Signaal en verzoek provinciale toetsing transitie – projectontwikkeling TAM Etsberg 18

Wij wijzen er tevens op dat deze situatie samenhangt met de eerder ingediende casus van **"bestuurlijke vooringenomenheid college"**, waarin soortgelijke juridische en planologische aandachtspunten spelen.

Geacht College van Gedeputeerde Staten,

Met deze e-mail willen wij u een **toets signaal** voorleggen over de wijze waarop de gemeente Roerdalen medewerking heeft verleend aan de ontwikkeling op de locatie Etsberg 18, zoals vastgelegd in het ter inzage gelegde **TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Etsberg 18 Vlodrop.** (zie Omgevingswet, regels op kaart)

Inhoud;

1. Inleiding
2. De kern van het signaal
3. Conclusie
4. Verzoek aan Provincie tot beoordeling beleid
5. Toezicht op gemeentelijke toepassing van transitie
6. Afsluiting; ; détournement de pouvoir

1. Inleiding

Het plan van college Roerdalen om een groot vakantiepark met groepsaccommodaties **direct** naast onze deur te laten toestaan, druist volledig in tegen bestaande **dwingende** rijks-, provinciale en gemeentelijke regelgeving.

Ook de manier waarop het intensief plan, ondanks de tegenovergestelde voldongen feiten, voortdurend wordt gepresenteerd als een locatie met "rust" en "geen overlast", is onbegrijpelijk misleidend en onaanvaardbaar.

Het TAM-dossier blijkt onvoldoende door de gemeente getoetst, maar is toch akkoord om het plan er "doorheen te drukken". Analyse van de planstukken en de vooringenomen positie bij het collegevoorstel onderstreept de **"**toeristische" droom van de gemeente Roerdalen**,** waardoor de latere planvorming **niet onbevangen** kan verlopen. (Voor motivering verwijzen wij u naar email **"bestuurlijke vooringenomenheid college"**.)

Ter onderbouwing treft u als bijlage een tijdslijn Etsberg 18 aan waarin het verloop van agrarische bedrijfsvoering, planvorming en beëindiging overzichtelijk is weergegeven.

2. De kern van het signaal

Het plan lijkt gepositioneerd als **agrarische transitie**, waardoor de planologische voordelen die aan agrarische beëindiging verbonden zijn, worden ingezet voor een **recreatieve projectontwikkeling**!

Motivatie o.a.;

- De gemeente motiveert de functiewijziging in het collegevoorstel als volgt:
  "*de mogelijkheid voor het houden van een intensieve veehouderij […] verdwijnt.*
  "*Ter plaatse is sprake van een bouwvlak waar … intensieve veehouderij is toegestaan."*
  "*Wel is sprake van het **saneren** van een intensieve veehouderij grenzend aan een woonomgeving*"
  *"Voor recreatieve voorzieningen worden daarnaast ruimere mogelijkheden geboden in aangewezen zoekgebieden**,** kernen en VAB's). Van vrijkomende agrarische bebouwing is in onderhavig geval sprake."*
- De omgevingsregisseur Roerdalen schrijft in een e-mail (dd 30-01-2025) aan @prvlimburg.nl; "*Op deze voormalige intensieve veehouderij locatie (nu fruitteeltbedrijf) is een omschakeling naar verblijfsrecreatie gewenst*!".
- De Limburger 28-1-2025; "*vroeger was het nog een gemengd bedrijf. De laatste jaren bleef alleen het fruit over. Hij merkte dat dit steeds lastiger werd".*
- Zie blz. 2 Collegevoorstel; "*Volgens initiatiefnemer blijft circa twee-derde van het huidige fruitbedrijf voorlopig als zodanig bestaan. Pas bij uitvoer van het gehele plan gaan de bedrijfsmatige agrarische activiteiten over in recreatieve bedrijfsactiviteiten.*

Motivatie **geen** transitiegrondslag;

Pluimveehouderij (intensieve veeteelt)

- De (pluim)veehouderij is omstreeks 2016 beëindigd, of nog eerder.
- Deze is destijds niet beëindigd uit een economische noodzaak.
- In deze jaren was er sprake van sanering en milieugerichte beëindiging van intensieve veehouderij.
- De "stikstof" problematiek geldt pas sinds de PAS-uitspraak in 2019 als beleidsmatige grondslag voor eventuele landbouwtransitie onder voorwaarden; vóór die tijd speelde dit geen rol.
- Beëindiging veeteelt in 2016 kan daarom niet met terugwerkende kracht worden aangemerkt als een transitiegrondslag voor deze grootschalige functiewijziging.
- Het wegstrepen van een theoretische/planologische veeteeltmogelijkheid kan sowieso juridisch niet dienen als rechtvaardiging voor een ingrijpende nieuwe functie met aanzienlijke ruimtelijke en milieugevolgen.
- Dit is in strijd met vaste jurisprudentie: bij ruimtelijke afwegingen moet worden uitgegaan van feitelijk gebruik, niet van een louter papieren mogelijkheid.

