericht ruime mogelijkheden te bieden aan agrariërs, maar wel binnen randvoorwaarden om het waardevolle landschap te beschermen en te verbeteren. De reden voor deze randvoorwaarden is de keuze om een aantrekkelijk buitengebied na te streven. Er wordt echter ook ruimte geboden voor bedrijvigheid. Hierbij is ook aandacht voor plattelandsverbreding. Aan ambachtelijke bedrijvigheid wordt in principe alleen rondom het zogenaamde Landbouw Ontwikkelingsgebied (LOG, duurzaam agrarisch bedrijvenpark) ruimte geboden. Onderhavige locatie is niet in de zone rondom het LOG gelegen. Wel is sprake van het saneren van een intensieve veehouderij grenzend aan een woonomgeving. Daarnaast is sprake van hergebruik van bestaande bebouwing. Indien dit milieuhygiënisch inpasbaar is, wordt (ook vanwege het gestelde in de ontwerp Omgevingsvisie Roerdalen 2050) voorgesteld mee te werken aan het toestaan van een kleinschalig interieurbouwbedrijf in de bestaande bebouwing ter plaatse.

LKM
Bij het toevoegen van nieuwe verblijfsrecreatie voorzieningen in het buitengebied is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) en de gemeentelijke uitwerking hiervan (LKM+) van toepassing.
Gebiedseigen recreatie en toerisme valt binnen module 2a, zoals opgenomen in bijlage 2A (LKM-tabel) van de Structuurvisie Roerdalen 2030. In dat kader geldt een verplichte ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de percelen. Inclusief inpassing moet de ontwikkeling circa 5 keer zoveel nieuw groen opleveren als nieuw rood en grijs (richtlijn een rood voor groen compensatie van 1:5). Bij voorkeur vindt de compensatie binnen de ontwikkeling of in de directe omgeving plaats.

Ontwerp Omgevingsvisie Roerdalen 2050
Uit de ontwerp Omgevingsvisie Roerdalen 2050 blijkt de volgende stip op de horizon van Roerdalen: “Roerdalen is een landelijke, groene en duurzame gemeente waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waar iedereen gelukkig, gezond en veilig kan verblijven. Kortom: Roerdalen is in balans”.
Dit toekomstbeeld is in de omgevingsvisie uitgewerkt in zeven leidende thema’s. Voor wat betreft raakvlakken met vrijkomende agrarische bebouwing zijn daarbij de volgende thema’s relevant:

- Landelijk en natuurlijk Roerdalen
- Toeristisch Roerdalen
- Ondernemend Roerdalen

<u>Thema: Landelijk en Natuurlijk Roerdalen</u>
Het behoud van het natuurlijke en landelijke karakter kan rekenen op een breed draagvlak in de samenleving. Sterker nog: veel inwoners vinden dat het natuurlijke en landelijke karakter van Roerdalen nog nadrukkelijker mag worden gebruikt in relatie tot de positionering van Roerdalen in de brede regio.
Ons buitengebied is ook nadrukkelijk een werklandschap. De agrarische sector is door de eeuwen heen bepalend geweest voor de hedendaagse vorm van ons landschap. Voor agrariërs die activiteiten staken is daarnaast perspectief noodzakelijk om invulling te geven aan vrijkomende agrarische bebouwing. Uitgangspunt is het voorkomen van leegstand, verloedering en ondermijning. Afhankelijk van de locatie zijn kleinschalige recreatie, wonen én kleinschalige bedrijvigheid mogelijke alternatieve invullingen. Voor deze alternatieven geldt uiteraard een goede ruimtelijke inpasbaarheid en het scheppen van duidelijke kaders zodat de ruimtelijke kwaliteit, ook naar de toekomst toe geborgd blijft.

