Memo:	**Beleidstoets ontwikkeling Buitengoed ’t Höfke in Vlodrop**
Datum:	20 januari 2022
Projectnummer:	2021.1501
Ter attentie van:	Provincie Limburg, Waterschap Limburg, gemeente Roerdalen (t.a.v.)
Opgesteld door:	(Reland Locatieontwikkeling)
In afschrift aan:	De heer en mevrouw initiatiefnemers), (Leisure Brains)

Aanleiding

Op de locatie aan Etsberg 18 te Vlodrop exploiteren de heer en mevrouw Wolters een biologisch fruitteeltbedrijf en zijn daarnaast op kleine schaal actief in de interieurbouw. De eigenaren hebben nagedacht over de toekomst van de locatie en hebben het plan om de locatie de komende 15 jaar te ontwikkelen tot een volwaardig recreatiebedrijf.

De gehele locatie beslaat een oppervlakte van bijna 10 hectare. Het is dan ook vanzelfsprekend dat er ook van overheidswege verschillende instanties en vakdisciplines betrokken dienen te worden bij de uiteindelijke invulling en toetsing van deze ontwikkeling. In onderhavige memo wordt de ontwikkeling getoetst aan het beleid en de belangen van de provincie Limburg en het Waterschap Limburg.

De eerste fase van de ontwikkeling heeft betrekking op de onderstaande activiteiten. Zie figuur 1 voor de situering van de locaties.

- Locatie A behoud en optimalisatie bestaande fruitboomgaard
- Locatie B1 plaatsen van maximaal 20 ecolodges
- Locatie B2 transitie van fruitboomgaard naar voedselbos
- Locatie C aanleg parkeerplaatsen t.b.v. verblijfsrecreatie
- Locatie D transitie van fruitboomgaard naar voedselbos
- Locatie E behoud bestaande fruitboomgaard
- Locatie F behoud bestaande fruitboomgaard
- Gebouw 1 realiseren 2 kamers Bed&Breakfast voor maximaal 2 personen per kamer
- Gebouw 2 realiseren 2 groepslodges voor maximaal 20 personen per lodge
- Gebouw 3 behoud bestaande werkplaats, geen opslag meer
- Gebouw 4 behoud bestaande opslag

De gemeente heeft een positief principebesluit genomen ten aanzien van bovenstaande activiteiten. Hierbij zijn echter wel een aantal randvoorwaarden van toepassing. Zo dienen er onder andere vanuit de provincie Limburg en Waterschap Limburg geen onoverkomelijke bezwaren tegen het plan te zijn en dient het initiatief in het regionaal afstemmingsoverleg toerisme/recreatie te worden geaccordeerd.

In deze memo wordt nader ingegaan op het van toepassing zijnde provinciaal en waterschapsbeleid en de belangen vanuit deze beide overheidsinstanties. Er wordt getoetst of er aanknopingspunten dan wel bezwaren zijn ten opzichte van de gewenste ontwikkeling.



Figuur 1 Situering percelen behorende bij plangebied

Beleid provincie Limburg

Provinciale Omgevingsvisie Limburg
Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld en vervangt deze het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes en op andere onderdelen zijn er nieuwe keuzes gemaakt. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

De natuur in Limburg is intrinsiek en ook economisch waardevol. Ze vormt een belangrijke vestigingsfactor en heeft een sterke aantrekkingskracht op toeristen en recreanten. Echter komen de natuur en de biodiversiteit door de hoge bevolkingsdichtheid, vergaande verstedelijking, het intensief landgebruik en de daarmee gepaard gaande emissies, versnippering, verdroging en verstoring steeds meer onder druk te staan. Om de unieke natuur en biodiversiteit in Limburg te willen behouden, moet

deze worden beschermd, beheerd en waar nodig hersteld. Dit is tevens noodzakelijk om duurzame economische ontwikkelingen mogelijk te kunnen blijven maken.

Midden-Limburg is in 2050 het verbindende groene hart van Limburg waar het goed wonen, werken en recreëren is. De aandacht gaat uit naar een duurzame samenleving waar mens en natuur hand in hand samen gaan. De regio is aantrekkelijk voor mensen die vanuit een prettige woonomgeving hun werk en recreatielocaties in de eigen regio of daarbuiten, gemakkelijk kunnen bereiken.

