

Nota van zienswijzen
Bestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg'.



gemeente roerdalen

18-10-2021



Inleiding

Het bestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg' heeft als ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegen van 8 juli 2021 tot en met 18 augustus 2021. Gedurende deze periode was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is 6 keer gebruik gemaakt.

In navolgend overzicht zijn de zienswijzen opgesomd:

1. Zienswijze ontvangen d.d. 5 augustus 2021 (kenmerk D161405), van [REDACTED] namens 21 bewoners van Reewoude in Herkenbosch;
2. Zienswijze ontvangen d.d. 16 augustus 2021 (kenmerk D161839), van Lawn Tennisvereniging Herkenbosch;
3. Pro forma zienswijze ontvangen d.d. 17 augustus 2021 en aanvulling ontvangen d.d. 27 augustus 2021 (kenmerk D162947), van de Provincie Limburg;
4. Zienswijze ontvangen d.d. 6 september 2021 (kenmerk D162721), van de heer [REDACTED];
5. Pro forma zienswijze ontvangen d.d. 17 augustus 2021 en aanvulling ontvangen d.d. 16 september 2021 (kenmerk D163280), van de heer [REDACTED];
6. Pro forma zienswijze ontvangen d.d. 17 augustus 2021 en aanvulling ontvangen d.d. 17 september 2021 (kenmerk D163289), van de heer [REDACTED];

De zienswijzen 1 en 2 zijn binnen de periode van zienswijzen ontvangen en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen 3, 5 en 6 zijn 'pro forma' ontvangen binnen de termijn. Na ontvangst van deze pro forma zienswijzen is termijn voor aanvulling geboden. Binnen deze gestelde termijn voor aanvulling zijn de nodige aanvullingen ontvangen. De zienswijzen zijn daarmee eveneens ontvankelijk. Zienswijze 4 is ontvangen buiten termijn van inzage. Deze zienswijze is daarom niet-ontvankelijk. Volledigheidshalve is wel naar de inhoud gekeken en een standpunt geformuleerd.

In deze 'Nota van zienswijzen' worden de ingediende zienswijzen eerst samengevat. Vervolgens wordt het gemeentelijk standpunt en een eventuele aanpassing van het plan weergegeven. De samenvatting van de zienswijzen heeft alleen tot doel de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen is de volledige brief meegenomen, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt.

Zienswijzen**Zienswijze 1 – [REDACTED] namens 21 bewoners van Reewoude in Herkenbosch**