Fruitbedrijf

- Het fruitbedrijf werd vrijwillig eind 2024 beëindigd, na 3 jaar planvorming.
- In 2021werden nog grote nieuwe investeringen gedaan (grond, bomen, irrigatie)
- De beëindiging van de fruitteelt in 2024 is een ondernemerskeuze, als gevolg van een reeds vroeg gekozen koers richting recreatieve ontwikkeling.
- Fruitteelt is een grondgebonden, laag-emissieve agrarische activiteit en vormt beleidsmatig geen transitiesector; beëindiging daarvan kan daarom niet dienen als grondslag voor functiewijziging vrijetijdsrecreatie.
- Geen economische noodzaak aanwezig**;**
- Geen beëindigingsanalyse, alternatievenonderzoek.

Participatie;

- Is bij agrarische transitie; beperkt en adviserend
- Is bij projectontwikkeling: breed, formeel en direct planvormend.
- De wijze waarop participatie in dit dossier is georganiseerd, bevestigt dat de gemeente het plan heeft gekwalificeerd als agrarische transitie. De inspraak was beperkt en adviserend van aard, zoals passend bij een wijziging van een bestaande agrarische bedrijfsvoering. Dit staat haaks op de omvang, schaal en impact van de beoogde functies — circa 168 slaapplaatsen, groepsaccommodaties en intensieve dagrecreatie — waarvoor formele, brede en bindende participatie zoals bij reguliere projectontwikkeling vereist is. Hiermee wordt nogmaals duidelijk dat het plan feitelijk een zelfstandige recreatieve ontwikkeling betreft, maar dat de gemeente de beleidsruimte van transitie heeft gebruikt om de toetsing lichter te maken.

Overige feiten;

- Het recreatiepark zou de **5e** inkomstenbron zijn, bedoeld voor **toekomst** van de **kinderen.**
- Bovendien is het plan opgezet met hoogwaardige en luxe voorzieningen en wil de initiatiefnemer het met eigen personeel gaan exploiteren, wat duidt op een zelfstandige commerciële onderneming in plaats van een ondergeschikte agrarische nevenfunctie. Hiermee wordt nogmaals duidelijk dat het plan feitelijk een **zelfstandige projectmatige** recreatieve ontwikkeling betreft, terwijl de gemeente de beleidsruimte van transitie heeft gebruikt om de toetsing lichter te maken.

3. Conclusie;

Van landbouwtransitie is uitsluitend sprake indien sprake is van een aantoonbare noodzaak tot wijziging van de agrarische bedrijfsvoering (veeteelt!), waarbij nieuwe functies ondergeschikt kleinschalig, proportioneel en landschappelijk passend zijn, de ontwikkeling geleidelijk tot stand komt, het woon- en leefklimaat wordt beschermd en participatie daadwerkelijk invloed heeft op de planvorming.

De ontwikkeling aan Etsberg 18 voldoet geheel niet aan deze beleidscriteria. Desondanks werd gebruikgemaakt van de beleidsruimte en voordelen die zijn voorbehouden aan agrarische transitie, terwijl de aard, omvang en

ruimtelijke impact van het plan vergelijkbaar zijn met reguliere recreatieve projectontwikkeling. Hierdoor ontstaat een ongelijk speelveld ten opzichte van reguliere **projectontwikkelaars.**

Het begrip agrarische **transitie** wordt in dit geval feitelijk ingezet als instrument om ruimtelijke verruiming mogelijk te maken voor een recreatiepark. De initiatiefnemer dient daarom planologisch te worden aangemerkt als **projectontwikkelaar**, waarvoor andere en **strengere toetsingskaders** gelden. Het plan had derhalve niet mogen worden beoordeeld binnen het kader van landbouwtransitie of agrarische verbreding, maar had moeten worden getoetst als **zelfstandige recreatieve ontwikkeling.**

Gelet hierop kan het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Etsberg 18 Vlodrop in de thans voorgestelde vorm niet in stand blijven.

