



Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z20-017222
Onderwerp:	Bestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg'
Datum:	18 oktober 2021
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	M. Van Helvert
Gevraagd besluit:	1. In te stemmen met de nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg'; 2. Het bestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg' getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPHKBRECadMW -VG01 gewijzigd vast te stellen; 3. Voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
Bijlage(n):	1. Nota van zienswijze bestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg'; 2. Bestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg' (verbeelding, toelichting met bijlagen, regels met bijlagen); 3. Concept raadsbesluit

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Het onderwerp van voorliggend voorstel betreft het vaststellen van het bestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg'. Dit bestemmingsplan ziet op de juridisch-planologische mogelijkheden ter hoogte van het voormalige recreatiepark 'Elfenmeer' in Herkenbosch. In het bestemmingsplan zijn de ontwikkelingen van de recreatieparken 'Huttopia Camping de Meinweg' en 'Vakantiepark Boschbeek' opgenomen. Verder wordt het terrein van de 'Lawntennisvereniging Herkenbosch' voorzien van een correcte bestemmingsplanregeling.

Het bestemmingsplan heeft vanaf 8 juli 2021 gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode was het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is 4 keer gebruik gemaakt. Als bijlage bij dit voorstel is een nota van zienswijzen gevoegd waarin de zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord. Uw raad wordt voorgesteld deze nota vast te stellen. Tot slot wordt aangehaald dat met de exploitanten van de genoemde recreatieparken elk een anterieure overeenkomst is gesloten. Dit maakt dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

2. Inleiding





De gemeente Roerdalen heeft de afgelopen jaren werk gemaakt van de revitalisering van de recreatiemogelijkheden aan de Meinweg in Herkenbosch. Daarbij is voor het gemeentelijk deel van het voormalige recreatiepark 'Elfenmeer' een nieuwe exploitant gezocht en gevonden. Deze exploitant is Huttopia. Huttopia wil graag een camping gaan exploiteren met het concept dat zij overal hanteren. Dit concept kenmerkt zich in hoofdzaak door de koppeling met de natuur, kleinschaligheid en een groen en duurzaam karakter. Het andere deel van het voormalige vakantiepark is eigendom van de Oostappen Groep. Oostappen wil haar deel revitaliseren en vernieuwd exploiteren. In de huidige situatie zijn er dus twee recreatiebedrijven terwijl in het verleden slechts sprake was van één recreatiebedrijf. Dit betekent dat voor beide parken het planologisch kader geschikt moet worden gemaakt en dus moet worden aangepast.

Door allebei de recreatiebedrijven zijn plannen bij de gemeente ingediend om de exploitatie van de recreatieparken naar de toekomst in te richten en vorm te geven. De plannen zijn voorzien van kwaliteit in de exploitatie en kwaliteiten voor en naar de omgeving.

Voor de volledigheid wordt aangehaald dat de tennisvereniging aan de Meinweg 1a eveneens binnen dit plangebied ligt van het voormalige recreatiepark 'Elfenmeer'. De geldende recreatieve bestemming is niet passend voor deze functie. In het voorliggende bestemmingsplan is daarom ook de 'tennisbaan' als sportbestemming planologisch verankerd.

Op de vaststelling van bestemmingsplannen is de procedure uit artikel 3.8 van Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Het bestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg' heeft in ontwerp ter inzage gelegen vanaf 8 juli 2021 gedurende zes weken. In deze periode zijn 6 verschillende zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord. Met bijgevoegde 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg' wordt een standpunt ingenomen.

Samengevat wordt uw raad gevraagd om in te stemmen met de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg' en het bestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg' vast te stellen. Daarnaast wordt u verzocht af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg';
2. Het bestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg' getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPHKBREcadMW -VG01, ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

4. Argumenten



1.1 Het bestemmingsplan voor de recreatieparken aan de Meinweg 1b en Meinweg 7 en de tennisvereniging aan de Meinweg 1a moet worden aangepast.