1. De plannen voor de inrichting van vakantiepark Boschbeek stroken niet met de Omgevingsvisie van Roerdalen en de Gebiedsvisie van de Meinweg. Samengevat is daarin opgenomen dat ongebreidelde groei niet mogelijk is, het recreatief aanbod moet aansluiten bij de bezoekers en kwaliteit centraal staat en voor kwantiteit gaat. De nieuwe plannen omvatten voor wat betreft recreatiepark Boschbeek de plaatsing van 180 mobiele chalets gericht op de 'rustzoekers en inzichtzoekers'. Dit wordt omschreven als een doelgroep die inspirerende rustige activiteiten zoekt. Die omschrijving komt niet overeen met de beoogde opzet van vakantiepark de Boschbeek. De recreatie-dichtheid (aantal overnachtingsplaatsen per oppervlakte: 25/ha) is vergelijkbaar met die van het voormalige recreatiepark het Elfenmeer (24/ha). Dit roept bij de reclamanten vraagtekens op over de ruimtelijke kwaliteit, de milieu en omgevingsbelasting en de match met de doelgroepen. Rustzoekers en inzichtzoekers gaan niet met 6 personen op vakantie in chalets die zeer dicht op elkaar geplaatst gaan worden. Hier gaat het over maximale opbrengst en niet over beleving en rust.
2. Reclamanten stellen dat de Oostappen Groep de oorzaak was van de verloedering van het park Elfenmeer. Het noemen van een goede doelgroep is geen garantie dat deze ook daadwerkelijk gebruik gaat maken van de accommodatie als dat niet onderbouwd wordt. Die initiatiefnemer mist de concrete onderbouwing in het Oostappen plan. De manier waarop Oostappen het voormalige Elfenmeer geëxploiteerd heeft, geeft geen vertrouwen dat het nu anders wordt.
3. Reclamanten geven aan dat in het ontwerp-bestemmingsplan slechts oppervlakkig wordt ingegaan op wat de gemeente vastgelegd heeft in de 2021 Omgevingsvisie van Roerdalen en de gebiedsvisie: "Belevingspark de Meinweg; gebiedsontwikkeling". Er wordt niet in detail ingegaan op hoe de voorgestelde inrichting past in beide visies.
4. Reclamanten geven verder aan dat wordt verwezen naar een marktonderzoek naar het recreatieve vraag en aanbod. De resultaten van dat onderzoek ontbreken.
5. Reclamanten signaleren dat effectief handhavend optreden van belang is, vooral op het gebied van permanente bewoning. Met het huidige Boschbeek-plan is er geen enkele bescherming tegen de problematiek van het voormalige Elfenmeer. Indiener vraagt hoe de gemeente die problematiek gaat voorkomen met het voorliggende plan?
6. Reclamanten stellen dat de documentatie met betrekking tot het vakantiepark Boschbeek te wensen over laat. Het ontbreekt aan een illustratie waarin de verblijfsobjecten en faciliteiten in de juiste maatstelling gedocumenteerd zijn. De gebruikte illustraties vertekenen de werkelijkheid en zouden zelfs als (onbedoeld) misleidend opgevat kunnen worden. De voorliggende documentatie verhuult het werkelijke beeld.
7. Reclamanten vinden de analoge verbeelding van het plan vaag.

Recreatiedruk / infrastructuur, nutsvoorzieningen en verduurzaming

8. In het verleden bleek dat de Meinweg de grote stroom vakantiegangers niet aankon. Dat resulteerde in onveilige situaties, verkeersopstoppingen en overlast. De plannen voorzien niet in aanpassingen aan de ontsluiting van de vakantieparken om dit te voorkomen. Reclamanten geven aan dat de oplossing maar voor een deel bij de recreatieparken ligt. Het is wel in het belang dat dit goed aangepakt wordt.
9. Reclamanten verzoeken om aandacht voor de mogelijke belasting van het mobiele netwerk / internet door recreanten in de parken en in de Meinweg en de gevolgen die dit kan hebben.
10. Reclamanten vragen wat de gevolgen zijn van de ontwikkeling voor de belasting van de nutsvoorzieningen zijn (riool, water en elektra). Reclamanten twijfelen over de capaciteit van het bestaande netwerk vanwege de toenemende vraag van elektra.

11. Volgens reclamanten wordt in de plannen niet ingegaan op de noodzaak tot verduurzaming en toekomstbestendigheid van onze leefomgeving en hoe dat wordt bereikt. Deze vraag leeft met name bij de ontwikkeling van vakantiepark Boschbeek.
12. Reclamanten stellen dat de landschappelijke inpassing voor het Boschbeek park niet concreet is.
13. Reclamanten stellen dat het ontwerp-bestemmingsplan regels mist ter bescherming van natuur- en recreatiewaarden. Hoe worden natuurbehoud, kwaliteit en beleving gewaarborgd? Waarom wordt er geen kwaliteitscertificatie of keurmerk vereist (bijv. ISO 9001)?
14. Volgens reclamanten laat het bestemmingsplan een zeer hoge recreatie intensiteit toe voor het Boschbeek park. Daarmee kan alles wat onwenselijk was in het voormalige Elfenmeer zich herhalen. In welke opzichten verschilt de nieuwe situatie voor het Boschbeek park dan van de oude -onwenselijke- situatie van het Elfenmeer op grond waarvan het Boschbeek park nu wel acceptabel is?
15. De consultatie van belanghebbenden en omwonenden, ook stakeholders, heeft voor dit ontwerp bestemmingsplan niet plaatsgevonden en dat vinden reclamanten jammer. Ze vragen zich af waarom hier niet voor gekozen is.
16. Veel informatie is niet op juistheid gecontroleerd. De resultaten van onderzoeken ontbreken omdat ze niet belangrijk zouden zijn.

