Van:
Verzonden: donderdag 24 maart 2022 12:10
Aan:
Onderwerp: RE: Terugkoppeling 't Hofke Etsberg Vlodrop

Wederom een volledig en evenwichtig verhaal
Ik ben straks benieuwd naar de reactie en volgende versie van de plannen op basis van onze feedback.

Stuur je ook nog eeb CC-tje naar onze provinciale collega's , en?) die een preadvies hebben ingebracht?

Vr. grtt.

Van: @prvlimburg.nl>
Verzonden: donderdag 24 maart 2022 11:54
Aan: @roerdalen.nl) < @roerdalen.nl>
CC: @prvlimburg.nl>; @waterschaplimburg.nl>; @waterschaplimburg.nl>
Onderwerp: Terugkoppeling 't Hofke Etsberg Vlodrop

Goedemorgen

Op dinsdag 15 maart hebben we met vertegenwoordigers van drie overheden een constructief overleg gehad over de ideevorming van de familie aan in het buurtschap Etsberg. Het initiatief vindt plaats in een gevoelige omgeving. Qua zonder meer water-, natuur en recreatieve belangen raakt de ideevorming de belangen van het Waterschap en de Provincie Limburg. We hebben waardering dat de gemeente in deze fase van de planvorming ons daarbij betrekt. Dit is een wijze waarop we graag samenwerken.

In het overleg hebben we toegezegd onze aandachtspunten nogmaals per e-mail in te brengen. Het gevaar wat we voor willen zijn is dat deze aandachtspunten als 'checklistje' bezien worden. Gelet op de duiding gegeven in het gesprek is dit geen checklist, maar hopelijk een stimulans om het nadenken over de toekomstmogelijkheden op deze locatie een kwaliteitsslag te geven.

Algemeen en duiding

We delen de visie van de initiatiefnemer en de gemeente dat de vigerende bestemming niet meer actueel is en dat een toekomstige nieuwe invulling goed verkend dient te worden. Pleidooi wat we doen, ook om meerwaarde te creëren voor de initiatiefnemer, is om dit naadloos te laten aansluiten bij de gevoelige, maar daarmee ook bijzonder gebiedskarakteristieken. Voorliggende stukken geven een adequaat beeld van deze karakteristieken, maar nog niet de doordachte vertaalslag naar een toekomstbestendig plan waar deze karakteristieken integraal afgewogen in zijn vertaald. Dit in de wetenschap dat een initiatiefnemer op het einde van de rit ook zwarte cijfers moet kunnen schrijven. Het '1 plus 1 is vijf principe', gaat hier op: eigenheid, water, natuur/landschap, ondernemerschap en familietrots.

Het plan heeft op dit moment nog veel weg van een stand alone ontwikkeling die ook elders plaats zou kunnen vinden. De samenhang der dingen ontbreekt. Het gaat om een verzameling losse percelen. Een overall landschaps-inrichtingsplan, afgestemd op de omgeving en specifieke ligging, waarbij het totaal meer wordt dan de som der delen zou voor de gewenste meerwaarde kunnen zorgen. Gezien de gezamenlijke oppervlakte van ca. 10 ha. kan de ontwikkeling van een landgoedachtig concept misschien tot de mogelijkheden behoren. De associaties met de bijzondere ligging aan de boorden van de Roer, Effelder Waldsee en Rode Beek en/of het daarbij inspelen op de

hoogwater of overstromingsaspecten zodanig dat herkenbaar het water als een van de leidende principes wordt gehanteerd ontbreekt nog. Dit kan dan hand-in-hand samengaan met de N2000 en NNL ambities. Praktisch geven we in overweging om een kundige landschapsarchitect te gaan betrekken in deze idee- en planvorming.

