RELAND
locatieontwikkeling



Motivering

TAM-Omgevingsplan

‘Hoofdstuk 22a Etsberg 18 Vlodrop’

Gemeente Roerdalen

www.reland.nl

Colofon

Motivering: Hoofdstuk 22a Etsberg 18 Vlodrop

Rapportnummer: 2021.1501

Status: Ontwerp

Datum: 21 januari 2025

Projectlocatie

Etsberg 18

6063NH Vlodrop

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Mgr. Bekkersstraat 56

5846 AJ Ledeacker

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoon

085 043 1949

Email

info@reland.nl

© januari 2025 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving

Inhoud

1.1 Aanleiding 6
1.2 Doel 6
1.3 Projectgebied 7
1.4 Leeswijzer 7
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel 8
2.1 Inleiding 8
2.2 Gebiedsprofiel 8
2.3 Huidige situatie projectgebied 8
2.4 Omgevingsplan gemeente Roerdalen (voormalig bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening') 8
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie 10
3.1 Inleiding 10
3.2 Ontwikkeling 10
3.3 Toekomstige situatie projectgebied 10
HOOFDSTUK 4 Beleidskader 13
4.1 Inleiding 13
4.2 Rijksbeleid 13
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 13
4.2.2 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) 13
4.2.3 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 14
4.3 Provinciaal beleid 14
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg 14
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 15
4.4 Regionaal beleid 23
4.4.1 Visie en actieprogramma Recreatie en Toerisme Midden-Limburg 23
4.5 Gemeentelijk beleid 24
4.5.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050 24
4.5.2 Kwaliteitskader Roerdalen 26
4.5.3 Beleidskader Recreatie en Toerisme Roerdalen 2023 -2027 28
HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving 29
5.1 Erfgoed 29
5.2 Bodem 31
5.3 Lucht 32
5.4 Geluid 34

5.5 Externe veiligheid 35
5.6 Milieubelastende activiteiten 37
5.7 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen 39
5.8 Beschermen van de gezondheid 39
5.8.1 Spuitzones 39
5.8.2 Gezondheid in relatie tot veehouderijen 41
5.9 Water 42
5.10 Natuur 45
5.10.1 Gebiedsbescherming 45
5.10.2 Soortenbescherming 46
5.11 Mobiliteit 47
5.11.1 Verkeersgeneratie 47
5.11.2 Parkeren 48
5.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie 49
5.13 Trillingen 50
5.14 Energietransitie 50
5.15 Lichthinder 51
5.16 Bezonning 52
5.17 Slagschaduw van windturbines 52
5.18 Windhinder 53
5.19 M.e.r.(-beoordelings)plicht 53
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid 57
6.1 Economische uitvoerbaarheid 57
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 57
6.2.1 Participatie 57
6.1.2 Advies en afstemming Waterschap Limburg en provincie Limburg 57
6.1.3 Ontwerp 57
6.1.4 Beroep 58
HOOFDSTUK 7 Belangenafweging en conclusie 59

BIJLAGEN

Bijlage I	Projectomschrijving
Bijlage II	Landschappelijke inpassing
Bijlage III	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage IV	Aanvullend bodemonderzoek
Bijlage V	Akoestisch onderzoek
Bijlage VI	Stikstofonderzoek
Bijlage VII	Quickscan flora en fauna
Bijlage VIII	Archeologisch onderzoek

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Etsberg 18 te Vlodrop wordt in de huidige situatie een biologisch fruitbedrijf geëxploiteerd. Daarnaast zijn de eigenaren (op kleinschalig niveau) actief in de interieurbouw. Gelet op de huidige ontwikkelingen binnen de agrarische sector, zijn de eigenaren (hierna: initiatiefnemers) voornemens om de bedrijfsmatige agrarische activiteiten te beëindigen en zijn op zoek gegaan naar een wenselijke en passende vervolgfunctie voor de locatie. Gezien de ligging in een omgeving met veel (recreatief) groen, hebben de initiatiefnemers de ambitie om de locatie te transformeren ten behoeve van verblijfsrecreatie. De begrippen uniciteit, onderscheidend vermogen en toegevoegde waarde staat aan het begin van deze transformatie.

Het (her)ontwikkelen van de gronden behorende bij de locatie aan Etsberg 18 gaat gepaard met een aanzienlijke transformatie. Om de transformatie mogelijk en financieel haalbaar te maken, is het voornemen om de biologische fruitteelt niet in één keer te staken, maar langzaam af te bouwen en geleidelijk over te gaan naar een volwaardig recreatiebedrijf. De wens is dus om de locatie de komende jaren te ontwikkelen tot een volwaardig recreatiebedrijf waar kwaliteit en optimale landschapsbeleving centraal staan. De doelgroep waarvoor de verblijfsrecreatie is bedoeld zijn avontuurzoekers, inzichtzoekers en stijlzoekers.

Op basis van het ‘Omgevingsplan gemeente Roerdalen’ (voormalig bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen – 2e herziening’) is het vestigen van een volwaardig recreatiebedrijf niet rechtstreeks toegestaan. Op 17 januari 2021 is dan ook een principeverzoek ingediend om medewerking te vragen aan het omvormen van het huidige agrarische bedrijf naar een, op termijn, volwaardig recreatief bedrijf. Op 25 mei 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen een positief principebesluit genomen.

De gemeente heeft aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het planvoorstel. Hiermee wordt de bestaande bestemming op de gronden van het projectgebied gewijzigd van ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1’ naar ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’.

Om de gewenste situatie mogelijk te maken is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in dit geval een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Roerdalen. Onderliggend document betreft de motivering behorende bij het TAM-Omgevingsplan waarin het plan wordt toegelicht, gemotiveerd en onderbouwd.

1.2 Doel

Het doel van dit TAM-Omgevingsplan is om de gewenste functies ter plaatse van Etsberg 18 te Vlodrop juridisch te borgen. Hierbij wordt de huidig toegestane functie op de gronden van het projectgebied gewijzigd, zodat het mogelijk maken van onderhavig planvoornemen planologisch-juridisch is geborgd.

1.3 Projectgebied

Het projectgebied ligt binnen de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Vlodrop, sectie G, nummers 734 en 1634. Het projectgebied heeft een oppervlakte van 40.740 m^2. In figuur 1 is het projectgebied weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto met projectgebied met rood omkaderd

1.4 Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie van het projectgebied wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de gewenste ontwikkeling en een schets van de toekomstige situatie. Hierdoor wordt een goed beeld verkregen met betrekking tot de beoogde wijziging. Hoofdstuk 4 betreft het beleidskader op Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 wordt getoetst of de ontwikkeling al dan niet effect heeft op de omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het projectgebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het projectgebied ligt aan de Etsberg 18, in het buitengebied van het buurtschap Etsberg dat deel uitmaakt van Vlodrop. Het projectgebied wordt aan de noordoostelijke zijde ontsloten door de doorlopende weg Etsberg. Deze weg gaat over in de Bröggelderweg en verbindt de kern van Etsberg met het buitengebied.

Aangezien het projectgebied tegen de kern van het buurtschap Etsberg is gelegen, zijn in de directe omgeving van het projectgebied voornamelijk woonfuncties gelegen. Daarnaast wordt het projectgebied omgeven door agrarische gronden. Aan de zuidzijde van het projectgebied meandert de 'Rotenbach' die de grens vormt tussen Nederland en Duitsland.

2.3 Huidige situatie projectgebied

In het projectgebied is in de huidige situatie een agrarisch bedrijf gevestigd. Ten behoeve van de bedrijfsvoering bevinden zich binnen het projectgebied 3 schuren en een bedrijfswoning. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn in de huidige situatie gericht op de biologische teelt van appels en peren. De initiatiefnemers telen hier fruit met oog voor de mens, milieu en natuur. Het onbebouwde gedeelte van het projectgebied is dan ook in gebruik als fruitgaard.

Naast de agrarische bedrijfsactiviteiten is de schuur ook in gebruik als werkplaats ten behoeve van het op kleinschalig niveau ontwerpen en produceren van op maat gemaakt timmerwerk. Daarnaast vindt er in de schuur opslag van onder andere voorraad, meubels en oldtimers plaats.

2.4 Omgevingsplan gemeente Roerdalen (voormalig bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening')

Voor het projectgebied is het 'Omgevingsplan gemeente Roerdalen' (voormalig bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening' (vastgesteld 21 april 2016) en 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers' (vastgesteld 23 mei 2019)) vigerend. Conform deze plannen heeft het projectgebied de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1' en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 5' (figuur 2). Daarnaast is op het meest westelijke gedeelte van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone' van toepassing.

Ter hoogte van de bedrijfswoning en de schuren is een bouwvlak gelegen. Dit bouwvlak beschikt over de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast kent het hele projectgebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone – roerdalslenk III'.



Figuur 2: Uitsnede Omgevingsplan gemeente Roerdalen. Projectgebied rood omkaderd

Conform de planregels van het Omgevingsplan gemeente Roerdalen is het niet rechtstreeks toegestaan om de locatie te gebruiken ten behoeve van bedrijfsmatige verblijfsrecreatie. Derhalve is een wijziging van het geldend planologisch-juridisch kader noodzakelijk. Onderhavige motivering, waarin de gewenste situatie verder wordt toegelicht, maakt onderdeel uit van dit TAM-Omgevingsplan.

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief in onderhavig plan toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt, hoe deze gevormd is en zich verhoudt tot de omgeving.

3.2 Ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bedrijfsactiviteiten te vervangen voor verblijfsrecreatievoorzieningen. Ten behoeve van de verblijfsrecreatie zullen de bestaande schuren worden getransformeerd naar twee groepsaccommodaties waar maximaal 40 personen kunnen verblijven (20 personen per groepsaccommodatie). Op een deel van de gronden waar in de huidige situatie de fruitgaard is gesitueerd zullen 20 ecolodges worden gerealiseerd. De ecolodges bieden ruimte voor 2, 4, 6 of 8 personen per accommodatie waarbij het maximaal aantal slaapplaatsen 120 bedraagt. In het westelijke deel van de bestaande bedrijfswoning worden vier B&B-kamers gerealiseerd. Tevens wordt de recreatieve verblijfslocatie in de bestaande schuur voorzien van welnessvoorzieningen.

Het doel van de ontwikkeling is om onderscheidend te zijn, hierbij staat de beleving van de omgeving centraal. Er wordt gestreefd naar het realiseren van een recreatievoorziening van zeer hoge kwaliteit. Om de aanzienlijke transformatie mogelijk en financieel haalbaar te maken wordt de biologische fruitteelt niet in een keer gestaakt, maar langzaam afgeschaald om geleidelijk over te gaan naar een volwaardig recreatieverblijf. In de komende jaren zal de locatie worden ontwikkeld tot een volwaardig recreatiebedrijf waar kwaliteit en optimale landschapsbeleving centraal staan.

De initiatiefnemers zijn ook actief in de interieurbouw. In de gewenste situatie wordt een deel van de bestaande bebouwing gebruikt ten behoeve van werkzaamheden in de interieurbouw. Deze werkzaamheden zijn kleinschalig van aard en worden als ondergeschikt functie bij het recreatiebedrijf uitgevoerd. De recreatieve verblijfsfunctie betreft dus de hoofdfunctie.

3.3 Toekomstige situatie projectgebied

In deze paragraaf is de beoogde situatie weergegeven met betrekking tot de gewenste situering van de recreatieve voorzieningen. Om een goed beeld te krijgen van de beoogde situatie is een landschappelijke inpassing bijgevoegd (figuur 3). De landschappelijke inpassing is tevens als Bijlage II bijgevoegd.

B&B-kamers

Aansluitend in de bestaande bedrijfswoning worden vier B&B-kamers gerealiseerd. Deze zijn allen geschikt voor 2 personen.

Groepsaccommodaties
De groepsaccommodaties worden gerealiseerd in de reeds bestaande meest oostelijke schuur. De groepsaccommodaties bieden elk plek aan maximaal 20 personen. Aan de bestaande bebouwing worden twee kleine uitbouwen gerealiseerd om karakter toe te voegen en een 'voorgevel' voor de groepsaccommodatie te realiseren. De gewenste tuin bij de groepsaccommodatie wordt ten oosten gerealiseerd.

Ecolodges
Op de hoger gelegen gronden vormen drie verschillende elementen, samen een aaneengesloten groenmassa die als drie cirkels in elkaar 'schuiven'. Binnen de westelijke 'cirkel' wordt een voedselbos gerealiseerd. Dit is ook een van de onderscheidende kernkwaliteiten van de toekomstige bestemming. Binnen het voedselbos worden vruchtdragende bomen en heesters, maar ook eetbare kruidige gewassen, knollen en bijvoorbeeld paddenstoelen ontwikkeld.

De 'cirkel' aan de oostzijde wordt gedefinieerd als struinbos. Binnen dit struinbos ligt eveneens de beplantingskeuze op het realiseren van eetbare elementen binnen het bos. Echter is hier de beplantingsdichtheid, hoofdzakelijk op het gebied van heester minder hoog, en zal dit ook niet ontwikkeld worden tot volwaardig voedselbos.

De noordelijke 'cirkel' bestaat uit een hoogstam en halfstamfruitboomgaard. Binnen de boomgaard wordt een hoge diversiteit aan fruit aangeboden. De boomgaard wordt doorgetrokken naar de tuin van de groepsaccommodaties, waarmee meer verbinding met de rest van het plan wordt gerealiseerd.

Wellness
In de middelste schuur worden wellnessruimten ten behoeve van de verblijfsrecreatieve functie ingericht. Deze ruimten bestaan uit een sauna, bubbelbad en infraroodcabine.

Werkplaats
Het voorste deel van de middelste schuur blijft behouden als kleinschalige werkplaats ten behoeve van de interieurbouw als beroep-aan-huis voor het maken van meubels. Tevens is hier ruimte voor opslag van producten.

Opslag
De meest westelijke schuur blijft in gebruik als opslaglocatie voor agrarische werktuigen. Aangezien niet alle bedrijfsactiviteiten van het biologische fruitteeltbedrijf meteen worden beëindigd blijft er voorlopig behoefte aan ruimte voor de opslag van agrarische werktuigen.

Parkeervoorzieningen
De parkeervoorzieningen worden aan de westzijde van de bebouwing gerealiseerd. De parkeervoorziening bestaat uit 51 parkeerplaatsen met een overloop met ruimte voor 20 parkeerplaatsen. In totaal is dus ruimte voor 71 personenauto’s om te parkeren. De voorkeur is om de parkeerplaatsen te realiseren met halfverharding of grastegels zodat water beter kan infiltreren in de bodem. In de boomgaard bij de parkeerplaats wordt de mogelijkheid gecreëerd om te parkeren tijdens het piekseizoen.