Plankaarten:

17. Het ontwerp-bestemmingsplan omschrijft de bestemmingsregels 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 5' (art. 3) en 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 10' (art. 4). Er is echter niet op een kaart te zien om welke gebieden het gaat. Reclamanten vragen of het juist is dat artikel 3 refereert naar de Boschbeek en artikel 4 naar Huttoxia Meinweg.

Groen

18. Reclamanten stellen dat de eis '60% "groen" alleen in bijlage 3 wordt genoemd en verder niet terugkomt in de regels van het ontwerp-bestemmingsplan. Reclamanten stellen dat in de planregels de termen 'groen' en '% groen' moeten worden opgenomen;
19. Groen wordt in bijlage 3 omschreven als 'gras, inheemse beplanting en/of bos en bomen'. Volgens reclamanten wordt daarin geen onderscheid gemaakt. Indiener vraagt of het hele oppervlak kan worden omgezet naar gras?
20. Volgens reclamanten kent het landschappelijk inpassingsplan bijna geen concrete plannen voor groen neergelegd behalve voor deelgebied 3 en dat is een kleine randstrook van het park.
21. Reclamanten geven aan dat de huidige verdeling van groen niet is beschreven. De toekomstige beoogde verdeling en hoe dat moet worden bereikt is, volgens reclamanten, slechts vaag omschreven.
22. In de bijlage landschappelijke inpassing van de Boschbeek wordt de natuur ondergeschikt gesteld aan de recreatiefunctie (p.9). Met de plaatsing van mobiele chalets impliceert dit dat recreatie overall het hoofddoel wordt. Die omschrijving is tegenstrijdig aan de gestelde norm van 60% groen. Reclamanten vragen zich af hoe dit er concreet gaat uit zien?
23. Reclamanten stellen dat in bijlage 3, p 8, het volgende is opgenomen: 'juist meer of ruimere open plekken moeten komen'. Reclamanten geven aan dat hiermee wordt bedoeld dat binnen de 60% groen wordt geschoven met de invulling. Meer open plekken en langs de randen struiken. Behalve een algemene visie worden er geen details gegeven. Reclamanten vragen of open plekken ook 'groen' zijn?
24. In de planregels is een vergunningsplicht opgenomen voor veranderingen en voor de kap van bomen (art. 3.5.1. en 4.5.1). Reclamanten vragen welke beleidsregels worden gevolgd voor veranderingen?
25. Reclamanten constateren dat er een verschil is tussen de landschappelijke inpassing van Huttoxia Meinweg en de Boschbeek. Niet alleen in de invulling maar eveneens in de kwaliteit van rapportage, detaillering van de huidige situatie en de beplantingsplannen.

26. Reclamanten geven aan dat de beschrijving op pagina 11 van het beeldkwaliteitsplan Boschbeek, de indruk geeft dat de bestrijding van exoten zinloos is vanwege de hoge kosten. Reclamanten geven aan dat het erop lijkt dat de initiatiefnemer niets gaat doen.
27. Reclamanten geven aan dat op pagina 16 van het beeldkwaliteitsplan Boschbeek alleen voor deelgebied 3 een plantoverzicht wordt gegeven. Volgens reclamanten omvat dit deelgebied een hele kleine randzone van het park. Hij vraagt naar het plantoverzicht van de rest van het park.

Mobiele Chalets:

28. In de plannen zijn diverse illustraties van mobiele chalets opgenomen. Het is voor reclamanten onduidelijk welke soorten stacaravans worden geplaatst. Betreft het verplaatsbare recreatiewoningen, Lichte recreatiewoningen (HLL) of verplaatsbare woningen? In de toelichting, planregels en de bijlagen worden verschillende benamingen gebruikt. Verder worden er geen eisen gesteld aan de kwaliteit, isolatie, duurzaamheid, brandveiligheid van deze mobiele chalets.