<u>Thema: Toeristisch Roerdalen</u>
Het cultuur- en natuurlandschap, met als absoluut icoon grensoverschrijdend Nationaal Park De Meinweg, maakt Roerdalen uniek. Toch zijn er mogelijkheden om Roerdalen nog nadrukkelijker te positioneren vanuit toeristisch perspectief. Dit maakt de sector ook vanuit economisch oogpunt aantrekkelijk voor Roerdalen. Roerdalen zet in op een verdere versterking en ontwikkeling van het toeristisch recreatief aanbod om hiermee een impuls te kunnen geven aan de plaatselijke economie. Goed passende recreatief-toeristische bedrijven in Roerdalen, zijn belangrijk voor de gemeente, die deze wil behouden.
In het buitengebied ontstaat naar verwachting ruimte voor nieuwe toeristisch-recreatieve initiatieven. Bijvoorbeeld bij de omvorming of verbreding van agrarische functies. Het toevoegen van kleinschalige kampeervoorzieningen en/of een bed and breakfast passen hier goed. Natuurlijk kan van een ongebreidelde groei geen sprake zijn. Kwaliteit van het aanbod staat centraal en gaat altijd voor kwantiteit.

<u>Thema: Ondernemend Roerdalen</u>
We geven ruimte aan startende ondernemers. Bij voorkeur op bestaande bedrijfslocaties, maar als het planologisch en milieutechnisch inpasbaar is, dan kan dit bijvoorbeeld ook op andere plekken in de kern (economisch hart) of in vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied. Wél spreken we met elkaar duidelijke kaders af, bijvoorbeeld ten aanzien van doorgroei en/of intensivering van activiteiten.
De agrarische sector is door tal van, reeds benoemde, factoren in beweging. Voor 2050 streven we naar een duurzame, innovatieve en toekomstbestendige sector. We faciliteren de agrarische bedrijven die hier hun bedrijfsvoering op afstemmen. We denken mee met agrarische bedrijven die in zetten op verbreding van bedrijfsactiviteiten of omvorming van functie. Afhankelijk van de

plek denken we hierbij aan kleinschalige verblijfsaccommodaties, wonen, ambachtelijk en/of agrarisch gerelateerde functies.

Leidende thema's samengevat:
We willen meer ontwikkelingsruimte geven aan nieuwe functies in vrijkomende agrarische bebouwing. Ook functies die niet direct aan het buitengebied gebonden zijn moeten een plek kunnen krijgen in ons buitengebied. Maar mits ze wat betreft aard en schaal passen in ons buitengebied en ze niet concurreren met functies op het bedrijventerrein of in onze dorpscentra. We kiezen voor een ontwikkelingsgerichte koers voor het buitengebied, waarbij duurzame economische ontwikkeling en versterking van de ruimtelijke kwaliteit hand-in-hand gaan.

Onderhavig initiatief sluit aan bij de uitgangspunten in de ontwerp Omgevingsvisie Roerdalen 2050. Hoewel afgevraagd kan worden of hier sprake is van een kleinschalige verblijfsaccommodatie geldt dat ook kwaliteit een belangrijke voorwaarde is om mee te kunnen werken. Hetzelfde geldt voor de landschappelijke inpassing en eventuele effecten op de omgeving. Deze aspecten zijn daarom als voorwaarden aan de voorgestelde principemedewerking verbonden.
Om de voorgestelde kwaliteit (met een hoogwaardige uitwerking in combinatie met belevingselementen en het aantrekken van een nieuwe doelgroep) te kunnen bereiken is het voorstelbaar dat enige omvang noodzakelijk is om een economisch rendabel plan te kunnen ontwikkelen. Kwaliteit wordt daarom als leidend gezien boven kleinschaligheid. Wel is, zoals al eerder aangegeven, een fasering voorgesteld.