De vele natuurparken, de Maasplassen en de unieke landschappelijke kenmerken van Midden–Limburg, gecombineerd met een grote concentratie van cultuurhistorisch waardevolle plekken met beschermde stads- en dorpsgezichten en monumenten, maken de regio een aantrekkelijke bestemming voor bezoekers. De toeristisch-recreatieve sector is een belangrijke economische motor voor de regio. Er wordt ingezet op het bevorderen van de kwalitatieve groei van toerisme boven de kwantitatieve groei, waarbij wordt gezorgd dat de groei in balans blijft met andere belangen zoals landschap en natuur.

Doorwerking plangebied
De combinatie van recreatie en toerisme, landbouw, natuur en duurzaamheid is een uniek concept waar men kan verblijven in een groene omgeving met respect voor de natuur. De rol van de natuur en de beleving hiervan speelt in dit geval een grote rol. De initiatiefnemers hebben de ambitie om te laten zien wat de omgeving allemaal te bieden heeft. Door de uniciteit van de ontwikkeling,waarbij de initiatiefnemers toeristen en belangstellenden kennis laten maken met onder andere het aspect ‘duurzaamheid’. Door bijvoorbeeld het gebruik van een voedselbos heeft de ontwikkeling zodoende ook toekomstwaarde. Deze vorm van verblijfsrecreatie sluit aan bij een omgeving waar natuur en landbouw kenmerkend zijn. De ontwikkeling is hiermee passend bij de kenmerken en eigenschappen van omgeving.

Omgevingsverordening Limburg 2014
Op 22 november 2019 heeft de provincie Limburg de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin zijn regels opgenomen die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit het POL2014 juridische binding te geven.

Uit de kaarten van de Omgevingsverordening blijkt dat het plangebied binnen het Landelijk gebied ligt en (deels) binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ligt. Hieronder is weergegeven binnen welke gebieden de locatie is gelegen:

- Beschermingszone natuur en landschap: ‘Zone natuurbeek’ en ‘Goudgroene natuurzone’
- Natuurbescherming: ‘Natura 2000’
- Milieubeschermingsgebied ‘Boringsvrije zone Roerdalslenk III

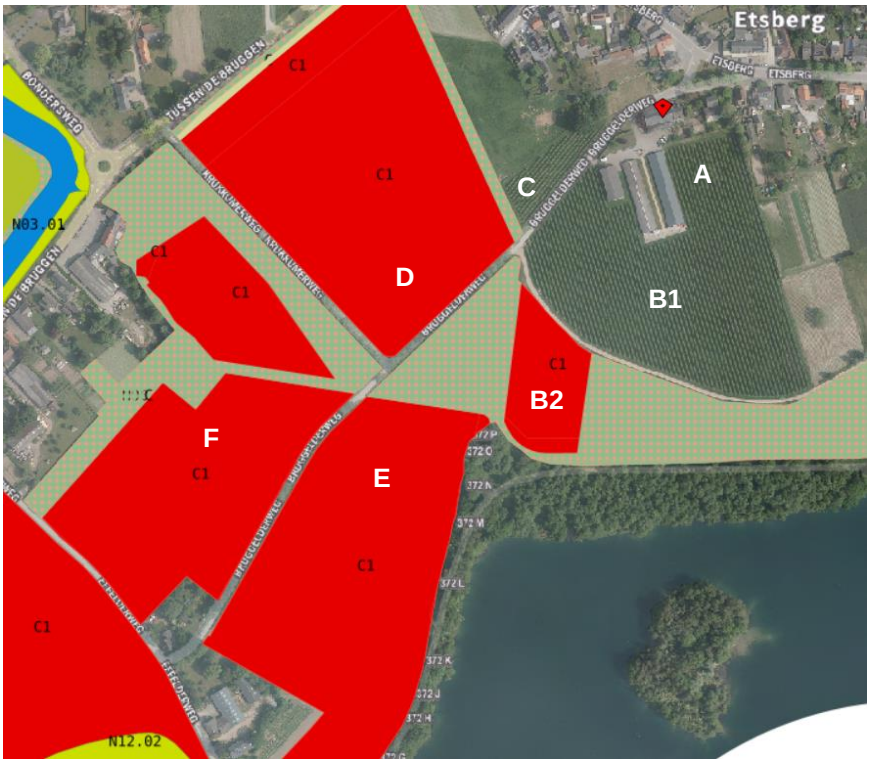
Beschermingszone natuur en landschap: ‘Goudgroene natuurzone’ en ‘Zone natuurbeek’
De zuidwestelijke percelen (B2, D, E en F) liggen binnen de Goudgroene natuurzone (figuur 2). Een deel van de percelen C en B1 liggen binnen de Zone natuurbeek.