Renovatie bungalows:

29. De renovatie van de bestaande bungalows betreft slechts uiterlijk aanzien. Daarmee wordt een gelegenheid gemist om deze bungalows toekomstbestendig te maken.
30. Reclamanten vragen hoe de gemeente is omgegaan met de 18 bungalows die een eigen kadastraal perceel hebben binnen het plandeel Boschbeek. Zij vragen of er bungalows in privé eigendom zijn en of de betreffende eigenaren zijn geconsulteerd.

Kwaliteit:

31. Reclamanten geven aan dat op pagina 25 van de toelichting is opgenomen dat een aanvullende kwaliteitsbijdrage niet aan de orde is omdat de intensiteit van het plangebied afneemt. Hierbij wordt voorbijgegaan aan de grote toename van intensiteit in de Boschbeek. Indiener vraagt zich af of het nastreven van kwaliteit door Huttoopia dit mogelijk maakt.
32. Reclamanten vragen hoe kwaliteit wordt vastgelegd? De indiener mist een verplichting tot een kwaliteitskeurmerk of kwaliteitscertificaat, bijvoorbeeld het kwaliteitscertificaat is ISO 9001.
33. In de toelichting is een overzicht opgenomen van de bestaande aantallen recreatieplaatsen en de aantallen in het nieuwe bestemmingsplan (p. 19). Reclamanten stellen dat de getallen niet overeenkomstig de aantallen die in het huidige bestemmingsplan zijn. Het is voor reclamanten onduidelijk waarop de getallen in deze vergelijkingstabel zijn gebaseerd.
34. Het aantal 'stacaravans' op de Boschbeek bedraagt 180. Dat is volgens reclamanten meer dan vier maal het huidige toegestane aantal. Het positieve beeld dat ontstaat wordt bereikt door de totalen van beide vakantieparken te gebruiken.
35. Er zijn 18 vakantiebungalows op afzonderlijke percelen. Reclamanten stellen dat de Oostappen Groep minder kan gebruiken voor de planontwikkeling dan de opgegeven oppervlakte. Reclamanten geven aan dat de dichtheid groter is dan opgegeven.
36. Het aantal opgegeven en type overnachtingslocaties zoals weergegeven in afbeelding 7 klopt niet met de tekst op pagina 12. Waarom wordt deze afbeelding in de toelichting gebruikt als deze de beschrijving in de tekst niet benadert?
37. Het plandeel Boschbeek laat recreatiekavels van 250 m² toe. Reclamanten stellen dat de 180 mobiele chalets en de 50 bungalows daarmee een oppervlakte van 5.75 ha innemen. Zij stellen dat dit 60% van het totale oppervlak betreft en vragen zich af hoe dit moet worden gezien in relatie tot de 60% groen.
38. Volgens reclamanten is het duidelijk dat de dichtheid vele malen hoger is dan die van het voormalige Elfenmeer. Zij vragen zich af hoe dit past in de belevingskwaliteit?
39. De toetsing aan het provinciale beleid is volgens reclamanten zeer oppervlakkig. Volgens de Provincie is er geen behoefte aan standaard vakantieparken. Daarnaast is er geen behoefte aan kwantiteit, wel aan kwaliteit. Het Boschbeek park wordt als niet-standaard omschreven, maar lijkt dat volgens reclamanten niet te zijn. Reclamanten vragen zich af hoe de plannen concreet worden onderbouwd zodat het geen standaard park wordt?

