gemeente roerdalen

[redacted]

zaaknummer	uw kenmerk	contactpersoon
Z21-020342		[redacted]
onderwerp	**datum**	**telefoon**
Antwoordbrief principeverzoek	25 mei 2021	0475-[redacted]

dat. 2022

VERZONDEN 27 MEI 2021

Geachte heer [redacted]

Op 17 januari 2021 hebben wij per e-mail uw principeverzoek ontvangen waarin u toestemming vraagt voor de omvorming van uw huidige agrarische bedrijf aan Etsberg 18 Vlodrop naar een, op termijn, volwaardig recreatiebedrijf (buitengoed 't Höfke).



Principe-standpunt
In onze vergadering van 25 mei 2021 hebben wij besloten principemedewerking te verlenen aan de omvorming van uw huidige agrarische bedrijf aan Etsberg 18 Vlodrop naar een recreatiebedrijf (buitengoed 't Höfke), 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.

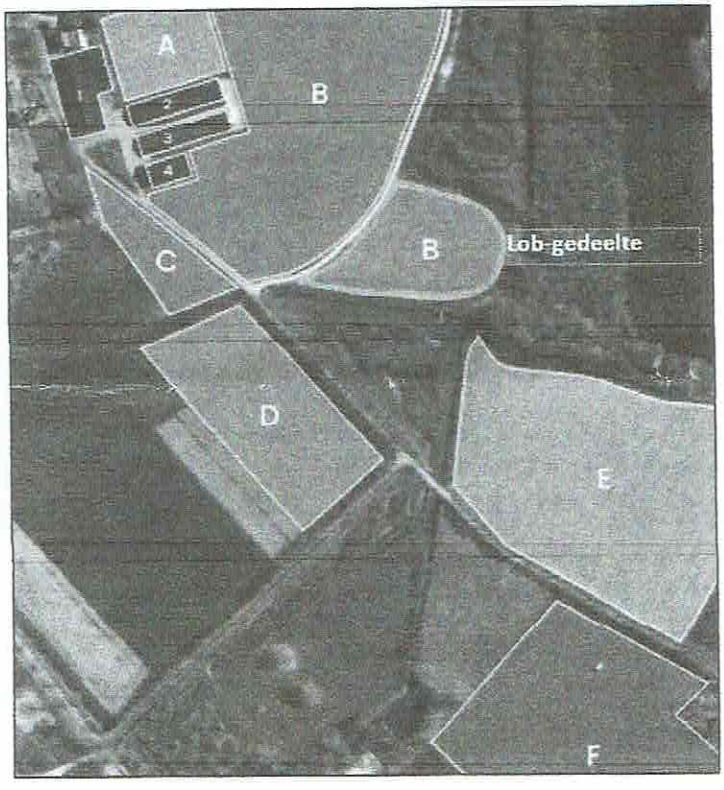
Aan de principemedewerking zijn de voorwaarden verbonden dat:

1. u 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;
2. ter plaatse geen huisvesting van buitenlandse werknemers en geen permanente bewoning, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, mag plaatsvinden;
3. er vanuit de regionale afstemming in SML verband, alsook het waterschap en provincie Limburg, geen onoverkomelijke bezwaren tegen het plan zijn;
4. u de behoefte motiveert op basis van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking';

bezoekadres Schaapsweg 20, 6077 CG Sint Odiliënberg
postadres Postbus 6099, 6077 ZH Sint Odiliënberg
telefoon 0475 538 888 e-mail info@roerdalen.nl
website www.roerdalen.nl

inte nieuwe overeenkom
=> in de beginfase voor de vaststelling v. een exploitatieplan
=> veel onderhandelingsruimte

5. voldaan wordt aan de voorwaarden van het LKM(+) waarbij het plan landschappelijk wordt ingepast met een rood voor groen compensatie van 1:5;
6. de kosten voor het opstellen van de planstukken en leges voor uw rekening zijn;
7. er een inhoudelijk vervolg wordt gegeven aan de omgevingsdialoog met de buurt en hiervan een verslag wordt gemaakt;
8. met u een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin ook het planschadeverhaal is opgenomen;
9. na 1 jaar het principebesluit komt te vervallen, te rekenen vanaf de datum van de collegevergadering waarin het principebesluit is genomen



Situatietekening met in rood begrensd het lob-gedeelte

Indien u mocht besluiten over te gaan tot het aanvragen van een bestemmingsplanherziening, zoals genoemd onder sub 1., dan adviseren wij u hiervoor een terzake kundig adviesbureau in te schakelen.