Figuur 2 Kaart 'Beschermingszones natuur en landschap'

Goudgroene natuurzone
Binnen de Goudgroene natuurzone mogen ruimtelijke plannen welke nieuwe activiteiten of wijzigingen van bestaande activiteiten mogelijk maaken geen aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied tot gevolg hebben. Deze wezenlijke kenmerken en waarden zijn vastgelegd op kaarten behorende bij het Provinciaal Natuurbeheerplan.

Conform de kaarten zijn de percelen aangemerkt als gebiedscategorie C1 en zijn de percelen aangemerkt als subsidiabel terrein voor functieverandering en geldt het streefbeheertype ‘nog om te vormen natuur’ (figuur 3). Dit houdt in dat deze percelen kunnen worden ingezet voor natuurontwikkeling als compensatie voor ontwikkelingen in de Goudgroene natuurzone. Deze kunnen namelijk onder voorwaarden toch aanvaardbaar worden geacht, wanneer een gecombineerde uitvoering van ontwikkelingen leidt tot een verbetering van de kwaliteit en samenhang van de Goudgroene natuurzone op gebiedsniveau.



Figuur 3 Kaart gebiedstype C1, streefbeheertype 'nog om te vormen natuur'

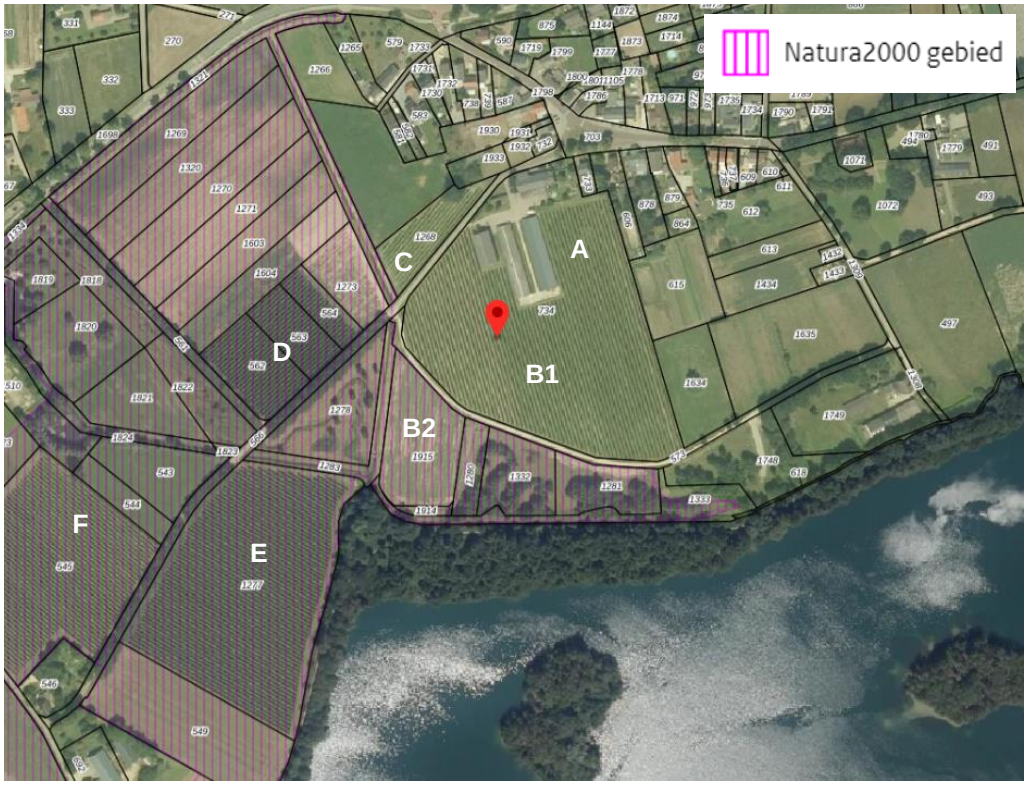
Zone natuurbeek
De ambitie voor de zone Natuurbeek is het beschermen, behouden en de verdere ontwikkeling van ecologische doelen, de daarvoor benodigde waterkwaliteit en ruimte voor natuurlijke hydromorfologische processen, als ook het realiseren van de benodigde zo natuurlijk mogelijke waterpeilen in de natuurbeek en de aangrenzende Zone natuurbeek.
Nieuwe activiteiten dan wel een wijziging van bestaande activiteiten die afbreuk kunnen doen aan de realisatie van de wezenlijke kenmerken en waarden van de Zone natuurbeek (of die de omvang van meanderen, inundaties of waterpeilen schaden) worden tegengegaan.