Groenelementen

Aan de straatzijde en aan de oostzijde van het projectgebied wordt een houtsingel met een grondtalud gerealiseerd met als doel te zorgen voor een voldoende scheiding tussen de recreatieverblijven en de buren. Tevens worden de tuinen aangekleed met boerderijplanten. De boerderij wordt cultuurrijk aangekleed met gebiedseigen beplanting.



Figuur 3: Landschapsplan beoogde situatie

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het projectgebied. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 5 per aspect beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komen 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI.

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Gezien de huidige ontwikkelingen ten aanzien van agrarische bedrijven wordt met de transformatie van de locatie mogelijke ongewenste leegstand in de toekomst voorkomen. Toerisme in eigen land wordt steeds populairder en betreft dan ook een toekomstbestendige functie. Vooral in een gebied welke veel kansen biedt voor recreatie en toerisme. Daarnaast draagt de landschappelijke inpassing van het nieuwe recreatiebedrijf bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid. In deze motivering is per aspect aangegeven welke artikelen uit het Bal relevant zijn.

4.2.3 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. In deze motivering is per aspect aangegeven welke artikelen uit het Bal relevant zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van het Nationaal belang 'efficiënt gebruik van de ondergrond', oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In onderhavige ontwikkeling worden 20 nieuwe ecolodges, vier B&B-kamers, twee groepsaccommodaties en bijbehorende wellnessvoorzieningen gerealiseerd. Met deze ontwikkeling is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve dient de ladder te worden doorlopen. Zodoende moet worden aangetoond dat er behoefte is aan dergelijke recreatieverblijven en dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

De behoefte van dergelijke recreatieverblijven is uitvoerig onderzocht en opgenomen in het projectplan. Hieruit blijkt dat de recreatieverblijven worden gerealiseerd naar de vraag voor dergelijke verblijven. Dit projectplan is opgenomen als bijlage I bij deze motivering.

Aangezien de beleving van het buitengebied centraal staat bij onderhavige ontwikkeling, is deze niet passend binnen het bestaande stedelijk gebied. Het projectgebied sluit direct aan op de kern Etsberg, de ontwikkeling vormt zodoende een logische overgang naar het buitengebied.

Er kan worden geconcludeerd dat er voldoende vraag is voor de recreatieverblijven die met onderhavige ontwikkeling worden gerealiseerd. Daarnaast vormt de ligging buiten stedelijk gebied geen belemmering. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. 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.

In de Limburgse omgevingsvisie wordt het toekomstbeeld voor 2030-2050 geschetst voor de provincie. Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg (zie paragraaf 4.3.2).

Er zijn drie hoofdopgaven opgesteld. De eerste uitdaging die wordt benoemd is het zorgen voor een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving, in zowel stedelijk als landelijk gebied. De tweede uitdaging is het zorgen voor een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie, inclusief een landbouwtransitie.

Volgens de Limburgse Omgevingsvisie dient er bij nieuwe ontwikkelingen de balans worden gezocht tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Deze afweging wordt gemaakt op basis van de volgende Limburgse principes:

- Er wordt gestreefd naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- De kenmerken en identiteit van gebieden staat centraal;
- Meer stad en meer land;
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte en voorraden bovengronds en ondergronds.

Recreatie speelt een belangrijke rol in dit toekomstbeeld waarbij de overgangen tussen bebouwde gebieden en het landelijk gebied optimaal zijn ingericht voor stads(kringloop)landbouw, recreatie, natuur- en landschapsbeleving en klimaatadaptieve voorzieningen. Op het gebied van verblijfsrecreatie is een kwaliteitsslag nodig. Het toevoegen van recreatievoorzieningen in vrijkomende agrarische bebouwing is dan ook niet zomaar mogelijk. Het is van belang dat de vraag en het aanbod van verblijfsaccommodaties goed op elkaar is afgestemd, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Iedere nieuwe ontwikkeling dient tegemoet te komen aan de kwalitatieve vraag.

In de projectomschrijving, welke is bijgevoegd als bijlage I, wordt uitvoerig ingegaan op de vraag en het aanbod van dergelijke recreatievoorzieningen. In Midden-Limburg is sprake van een vrij statisch aanbod met een weinig onderscheidend product. In de beoogde situatie is er sprake van een variërend aanbod van recreatieverblijven op één locatie. Daarnaast is het door de ligging van de locatie een unieke aangelegenheid om aan het water en in de nabijheid de natuur te verblijven waarbij veel aandacht is voor actuele aspecten zoals duurzaamheid, zelfvoorzienend leven en natuur.

Onderhavig planvoornemen voorziet dan ook in de toevoeging van kwalitatief hoogwaardige recreatieverblijven. Het planvoornemen is hiermee passend binnen het beleid van de Provinciale Omgevingsvisie.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld door Provinciale Staten en gewijzigd op 16 december 2022. De Omgevingsverordening is op 1 januari, gelijktijdig met de Omgevingswet, per 1 januari 2024 in werking getreden. In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu,

(grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven).

Er spelen drie hoofdgaven Limburg-breed, waarbij de accenten per gebied en per sector kunnen verschillen. De hoofdopgaven zijn:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving
   a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
   b. in landelijk gebied
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie)
3. Klimaatadaptatie en energietransitie

De omgevingsverordening kent verschillende gebieden. Aan deze gebieden zijn regels gekoppeld die aangeven welke ontwikkelingen op welke plekken acceptabel zijn en onder welke voorwaarden. Het projectgebied is (gedeeltelijk) gelegen in de gebieden: landelijke kernen, buitengebied, groenblauwe mantel, beekdal, natuurbeekzone, Roerdalslenk (zone III) en overstromingskansgebied A, B, C en E, Roerdalslenk en Roerdalslenk III.

- Buitengebied, landelijke kernen en groenblauwe mantel

De bedrijfswoning is binnen ‘landelijke kernen’ gelegen, de bedrijfsbebouwing is aangewezen als ‘buitengebied’ en de overige gronden liggen in de ‘groenblauwe mantel’ (figuur 4).



Figuur 4 Kaart H12 Omgevingsverordening Limburg 2021 ‘Wonen, werken en recreëren’

Buitengebied

Het buitengebied biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van de vrijetijdseconomie. Met name voorzieningen als campings, bungalowparken, kleinschalige familiehotels en kamperen bij de boer horen met name thuis in buitengebied. Zoals eerder genoemd kent de verblijfsrecreatie een probleem waarbij het kwantitatieve aanbod groter is dan de vraag en de kwaliteit onvoldoende aansluit bij de wensen van de consument. Er is geen behoefte aan meer van hetzelfde.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het realiseren van kwalitatief hoogstaande ecolodges en groepsaccomodaties met bijbehorende wellnessvoorzieningen. Hier is nadrukkelijk geen sprake van meer van hetzelfde. Uit de projectbeschrijving die is bijgevoegd als bijlage I komt duidelijk naar voren dat onderhavige ontwikkeling een uniek project betreft. Tevens blijkt dat er een aantoonbare vraag is naar deze vorm van verblijfsrecreatie. Door het unieke concept van onderhavige ontwikkeling wordt bijgedragen aan het versterken van de kwaliteit van de verblijfsrecreatievoorzieningen in Midden-Limburg. Onderhavige ontwikkeling is daarmee passend binnen het gestelde beleid voor recreatievoorzieningen in buitengebied.

Landelijke kernen
De bestaande bedrijfswoning staat in het gebied landelijke kernen. Binnen kernen zijn ook mogelijkheden voor het vestigen van recreatievoorzieningen. Aansluitend aan de bedrijfswoning worden vier B&B-kamers gerealiseerd in bestaande bebouwing. Deze ontwikkeling is passend op deze locatie aangezien het vestigen van de B&B-kamers bij een bestaande woning plaatsvindt en er in de bestaande situatie reeds een rechtstreekse mogelijkheid is voor de realisatie van een B&B-voorziening.

Groenblauwe mantel
Een plan moet een omschrijving van de aanwezige kernkwaliteiten geven en hoe deze worden beschermd dan wel versterkt of negatieve effecten worden gecompenseerd (artikel 7.6). Tevens geeft een plan een omschrijving van de ecologische waarden van het projectgebied en van de waarde van het projectgebied in het kader van de instandhouding van natuurdoeltypen in de aangrenzende goudgroene natuurzone. Tenslotte geeft een plan weer op welke wijze er rekening is gehouden met de aanwezige waarden.

De kernkwaliteiten van de Groenblauwe mantel zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed, het reliëf en ruimte voor water en waterberging in de laagten en beekdal (artikel 7.5). Het projectgebied is grotendeels gelegen binnen het mozaïeklandschap, een van de landschapstype zoals opgenomen in het ‘Landschapskader Noord- en Midden-Limburg’ (10 juli 2009). Dit landschapstype is een, door groene elementen, besloten landschap, waarbinnen geen vergezichten ruimer dan 250 meter mogelijk zijn. Deze gebieden zijn kenmerkend door het besloten karakter gevormd door bos- en landschapselementen gecombineerd met weinig bebouwing. Hierdoor worden deze gebieden zeer gewaardeerd. Door de relatieve rust en de vele overgangen tussen bos en de open, grazige vegetaties, herbergt het bos- en mozaïeklandschap veel natuurwaarden.

Naast de natuurwaarde dient het landschappelijk karakter een belangrijk aspect te zijn binnen de toekomstige ontwikkeling. Het buurtschap Etsberg heeft zich gevestigd op een dekzandrug aan het Roerdal. Er zijn twee elementen te onderscheiden, namelijk: enerzijds het Roerdal met hogere gronden en lagere weilanden en anderzijds de hogere zandgronden met oude bouwlanden. Het projectgebied kent een 'bolle ligging' wat is terug te herleiden aan de historische functie als bouwland. Het reliëf in het landschap is onderdeel van de belevingswaarde van het landschap. Het is daarom wenselijk om met de beoogde ontwikkeling in te spelen op de aanwezige hoogteverschillen in het landschap. In dit geval wordt dan ook rekening gehouden met het behouden van het bestaande reliëf waarbij de ecolodges op de hogere gronden, middels natuurlijke,

organische vormgeving en lijnen gerealiseerd. Een deel van de ecolodges wordt op de rand van het hoger gelegen delen gerealiseerd, met uitzicht over het lager gelegen landschap. Een tweede deel van de ecolodges wordt binnen de rechter binnen een bosrijke omgeving gesitueerd.

De vele verschillende landschapselementen op korte afstand van elkaar bieden vele soorten planten en dieren de gelegenheid zich te voeden, te verplaatsen, te schuilen en zich voort te planten. Uit de quickscan flora en fauna (Bijlage VII) blijkt dat er binnen het projectgebied zelf geen beschermde flora en/of fauna is aangetroffen. Met de ontwikkeling wordt de gehele locatie landschappelijk ingepast, waarbij tevens een voedselbos wordt gerealiseerd. Dit voedselbos betreft een van de kernkwaliteiten binnen de toekomstige situatie en zal met een expert op het gebied van voedselbossen worden gekeken naar een passende en wenselijke uitwerking en specificatie van de plantsoorten in het voedselbos.

De Groenblauwe mantel is kansrijk voor de ontwikkeling van natuur en vaak is er sprake van, een vooralsnog potentiële, betekenis als ecologische verbindingszone. De Groenblauwe mantel bevat onder andere landbouwgebieden, wateren, delfstofwinningen en verspreide bebouwing. Het ontwikkelen van recreatie en toerisme is mogelijk binnen dit gebied. Hierbij gaat de voorkeur uit naar vormen van openluchtrecreatie waarbij vooral het landschap sterk beleefd wordt, weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn en waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is. Voorbeelden hiervan zijn wandelen, fietsen, verpozen en natuur- en landschapsbeleving.

De kracht van onderhavige ontwikkeling is de verbinding van de locatie met de omgeving. Om die reden wordt ervoor gezorgd dat het toekomstige buitenhof optimaal landschappelijk wordt ingepast en er open verbindingen ontstaan naar de omgeving. Bij de ontwikkeling van de recreatieverblijven staat de beleving van het landschap centraal. Het planvoornemen voorziet daarom ook niet in maximalisatie, maar optimalisatie van de recreatieverblijven. Waar elders al snel 25 tot 30 verhuureenheden per hectare worden gerealiseerd, wordt in onderhavige ontwikkeling gekozen voor het plaatsen van maximaal 20 ecolodges op een perceel van 3,2 hectare. Buiten de ecolodges wordt er geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. De toename van de hoeveelheid bebouwing is hiermee zeer beperkt. Aangezien binnen onderhavige ontwikkeling de beleving van de natuur centraal staat, het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is en de toename van de hoeveelheid bebouwing beperkt is, is deze ontwikkeling passend binnen de ontwikkelrichting van de Groenblauwe mantel.

- Beekdal

Het beekdallandschap omvat die gronden die vanuit het natuurlijk fundament aangeduid worden als beekdal. Binnen deze kenmerkende beekdalen liggen verschillende soorten beken. Een van de kwaliteiten van dit landschapstype wordt gevormd door de doorgaande natte structuur, waardoor de beekdalen voor veel organismen functioneren als ecologische verbindingszone. Binnen het Beekdal is het dan ook verboden om zonder vergunning grond- en ontwateringswerkzaamheden uit te voeren.



Figuur 5 Kaart H7 Omgevingsverordening Limburg 2021 'Landschappen'

In dit geval vallen de beoogde werkzaamheden en fysieke wijzigingen buiten het Beekdal, waardoor er geen afbreuk wordt gedaan aan deze zone. De huidige situatie met betrekking tot het gebruik en de functie op de gronden binnen het Beekdal blijven ongewijzigd.

- Natuurbeekzone

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.

Bij ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de toekomstige inrichting van de zone, gericht op de realisatie van de wezenlijke kenmerken en waarden daarvan. Bij nieuwe activiteiten dan wel 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 schade als gevolg van meanderen, inundaties of waterpeilen worden tegengegaan.