Visie en Actieprogramma Recreatie en Toerisme Midden-Limburg
In het licht van de trends is er volgens de Visie en Actieprogramma Recreatie en Toerisme Midden-Limburg (2019) vooral behoefte aan bungalows die alles zijn behalve de standaard; van tiny houses en ecolodges middenin de natuur tot en met luxe verblijven al dan niet met aanlegplaats of bungalows in een bosrijke prikkelarme omgeving. Met andere woorden: de vakantiewoningen moeten een beleving bieden toegesneden op de levensstijl van de gasten. Dat betekent ook: niet meer van hetzelfde, aangezien er nu al vrij veel standaardaanbod is in de regio. Sommige van de grote hoeveelheid vrijkomende agrarische gebouwen, met name de monumentale en beeldbepalende objecten in een aantrekkelijke omgeving bieden mogelijk ruimte voor nieuwe invullingen vanuit de sector Recreatie en Toerisme.
Onderhavig initiatief sluit gezien het onderscheidende en luxe concept aan bij uitgangspunten uit de Visie en Actieprogramma Recreatie en Toerisme Midden-Limburg. Vanwege de rustieke setting, beoogde luxe en exclusiviteit van de accommodaties alsmede de ruime opzet van het plan, completeert en verbreed dit initiatief het bestaande en geplande nieuwe aanbod aan verblijfsaccommodaties in de omgeving.

Bestuursafspraken POL 2014 Midden-Limburg SML
Regionale afstemming is nodig vanaf 10 kampeer- of camperplaatsen en vanaf 6 vakantiewoningen (of vanaf 30 bedden ook bij andere verblijfsvormen, met uitzondering van B&B. Voor deze laatste categorie is geen afstemming nodig). Het toetsingskader hierbij wordt gevormd door de volgende onderdelen:
Kwaliteit (levert het initiatief een toegevoegde waarde voor het totale aanbod in de regio?), onderscheidendheid (is het initiatief voldoende onderscheidend van bestaand aanbod?), marktonderzoek (is er een marktonderzoek door initiatiefnemer verricht en is rekening gehouden met de diversiteit in leefstijlen en locatie en ruimtelijke ontwikkeling (wordt er voldoende ingezet op kwaliteit?). De ladder voor duurzame verstedelijking speelt hierbij ook een rol. Vanwege de omvang van dit plan is regionale afstemming nodig op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. Zodra, op basis van de voorgestelde principemedewerking, een verzoek voor een bestemmingplanherziening wordt ingediend zal dit voor regionale afstemming worden

aangeboden waarbij voldaan moet worden aan het toetsingskader. Voorgesteld wordt om aan de principemedewerking de voorwaarde te verbinden dat er vanuit regionale afstemming in SML-verband geen onoverkomelijke bezwaren tegen het plan mogen zijn.

Gebiedsvisie belevingspark Meinweg
De Gebiedsvisie Belevingspark de Meinweg is opgesteld om de ambitie 'Gouden Driehoek Plus' daadwerkelijk om te zetten in concrete resultaten. Een transitie van Nationaal Park De Meinweg naar een grensverleggend alsook grensoverschrijdend belevingspark als inspiratiebron voor een nieuwe, actieve en gezonde samenleving. Het park van de toekomst met symbiose tussen natuur, landschap en grensoverschrijdend excellent ondernemerschap: recreëren, economie en vrijetijdsbesteding op een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig niveau.

Enkele hoofdlijnen van de gebiedsvisie zijn als volgt:

1. Natuur als inspiratiebron voor een nieuwe, actieve en gezonde samenleving:
    - Het belevingspark biedt rust, contact met de natuur, onthaasten, werken aan een positieve gezondheid, plezier, bewegen en een culinaire ervaring.
    - Belevingspark De Meinweg positioneert zich als avontuurlijk, open, levendig, duurzaam en innovatief.
    - Sterk verbeterde toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur, aansluitend op de verwachtingen van de bezoekers, met voldoende variatie en geënt op het avontuurlijke karakter van het gebied.

2. Recreëren en vrijetijdsbesteding op een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig niveau:
    - De 'gouden droom' van de ondernemers in het gebied is om samen te bouwen aan een groene omgeving waarin de klant centraal staat.
    - Unieke beleving met oog voor nieuwe trends en behoeften. Recreatie, shopping, verblijven en dat alles bij (veelal) diepgewortelde vrije familiebedrijven.
    - Samen bouwen aan een eigen en ook eigenwijze identiteit die aanspreekt tot ver buiten de regio.
    - Blijven zoeken naar nieuwe en eigentijdse verdienmodellen, geschaard op het gedachtengoed van de betekeniseconomie waarin het vergroten van geluk en ons welzijn, een belangrijke succesfactoren zijn.
    - Investeringen moeten bijdragen aan de transitie naar een duurzame samenleving.