Doorwerking plangebied
De activiteit welke plaatsvindt binnen de Goudgroene natuurzone is het transformeren van fruitboomgaarden naar voedselbos op de percelen B2 en D. De fruitboomgaarden op percelen E en F blijven behouden. Het transformeren van de bestaande fruitboomgaarden naar een voedselbos heeft geen negatief effect op de kenmerken en waarden van de Goudgroene natuurzone. Er blijft sprake van een landbouwactiviteit/agrarisch gebruik. Het transformeren van de bestaande boomgaard naar een voedselbos zal zelfs een verbetering betekenen ten opzichte van de huidige natuurwaarden. Mogelijkerwijs is er zelfs sprake van een afname van de stikstofemissie op dit punt (zie ook volgend punt). Een en ander zal nader worden uitgewerkt en gemotiveerd in de onderliggende planstukken ten behoeve van de planologische procedure.

Binnen perceel B1 worden 20 ecolodges geplaatst en binnen perceel C worden parkeerplaatsen ten behoeve van de verblijfsrecreatie aangelegd. Voor wat betreft de ecolodges en de parkeerplaatsen, worden deze buiten het aangewezen gebied voor Zone natuurbeek gerealiseerd waardoor dit geen afbreuk doet aan de waarden en kenmerken van dit gebied. De activiteiten hebben dan ook geen negatief effect op deze zone.

Natuurbescherming: 'Natura 2000'
Met de inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet is in de Natuurbeschermingswet 1998 een verplichting voor de Provincie opgenomen om ten aanzien van alle activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken en mogelijk negatieve effecten sorteren op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000 gebieden, passende maatregelen te treffen.

Ontwikkelingen mogen geen significant negatief effect hebben op de stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden. Indien een ontwikkeling stikstofdepositie tot gevolg heeft, dient dit te worden gecompenseerd zodat de stikstofdepositie ter plaatse van natuurgebieden per saldo niet toeneemt. In dit geval worden de geldende stikstofrechten op basis van de nog geldende vergunning van het voormalige kippenbedrijf verkocht. Het kippenbedrijf heeft naar waarschijnlijkheid meer stikstofuitstoot tot gevolg dan de beoogde (bedrijfs)activiteiten en ontstaat zodoende een lagere maximale emissie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Een en ander zal nader worden uitgewerkt en gemotiveerd in de onderliggende planstukken ten behoeve van de planologische procedure.



Figuur 4 Kaart 'Natuurbescherming'

Doorwerking plangebied
De percelen B2, D, E en F liggen binnen het Natura 2000-gebied 'Roerdal'. Het deels behouden en deels transformeren van de bestaande fruitboomgaarden tot voedselbos ter plaatse van de percelen welke zijn gelegen binnen het Roerdal heeft geen significant negatief effect op het natuurgebied. De activiteiten zorgen namelijk niet voor (een toename van) stikstofdepositie. De recreatieve activiteiten welke in de toekomstige situatie zijn beoogd in het gehele plangebied, kunnen ten opzichte van de huidige situatie echter wel invloed hebben op stikstofdepositie. Indien sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen, kan dit zorgen voor een toename van stikstofdepositie. De initiatiefnemers zijn zich hiervan bewust en zijn dan ook al bezig met de realisatie van de benodigde

compensatie op dit punt, zodat de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied ‘Roerdal’ per saldo niet zal toenemen). Zoals eerder aangegeven zal een en ander nader worden uitgewerkt en gemotiveerd in de onderliggende planstukken ten behoeve van de planologische procedure.

Milieubeschermingsgebied ‘Boringsvrije zone Roerdalslenk III’
Het gehele plangebied ligt binnen het milieubeschermingsgebied ‘Boringsvrije zone Roerdalslenk III’. Binnen dit gebied geldt een verbod op ingrepen welke dieper gaan dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei en/of de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Bij het roeren van de grond dieper dan 80 meter tot aan de Bovenste Brunssumklei dient 4 weken tevoren schriftelijk te worden gemeld aan Gedeputeerde Staten.