Figuur 6 Kaart H8 Omgevingsverordening Limburg 2021 'Natuurgebieden'

Ter hoogte van de gronden die deel uitmaken van de Zone Natuurbeek vinden geen gebouwelijke of andere fysieke veranderingen of ontwikkelingen plaats. Het huidige gebruik van de gronden ten behoeve van biologische fruitteelt, zal voorlopig worden voortgezet, maar zal in de eindsituatie in gebruik worden genomen ten behoeve van de recreatieve functie zonder toevoeging van bebouwing en/of verharding. Gelet op het feit dat er geen wijzigingen plaatsvinden, wordt er geen afbreuk gedaan aan de (bescherming van) wezenlijke kenmerken en waarden van de Zone natuurbeek (artikel 8.9). Hierdoor vormt de ontwikkeling geen belemmering voor deze natuurzone.

- Roerdalslenk

Het projectgebied is gelegen binnen het milieubeschermingsgebied Roerdalslenk binnen Roerdalslenk III (figuur 7).



Figuur 7 Kaart H4 Omgevingsverordening Limburg 2021 'Grondwater'

Binnen dit gebied gelden regels ter voorkoming van diepe roeringen in de bodem. Ingrepen in de bodem dieper dan de bovenkant van de ‘Bovenste Brunssumklei’ zijn niet toegestaan. Zo is het niet toegestaan om boorputten, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem aan te leggen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in diepe roeringen in de grond. De ligging van de planlocatie in de Roerdalslenk vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

- Overstromingskansgebied

Binnen het projectgebied is sprake van verschillende overstromingskansgebieden. De zuidelijke rand van het projectgebied ligt in een gebied waar geen gemiddelde overstromingskans per jaar als omgevingswaard geldt. Binnen dit gebied vinden geen veranderingen en werkzaamheden plaats. De gronden binnen dit gebied blijven voorlopig ongewijzigd in gebruik ten behoeve van de biologische fruitteelt, waarbij de gronden na beëindiging van de biologische fruitteelt in gebruik worden genomen voor de recreatieve verblijfsfunctie zonder toevoeging van bebouwing en/of verharding.

De gronden waarop de bestaande bebouwing aanwezig is, liggen binnen overstromingskansgebieden C en D. Deze gebieden kennen een gemiddelde overstromingskans van 1:25 dan wel 1:100 per jaar als omgevingswaarde. Ter plaatse vinden geen wijzigingen plaats. De beoogde ecolodges liggen binnen overstromingskansgebied B een gemiddelde overstromingskans van 1:10 per jaar als omgevingswaarde.



Figuur 8 Kaart H3 Omgevingsverordening Limburg 2021 'Watersysteem'

Met de situering van de ecolodges wordt rekening gehouden met het hoogteverschil binnen het projectgebied. De kern van het landschapsontwerp is namelijk om gebruik te maken van de natuurlijke glooiing binnen het plangebied en op de hoogtes binnen het perceel de ecolodges toe te voegen. Op basis van de hoogtekaart zijn er grofweg twee cirkels/ovalen vormen te herkennen. De lodges worden op de hogere gronden,

middels natuurlijke, organische vormgeving en lijnen gerealiseerd. Een deel van de lodges wordt op de rand van het hoger gelegen delen gerealiseerd, met uitzicht over het lager gelegen landschap.

De bolle ligging binnen de gronden, voortkomend uit de cultuurgeschiedenis, zijn nog zichtbaar. De lodges worden binnen en aan de rand van de hogere delen binnen het perceel gerealiseerd. Binnen de lager gelegen gronden aan de zuidzijde van het perceel wordt een kruiden- en bloemrijk grasland ontwikkeld.

Vrijetijdseconomie

Voorzieningen voor vrijetijdseconomie betreffen voorzieningen voor verblijfsrecreatie zoals bungalowparken, kampeerterreinen, vakantiewoningen en -appartementen, bed & breakfasts en groepsaccommodaties. De ontwikkeling binnen het projectgebied (ecolodges, groepsaccommodaties en B&B) heeft betrekking op vrijetijdseconomie.

Bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van vrijetijdseconomie zijn de Limburgse principes zoals het zorgvuldig omgaan met ruimte van belang. Dit houdt in dat er ruimte is voor nieuwe goede plannen in combinatie met het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het terugdringen van leegstand en het schrappen van plannen die niet aansluiten op de vraag. Een actuele vraag-aanbodanalyse en een bedrijfsontwikkelingsplan zijn noodzakelijke elementen bij het onderbouwen van het toevoegen van een vestigingsmogelijkheid. Hiervoor wordt verwezen naar de projectbeschrijving zoals bijgevoegd als separate bijlage.

In artikel 12.6 zijn instructieregels opgenomen voor het toevoegen van vestigingsmogelijkheden voor vrijetijdseconomie. In dit artikel is opgenomen dat een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad of planvoorraad vrijetijdseconomie alleen toelaat als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 15 (Landschap) van de provinciale omgevingsvisie en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg.

De Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema’s in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. In deze paragraaf is nader uiteengezet dat de ontwikkeling passend is binnen de Limburgse principes en de Algemene zonering (Groenblauwe mantel, landelijke kernen en buitengebied).

Vanuit de provincie wordt gekozen voor het verhogen van de kwaliteit van het aanbod van voorzieningen in de vrijetijdseconomie. Een kwantitatieve uitbreiding van het aanbod is mogelijk als dit niet leidt tot verdringing en leegstand. Dit geldt zowel voor verblijfs- als dagrecreatie. Zoals nader uitgewerkt in de projectbeschrijving (Bijlage I) is met onderhavige ontwikkeling sprake van een uniek concept in de verblijfsrecreatieve branche. Er wordt voorzien in kwalitatieve voorzieningen waarbij wordt ingespeeld op onder andere educatie, natuur en duurzaamheid. Ook de provincie zet voor een betere landschapsbeleving in op onder andere educatie, kennisondersteuning en de ontwikkeling van nieuwe belevingsmogelijkheden.

Belangrijk voor de provincie is dat voor heel Limburg wordt gewerkt aan behoud, herstel en beheer van de cultuurhistorische en aardkundige waarden en het vergroten van de beleving en toegankelijkheid daarvan. Daarnaast wordt er blijvend gericht op het behouden, beheren, ontwikkelen en beleven van de landschappelijke kernkwaliteiten van de groenblauwe mantel. Uit deze paragraaf blijkt dat er met de ontwikkeling geen afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarden en kenmerken van het gebied. Er wordt met de inrichting rekening gehouden met deze kwaliteiten, waarbij een doorverwerking plaatsvindt in de landschappelijke inpassing van het projectgebied.

In het kader van de provinciale omgevingsverordening zijn afspraken gemaakt welke met name betrekking hebben op het aspect van regionale afstemming. De ontwikkeling is in het Samenwerkingsverband Midden-Limburg (SML) afgestemd. Door het beleidsveld ‘recreatie en toerisme’ van het SML is het planvoornemen op 9 juni 2023 positief beoordeeld. Daarnaast moet de ontwikkeling passen in het provinciale beleid. In de Limburgse omgevingsvisie wordt stilgestaan bij de benodigde kwaliteitsslag die moet worden gemaakt binnen de verblijfsrecreatieve sector. Onderhavige ontwikkeling draagt hier aan bij.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Visie en actieprogramma Recreatie en Toerisme Midden-Limburg

Recreatie en toerisme zijn voor Midden-Limburg van groot belang. Niet alleen voor de economie maar ook voor het voorzieningenniveau en voor een goede invulling van ons erfgoed. Een goed aanbod van wandelroutes, fietsroutes, winkels en horeca is ook goed voor de eigen inwoners. Er wordt landelijk een forse groei in de sector voorspeld, maar een gezonde ontwikkeling van de sector waar we als regio optimaal van profiteren gaat niet vanzelf. Toeristen en recreanten willen steeds meer beleven, waarbij ze op zoek zijn naar authenticiteit, verhalen en bijzondere ervaringen. Ondernemers willen snel kunnen schakelen. Er moet echt wat gebeuren wil Midden-Limburg profiteren van de landelijke groei: er is meer beleving, kwaliteit en samenhang in het aanbod nodig. Midden-Limburg heeft een grote potentie voor verdere ontwikkeling, dankzij zijn landschappen, natuur, water, erfgoed en het grote winkelaanbod in Roermond. Dat biedt grote kansen, ook om nieuwe doelgroepen aan te trekken. Maar er is nog veel middelmaat in het aanbod, of het nu gaat om de beleving van routes, verblijfsaccommodaties of erfgoed. Dat is een bedreiging in een tijd waarin alles draait om topbelevingen en bijzondere ervaringen.

Daarom heeft de regio de volgende drie ambities voor 2030:

1. We kunnen ons meten met het beste aanbod en de beste belevingen op drie sterke product-verhaallijnen.
2. Onze sector verblijfsrecreatie is en blijft vitaal.
3. We groeien met minimaal 2% in toeristische bestedingen per jaar.

Door te werken volgens product-verhaallijnen wordt samenhang aangebracht in het grote versnipperde aanbod dat in combinatie veel meer is dan de som der delen. De productverhaallijnen zijn een uitnodiging aan overheden, ondernemers en andere initiatiefnemers om erop in te spelen en samen te werken. De beleving van de consument is het startpunt en ze bieden tevens een basis voor de marketingstrategie.

Er zijn drie product-verhaallijnen:

1. Midden door Limburg. Langs routes, erfgoed en pleisterplaatsen. We brengen onze rijkdom aan erfgoed, landschap en verhalen samen in bijzondere gethematiseerde routes en arrangementen.
2. The big Five: Op safari in de Limburgse natuurparels. We maken onze rijkdom en variatie aan natuurgebieden nog meer beleefbaar met duidelijke entrees, iconische belevingsplekken en bijzonder verblijf.
3. Water, fun en winkelen: Onderdompelen in vermaak en stijl. We zorgen dat de regio alles te bieden heeft op dit gebied, met attracties en evenementen voor alle weertypen. Daarnaast gebruiken we de kwaliteiten van Roermond (waterfront, historische binnenstad en Designer Outlet) als motor voor een langer verblijf in de regio.

Het Actieprogramma bestaat uit vijf actielijnen die de wijze van aanpak en samenwerking van overheden en ondernemers beschrijven:

1. Samenwerken: hand in hand, ieder vanuit zijn eigen rol. Als acht gemeenten werken we nauw samen en zijn we, ook gezamenlijk, aanspreekbaar voor de investerende ondernemer. Er komt een gezamenlijk ‘loket’ en een programmamanager/coördinator. Procedures worden versneld en gemeenten gaan zoveel mogelijk in de ‘helpstand’.
2. Focusprojecten in de product-verhaallijnen. Om de product-verhaallijnen vaart te geven is per lijn een aantal focusprojecten benoemd: projecten waarvoor de partners in de regio zich de komende tijd gaan inspannen.
3. Afwegingskader/Dynamisch voorraadbeheer. Nieuwe initiatieven voor investeringen en uitbreidingen wegen de regiogemeenten in regionaal verband af. Daarbij wordt gekeken naar de regionale behoefte, de beste locatie en de bijdrage van het initiatief aan de ambities van de visie.
4. Vitalisering Verblijfsrecreatie. Regiogemeenten gaan de komende jaren door met het programma Vitalisering Verblijfsrecreatie, waarmee de sector wordt versterkt en gereed gemaakt voor de toekomst.
5. Intensivering marketing met een heldere focus. De partners in de regio intensiveren toeristische marketing door aan te sluiten bij de nieuwe aanpak van de provincie die in 2019 van start ging.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan een vitalisering van de verblijfsrecreatieve voorzieningen in de regio. Bij onderhavige ontwikkeling staat beleving van de omgeving centraal, dit sluit zeer goed aan bij de gewenste ontwikkelrichting uit het beleidsdocument en onderscheid zichzelf door extra aandacht te besteden aan ruimte, duurzaamheid en leefbaarheid. Daarnaast wordt bijgedragen aan de gewenste groei van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de omgeving. Er wordt voldaan aan het beleid uit de visie en actieprogramma recreatie en toerisme Midden-Limburg.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050

De omgevingsvisie Roerdalen 2050, vastgesteld op 8 juli 2021, vervangt de gemeentelijke structuurvisie ‘Roerdalen 2030’ uit 2013. Sinds het gereed komen van

deze structuurvisie is er het een en ander veranderd. Zo zijn er een aantal opgaven die destijds niet of nauwelijks op de agenda stonden. Ook werden er destijds al trends en ontwikkelingen die zich verder hebben doorgezet. Dit nieuwe strategische beleidsdocument neemt de goede elementen mee uit de structuurvisie 2030 en bevat waar nodig nieuw beleid.

De stip op de horizon die de gemeente wil bereiken luidt: ‘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.’

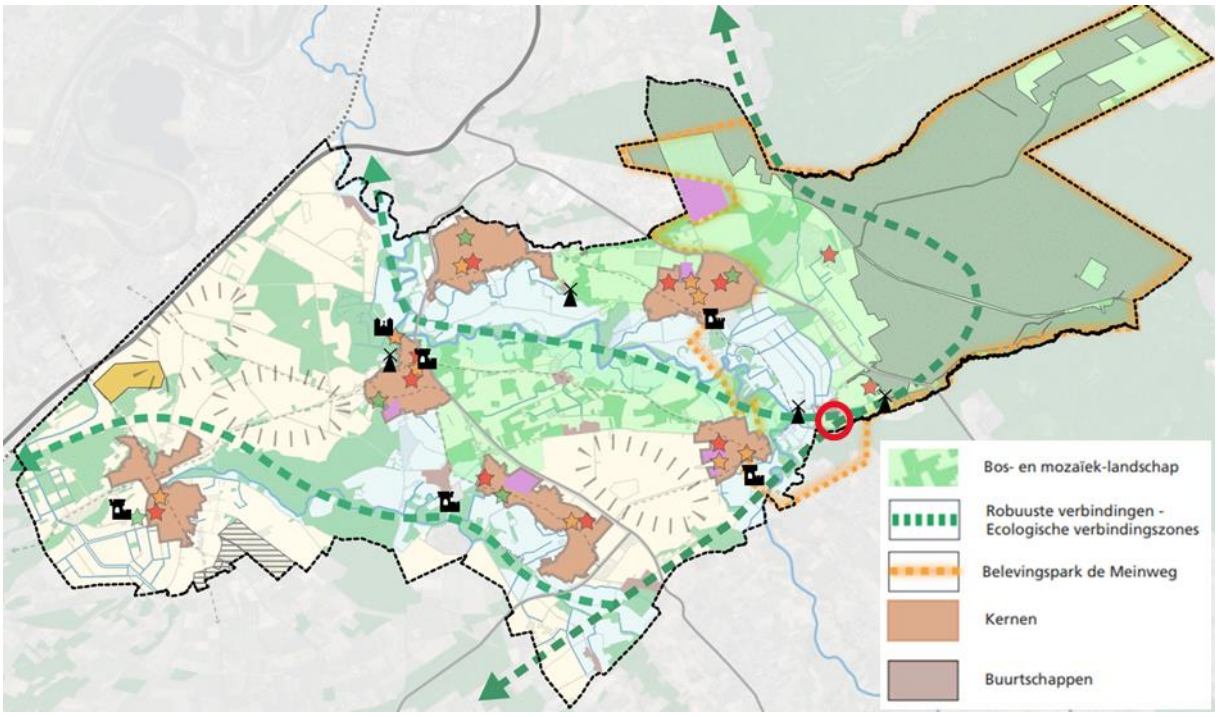
Onderhavige ontwikkeling kan op het gebied van recreatie een bijdrage leveren om dit doel te bereiken. Het prachtige cultuur- en natuurlandschap, met als absoluut icoon grensoverschrijdend Nationaal Park De Meinweg, maakt Roerdalen uniek. Ook bezoekers van buiten Roerdalen genieten volop van rust, ruimte, natuur en landschapsschoon. Men doet dit als daguitstapje, maar zeker ook vanuit een meerdaagsverblijf. De toeristische sector is vanuit economisch oogpunt aantrekkelijk voor Roerdalen. De gemeente ziet dan ook mogelijkheden om Roerdalen nog nadrukkelijker te positioneren vanuit toeristisch perspectief.