40. De plannen worden omschreven als een positieve ontwikkeling omdat in het totale plangebied de intensiteit afneemt. Reclamanten geven aan dat een bestemmingsplanwijziging voor alleen het plandeel de Boschbeek niet voldoet aan het provinciaal beleid, de gebiedsvisie en de Omgevingsvisie. Reclamanten vragen waarom in dit bestemmingsplan de ontwikkeling wel positief wordt uitgelegd.
41. Reclamanten vragen zich af hoe is beoordeeld dat de recreatieparken in het voorliggende plan beter aansluiten bij het Nationaal Park. Reclamanten stellen dat een volgepropt recreatiepark niet positief kan zijn voor de beleevingswaarde.
42. Reclamanten vragen waaruit blijkt dat de kwaliteit van de Boschbeek aansluit bij de eisen en wensen van de klant (pg. 23 toelichting).
43. In de toelichting (pg. 23) wordt onderbouwd waarom er behoefte is aan recreatieparken die meer bieden dan een standaard onderkomen. Reclamanten vragen zich af waarom er wordt aangegeven dat er voldoende capaciteit is en vervolgens wordt aangegeven dat er momenteel behoefte is aan camperplaatsen. Volgens reclamanten voorzien de plannen van de Boschbeek hier niet in.
44. Volgens reclamanten is het lastig de op pagina 24 omschreven doelgroepen voor de Boschbeek te koppelen aan nogal de verdichte invulling van het vakantiepark. Reclamanten vragen hoe concreet onderbouwd is dat de Boschbeek geen standaard recreatiepark wordt, en zelfs meer extreem, dat het geen zeer verdicht standaard recreatiepark wordt.
45. Stikstofdepositie: De reclamant verwijst naar de opmerking over het stikstofonderzoek. Daarbij wordt verwezen naar de aanlegfase en niet naar gebruiksfase. Omvat het onderzoek het volledige stikstofdepositie spectrum van, met name, de Boschbeek?
46. Archeologie: In de toelichting is opgenomen dat archeologisch onderzoek niet aan de orde als is als de ondergrondse bouwdiepte maximaal 40 cm bedraagt. Reclamanten geven aan dat bij de aanleg van bijvoorbeeld nutsvoorzieningen die maximale 40 cm diepte wordt overschreden.
47. Reclamanten vragen waarom op voorhand niet is aan te nemen dat beschermde soorten een belemmering vormen voor besluitvorming? (p. 27) Reclamanten vragen zich af of het niet beter is om op de resultaten van het onderzoek te wachten. Daarnaast vragen reclamanten zich af wie het onderzoek uitvoert en of er sprake is van een onafhankelijk onderzoek.
48. Waterparagraaf: reclamanten geven aan dat er wordt uitgelegd wat de waterparagraaf is. In het plan is geen beschrijving van de waterhuishouding opgenomen.
49. Verkeer en parkeren: reclamanten stellen dat recreanten verkeersproblemen op Meinweg kunnen veroorzaken. Dit is in het verleden vaker gebeurd. Er is dan ook voldoende parkeergelegenheid nodig bij facilitaire gebouwen. Dit wordt echter niet beschreven in de plannen.
50. De inrit van de Boschbeek is smal en biedt weinig ruimte aan gescheiden in- en uitrijden. De inrit kan moeilijk zichtbaar zijn. Reclamanten vragen welke voorzieningen worden getroffen om overlast en ophoping van verkeer op de Meinweg te voorkomen en verkeersveiligheid te borgen.
51. Reclamanten missen bij de toelichting bijlagen (de memo van K3H architecten en een onderzoek opgesteld 'Van der Reest Advies').
52. De resultaten van het onderzoek van Van der Reest Advies lijken tegengesteld te zijn aan het provinciaal/nationaal onderzoek dat wordt besproken in de toelichting op pagina's 22 en 23. Wat is er anders dan standaard in concrete termen in de Boschbeek plannen?
53. In de toelichting wordt melding gemaakt van een anterieure overeenkomst (pg. 39). Reclamanten geven aan dat details ontbreken en vragen zich af welke afspraken zijn gemaakt en hoe bindend deze zijn.
54. Waaruit bestaat de borging van landschappelijke inpassing en hoe verhoudt zich dit met de anterieure overeenkomst. De genoemde anterieure overeenkomst zou volgens reclamanten toegevoegd moeten worden als bijlage.
55. Reclamanten vragen waarom deze overeenkomst is gesloten gezien de perikelen met Oostappen Groep in het verleden.