Doorwerking plangebied
Met de ontwikkeling zal de Bovenste Brunssumklei niet worden aangetast. Te allen tijde zal hier rekening mee worden gehouden. Dit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Resultaten eerste contact provincie Limburg
Per e-mail is contact gezocht met de provincie Limburg en verzocht om een eerste reactie op de plannen of er vanuit provinciaal oogpunt eventuele knelpunten/uitdagingen zijn, waarmee rekening dient te worden gehouden.

Het plangebied ligt op een locatie midden tussen twee Natura 2000-gebieden. Daarnaast ligt de locatie in het Natuur Netwerk Limburg en de Groenblauwe mantel. Het initiatief raakt hiermee direct provinciale belangen. Ook kennen de gronden een overstromingskans van 1:10 jaar, waardoor het initiatief ook de belangen van het Waterschap Limburg raakt. Om de haalbaarheid/kansrijkheid van het initiatief in te schatten dient hier nader naar te worden gekeken.

Gelet op de provinciale belangen is het gewenst dat vragen/het initiatief in een bredere samenstelling waarbij ook minimaal de gemeente Roerdalen en idealiter in deze ook het Waterschap Limburg aansluit. Om tot een efficiënt en constructief overleg te komen, is het verzoek om dit op basis van een juridisch-planologische analyse en beleidsanalyse van het initiatief te doen aangereikt door de initiatiefnemer op de diverse overheidsniveaus.

Beleid Waterschap Limburg
Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:
- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De opgave in het POL2014 inzake het regionale water is het komen tot robuuste en natuurlijk functionerende en veerkrachtige watersystemen. Dit om risico’s tot wateroverlast en watertekort te verminderen en deze ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel houden. Er dient te worden voldaan aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen de opgave voor het omgaan met huidige en toekomstige watertekorten. Een belangrijke voorwaarde hierbij is de beschikbaarheid van voldoende water en de juiste kwaliteit. Op deze manier zijn problemen op het gebied van watertekort in tijden van schaarste beheersbaar en maatschappelijke acceptabel.

Een van de doelen van de Provincie is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van de klimaatverandering.
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Hierbij spelen verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (waar mogelijk) moeten worden verhoogd door peilbeheer. Tevens dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies te worden afgestemd. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofd- en nevenfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater te worden ingepast.

Doorwerking plangebied
Locaties B, C, D, E en F zijn conform de leggerkaart van het Waterschap Limburg gelegen binnen een inundatiegebied. Inundatiegebieden betreffen overstromingsgebieden. Ter plaatse van deze gebieden wordt ten tijde van overvloedige neerslag overtollig water opgevangen ten behoeve van het voorkomen van wateroverlast. Daarnaast grens/doorkruist het plangebied de Roode Beek.

Het behoud dan wel de transformatie van de fruitboomgaard naar een voedselbos heeft geen negatief effect op de gronden als zijnde inundatiegebied gezien er geen verharding wordt toegevoegd en het water over het gehele gebied kan worden vastgehouden en kan infiltreren. Ter plaatse van locatie C worden parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor hier de ruimte voor water om te infiltreren wordt verkleind. Deze beperking van de infiltratiecapaciteit dient dan ook te worden gecompenseerd. Een en ander zal nader worden uitgewerkt en gemotiveerd in de onderliggende planstukken ten behoeve van de planologische procedure.

Resultaten eerste contact Waterschap
Per email is d.d. 4 oktober 2021 contact gezocht met het Waterschap Limburg en verzocht om een eerste reactie op de plannen. In haar reactie heeft het Waterschap de vraag gesteld hoe de beperking van de infiltratiecapaciteit vanwege de verharding van de parkeerplaats kan worden gecompenseerd, danwel op welke wijze in de nieuwe situatie wordt afgewaterd. Daarnaast zijn er door het Waterschap nog de volgende vragen gesteld:

- Wat voor rioleringssysteem wordt er gekozen?
- Wat wordt gedaan bij hoog water(overstorten)?
- Hoe wordt de zwemvijver aangelegd? Wat voor water gaat er in? Komt het water in verbinding met de beken?
- Hoe wordt de parkeerplaats afgewaterd en waar gaat het water met daarin mogelijk olie of brandstof heen?

Deze vragen hebben betrekking op de detailuitwerking van de plannen en betreffen het uiteindelijke traject van de aanvraag omgevingsvergunning(en). Het voornemen is echter nog niet tot op dit niveau uitgewerkt. Bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling zal nader worden ingegaan op deze vragen.