Ontwikkeling van de dag- en verblijfsrecreatieve sector gaat hand in hand met het behoud van de aanwezige natuurwaarden. In de natuurlijk en ecologisch waardevolle gebieden zijn recreatief-toeristische ontwikkelingen mogelijk, indien deze geen of beperkte invloed hebben op de natuur- en landschapswaarden. In agrarisch-recreatieve gebieden zijn echter ruimere mogelijkheden voor recreatief-toeristische ontwikkelingen.

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. In het buitengebied worden vooral kansen gezien in de natuurlijk en ecologisch minder waardevolle gebieden. Zo liggen er in open cultuurlandschap ruimere mogelijkheden voor recreatief-toeristisch gebruiken landbouw met verbrede doelstellingen.

De gemeente benadrukt dat het aanbod moet aansluiten bij de vraag van de gasten die de gemeente bezoeken. Kwaliteit van het aanbod staat hierbij centraal en gaat boven kwantiteit.

Het projectgebied is gelegen in het bos- en mozaïek-landschap (figuur 9). Binnen het projectgebied is in de huidige situatie een agrarisch bedrijf gevestigd. De ontwikkeling van verblijfsrecreatie op deze locatie is passend binnen de omgevingsvisie mits dit niet ten koste gaat van natuur- en landschapswaarden. Bij de herontwikkeling van het projectgebied staat de kwaliteit van de omgeving voorop. De bestaande fruitgaard zal worden getransformeerd om de 20 ecolodges te huisvesten. Het geheel wordt landschappelijk ingepast in de omgeving en de natuurlijke glooiing blijft behouden. Tevens wordt op de hogere gronden een voedselbos gerealiseerd. Het geheel moet zorgen voor een zeer hoogwaardige recreatieverblijfsvoorziening. Kortom kan worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid uit de omgevingsvisie Roerdalen 2050.



Figuur 9 Kaart omgevingsvisie Roerdalen. Projectgebied rood omcirkeld

4.5.2 Kwaliteitskader Roerdalen

Het Kwaliteitskader Roerdalen vervangt het Limburgs Kwaliteitsmenu/Gemeentelijk Kwaliteitsmenu uit de Structuurvisie Roerdalen 2030. Het Kwaliteitskader Roerdalen richt zich op initiatieven in het buitengebied en is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen in het buitengebied die middels een planologische procedure mogelijk worden gemaakt. Het gaat om ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling zijn toegestaan conform het vigerende Omgevingsplan gemeente Roerdalen (voormalig bestemmingsplan).

De essentie is dat de beoogde ontwikkeling gepaard moet gaan met ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van bijvoorbeeld natuurontwikkeling en/of ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit.

De voorwaarden voor de kwaliteitsverbeteringen zijn als volgt:

- Ter plaatse van de ontwikkeling zelf dient altijd voldoende landschappelijke en ruimtelijke inpassing plaats te vinden;
- De kwaliteitsverbeteringen zijn fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied of de kern;
- Het dient bij de kwaliteitsverbetering te gaan om aanvullende verbeteringen. Zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn, komen niet in aanmerking;
- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ ontwikkelingen;
- De kwaliteitsverbetering is kwantificeerbaar.

De ontwikkelingen waarop het kwaliteitskader van toepassing is, zijn onderverdeeld in verschillende modules. Per module zijn drempelwaarden opgenomen die de minimale bijdrage aangeven, waardoor een minimale kwaliteitsverbetering wordt gegarandeerd.

Deze drempelwaarden zijn gebaseerd op de bedragen uit het voormalige Limburgs Kwaliteitsmenu. Daarnaast is er in voorkomende gevallen een extra en aanvullende kwaliteitsbijdrage als de ruimtelijke ontwikkeling meer invloed heeft op de omgeving en dientengevolge ook het verlies aan omgevingskwaliteit groter is.

Onderhavige ontwikkeling welke voorziet in de realisatie van gebiedseigen recreatie/toerisme valt onder module 10e (overige functies), waarbij de verplichte basiskwaliteit een landschappelijk inpassing is en een aanvullende kwaliteitsbijdrage geldt. In de basis geldt voor dergelijke ontwikkelingen een positieve grondhouding.

Voor de landschappelijke inpassing geldt voor ontwikkelingen binnen het bos- en mozaïeklandschap dat minimaal 15% van de grootte van het bouwvlak moet worden ingepast. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 4.595 m^2. Hiervan dient dus ten minste 690 m^2 te worden ingepast.

De aanvullende kwaliteitsbijdrage voor functies welke vallen onder module 10e kan betreffen:
- een vermindering van het bouwvlak en bebouwing (richtlijn 50%);
- anders: €10,- per m^2 extra bruto vloeroppervlak.

In de huidige situatie heeft het bouwvlak een oppervlakte van 8.595 m^2. Het bouwvlak wordt in dit geval verkleind tot een oppervlakte van 4.595 m^2. Dit betekent dat er sprake is van een verkleining van het bouwvlak.

Daarnaast dient het totale oppervlakte van de ecologdes, de extra bebouwing, 1 op 1 te worden gecompenseerd. De ecolodges krijgen een maximale oppervlakte van 75 m^2. Hierdoor zal het totale oppervlakte aan ecolodges maximaal (20*75 m^2) = 1.500 m^2 bedragen. Deze oppervlakte kan worden gecompenseerd in de vorm van groencompensatie dan wel in de vorm van een financiële compensatie van €10,- per m^2 extra bebouwing. Dat zou betekenen dat ten minste een financiële compensatie van €10,- x 1.500 m^2 = €15.000 noodzakelijk is.

Uit de landschappelijke inpassing (Bijlage II) blijkt dat er, naast het bestaande groen, de volgende elementen worden toegevoegd om het plan ruimtelijk landschappelijk in te passen:
• Struweel langs bestaande loods (104 m²)
• Bomenrij bij parkeerplaats bestaande uit 21 bomen (525 m²)
• Hoge en lage beukenhagen (325 m²)
• Groensingel oostzijde (±1.600 m²)
• 'Struinbos' (4.700 m²)
• 'Voedselbos' (3.600 m²)

Als bovenstaande elementen gekwantificeerd worden, bedraagt het totale oppervlakte 10.854 m². Dit is ruim boven het in te passen oppervlakte van 690 m². Naast het bestaande groen en de landschappelijke inpassing worden de volgende elementen toegevoegd als aanvullende kwaliteit:
• Gemengde haag ±500m
• Fruitboomgaard bestaande uit 35 stuks
• Boomgroepen bestaande uit 15 stuks
• Kruidenrijk grasland 140 are

Deze fysieke investering in aanvullende kwaliteitsverbetering staat gelijk aan een investering van €20.660,-. De berekening is nader uitgewerkt in Bijlage II. Met deze investering in de vorm van groen wordt ruim voldaan aan de te leveren compensatie €15.000. Hierdoor wordt voldaan aan het Kwaliteitskader Roerdalen.

4.5.3 Beleidskader Recreatie en Toerisme Roerdalen 2023 -2027

Het beleidskader Recreatie en Toerisme Roerdalen 2023-2027 is vastgesteld op 9 mei 2023. De gemeente ziet dat Roerdalen een plek is waar inwoners er graag op uit gaan en toeristen graag op bezoek komen. Dat wil de gemeente de komende jaren zo houden. Toerisme en recreatie spelen een belangrijke rol in de gemeente. Het draagt bij aan ondernemerschap, werkgelegenheid en de leefbaarheid in de dorpen.

In de nieuwe aanpak voor recreatie en toerisme zijn een aantal speerpunten vastgelegd voor de komende vier jaar. Deze moeten ervoor zorgen dat Roerdalen aantrekkelijk en gastvrij blijft. En dat er bijvoorbeeld voldoende aandacht blijft voor de natuur. Daarnaast wil men ervoor zorgen dat de lusten en lasten van recreatie en toerisme voor onze inwoners in balans zijn. De vier speerpunten zijn:

1. Versterken: de gemeente wil het aanbod graag versteken want stilstand is achteruitgang.
2. Vernieuwen en innoveren: aangezien de gemeente Roerdalen te ‘braaf’ wordt gevonden wil men vernieuwen en innoveren. De gemeente doet dit door vernieuwende initiatieven te stimuleren. Hierbij is ruimte voor variatie, vergroten van beleving, nieuwe doelgroepen en inspelen op toekomstige ontwikkelingen belangrijk.
3. Samenwerken: men gaat de samenwerking aan met burgers uit de gemeente, buurgemeenten en partners over de grens.
4. Positioneren: de gemeente wil Roerdalen, middels reclame, zo goed mogelijk neerzetten. Dit wordt gedaan door de eigen identiteit en de sterke en unieke kanten meer te laten zien.

Onderhavige ontwikkeling is een vernieuwend initiatief dat voorziet in verblijfsrecreatieve voorzieningen van de hoogste kwaliteit waarbij de beleving van de omgeving centraal staat. Onderhavige ontwikkeling past bij uitstek onder de vernieuwende doelstelling van de gemeente Roerdalen en is derhalve passend in het gestelde beleid.

HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving

5.1 Erfgoed

Vanuit hoofdstuk 13 van het Bal gelden Rijksregels met betrekking tot cultureel erfgoed. In het Bal staan regels die te maken hebben met erfgoed. Artikelen 13.7 en 13.8 geven gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels en -voorschriften te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (art. 5.130 lid 2 Bkl) over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- Verplaatsing van beschermde monumenten
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten

Uitgaande van de wettelijke begripsbepaling kan cultureel erfgoed in het stelsel van de Omgevingswet worden gezien als een soort ‘schijf van vijf’ die bestaat uit de volgende elementen:

1. Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed);
2. Archeologische monumenten;
3. Stads- en dorpsgezichten;
4. Cultuurlandschappen;
5. Roerend en immaterieel erfgoed, voor zover in het omgevingsplan aan een locatie te verbinden.

Cultureel erfgoed

Voor de ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn ten aanzien van cultureel erfgoed. Wanneer een van de bovenstaande elementen voorkomt in het ontwikkelingsgebied, dient te worden bekeken welke mogelijkheden er zijn tot bescherming van het cultureel erfgoed. Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het Omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (art. 5.130 lid 2 Bkl) over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- Verplaatsing van beschermde monumenten
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten

Conform de Erfgoedkaart Limburg en het Omgevingsplan gemeente Roerdalen zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het

projectgebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding. Dit vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

Archeologie
Vanuit artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 van het Bkl kan een gemeente lokale regels opstellen over archeologisch onderzoek. Deze regels worden dan opgesteld om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of om deze deskundig te laten opgraven. Voor projecten kleiner dan 100 m^2 moet een gemeente in beginsel vrijstelling verlenen van de archeologische onderzoeksplicht (art 5.130 lid 4 Bkl).

Conform het 'Omgevingsplan gemeente Roerdalen' heeft het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 40 centimeter en een minimale verstoringsoppervlakte van 1.000 m^2 een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Gezien het beoogde bouwplan de grensnorm van het verstoringsoppervlakte overschrijdt, is een archeologisch onderzoek (Aeres Milieu, rapportnummer AM23178, 'Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen Etsberg 18 te Vlodrop', 2 december 2024) uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek weergegeven, voor het volledige rapport wordt verwezen naar Bijlage VIII.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw bestaat uit een AC-profiel. Als gevolg van de verbruining zijn de verschillende bodemhorizonten lastig toe te kennen. Er zijn echter geen (diepe) antropogene verstoringen waargenomen. Hierdoor is de kans groot dat eventueel aanwezige archeologische resten vanaf het midden-paleolithicum – nieuwe tijd in goede staat aangetroffen kunnen worden. De graafwerkzaamheden kunnen in dit geval een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid kunnen op 70 centimeter beneden maaiveld archeologische resten aanwezig zijn.

Indien er in het projectgebied graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden die dieper gaan dan dit niveau, wordt een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van proefsleuven aangezien er eventueel aanwezige archeologische resten verloren kunnen gaan. Indien de graafwerkzaamheden zich beperken tot enkel de nieuwbouw van de ecolodges, wordt geadviseerd ter plaatse hiervan het maaiveld zo nodig op te hogen, zodat het potentieel archeologisch niveau (vanaf 70 centimeter beneden maaiveld) onaangetast blijft en voor de ontwikkeling geen archeologisch vervolgonderzoek nodig zal zijn.

Advies gemeente Roerdalen
Het archeologisch onderzoek is ter toetsing voorgelegd aan de gemeente Roerdalen. De gemeente heeft aangegeven dat, als men niet beneden 70 centimeter onder maaiveld gaat verstoren, er geen verder archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden. Indien tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporen en/of vondsten worden aangetroffen is het verplicht dit, ingevolge artikel 5.10 van de Erfgoedwet, onverwijld te melden bij het bevoegd gezag. De gemeente bekijkt welke stappen er ondernomen dienen te worden.