Onderhavig initiatief sluit aan bij de Gebiedsvisie Belevingspark de Meinweg en de daarin genoemde uitgangspunten voor het recreëren en vrijetijdsbesteding op een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig niveau. Vanuit de voorgestelde ladderonderbouwing zal de noodzakelijke behoefte aan die ontwikkeling moeten blijken.

5. Kanttekeningen

2.1 Verschillende omgevingsaspecten moeten bij de herziening van het bestemmingsplan nog nader worden onderzocht en uitgewerkt.
Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn nog milieutechnische onderzoeken nodig. Deze kunnen van invloed zijn op de uiteindelijke uitvoerbaarheid.

2.2 Omwonenden hebben vragen gesteld en zorgen geuit over het planvoornemen.
De initiatiefnemer heeft het planvoornemen al kenbaar gemaakt bij omwonenden en heeft een eerste reactie gegeven op de vragen die hierop zijn ontvangen en zorgen die zijn geuit (zie ook hoofdstuk 6 van de projectbeschrijving zoals opgenomen in bijlage 1). Het is van belang om de omgeving te blijven betrekken bij de verdere planuitwerking en hen ook concreet inhoudelijk in te

lichten. Daarom wordt voorgesteld om aan deze principemedewerking de voorwaarden te verbinden om bij de verdere planuitwerking de omgeving verder te informeren om zo het draagvlak voor het plan te vergroten.

2.3 Er kan planschade ontstaan door de noodzakelijke bestemmingsplanherziening
Als gevolg van de noodzakelijke bestemmingsplanherziening en daarmee het wijzigen van de planologische mogelijkheden ter plaatse kan er planschade ontstaan. Vanwege het risico op planschade wordt voorgesteld om met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst te sluiten. Eventuele toe te kennen planschadeclaims kunnen hiermee op de initiatiefnemer worden afgewenteld.

6. Financiën

De kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast zijn er voor de gemeente inkomsten vanuit leges. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst wordt onder andere het verhaal van planschade, de landschappelijke inpassing en het verhaal van ambtelijke kosten geregeld.

7. Communicatie

De initiatiefnemer wordt met de als bijlage 2 toegevoegde antwoordbrief geïnformeerd over het ingenomen principestandpunt van uw college.

8. Planning en uitvoering

Nadat uw college heeft besloten over voorliggend plan kan de initiatiefnemer overgaan tot het opstellen en indienen van de benodigde planstukken. Wanneer de aanvraag voldoet aan de genoemde voorwaarden kan de wettelijke procedure worden gevolgd. Onder de huidige wetgeving zal het ontwerp bestemmingsplan aan uw college worden voorgelegd ter besluitvorming. De vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.
Of dit plan nog afgehandeld kan worden onder de huidige Wet ruimtelijke ordening is afhankelijk van de vraag wanneer de concept planstukken door de initiatiefnemer worden aangeleverd en het moment dat deze in ontwerp gereed zijn. Zodra de planstukken worden ingediend wordt de mogelijke planning met de initiatiefnemer afgestemd.

9. Privacy

Niet van toepassing.

10. Afstemming

- *Teamoverstijgend:* het plan is afgestemd met de portefeuillehouder ruimtelijke ordening. Daarnaast is het plan integraal besproken binnen het team REO.
- *Kader:* het kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht, de Structuurvisie Roerdalen 2030, de ontwerp Omgevingsvisie Roerdalen 2050, Visie en Actieprogramma Recreatie en Toerisme

Midden-Limburg, Gebiedsvisie belevingspark Meinweg en het bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen – 2e herziening’.

11. Bijlagen

Bijlage 1. Projectbeschrijving ‘Buitengoed ’t Höfke ‘Natuurlijk genieten op de Etsberg’’ bij principeverzoek
Bijlage 2. Antwoordbrief