Juridische aandachtspunten:

- artikel 3:2 Awb (onvoldoende zorgvuldig onderzoek)
- artikel 3:46 Awb (ondeugdelijke motivering)
- artikel 3:3 Awb (détournement de pouvoir)
- artikel 8.0a Omgevingswet (geen goede ruimtelijke ordening)
- provinciale instructieregels inzake functiewijziging en rode functies

4. Verzoek aan Provincie tot beoordeling beleid

Wij verzoeken Gedeputeerde Staten te verduidelijken of het provinciale beleid van Limburg ruimte biedt voor de realisatie van een **intensief** dag- en verblijfsrecreatiepark met 168 slaapplaatsen en groepsaccommodaties als herbestemming van een agrarische locatie, **direct grenzend** aan de woonkern Etsberg en Natura 2000 gebied, met een ontsluiting midden in de kern van de Etsberg.

Indien dit volgens GS wel beleidsmatig mogelijk zou zijn, verzoeken wij u aan te geven op basis van welke concrete beleidsafwegingen dit verenigbaar wordt geacht met de uitgangspunten:

- Van terughoudendheid
- Kleinschaligheid!
- Bescherming van het woon- en leefklimaat
- En het voorkomen van precedentwerking.

5. Toezicht op gemeentelijke toepassing van transitie

Wij verzoeken Gedeputeerde Staten te beoordelen of de gemeente Roerdalen het provinciale transitiebeleid juist en rechtmatig toepast door het grootschalig dag- en verblijfsrecreatiepark, direct grenzend aan een woonkern, **te** legitimeren als agrarische herbestemming, terwijl de feitelijke beëindiging van de agrarische activiteit (fruitteelt) pas **ná** de planvorming heeft plaatsgevonden en **geen** objectieve noodzaak is aangetoond.

Indien Gedeputeerde Staten vaststellen dat geen sprake is van een beleidsmatig aanvaardbare agrarische transitie, dan ontbreekt de planologische grondslag voor TAM Etsberg 18. In dat geval kan het plan **niet rechtmatig** worden vastgesteld of **in stand blijven** en dient het te worden **ingetrokken** dan wel **vervangen door een geheel nieuwe procedure**, waarin het initiatief wordt behandeld als reguliere recreatieve **projectontwikkeling** met volledige toepassing van de daarvoor geldende **wettelijke** en **beleidsmatige** vereisten.

Provinciale toezichthoudende rol
Wij benadrukken dat Gedeputeerde Staten op grond van de **Omgevingswet** en het **interbestuurlijk toezicht** gehouden zijn **in te grijpen** indien een gemeentelijk omgevingsplan **in strijd** is met **provinciale** instructieregels of indien beleidsmatige uitzonderingen, zoals het begrip landbouwtransitie, onjuist of oneigenlijk worden toegepast. In dat geval is provinciaal optreden **geen beleidsvrijheid**, maar een **wettelijke toezichthoudende taak.** Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de wijze waarop deze als agrarische transitie wordt gepositioneerd, verzoeken wij u deze **toezichthoudende rol** in deze casus expliciet te vervullen.

6. Afsluiting; détournement de pouvoir.

Wij achten deze toetsing tevens noodzakelijk om te voorkomen dat het project fungeert als **"**achterdeurconstructie voor vastgoedontwikkeling**"**, strijdig met het verbod op détournement de pouvoir**.**

De huidige ingezette procedure schept een precedent waarbij projectontwikkelaars via agrariërs transitiegrondslag kunnen omzeilen om grootschalige recreatieve projecten naast woonkernen te realiseren. Of de agrariër zelf ook voor vastgoedontwikkeling om te zijner tijd te verkopen.

Een afschrift van deze brief is tevens toegezonden aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen.

Wij vertrouwen erop u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere toelichting of vragen staan wij vanzelfsprekend tot uw beschikking.

Wij wachten uw bericht(en) af.

Met vriendelijke groet,

Werkgroep "kan alleen in Roerdalen".
Vertegenwoordiging van bewoners Etsberg & Vlodrop

Ps. Correspondentie via deze werkgroep verloopt namens meerdere bewoners. De werkgroep kiest er nadrukkelijk voor de individuele namen niet te vermelden, om te voorkomen dat individuele leden persoonlijk worden benaderd of onder druk komen te staan.