Gelet op het voorgaande, zal het advies om de grond op te hogen in acht worden genomen. Door het ophogen van de grond ter plaatse van de graafwerkzaamheden, wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.2 Bodem

In het kader van de planologische procedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. In dit geval zijn de agrarische activiteiten ten behoeve van de biologische fruitteelt reeds aanwezig en toegestaan. De activiteiten worden niet verplaatst of uitgebreid, waardoor nadere toetsing aan het bodemaspect niet aan de orde is. Om te kunnen beoordelen of het perceel aanvaardbaar wordt geacht voor de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek (Aeres Milieu, rapportnummer AM23179, 'Verkennend bodemonderzoek Etsberg 18 te Vlodrop', 20 juli 2023) uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage III.

Verkennend bodemonderzoek

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met kobalt en OCB. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is voornamelijk licht verhoogd met zware metalen. Het grondwater uit peilbuis 24 is daarnaast matig verhoogd met cadmium en licht verhoogd met naftaleen.

De aangetoonde licht verhoogde gehalten in de bovengrond en het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormen, met uitzondering van de niet onderzochte verdachte deellocaties, geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek conform NEN 5707/5897 verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Ter plaatse van de voormalige bovengrondse petroleumtank (verdachte deellocatie) en ter plaatse van de asbestverdachte druipzones van de daken wordt vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Aanvullend onderzoek

Binnen het projectgebied wordt de locatie ter plaatse van de voormalige bovengrondse petroleumtank aan de voorzijde van de meest westelijke pluimveestal als verdachte deellocatie beschouwd op het voorkomen van verhoogde gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten in de grond. Ter plaatse van de twee stallen en de sorteerruimte kan de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem (druipzone) niet worden uitgesloten.

Derhalve is nader onderzoek uitgevoerd naar de verdachte deellocatie ‘voormalige bovengrondse petroleumtank’ en naar asbest in bodem rondom de bijgebouwen. Hieronder zijn de conclusies uit dit onderzoek (Aelmans Milieu, G&O, rapportnummer AMV241502.004/HWO, ‘Aanvullend bodemonderzoek Etsberg 18 te Vlodrop’, 13 september 2024) weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage IV.

Bovengrondse tank
Naar aanleiding van de analyseresultaten van de bovengrond en het grondwater zijn analytisch geen overschrijdingen met minerale olie en eventuele vluchtige aromaten aangetroffen.

De in het verleden alhier gebezigde opslag heeft geen negatieve invloed gehad op de bodem- en grondwaterkwaliteit. De eindsituatie van deze verdachte bedrijfsactiviteit is hiermee afdoende vastgelegd. De hypothese ‘verdacht’ kan naar aanleiding van voornoemde bevindingen worden verworpen.

Asbestonderzoek
Uit de bevindingen van het asbestonderzoek zijn visueel geen asbest verdachte materialen aangetroffen. Analytisch zijn in de beide grondmengmonsters lichte overschrijdingen in de fijne fractie aangetroffen met asbest . Uit de resultaten van beide monsters blijkt, dat analytisch geen verhoogde concentraties PCB worden aangetroffen.

Voornoemde overschrijdingen zijn dermate marginaal dat deze geen aanleiding vormen tot een nader onderzoek en vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor de voortzetting van het huidige gebruik van het terrein. De hypothese verdacht kan echter vanwege de aangetroffen licht verhoogde concentraties niet worden verworpen.

Gelet op het voorgaande vormt het bodemaspect geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.3 Lucht

Sinds 1 januari 2024 is het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) maatgevend voor de luchtkwaliteit bij het toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen. Hierin staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven. Artikel 2.1 en 2.1a stellen samen met artikel 2.3 t/m 2.8 de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In artikel 5.51, 5.52 en 5.53 is de toepassing hiervan uiteengezet. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

Ter plaatse van de te realiseren recreatieverblijven dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet

Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Voor het bepalen van de achtergrondconcentraties fijn stof en stikstofdioxide zijn de grootschalige depositie- en concentratiekaarten van het RIVM geraadpleegd.

Fijn stof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m^3 en de grens voor de daggemiddelde concentratie bedraagt 50 µg/m^3. De achtergrondconcentratie voor fijnstof op de locatie bedraagt circa 13,1 µg/m^3 (PM_{10}). Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

Stikstof

Voor stikstofdioxide (NO_2) geldt een grenswaarde van 40 µg/m^3 voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m^3 voor een daggemiddelde concentratie. De achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide ter plaatse van het projectgebied bedraagt circa 8,92 µg/m^3. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer ligt.

Initiatief

Het kan zijn dat een ontwikkeling een significant negatief effect heeft op de luchtkwaliteit door, in dit geval, het aantal verkeersbewegingen. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk als het project ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) is. Het gaat dan bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. In dat geval is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig.

Een plan is ‘NIBM’ als dat blijkt uit de NIBM-Tool of als deze valt onder de ‘standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit’ (artikel 5.54 Bkl). Het project valt niet onder de standaardgevallen zoals opgenomen in artikel 5.54 van het Bkl. Derhalve is met behulp van de NIBM-tool, op basis van het aantal verkeersbewegingen, getoetst of nader onderzoek noodzakelijk is. Uit paragraaf 5.13.1 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie 105 bewegingen per etmaal bedraagt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	105
	Aandeel vrachtverkeer	4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,09**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 10 NIBM-tool bijdrage verkeer op luchtkwaliteit

Uit de NIBM-tool (figuur 10) blijkt dat de ontwikkeling in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat geen nader onderzoek nodig is en dat dit aspect geen belemmering vormt voor onderhavig project.

5.4 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een of meerdere geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de regels zoals die aangaande het aspect ‘geluid’ zijn opgenomen in de Omgevingswet. Deze regels in de Omgevingswet betreffen enerzijds ‘direct werkende regels’ (regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit) en anderzijds ‘instructieregels’ (algemene regels waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe een taak of bevoegdheid op het gebied van ‘geluid’ moet worden uitgeoefend).

1. Direct werkende regels omtrent ‘geluid’ zijn vastgelegd in het gemeentelijk Omgevingsplan.
2. Instructieregels omtrent ‘geluid’ zijn terug te vinden in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Provinciale omgevingsverordening.

In het Omgevingsplan van de gemeente Roerdalen, Hoofdstuk 22 Activiteiten, Afdeling 22.3 milieubelastende activiteiten, staat onder “Algemene bepalingen” in artikel 22.44 Specifieke zorgplicht, lid 3a het volgende:

- De plicht, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval ook in dat:
    - De nadelige gevolgen voor het milieu van het verkeer van personen en goederen van en naar de activiteit zo veel mogelijk worden voorkomen of beperkt.

In dit geval is geen sprake van nieuwe voor wegverkeerslawaai gevoelige functies, waardoor een akoestisch onderzoek in dat kader niet aan de orde is. Wel dient er te worden gekeken naar de geluidsbelasting als gevolg van de ontwikkeling op de omgeving. Ten behoeve van de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek (G&O, rapportnummer 3962ao8323v7, ‘Akoestisch onderzoek Etsberg 18 te Vlodrop’, 14 november 2024) uitgevoerd om de aanvaardbaarheid van geluid op de omgeving te beoordelen (artikel 5.73 eerste lid onder b van het Bkl). Uitgangspunten hierbij zijn 45 dB(A) en 65 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT, respectievelijk het maximaal geluidsniveau LAmax. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven, waarin de uitgangspunten voor de berekeningen nader zijn uitgelegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde in de representatieve bedrijfssituatie niet wordt overschreden op geluidsgevoelige objecten en op 50 meter afstand van het bedrijf. Voor wat betreft het maximaal geluidsniveau, geldt dat voldaan wordt aan de grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde op geluidsgevoelige objecten en op 50 meter afstand van het bedrijf. De toename van de indirecte hinder als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de inrichting blijft ruimschoots binnen de maximaal toegestane toename van 1,5 dB. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er akoestisch geen belemmeringen aangaande geplande ontwikkelingen zijn. Voor een aanvullende beschouwing van het aspect ‘geluid’ wordt verwezen naar paragraaf 5.6 ‘milieubelastende activiteiten’.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in een wettelijk kader.

Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee aspecten centraal: het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl).

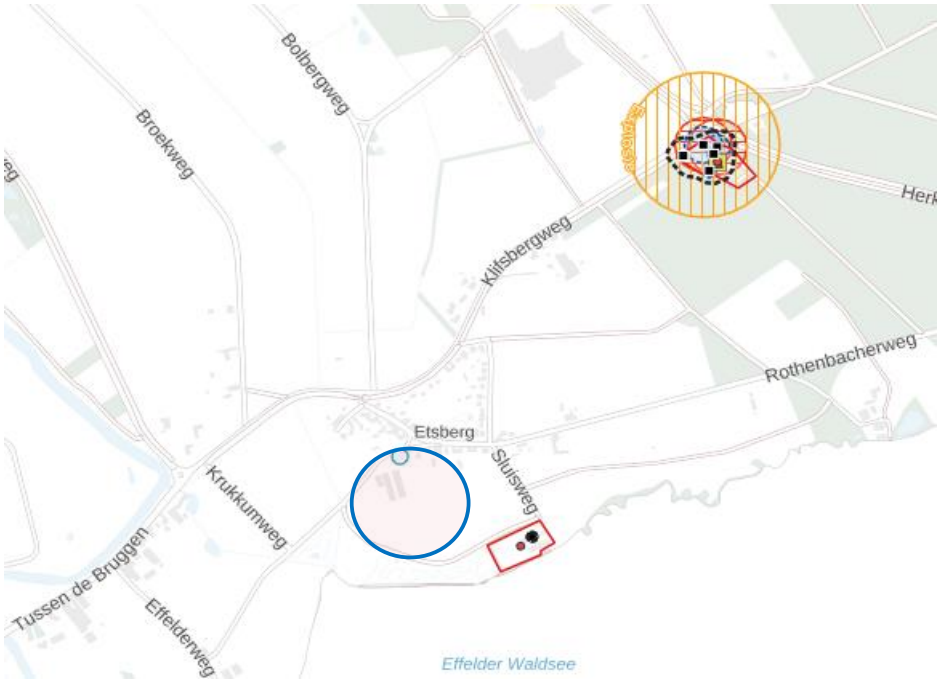
Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied
- explosieaandachtsgebied
- gifwolkaandachtsgebied

Toetsing

Met behulp van de Risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het projectgebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 11 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Figuur 11: Uitsnede risicokaart met projectgebied met blauw omcirkeld

Risicovolle inrichtingen

Uit de Risicokaart blijkt dat er ten zuidoosten van het projectgebied een risicovolle inrichting aanwezig is op de locatie aan Etsberg 38. Het betreft een propaantank met een inhoud van 5000 liter. De plaatsgebonden risicocontour voor deze tank bedraagt 10 meter. Aangezien de risicocontour van deze installatie niet over het projectgebied reikt vomt dit geen belemmering.

Ten noordoosten van het projectgebied ligt, op een afstand van 900 meter, tevens een risicovolle inrichting. Deze risicovolle inrichting ligt aan de Klifsbergweg 22 en betreft een tankstation waar LPG wordt opgeslagen. De plaatsgebonden risicocontour van deze risicovolle inrichting bedraagt 25 meter. Het projectgebied is ruimschoots buiten de risicocontour gelegen.

Het plangebied ligt tevens niet binnen aandachtsgebieden, waardoor er geen risicovolle inrichtingen in de omgeving liggen welke een belemmering (kunnen) vormen voor de ontwikkeling.

Risicovol transport over wegen

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen wegen waarover risicovol transport plaatsvindt, waardoor dit niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

Risicovol transport over spoorwegen
In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen spoorlijnen waarover risicovol transport plaatsvindt, waardoor dit niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

Risicovol transport over water
In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen waterwegen waarover risicovol transport plaatsvindt, waardoor dit niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

Buisleidingen
In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Milieubelastende activiteiten

Onder milieubelastende activiteiten wordt verstaan: een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit. In het Bal wordt in hoofdstuk 3 de hoofdcategorieën van de milieubelastende activiteiten benoemd en worden de procedureregels vastgesteld. In hoofdstuk 4 worden voor deze hoofdcategorieën en daarbijbehorende nevengeschikte milieubelastende activiteiten de gedragsregels vastgesteld. Daarnaast zijn in het Bal regels opgenomen over thematische onderwerpen, zoals bodem, luchtkwaliteit en industrielawaai, activiteiten bij rijkswaterstaatswerken en -infrastructuur, activiteiten die de natuur beïnvloeden en overige activiteiten van nationaal belang.

Het beoogde recreatiebedrijf betreft geen milieubelastende activiteit zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal. Derhalve is toetsing aan de (gedrags-)regels niet aan de orde. Daarnaast is er bepaald of er voldoende ruimtelijke scheiding zit tussen enerzijds het recreatiebedrijf en anderzijds milieugevoelige functies, in dit geval woningen.

Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

In de beoogde situatie worden er binnen het projectgebied zowel reeds aanwezige functies als nieuwe functies mogelijk gemaakt. De functies binnen het projectgebied welke dienen te worden getoetst in het kader van ‘bedrijven en milieuzonering’ betreffen:

- Ecolodges en groepsaccommodaties
- B&B-kamers
- Interieurbouw

- Biologische fruitteelt
- Opslag

Hieronder is per functie getoetst of er belemmeringen worden verwacht.

Ecolodges en groepsaccommodaties

Ecolodges en groepaccommodaties zijn niet als specifieke functie opgenomen in de VNG-publicatie, maar zijn qua functie vergelijkbaar met kampeerterreinen, vakantiecentra en dergelijke (met eigen keuken). Deze functies vallen binnen milieucategorie 3.1 en zijn de volgende indicatieve richtafstanden opgenomen:

- Geur: 30 meter
- Stof: 0 meter
- Geluid: 50 meter
- Gevaar: 30 meter

De grootste richtafstand bedraagt in dit geval 50 meter (geluid). Binnen een afstand van 50 meter van de grenzen van de recreatieve functie zijn gevoelige objecten gelegen. Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat, als gevolg van de ontwikkeling, er geen sprake is van belemmeringen op het gebied van geluid. Daarnaast is er ter plaatse van de tuinen bij de groepsaccommodaties en de groenstroken tussen het projectgebied en het buurperceel een aanduiding opgenomen waar ter plaatse geen luidruchtige recreatieactiviteiten mogen plaatsvinden. Ter plaatse van de terrassen bij de groepsaccommodaties zijn nadere regels opgenomen met betrekking tot het gebruik (maximaal aantal personen gedurende dagdeel). Dit vormt dan ook geen belemmering.