Het aangehouden collegevoorstel van 1 mei 2018 voor deze locatie, waarin medewerking werd voorgesteld aan uw verzoek van 22 januari 2018 voor de gedeeltelijke functiewijziging van het agrarisch bedrijf ten behoeve van onder andere de huisvesting van buitenlandse werknemers, komt met dit verzoek geheel te vervallen. Hierover vindt dus geen besluitvorming meer plaats.

Motivering

Geldend bestemmingsplan

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 (gedeeltelijk) 'Waterstaat – inundatiezone en meanderzone', 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.

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.

Ruimtelijk

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. 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.

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. Of sprake is van een van deze situaties dient, volgens het daarvoor geldende onderzoekskader, nader onderzocht en onderbouwd te worden. De provincie is het bevoegd gezag voor de toetsing van de gebiedenbeschermingsbepalingen en zal dus moeten kunnen instemmen met het plan.
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, op voorhand geen medewerking verleend aan een ontwikkeling in dit gedeelte. Hierbij aansluitend wordt vanwege de genoemde omgevingswaarden voor nu daarom uitsluitend meegewerkt aan de voorziene ontwikkeling 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).

Beleidsmatig
Vanuit beleidsmatig oogpunt zijn er geen overwegende bezwaren tegen het planvoornemen. Relevante aandachtspunten zijn als voorwaarden vertaald en verbonden aan deze principemedewerking. Enkele aandachtspunten hierbij zijn de volgende:

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.

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 (relatie met marktonderzoek). Vanwege de omvang van dit plan is regionale afstemming en instemming nodig op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau waarbij voldaan moet worden aan het toetsingskader.

Omgevingswet
Naar verwachting treedt in 2022 de Omgevingswet in werking. Uw huidige verzoek gaat over een herziening van het bestemmingsplan. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt moet u voldoen aan de wettelijke vereisten uit de Omgevingswet. Welke eisen dat exact zijn, is op dit moment nog niet concreet aan te geven. Als u uw plannen nog binnen de huidige regeling wilt doorzetten, adviseren wij u zo snel mogelijk de concept planstukken op te stellen en in te dienen. Zodra de concept planstukken zijn ontvangen, bespreken we gezamenlijk de mogelijke vervolg planning op basis van de dan geldende actuele stand van zaken (werkvoorraad en actuele informatie over de beoogde inwerkingtreding van de Omgevingswet).

Hoe nu verder?
Deze brief bevat een concretisering van ons principe-standpunt. Het principe-standpunt bevat een eerste, globale inschatting van de wenselijkheid van de desbetreffende ontwikkeling en dient hoofdzakelijk als indicatie voor u. Dit principe standpunt heeft een geldigheid van 1 jaar, te rekenen vanaf de datum van de collegevergadering waarin het principebesluit is genomen.
Op basis van het principe-standpunt en de daaraan gestelde voorwaarden kunt u zelf bepalen of u een formele aanvraag wilt indienen. Het principe-standpunt biedt geen garantie voor het verkrijgen van de gewenste toestemming. Aan dit principe-standpunt kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
Bij de beoordeling van uw principeverzoek is rekening gehouden met de op dit moment geldende wet- en regelgeving, beleidsuitgangspunten en inzichten. Deze wet- en regelgeving, uitgangspunten en inzichten kunnen wijzigen. Deze brief bevat slechts informatie en is geen besluit zoals bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen deze brief kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

[redacted]

J.J.W.M. L'Ortije

[redacted]

mr. M.D. de Boer-Beerta

Bijlage(n): geen