Het voormalige recreatiepark 'Elfenmeer' kent in het op dit moment geldende bestemmingsplan één bestemming met een bijbehorend inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan ziet op de inrichting voor één volledig recreatiepark met daarbij strikt aangeduid waar welke voorzieningen en functies mogelijk zijn. In deze zelfde bestemming ligt ook het terrein van de tennisvereniging. De activiteiten van de tennisvereniging zijn op zichzelf solitair niet passend in deze bestemming.

In de bouwregels van de huidige bestemming is verder opgenomen dat de bebouwing op het recreatiepark overeenkomstig het inrichtingsplan gebouwd moet worden. Dit houdt in dat het inrichtingsplan bepaalt op welke plek, welk recreatieobject kan worden geplaatst (bijvoorbeeld een tent, stacaravan etc.) en waar een centrale voorziening mag komen. Na de beëindiging van de erfpachtovereenkomst voor het terrein van het voormalige recreatiepark 'Elfenmeer' ontstonden twee recreatieparken. Een park in eigendom van de Oostappen Groep ('Vakantiepark Boschbeek') en een gemeentelijk deel dat in erfpacht is gegeven aan een nieuwe exploitant Huttopia ('Huttopia Camping De Meinweg').

Het huidige inrichtingsplan is gericht op de exploitatie van één recreatiepark. Nu sprake is van twee recreatieparken en tussen beide parken ook een fysieke afscheiding is aangebracht kan dit inrichtingsplan, en daarmee het bestemmingsplan, niet meer worden nageleefd. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Een integrale bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk.

Het voormalige recreatiepark kent een recreatieve bestemming met bijbehorend inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is gericht op de exploitatie van één recreatiepark. Nu er sprake is van twee recreatieparken en er tussen beide parken een fysieke afscheiding is aangebracht kan dit inrichtingsplan, en daarmee het bestemmingsplan, niet meer worden nageleefd. Het is niet mogelijk om een bestemmingsplan te wijzigen voor slechts één van de twee parken en het andere park uit het plan te laten. Door de aanwezigheid van het inrichtingsplan en bijbehorende regels wordt het planologisch dan onmogelijk om een recreatiepark te exploiteren.

1.3 Met het nieuwe plan is sprake van goede ruimtelijke ordening.

Vanuit de gemeente is ingezet op de revitalisering van het gebied en de recreatiemogelijkheden aan de Meinweg ter hoogte van het voormalige recreatiepark 'Elfenmeer'. Om dit juridisch-planologisch te borgen wordt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, een set planregels en een toelichting. Korte tijdshalve wordt verwezen naar deze documenten in de bijlage. De toelichting is daarbij de motivering van de planologische kaders en de verantwoording van de goede ruimtelijke ordening.



Op hoofdlijn bestaat de revitalisering uit het de in absolute getallen terugbrengen van het aantal recreatieve verblijfplaatsen. Daarbij wordt de samenstelling van aanbod van aangepast. Er komt een andere, meer uitgebreide variatie in het aanbod. De basis hiertoe is gelegen in behoefte onderzoeken daartoe. Feitelijk zal bij het plandeel 'Vakantiepark Boschbeek' sprake zijn van een toename van het aantal verblijfplaatsen. Bij het plandeel 'Huttopia Camping de Meinweg' is sprake van een afname. Een en ander resulteert in een afname van in totaal 331 recreatieve verblijfplaatsen. De gebruiksintensiteit van het gebied, waartoe ook het Nationaalpark de Meinweg behoort, zal daarmee veranderen.

Naast de aantallen zal ook het oppervlakte aan recreatieve bestemming afnemen. Deze reductie ontstaat door de correctie ter plaatse van de tennisvereniging. De tennisvereniging krijgt met het nieuwe bestemmingsplan een passende bestemming 'Sport'.