Hoewel niet ruimtelijk relevant en meer een opmerking van persoonlijke aard, blijkt uit de stukken ook een veelheid aan gewenste activiteiten. Onze ervaring leert dat als je kwaliteit wil leveren, en dat is onze indruk van dit ondernemersechtpaar en dat vraagt de locatie, dat er duidelijke keuzen gemaakt dienen te worden.

Aandachtpunten

Binnen bovenstaande duiding melden we de volgende aandachtspunten.

De percelen B2, D, E en F liggen in NNL en binnen de begrenzing van het N2000 gebied Roerdal en behoren tot C1, prioritaire areaaluitbreiding natuur. De percelen kennen via de omgevingsverordening en de Wnb gebiedsbescherming een zwaar beschermingsregime (Nee, tenzij).

1. Planonderdeel B2 en D: laagstamboomgaard omzetten naar voedselbos.

Het natuurbeleid mbt deze C1 percelen is gericht op de realisatie van de ontwikkelopgave NNL en de doelen voor N2000 Roerdal (verwerving/afwaardering van agrarisch naar natuur, verbetering abiotiek, inrichting en beheer gericht op o.a. leefgebied Donker Pimpernelblauwtje). Een voedselbos is weliswaar minder milieubelastend dan een laagstamboomgaard maar het is geen natuurbeheertype of habitattype en draagt ter plekke niet bij aan de N2000 doelen. Het vormt daarmee geen wenselijke en passende invulling ikv NNL en N2000 Roerdal. Planonderdeel is niet akkoord vanuit natuur.

2. Planonderdeel E en F: laagstamboomgaard blijft laagstamboomgaard.

Ook voor deze C1 percelen geldt dat het natuurbeleid is gericht op de realisatie van de ontwikkelopgave NNL en de doelen mbt N2000 plan Roerdal (verwerving/afwaardering van agrarisch naar natuur, inrichting en beheer gericht op o.a. leefgebied Donker Pimpernelblauwtje). Een (laagstam)boomgaard is geen beoogd natuurbeheertype of habitattype, draag niet bij aan deze doelen en is geen gewenste of passende invulling ikv NNL en N2000 Roerdal. Aangezien het planvoornemen echter uitgaat van het voortzetten van het huidige gebruik, binnen de huidige bestemming als boomgaard, is dit planonderdeel in deze vorm nu niet strijdig met de omgevingsverordening. Bij eventuele wijziging van de bestemming en het gebruik, zie punt 1.

3. Planonderdeel C: parkeerplaats

Een gedeelte van het perceel ligt in de natuurbeekzone het overige deel in de groenblauwe mantel (ontwerp omgevingsverordening 2021). Het perceel is relatief lager gelegen en vochtiger/natter. Verharding, egalisering en/of eventuele ophoging tbv een parkeerplaats is hier niet wenselijk/mogelijk mede ivm behoud geomorfologisch patroon van het perceel als een van de kernkwaliteiten van de groenblauwe mantel. Een parkeerplaats op deze plek is overigens ook landschappelijk niet het meest voor de hand liggend.

De andere planonderdelen (A, B1, gebouwen 1,2,3,4) zijn op het eerste oog vanuit natuur waarschijnlijk niet strijdig of problematisch maar dit dient in een QS/Natuurtoets nader onderzocht te worden waarbij o.a. wordt nagegaan of en in welke mate er effecten zijn op N2000 of beschermde soorten. Hieruit blijkt ook of er een eventuele Wnb ontheffings- of vergunningsplicht aan de orde kan zijn. Verder is nog een nadere beschouwing en motivering nodig ivm ligging van delen van het plangebied in de (ontwerp) groenblauwe mantel.

4.

In de beleidstoets door Reland wordt volgende gesteld:

“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. Dit is een onjuiste interpretatie. Indien natuurcompensatie aan de orde zou zijn dan dient deze te landen in nog niet gerealiseerde delen areaaluitbreiding die zijn aangeduid als C2 (zie de ambitiekaart in het provinciale Natuurbeheerplan 2022). Het initiatief cq de ingreep in NNL/N2000 leidt ook niet tot een verbetering van de kwaliteit en samenhang van de goudgroene natuurzone op gebiedsniveau (noch ter plekke).