De richtafstand op het gebied van geur en gevaar hebben betrekking op bebouwing met (centrale) voorzieningen voor een kampeerterrein of vakantiecentra zoals een keuken. In dit geval is geen sprake van centrale voorzieningen of gemeenschappelijke ruimtes. De groepsaccommodaties en de ecolodges vormen op het gebied van geur en gevaar dan ook geen belemmering voor omliggende woningen.

B&B-kamers

Voor B&B-kamers dient een afstand van 10 meter tot gevoelige objecten te worden aangehouden. De B&B-kamers worden in het linkerdeel van de huidige bedrijfswoning gerealiseerd. Tussen deze beoogde B&B-kamers en gevoelige objecten in de omgeving, zit een grotere afstand dan 10 meter. Hierdoor wordt voldaan aan de richtafstand en vormt dit geen belemmering.

Interieurbouw

De werkplaats voor de interieurbouw is reeds aanwezig, maar is wel getoetst aan de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-publicatie. Een dergelijke werkplaats specifiek voor interieurbouw is niet opgenomen in de VNG-publicatie, maar is qua activiteiten vergelijkbaar met een aannemer. Voor deze functie geldt een minimale richtafstand van 30 meter. Binnen een afstand zijn geen gevoelige objecten aanwezig, waardoor er wordt voldaan en dit geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Biologische fruitteelt

Voor fruitteelt is in de VNG-publicatie een indicatieve richtafstand van 30 meter opgenomen. Deze afstand heeft betrekking op geluid en ten aanzien van geur, stof en gevaar geldt een richtafstand van 10 meter. De grootste aan te houden richtafstand bedraag dan ook 30 meter. De richtafstanden worden gemeten van bestemmingsgrens

tot bestemmingsgrens. In dit geval is er een specifieke aanduiding opgenomen ten behoeve van de biologische fruitteelt, waardoor het uitvoeren van deze activiteiten niet overal binnen de recreatiebestemming is toegestaan. Binnen een afstand van 30 meter van de locatie waar biologische fruitteelt is toegestaan, zijn geen gevoelige functies gelegen. Dit vormt dan ook geen belemmering.

Gelet op het voorgaande zorgt dit aspect niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.

5.7 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het plangebied kabels, leidingen en/of hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden dient te worden.

Kabels en leidingen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse leidingen kunnen een risico zijn voor de omgeving. In het Omgevingsplan staan geen of zeer beperkt gebruiksregels voor ondergrondse kabels en leidingen. De regels richten zich op de ligging, het type leiding en de gebruikskenmerken. In dit geval is het belangrijk om te bezien of er in de omgeving kabels en/of leidingen al dan niet met veiligheidszone aanwezig zijn.

Uit het Omgevingsplan gemeente Roerdalen en de risicokaart (paragraaf 5.5) komt naar voren dat er geen kabels binnen het projectgebied aanwezig zijn die een beschermingszone in het kader van de te voeren planologische procedure. Voor onderhavige ontwikkeling is verder onderzoek niet noodzakelijk.

Hoogspanningslijnen

Hoogspanningsverbindingen zijn essentieel voor het energienetwerk, maar hebben ook effect op de (ontwikkelingen in de) omgeving. Zo is vanwege de magneetvelden rondom een hoogspanningsverbinding afstand nodig tot gevoelige functies zoals woningen.

In de (directe) omgeving van het projectgebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig welke een belemmering kunnen worden voor de planontwikkeling. Dit vormt derhalve geen belemmering.

5.8 Beschermen van de gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Om dit te borgen wordt getoetst aan onderstaande fysieke leefomgevingsaspecten.

5.8.1 Spuitzones

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt op stam (bijv. appels, peren etc.) dan bij de akkerbouw en lage fruitteelt bijvoorbeeld aardbeien en

bessen), waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden ten behoeve van boomteelt. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden.

Per 1 september 2017 is wettelijk bepaald dat driftreducerende maatregelen genomen moeten worden bij gebruik van bestrijdingsmiddelen. Deze maatregelen zijn noodzakelijk wanneer gronden grenzen aan openbare wegen of gevoelige functies (zoals woningen). Het zuidelijke deel van het projectgebied is in gebruik ten behoeve van de biologische fruitteelt en dit gebruik zal in de beoogde situatie voorlopig worden voortgezet. Deze gronden, welke op de verbeelding zijn aangeduid met een specifieke aanduiding, liggen op circa 70 meter van de meest nabijgelegen woonbestemming (Etsberg 16a). Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand van 50 meter.

Daarnaast is gekeken of er ten aanzien van de te plaatsen recreatieve verblijven (ecolodges) belemmeringen zijn. In dit geval is in eerste instantie gekeken of er sprake is van een gevoelige functie in het kader van spuitzones. Er is sprake van een gevoelige functie wanneer mensen hier langdurig (kunnen) verblijven, zoals woningen, tuinen en kantoren. Daarmee hebben zij namelijk een grotere kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. In dit geval worden de ecolodges niet gebruikt voor een permanent verblijf, maar betreffen in dit kader wel gevoelige functies gelet op het (kunnen) verblijven voor een langere tijd per dag.

Daarnaast heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak in haar de uitspraak van 18 mei 2011 (nr. 201001510/1/R3) overwogen, dat toepassing van de vuistregel om een afstand aan te houden van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk is. Echter is er in dit geval sprake van biologische fruitteelt, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van chemische bestrijdingsmiddelen. Om het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen uit te sluiten, is in de planregels opgenomen dat ter plaatse van de biologische fruitteelt het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen, kunstmest en genetisch gemodificeerde organismen op de gewassen en/of teelten is verboden. Hiermee is het verbod op het gebruik van deze middelen planologisch-juridisch geborgd.

De gronden van derden waar het aannemelijk is dat er gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, liggen op ten minste 50 meter van de locatie waar de ecolodges zijn toegestaan. De agrarisch bestemde gronden ten oosten van het projectgebied binnen een afstand van 50 meter zijn ingericht en in gebruik als paardenweide en grasland. Gelet op het huidige gebruik en de ligging van deze gronden, omsloten door gronden in eigendom van anderen en in de nabijheid van de burgerwoningen aan de Etsberg, is het niet aannemelijk dat deze gronden in gebruik worden genomen voor agrarische doeleinden waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

De ecolodges liggen binnen 50 meter van de bestaande teelt op de eigen gronden ten zuiden van de ecolodges. Ten behoeve van de biologische fruitteelt is in de planregels van het TAM-Omgevingsplan het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen, kunstmest en genetisch gemodificeerde organismen op de gewassen en/of teelten is

verboden. Er mogen, met uitzondering van bewezen gevaarlijke bestrijdingsmiddelen zoals paraffine oliën, uitsluitend biologische bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Daarnaast wordt bij gebruik van deze biologische beschermingsmiddelen een spuittechniek met een driftreductie van 99% gebruikt. Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect ‘spuitzones’ geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.8.2 Gezondheid in relatie tot veehouderijen

Nederland is een land waar mensen en vee dicht op elkaar leven. Het RIVM doet op verschillende manieren onderzoek naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid, voor bijvoorbeeld omwonenden, veehouders, gezinnen van veehouders en mensen die op de veehouderijen werken.

Mensen kunnen ziek worden van ziekteverwekkers die dieren bij zich dragen, zogenaamde zoönosen. Dieren in de veehouderij kunnen dit soort ziekteverwekkers bij zich dragen, bijvoorbeeld Q-koorts of Salmonella. Ook fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) kunnen gezondheidsproblemen veroorzaken. Daarnaast kunnen mensen hinder ondervinden van stank afkomstig van mest uit veehouderijen. Verschillende partijen hebben onderzoek gedaan naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid van, zowel mensen die beroepsmatig contact hebben met vee (boeren, dierenartsen) als mensen die in de buurt van een veehouderij wonen.

Veehouderij en gezondheid

In juni 2017 heeft het RIVM een aanvulling op het VGO-rapport ‘Veehouderij en gezondheid omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen’ uitgebracht waarin de uitkomsten en resultaten van verschillende aanvullende studies ten aanzien van potentiële gezondheidseffecten van veehouderijen zijn opgenomen. In dit onderzoek is vastgesteld dat er een verhoogd risico op longontstekingen rondom geitenhouderijen bestaat. De oorzaak is echter nog niet bekend. De Gezondheidsraad concludeert in haar vervolgadvies van 14 februari 2018, waarin zij de resultaten van de meest recente onderzoeken heeft betrokken (waaronder ook de VGO-onderzoeken), dat bij alle gevonden verbanden in het VGO-onderzoek en in internationale onderzoeken over gezondheidsrisico’s rondveehouderijen het om meer of minder sterke aanwijzingen gaat. Aanwijzingen worden gedefinieerd als mogelijke oorzakelijke verbanden, waarvoor de bewijskracht tekortschiet. De gegevensbasis die er tot op heden ligt, is te beperkt om van algemeen aanvaarde inzichten (aangetoonde of waarschijnlijke oorzakelijke verbanden) te kunnen spreken. Op 22 oktober 2018 kwam het eerste deelrapport van VGO III uit: 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen'.

Geitenhouderijen

Ten aanzien van geitenhouderijen concludeert de Gezondheidsraad dat nader onderzoek zal worden gedaan naar het longontstekingsrisico in de buurt van geitenhouderijen. Aangezien de onderzoeksresultaten nog niet zijn uitgekristalliseerd, kunnen nog geen gerichte maatregelen worden getroffen om gezondheidsrisico’s tot een minimum te beperken. Totdat vervolgonderzoek is afgerond hanteert de gemeente de werkwijze dat voor nieuwe woningen die binnen een straal van 2 kilometer liggen

van een geitenhouderij, een aanvullende afweging van het risico op longontstekingen moet plaatsvinden. In dit geval zijn binnen een straal van 2 kilometer rondom het projectgebied geen geitenhouderijen gelegen. Daarom zijn er geen gezondheidsrisico's afkomstig van geitenhouderijen te verwachten.

Fijnstof en endotoxinen
Op 25 november 2016 is de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid uitgebracht. Reden is dat de huidige toetsingskaders voor fijn stof en geur in veel gevallen onvoldoende beperkend zijn om een ongewenste toename van gezondheidsrisico's te voorkomen. Volgens de Gezondheidsraad is endotoxine een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan veehouderijen aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve is een endotoxine toetsingskader ontwikkeld, dat de mogelijkheid biedt om bij de vergunningverlening aan veehouderijen uit voorzorg bescherming te bieden aan omwonenden. Het kader heeft alleen betrekking op pluimvee- en varkenshouderijen.

In de (directe) omgeving van het projectgebied zijn geen veehouderijen aanwezig welke een negatief effect op het woon- en leefklimaat hebben ten aanzien van gezondheid. Daarnaast wordt het houden van varkens of pluimvee op deze locatie door deze omgevingsplanwijziging geschrapt, waardoor dit een positieve invloed heeft op de omgeving. Derhalve zijn er geen belemmeringen te verwachten.

5.9 Water

In deze paragraaf wordt uiteengezet op welke wijze bij onderhavige ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen. Deze paragraaf bestaat uit sub paragrafen waarin achtereenvolgens het wettelijk toetsingskader, de waterkundige situatie ter plaatse, eventuele te treffen maatregelen en de conclusie worden besproken.

Beleid
Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
Op grond van artikel 5.37 van het Bkl moet bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij is aangegeven dat daarbij de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen moeten worden betrokken. Onder de Omgevingswet is het beleid van het waterschap dat de kwaliteit en veiligheid van watersystemen borgt opgenomen in de waterschapsverordening.

Binnen de ruimtelijke planvorming vormt water, in toenemende mate, een belangrijk aspect. De toename van verhard oppervlak zorgt voor hitte, verdroging en vergroot de kans op wateroverlast. Bij alle ruimtelijke plannen moeten de waterhuishoudkundige doelstellingen binnen het projectgebied op een evenwichtige wijze beschouwd worden. Deze zogenaamde Watertoets is ook onder de Omgevingswet verplicht. In paragraaf 5.1.3 van het Bkl zijn aanvullende eisen gesteld ten aanzien van relevante waterhuiskundige elementen.

Omgevingsvisie Limburg
De opgave in de Omgevingsvisie Limburg inzake het regionale water is het komen tot een ecologisch gezond functionerend, veerkrachtig en adaptief watersysteem. Dit

systeem moet in staat zijn om de gevolgen van weersextremen en wisselende waterkwaliteit op een natuurlijke wijze op te vangen.

Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals meer bebouwing, verharding of een grotere watervraag, zal gekeken moeten worden naar de gevolgen op droogte en wateroverlast en het watersysteem. De provincie wil voorkomen dat droogte, wateroverlast en zaken die de waterkwaliteit negatief beïnvloeden worden meegenomen in de motivering van ontwikkelingen van de fysieke leefomgeving.

Waterschapsverordening
Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Limburg. Dit waterschap heeft, net zoals alle andere waterschappen in Nederland, een waterschapsverordening opgesteld, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is vastgesteld. De waterschapsverordening bevat regels over wat wel en niet mag binnen het werkingsgebied van het waterschap. Deze regels hebben als doel om de dijken, sloten, waterstanden en grondwaterstanden te beschermen. De regels uit de waterschapsverordening hebben betrekking op het uitvoeren van activiteiten bij oppervlaktewateren en waterkeringen of activiteiten die betrekking hebben tot het grondwater.

Het waterschap Limburg stimuleert om nieuwe projecten waterneutraal te maken door voldoende ruimte te reserveren voor berging en afvoer van regenwater. Regenwater van daken en verharding wordt zo veel mogelijk opgevangen op eigen terrein. Uitgangspunt hierbij is hergebruik of infiltreren in de bodem. Alleen als dit echt niet mogelijk is kan, gedoseerd, worden afgevoerd op oppervlaktewater.

Doorwerking projectgebied
Onderhavige ontwikkeling vindt niet plaats ter plaatse van oppervlaktewater of een waterkering en voorziet niet in het onttrekken van grondwater, het lozen van afvalwater en vindt tevens niet plaats in een van de werkingsgebieden. De waterlopen in de omgeving ondervinden geen hinder door de ontwikkeling, gezien er in de nabijheid van deze waterlopen geen sprake is van de toevoeging van bebouwing dan wel verharding. De ontwikkeling vindt tevens niet plaats in de nabijheid van waterhuishoudkundige elementen, waardoor een nadere toetsing niet aan de orde is. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de beleidsregels met betrekking tot water.