Met de nieuwe ontwikkelingen (wijzigingen in exploitatie en aanbod) wordt een kwaliteitsslag beoogd. Het bestaande inrichtingsplan voorzag immers alleen in een traditionele inrichting voor een camping met verhuur accommodaties, jaar- en seizoenplaatsen en kampeerplaatsen. Het '*Visie en actieprogramma recreatie en toerisme Midden Limburg*' geeft aan dat Midden-Limburg prachtig gelegen verblijfsrecreatieparken kent maar dat sommige niet meer vitaal zijn waardoor zij hun aantrekkingskracht op de recreant kwijtraken. De huidige plannen voorzien in twee recreatieparken met kwalitatief goede tot uitstekende recreatieverblijven passend bij de doelgroepen waarvoor er nog onvoldoende aanbod in Midden Limburg bestaat.

Niet onvermeld moet blijven dat voor beide parken gewerkt wordt met een landschappelijk inpassingsplan en een beeldkwaliteitsplan. De bijbehorende documenten zijn verankerd in de planregels en vormen de toetsingskaders voor de exploitanten. Met deze kaders wordt mede invulling gegeven aan een te maken kwaliteitsslag in het gebied door voorwaarden te stellen aan bebouwing. En voor het gebruik geldt het inpassingsplan als voorwaardelijke verplichting. Zonder de inpassing mag de locatie niet gebruikt worden.

In de toelichting, de ruimtelijke motivering wordt nader ingegaan op de verschillende relevante beleidskaders, de ruimtelijke en functionele aspecten, overwegingen met betrekking tot de relevante milieukaders (omgevingsaspecten), de juridische positie en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



5. Kanttekeningen

1.1 Er zijn 6 zienswijzen binnengekomen op het ontwerp-bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft van 8 juli 2021 tot en met 20 augustus 2021 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is 6 maal gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn beantwoord in de toegevoegde nota van zienswijzen. De zienswijzen strekken voornamelijk tot:

- Het aanvullen van de motivering met onderzoeken;
- De zorgen omtrent de verdichting en het mogelijk toekomstig gebruik van het plandeel 'Vakantiepark Boschbeek'.

De onderzoeken en bijlagen zijn toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Een reactie op de zorgen omtrent de veronderstelde verdichting en het toekomstig gebruik zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen. Dit maakt ook dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld.

Wat betreft de in diverse zienswijzen geuite vrees het toekomstig gebruik van het plandeel Vakantiepark Boschbeek wordt hier volledigheidshalve opgemerkt dat dit geen ruimtelijk relevant aspect betreft. Als na vaststelling van het bestemmingsplan blijkt dat een van de initiatiefnemers niet volgens de regels uit het bestemmingsplan handelt zal bestuursrechtelijk en daar waar aan de orde privaatrechtelijk worden opgetreden.

6. Financiën

Dit voorstel heeft geen directe financiële gevolgen. Met de exploitanten in het gebied zijn anterieure overeenkomsten gesloten waarmee aan het wettelijke verplichte kostenverhaal wordt voldaan.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat wanneer het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld de plandelen 'Vakantiepark Boschbeek' en 'Huttopia Camping De Meinweg' niet tot ontwikkeling en exploitatie kunnen komen. Dit houdt in dat de gemeente mogelijk toeristenbelasting over 2022 misloopt.

7. Communicatie

Conform afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekend gemaakt in het (digitale) gemeenteblad en de lokale bladen. De plannen zullen verder voor eenieder beschikbaar zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl en in het Servicepunt Roerdalen.



8. Planning en uitvoering

Het vaststellingsbesluit en de bijbehorende stukken worden voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zij die beroep instellen, kunnen gedurende de genoemde termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling. De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Afdeling. Zodra de Afdeling uitspraak heeft gedaan op het verzoek en/of na het onbenut verstrijken van de beroepstermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk.

9. Privacy

Niet van toepassing

10. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

De Wet ruimtelijke ordening.

11. Bijlagen

- Nota van Zienswijze bestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg'.
- Bestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg' (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen).
- Concept Raadsbesluit

Sint Odiliënberg, 26 oktober 2021

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije

mr. M.D. de Boer-Beerta