5.
Beleidstoets Reland:
“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 ” Aeirus berekeningen ontbreken (nog). We adviseren als eerste praktische actie om hier een analyse voor te verrichten. Zeer waarschijnlijk volgen hier kwantitatieve randvoorwaardelijke aspecten uit. Dit ook in het licht van de onduidelijkheid over de vigerende milieuvergunningen op de gronden/ de opstallen.

6.
Het concept achter de aanvraag is uitgewerkt door het bedrijf Leisurebrains. Helaas blijft dit concept nogal diffuus. Er wordt gesproken over ecolodges zonder dat duidelijk is wat dat zijn. Ook wordt aangegeven dat het concept van hoge kwaliteit en afwerkingsniveau is. Hoe en wat zien we in de stukken verder niet terug. Er wordt gesproken over het ‘hogere segment’. De ondernemer wordt geadviseerd een zwemvijver aan te leggen en een kleinschalige wellnessvoorziening. Er is een concept ‘opgeplakt’ waarvoor wellicht nog enige marktruimte aanwezig zou kunnen zijn, namelijk voor de bepaalde leefstijlen (avontuurzoeker, inzichtzoeker, stijlzoeker). Dit is een aanzienlijk afbreukrisico. De kans is groot dat er bij realisering straks de ‘doorsnee’ doelgroep wordt aangetrokken.

7
Marktruimte – concurrentieanalyse – analyse regionale structuur verblijfsrecreatie
Er wordt gesuggereerd dat er marktruimte is voor bepaalde leefstijlen . Dat wordt niet concreet aangetoond. Ook wordt niet inzichtelijk gemaakt wat er in deze regio al voor deze leefstijlen aan verblijfsaccommodatie beschikbaar is (of juist niet). Aanbevolen wordt om goed na te beschouwen en vervolgens de uitkomst opschrijven hoe de verblijfsaccommodaties voor deze leefstijlen zich onderscheiden van verblijfsaccommodaties voor andere leefstijlen.

8.
Structuur verblijfsrecreatie in de regio
Er wordt niet ingegaan op de verhouding tot andere ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie in de gemeente c.q. de regio. Dat zijn er diverse. Frappant is dat ook niet wordt benoemd dat op zeer geringe afstand, net over de grens aan de Effelder waldsee ook camping lodges zijn/worden gerealiseerd.

9.
De gemeente benoemt de noodzaak van onderbouwing in het kader van de Ladder van Duurzame Verstedelijking en de noodzaak van regionale afstemming. Dit onderschrijven wij, waarbij we de aanbeveling doen om dat zo vroeg mogelijk in de planvorming te doen, idealer al in de principeverzoekfase om daarmee ook inzicht te krijgen in de kwalitatieve randvoorwaardelijke aspecten. Ter achtergrondinformatie attenderen we u op een recente uitspraak/ casus hierover https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@130092/202003602-3-r3-en-202105506-3-r3/ .

10.
De inhoud van de provinciale verordening voor vrijetijdseconomie is door het bureau Reland gemist (artikel 2.4.6.)

Afsluitend

We vertrouwen er op je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht je verdere vragen en/of opmerkingen hebben dan vernemen we deze graag. Zoals aangegeven is er vanuit ons zonder meer de bereidheid om bij deze vraag betrokken te blijven.

Vriendelijke groet,

[redacted] | Rayonplanoloog
Cluster Ruimte
M 06 [redacted]
E [redacted]@prvlimburg.nl

Werkdagen: [redacted]

Postadres Postbus 5700 | 6202 MA Maastricht
Bezoekadres Limburglaan 10 | 6229 GA Maastricht
Kijk ook op www.limburg.nl

provincie limburg