Toekomstige waterhuishoudkundige situatie
In onderhavige ontwikkeling is er sprake van een toename in verhard oppervlak door de realisatie van de ecolodges en bijbehorende erfverharding ten behoeve van paden en parkeervoorzieningen. Bij een toename van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. In het kader van de aanleg-/bouwvergunning worden de benodigde voorzieningen ten behoeve van afvoer en infiltratie van hemelwater verder uitgewerkt.

Het plan is in de initiatieffase besproken met Waterschap Limburg. Het waterschap heeft aangegeven de kwaliteit van het oppervlaktewater niet mag verslechteren en dat het plan klimaatneutraal/adaptief moet worden ingericht. Het waterschap adviseert hierbij een berging van 100 mm per m^2. Na advies van het waterschap heeft er tevens een heroverweging plaatsgevonden over de locatie van de ecolodges. Hieruit is

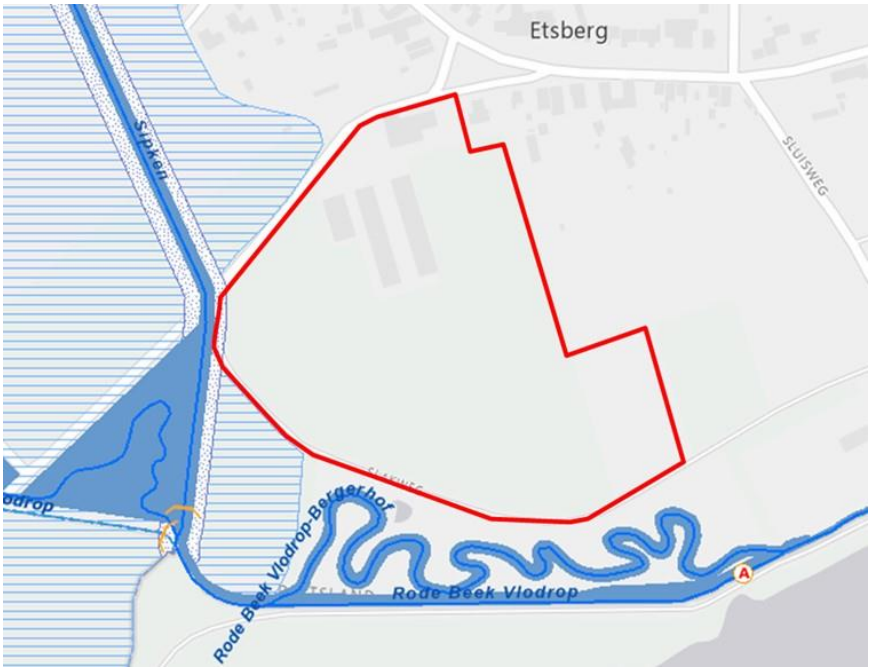
geconcludeerd dat de ecolodges worden geplaatst op een locatie die niet onder water komt te staan in het geval van hoog water in de Rode Beek. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Hemelwater
De minimale eis vanuit de gemeente is het opvangen of infiltreren van 58 mm per m^2 verhard oppervlak of infiltreren. Dit zal in eigen beheer moeten gaan, gezien er vanuit de gemeente geen regenwater riool ligt.

In dit geval is het nog niet bekend hoeveel m^2 aan verhard oppervlak aanwezig is in de beoogde situatie. Dit is onder andere afhankelijk van de grootte van de ecolodges en bijbehorende verharding. Uitgaande van een maximaal oppervlakte van 75 m^2 per ecolodge, is er een toename van maximaal 1.500 m^2 aan bebouwing. Voor dit extra oppervlakte is een waterbergingsvoorziening met een capaciteit van 1.500 * 0,058 = 87 m^3 nodig. Gelet op de grootte van het projectgebied, is voldoende ruimte voor het realiseren van (een) waterbergingsvoorziening(en) met voldoende capaciteit.

Vuilwater
De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van het afvalwater. Voor Etsberg 18 ligt een persriool. Hierop aansluiten kan enkel via de put van het gemaal zelf. In het kader van de bouwaanvraag zal, gezien de omvang van het plan, onderzocht worden of het huidige gemaal deze extra aanvoer aankan. Eventuele aanpassingen van het riool en de kosten daarvoor zijn voor de aanvrager. Hier zal nader naar worden gekeken en waar nodig uitgewerkt.

Waterloop Sipken
Conform de leggerkaart (figuur 12) is het meest westelijke deel van het projectgebied gelegen in de vrije ruimte die wordt aangehouden rondom de waterloop ‘Sipken’. Aangezien hier geen bebouwing is voorzien, er geen bouwvlak aanwezig is en deze ‘vrije ruimte’ op slechts een klein deel van het projectgebied van toepassing is, vormt de legger geen belemmering ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.



Figuur 12 Leggerkaart waterschap Limburg met projectgebied rood omkaderd

Conclusie
Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling.

5.10 Natuur

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Het aspect ecologie kent dan ook twee subcategorieën namelijk, Natura 2000-gebieden en (beschermde) flora en fauna.

5.10.1 Gebiedsbescherming

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is. Zo is het conform artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Omgevingswet verboden om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten, geldt:

1. niet voor een Natura 2000-activiteit in gevallen aangewezen in een omgevingsverordening.
2. in gevallen aangewezen in een omgevingsverordening niet voor zover het gaat om gevolgen die samenhangen met een bij de omgevingsverordening bepaalde factor die een daarbij bepaalde drempel niet overschrijdt.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht. Het projectgebied grenst aan het Natura 2000-gebied ‘Roerdal’. Daarnaast ligt het projectgebied op een afstand van circa 1 kilometer van het Nationaal Park ‘De Meinweg’. Middels het rekeninstrument AERIUS Calculator is berekend of er eventueel een negatief effect is op een Natura 2000-gebied.

In de berekening is zowel gekeken naar de huidige situatie (referentiesituatie) en de beoogde situatie, waarbij onderscheid wordt gemaakt in twee fasen: de aanlegfase en de gebruiksfase. De aanlegfase heeft betrekking op het realiseren van de beoogde situatie in de vorm van het verbouwen van de bestaande schuren tot groepsaccommodaties en het plaatsen van 20 ecolodges.

Het uitvoeren van stikstofdepositieberekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van voorgenomen ontwikkeling is noodzakelijk. De AERIUS berekening en bijbehorende motivering (Reland, ‘Motivering aspect stikstof Etsberg 18 te Vlodrop’, kenmerk 2021.1501, 29 november 2024) is bijgevoegd als bijlage IV.

Uit de resultaten van de AERIUS berekening volgt dat er als gevolg van de ontwikkeling geen toename <0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10.2 Soortenbescherming

In de Omgevingswet wordt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen geregeld. De specifieke soortenbescherming is geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

In dit geval is de definitie van een flora- en fauna-activiteiten een 'Activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In artikel 11.27 van het Bal is opgenomen dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen (bedoeld in artikel 11.23 Bal) is verplicht:

a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Bebouwing en groenelementen zoals bomen en struiken kunnen als (vaste) verblijfsplaats of foerageergebied dienen voor dieren. Indien een ontwikkeling gepaard gaat met de sloop van bebouwing en/of bomenkap, dient te worden gekeken of dit geen negatieve gevolgen heeft voor (beschermde) diersoorten.

In dit geval kunnen de te verbouwen gebouwen als verblijfplaatsen voor diersoorten dienen. Er dient voor de verbouwing van de gebouwen vastgesteld te worden of de ontwikkeling een negatief effect heeft op eventueel aanwezige dier- en plantensoorten. Er is daarom een Quickscan Flora en Fauna (Exlan, rapportnummer EP.23.1028, ‘Quickscan soortenbescherming Etsberg 18 te Vlodrop’) uitgevoerd. De Quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. De Wet Natuurbescherming is beleidsneutraal opgenomen in de Omgevingswet. Er zijn slechts enkele kleine wijzigingen doorgevoerd, welke geen invloed hebben op de uitgevoerde Quickscan en de resultaten die hieruit volgen. aanpassingen. Maar die hebben op de resultaten van de Quickscan geen invloed.

Op grond van artikel 7.197j lid 2 onder b van de Omgevingsregeling mag een Quickscan 3 jaar oud zijn, tenzij de locatie en het gebied rondom de locatie waarop de activiteit wordt verricht ingrijpend zijn gewijzigd. In dit geval is het voorgaande niet aan de orde, waardoor de Quickscan nog steeds als actueel kan worden beschouwd. Hieronder zijn

de conclusies uit het onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoeksrapport is als separate bijlage bijgevoegd.

Binnen het projectgebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren- of plantsoorten. Het voornemen en de daarbij behorende werkzaamheden zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het projectgebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden hoeft er geen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

5.11 Mobiliteit

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat verschillende rijkinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. Mobiliteit is verder een aspect dat in de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het Omgevingsplan meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit
.
Bij nieuwe ontwikkelingen moet in acht genomen worden dat er geen belemmeringen zullen ontstaan voor de omliggende wegen. Daarnaast moeten er ook voldoende parkeerplaatsen voor auto’s en voor fietsen gerealiseerd worden. Wat voldoende is, is afhankelijk van de locatie en gemeentelijk beleid.

5.11.1 Verkeersgeneratie

De realisatie van de recreatievoorzieningen zal zorgen voor een verandering van het aantal verkeersbewegingen. Om te bepalen of deze verandering een belemmering vormt voor de huidige infrastructuur is de CROW-publicatie 381 ‘Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen’ (december 2018) gehanteerd. Het aantal verkeersbewegingen is afhankelijk van de ligging van het projectgebied. in dit geval wordt uitgegaan van een locatie in het buitengebied.

In onderstaande tabel zijn de verschillende functie en accommodaties weergegeven met daarbij het aantal te verwachte verkeersbewegingen.

Functie	Aantal	Uitgangspunt aantal verkeersbewegingen	Verkeersbewegingen per etmaal*	Totaal
Bedrijfswoning	1	Vrijstaande koopwoning	7,8 per woning	7,8
Bed&Breakfast	4 kamers	2* Hotel	15,3 per 10 kamers	6,2
Ecolodges	20	Bungalowpark	2,6 per ecolodge	52
Groepsaccommodatie	2	Bungalowpark	13 per accommodatie	26
Interieurbouw/ bungalowpark		Interieurbouw/ bungalowpark	1 vrachtwagen	1
Opslaggebouw (300 m^2)		Arbeidsextensief/bezoekers extensief bedrijf	3,9 per 100 m^2	11,7
			Totaal aantal verkeersbewegingen per etmaal	*104,7*

** aantallen in het worstcasescenario (aantallen gelijk aan stikstofonderzoek)*

Gelet op de goede staat van de huidige infrastructuur zal er voldoende capaciteit zijn om het aantal verkeersbewegingen zonder problemen kan verwerken. Daarnaast zal het aantal van 105 verkeersbewegingen het worstcasescenario betreffen. Er worden voor de beoogde situatie dan ook geen belemmeringen verwacht. Daarnaast is het voornemen om in de omgeving toeristische wegwijsbordjes te plaatsen om bezoekers zo veel mogelijk via de zuidelijke weg naar de locatie te laten komen. Dit zodat niet al het verkeer door het dorp gaat.

5.11.2 Parkeren

Bij het bouwen, uitbreiden of wijzigen van gebruiksfuncties dient altijd voldoende parkeergelegenheid gegarandeerd te zijn. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen gaat de gemeente Roerdalen uit van de normen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 ‘Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen’ (december 2018).

B&B-kamers

Voor de functie B&B is zijn geen specifieke parkeernomen opgenomen in de CROW-publicatie, waardoor wordt uitgegaan van 1 benodigde parkeerplaats per kamer. In dit geval zijn er in totaal dus 4 parkeerplaatsen nodig voor de B&B-kamers.

Ecolodges

De ecolodges kunnen enerzijds worden gezien als een kampeerterrein, gelet op de optimale natuurbeleving, maar anderzijds kunnen de ecologdes worden gezien als kleine kampeerhuisjes. Voor een huisjescomplex in het buitengebied wordt uitgegaan van maximaal 2,2 parkeerplaatsen per huisje. De ontwikkeling betreft de realisatie van 20 ecolodges. Hiervoor zijn maximaal (20x2,2=) 44 parkeerplaatsen benodigd.

Groepsaccommodaties

De CROW kent geen normen voor groepsaccommodaties. Het uitgangspunt zoals aangegeven door de gemeente is dat er per groepsaccommodatie 8 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Hierdoor bedraagt de parkeerbehoefte voor de groepsaccommodaties in totaal 16 parkeerplaatsen.

Bedrijfswoning
Tenslotte blijft de reeds aanwezige bedrijfswoning gehandhaafd. Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied geldt conform de CROW-publicatie een parkeernorm van maximaal 2,8 parkeerplaatsen (afgerond 3).

Interieurbouw en biologische fruitteelt
De werkzaamheden met betrekking tot de kleinschalige interieurbouw en de biologische fruitteelt worden voorlopig ongewijzigd voortgezet, maar worden in de loop van de tijd verminderd. Beide activiteiten worden grotendeels door de initiatiefnemers zelf uitgevoerd. Er zijn wel enkele medewerkers aanwezig maar niet tijdens de piekbelasting van het vakantiepark, waardoor in principe geen extra parkeerplaatsen benodigd zijn. Er is geen sprake van externe werknemers. Voor het afhalen van producten van de interieurbouw door klanten, wordt voor de volledigheid 1 parkeerplaats gerekend.

Onderstaande tabel betreft een totaaloverzicht van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de gehele beoogde situatie.

Benodigde parkeerplaatsen beoogde situatie

Functie	**Aantal parkeerplaatsen**
B&B-kamers	4
Ecolodges	44
Groepsaccommodaties	16
Bedrijfswoning	3
Interieurbouw	1
Biologische fruitteelt	2
Totaal benodigde parkeerplaatsen	*70*
Totaal aanwezige parkeerplaatsen	*71*

Conform bovenstaande berekening zijn er in het worstcasescenario in totaal 70 parkeerplaatsen noodzakelijk. Het plan voorziet in een parkeerterrein van 51 parkeerplaatsen met een overloop welke ruimte biedt voor 20 parkeerplaatsen. Daarnaast is er bij de woning tevens ruimte voor ten minste 3 parkeerplaatsen. Derhalve kan worden gesteld dat er sprake is van ruim voldoende parkeergelegenheid.

5.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang: bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Het tegen gaan van klimaatverandering is een van de onderdelen die met het oog van de doelen op de wet uitgewerkt en/of begrensd kan worden.

Met de ontwikkeling wordt rekening gehouden met duurzaamheid en het klimaat. De ecolodges betreffen milieuvriendelijke verblijfsaccommodaties welke op ecologische wijze ontworpen en gebouwd worden en daardoor een minimale impact op de natuur hebben. Daarnaast wordt ingespeeld op de zelfvoorzienendheid. Zo kunnen gasten gebruik maken van het voedselbos om maaltijden te bereiden. Ten slotte zal in het kader van de aanleg-/bouwvergunning op basis van het verharde oppervlak worden bepaald in hoeverre waterberging noodzakelijk is. In de landschappelijke inpassing (Bijlage II) is rekening gehouden met de aanleg van een wadi/infiltratievoorziening. Dit zal vervolgens nader worden uitgewerkt.

5.13 Trillingen

Ten behoeve van de bescherming van de fysieke leefomgeving, kunnen gemeenten regels opnemen ten aanzien van trillingen. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen door activiteiten. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen zoals woningen. Deze instructieregels gelden voor het op een locatie toelaten van een activiteit en/of een trillinggevoelig gebouw en het aanpassen daarvan of een combinatie van beide.

De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is geformuleerd in artikel 5.83 van het Bkl:

- In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen.
- Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

In artikel 5.87 en 5.87a van het Bkl staan de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen. De gemeente hanteert deze standaardwaarden bij het opnemen van waarden voor trillingen door activiteiten voor een bepaald gebied in het omgevingsplan.

Niet op alle locaties leiden de standaardwaarden voor een activiteit tot het gewenste evenwicht tussen beschermen en benutten. Een gemeente kan dan gemotiveerd kiezen voor andere waarden. Uit het oogmerk van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan de gemeente bijvoorbeeld een lagere waarde vaststellen voor een activiteit op een bedrijventerrein om hiermee een woonwijk te beschermen.

Doorwerking projectgebied

Met onderhavige ontwikkeling worden geen trilgevoelige ruimten en/of functies toegevoegd. Binnen het plangebied is immers reeds een woning aanwezig. Er zullen daarnaast ook geen trilgevoelige activiteiten uitgevoerd worden. Het aspect trillingen zal voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen vormen.

5.14 Energietransitie

De ruimte in de fysieke leefomgeving die de energietransitie vraagt, maakt dit een belangrijk onderwerp voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat daarbij deels over fysieke ingrepen bovengronds, zoals de aanleg van windmolens, zonneparken of schakelstations. Maar de energietransitie heeft ook gevolgen voor de ondergrond. Denk

bijvoorbeeld aan de aanleg van warmtenetten, geothermie of de ondergrondse opslag van warmte voor verwarming van gebouwen.

Gemeenten zijn conform artikel 5.157 t/m 5.159 Bkl verplicht locaties voor grootschalige energieopwekking, kerncentrales en hoogspanningsverbindingen, zoals genoemd in artikel 5.156 Bkl, te waarborgen in het omgevingsplan. In Bijlage XV bij het Bkl staan de van rijkswege gemarkeerde locaties voor ontwikkelingen binnen de energietransitie. Daarnaast kunnen gemeenten zelf ook locaties reserveren voor deze doeleinden.

Doorwerking projectgebied
Onderhavige locatie komt niet voor in Bijlage XV bij het Bkl. Ook de gemeente Roerdalen heeft deze locatie niet gereserveerd voor dergelijke doeleinden. Derhalve is de locatie niet aangemerkt als locatie voor ontwikkelingen binnen de energietransitie. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.15 Lichthinder

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Afhankelijk van de positionering van deze verlichting en de functies in de omgeving kan er sprake zijn van lichthinder. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken. Bijvoorbeeld verstoring van het verkeer door een fel reclamebord, of natuur die van slag raakt doordat er geen sprake meer is van voldoende duisternis. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen.

Kunstmatige verlichting kan 4 soorten negatieve effecten veroorzaken:
- Hinder voor de mens
- Hinder langs wegen
- Verstoring van de natuur
- Horizonvervuiling

De lichthinder die kunstmatige verlichting veroorzaakt hangt af van de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting.

In het gemeentelijke omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. De gemeente heeft geen aanvullend beleid met betrekking tot lichthinder.

Doorwerking projectgebied
In dit geval zal er worden voorzien in verlichting bij de ecolodges. De ontwikkeling voorziet echter niet in het toepassen van kunstmatige verlichting op grootschalig niveau of van grote intensiteit. Er is dan ook geen sprake van horizonvervuiling. De ecolodges worden omringd door groen en zijn niet aan een ontsluitingsweg gesitueerd, waardoor de verlichting dan ook geen hinder zal veroorzaken voor mens of langs wegen. Uit de quickscan flora en fauna (zie paragraaf 5.10.2) blijkt tevens dat de beoogde situatie geen belemmering vormt voor de natuur. Met het gebruik en toepassen van verlichting zal rekening worden gehouden met de tijdsduur, intensiteit en plaatsing van de verlichting. Dit wordt nader uitgewerkt in het kader van de vergunning voor het aanleggen van de voorzieningen.

5.16 Bezonning

Bezonning is een van de afwegingsaspecten voor de ruimtelijke kwaliteit. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk. Een toename van schaduw – door beplanting, nieuwbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen – kan ongewenst zijn. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat er voldoende bezonning en schaduw is en blijft. De gemeente kan voorkomen dat er te veel schaduw ontstaat. En juist zorgen voor voldoende schaduw.

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld, waardoor de gemeente deze regels zelf in kan vullen.

Het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO (Nederlandse Organisatie voor toegepast-natuurwetenschappelijk onderzoek) heeft een norm voor bezonning: De bezonningsliniaal. Een nieuw eenvoudig hulpmiddel voor de beoordeling van de bezonning en de dagverlichting. TNO kent een 'lichte' en een 'strenge' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam
- de 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam

De wet stelt de TNO-norm niet verplicht, maar veel gemeenten hanteren deze norm. De gemeente Roerdalen heeft geen eigen specifiek dan wel aanvullend beleid in het kader van dit aspect.

Doorwerking projectgebied

In de toekomstige situatie wordt niet voorzien in hoge bebouwing. De te plaatsen voorzieningen en landschappelijke elementen, worden niet nabij woningen geplaatst, waardoor er geen afbreuk wordt gedaan aan het woongenot van en bezonningsmogelijkheden voor omwonenden. Derhalve vormt dit aspect geen belemmering.

5.17 Slagschaduw van windturbines

De passerende schaduw van draaiende wieken van een windturbine kan bij zonnig weer een hinderlijk schaduweffect veroorzaken. Wanneer een windturbine met een rotordiameter van 2 meter of meer op een locatie wordt toegelaten gelden er voor het aspect slagschaduw instructieregels (paragraaf 5.1.4.4a Slagschaduw van windturbines Bkl). Deze regels zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan (bruidsschat) en gelden ter bescherming van slagschaduw gevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en kinderdagverblijven. De gemeente Roerdalen heeft geen specifiek beleid op het gebied van slagschaduw.

De ontwikkeling voorziet niet in voorzieningen welke hinder op het gebied van slagschaduw veroorzaken. Daarnaast worden er geen functies dan wel objecten mogelijk gemaakt welke worden beschermd tegen slagschaduw, waarbij er in de

omgeving ook geen voorzieningen met slagschaduw tot gevolg aanwezig zijn. Dit vormt geen belemmering.

5.18 Windhinder

Windhinder treedt vooral op rond hoge gebouwen zoals kantoren, woontorens of hotels. Wanneer het gemiddelde windklimaat te wensen overlaat (het waait te hard en te vaak) zullen mensen recreatieve plekken eerder mijden. Dit betekent dat de aantrekkingskracht van bijvoorbeeld winkelgebieden, pleinen en terrassen afhankelijk is van het gemiddelde windklimaat. Indien aa

Gemeenten kunnen de gevolgen van windhinder beperken door bijvoorbeeld regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan. De gemeente Roerdalen kent met betrekking tot dit aspect geen specifiek beleid.

Met de ontwikkeling wordt niet voorzien in hoge gebouwen en in de omgeving zijn tevens geen hoge gebouwen aanwezig. Dit aspect vormt zowel voor de ontwikkeling als voor de omgeving geen belemmering.

5.19 M.e.r.(-beoordelings)plicht

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een mer-plicht of mer-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In kolom 1 is de activiteit ‘vakantiedorpen of hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen’ (categorie M3) opgenomen. De transformatie van een bedrijfslocatie naar een recreatieve verblijfslocatie of vergelijkbaar kan onder deze activiteit worden geschaard.

Voor de activiteit ‘vakantiedorpen of hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen’ (M3) geldt geen mer-plicht (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet). Wel geldt een mer-beoordelingsplicht (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet) gezien er sprake is van de aanleg van een functie vergelijkbaar met categorie M3.

Hieronder wordt nader ingegaan op de mer-beoordeling.

M.e.r.-beoordeling

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Tabel 1 Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het TAM-Omgevingsplan.

Kenmerken van het project	
Criteria	*Toets*
Omvang van het project	Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 3,6 ha. Het project richt zich op het ontwikkelen van recreatief verblijf. Het bedrijf-aan-huis ten behoeve van interieurbouw en de agrarische activiteiten in de vorm van biologische fruitteelt worden hierbij voortgezet.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	Uit de toetsing in hoofdstuk 5 van deze motivering blijkt, al dan niet door middel van onderzoeken, dat de locatie geschikt is voor de beoogde situatie. De beoogde situatie vormt geen belemmering op het gebied van verontreiniging en hinder.
Risico van ongevallen	Er is geen sprake van de ontwikkeling van een nieuwe risicobron. Zie paragraaf 5.5.
landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Erfgoed (zie ook paragraaf 5.1): binnen het projectgebied en de directe omgeving is geen sprake van landschappen van (cultuur)historisch belang. Het

	archeologisch belang is door middel van een archeologisch onderzoek betrokken in het plan.

Plaats van het object	
Criteria	*Toets*
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden waar de recreatiefunctie is voorzien, bestemd als agrarisch(e) bedrijf/grond. Onderzoeken wijzen uit dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: • gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) • gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Het projectgebied ligt niet binnen de invloedssfeer van beschermde gebieden. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen negatief effect op het aangrenzende 2000-gebied ‘Roerdal’. Zie paragraaf 5.10 ‘Natuur’. Nee.
gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.

Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied	
Gevoelig gebied	*Toets*
Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 5.10 ‘Natuur’.
Watergebied van internationale betekenis	Nee
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het projectgebied ligt niet binnen of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 5.10 ‘Natuur’.
Landschappelijk waardevol gebied	Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties. waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 5.9 ‘Water’.

De uitgevoerde onderzoeken onderbouwen de conclusie dat gelet op aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot het projectgebied en de (directe) omgeving er geen

sprake is van aanzienlijke milieueffecten. De uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat onderhavige ontwikkeling voldoet aan de wettelijke eisen en er sprake is van een verantwoorde situatie vanuit milieuoogpunt.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële motivering gegeven en daarnaast wordt de te doorlopen procedure toegelicht.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven.

Financieel economische haalbaarheid
Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een wijziging Omgevingsplan voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Kostenverhaal
Op basis van artikel 13.18 wordt het publiekrechtelijke kostenverhaal verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Tevens worden voor het in behandeling nemen van het initiatief en de procesbegeleiding kosten gerekend.

Nadeelcompensatie
Op basis van art. 4.5 Awb wordt voor iedere wijziging van het Omgevingsplan een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

De initiatiefnemers hebben in het kader van de omgevingsdialoog de plannen met de omwonenden gedeeld door middel van informatiebrieven. Deze brieven zijn gedurende het traject op 1 december 2020, 6 januari 2021, 15 september 2021 en augustus 2023 verstuurd. Voor de informatiebrieven welke naar de omwonenden zijn gestuurd, wordt verwezen naar bijlage I (Projectomschrijving).

6.1.2 Advies en afstemming Waterschap Limburg en provincie Limburg

Het plan is in de voorbereidende fase voorgelegd aan het Waterschap Limburg en de provincie Limburg. Het conceptontwerp plan wordt daarnaast voor informeel advies nogmaals aangeboden aan het waterschap en de provincie (ter vervanging van het voormalig vooroverleg). Het waterschap heeft input geleverd over hoe er moet worden omgegaan met het oppervlaktewater en het risico op hoog water. Aan de hand van dit overleg is het plan op enkele punten aangepast.

6.1.3 Ontwerp

De ontwerpversie van het TAM-Omgevingsplan ‘Etsberg 18 Vlodrop’ zal conform de procedure in artikel 3:11 Awb gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Hierbij wordt gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

6.1.4 Beroep

Tot slot kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

HOOFDSTUK 7 Belangenafweging en conclusie

Door de huidige ontwikkelingen binnen de agrarische sector is het voornemen van de initiatiefnemers om de agrarische bedrijfslocatie aan Etsberg 18 te Vlodrop te herontwikkelen naar een bedrijf ten behoeve van verblijfsrecreatie. Het doel van de ontwikkeling is om onderscheidend te zijn, waarbij de beleving van de omgeving centraal staat. In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke manier met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij is bekeken of de gewenste functie passend is in de omgeving waardoor er een balans is en blijft.

Het projectgebied wordt omgeven door agrarische gronden en aan de zuidzijde van het projectgebied meandert de ‘Rotenbach’ die de grens vormt tussen Nederland en Duitsland. Dit is dan ook een rustig gebied, geschikt voor recreatie voor avontuurzoekers, stijlzoekers en inzichtzoekers. Aangezien het projectgebied tegen de kern van het buurtschap Etsberg is gelegen, zijn in de directe omgeving van het projectgebied ook veel woonfuncties gelegen. Gelet op de aard en schaal van het recreatiebedrijf en de doelgroep (avontuurzoekers, stijlzoekers, inzichtzoekers), is dit een passende functie in de omgeving. De balans tussen functies in de omgeving wordt hierdoor niet verstoord.

Zoals in de projectomschrijving beschreven (Bijlage I) is het voornemen om een uniek concept te realiseren waardoor andere recreatiebedrijven in de omgeving niet onevenredig worden beconcurreerd. Gelet op de specifieke doelgroepen (o.a. rustzoekers), het concept (duurzaamheid, zelfvoorzienend) en de natuurlijke en ruime opzet is het een unieke kans om de agrarische bedrijfslocatie te herontwikkelen tot een toekomstbestendige bedrijf ten behoeve van verblijfsrecreatie.

Met de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie naar een uniek concept met betrekking tot verblijfsrecreatie, is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.