56. Op pagina 22 van de toelichting is opgenomen dat beide parken een toekomstbestendige ontwikkeling willen realiseren. Dat blijkt echter niet uit de plannen van de Boschbeek. De conclusie dat dit naadloos aansluit bij de uitgangspunten van de gemeentelijke Omgevingsvisie is niet onderbouwd. Het argument dat een bestaand park omgezet wordt en een referentie naar het landschapsplan is onvoldoende. Waaruit blijkt toekomstbestendigheid?

Fouten:

57. Reclamanten geven aan dat het niet ter zake doet dat Reewoude een voormalig vakantiepark is (p.4 toelichting).
58. Pagina 10 toelichting: hier is opgenomen dat 'voormalige recreatiepark Boschbeek'. Dit moet Elfenmeer zijn. Ook is op deze pagina de oppervlakte van 10 ha opgenomen in plaats van 9 ha.
59. Pagina 21 toelichting: sectie 3.2.2 staat voor 3.2.1 (pg. 22). Er zijn dus twee secties 3.2.2.
60. Op verschillende pagina's wordt voor het woord 'park' abusievelijk het woord 'parkeren' gebruikt, zie bijvoorbeeld pagina 23.
61. Afbeelding 8 "Landschapsplan Boschbeek" is volkomen verschillend van het masterplan op afbeelding 7. Het is bovendien onduidelijk wat de symboliek van de locaties in deze afbeelding betekent.
62. Er zijn twee afbeeldingen 8.
63. Afbeelding 7 mist de ondersteunende gebouwen. Deze zijn niet terug te vinden op een kaart.
64. Een onafhankelijk marktonderzoek ontbreekt.
65. Reclamanten vragen of Huttopia op de hoogte is van de plannen van de Oostappen Groep en hoe zij de plannen zien.
66. Reclamanten stellen dat de planregels niet afdoende zijn in relatie tot de doelstellingen die vastgelegd zijn in de omgevings- en gebiedsvisie. Gevraagd wordt hoe de kwaliteit van vakantiepark Boschbeek geborgd is met een bestemmingsplan dat op belangrijke punten verwijst naar bijlagen die door de exploitant zijn opgestelde en met vage omschrijvingen. Indiener stelt dat deze daarmee niet onafhankelijk, niet feitelijk en daarmee nauwelijks bindend zijn.
67. Reclamanten geven aan dat de opzet van het ontwerp-bestemmingsplan feitelijk twee plannen omvat die zijn samengevoegd voor wat betreft aantallen, maar die apart beschouwd worden als het gaat over kwaliteit. Reclamanten vragen zich af of er gemeten wordt met twee maten. Reclamanten geven aan dat het goede Huttopia plan wordt meegetrokken in de slechte plankwaliteit van de Boschbeek en geven aan dat het ontkoppelen van de plannen dit kan voorkomen.

Antwoord gemeente:

Ad 1. In de toelichting (p.25) is de toetsing aan het gemeentelijk beleid opgenomen. Kwaliteit en doelgroepen zijn niet rechtstreeks te relateren aan de dichtheid van een park. De doelgroepen uit de zo genaamde Leefstijlvinder zijn gehanteerd. De basis van de Leefstijlvinder is het BSR™-model. Dit is het wetenschappelijke leefstijlmodel van MarketResponse dat de drijfveren van mensen ontrafelt. Een nadere toelichting is opgenomen in het toegevoegde Masterplan. Hierin is eveneens het marktonderzoek opgenomen. De ruimtelijke kwaliteit, milieu en omgevingsbelasting zijn nader toegelicht in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Ad 2. Het bestemmingsplan geeft planologische kaders waarbinnen een initiatiefnemer kan ontwikkelen. In de toelichting worden de kaders toegelicht die in de regels inclusief de bijlagen worden gesteld en vastgelegd. Daarnaast is met beide initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afgesloten. 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.

Ad 3. Zie hiervoor. De van toepassing zijnde relevante beleidskaders zijn beschouwd in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Ad 4. Het Masterplan Boschbeek is aan de toelichting bij het bestemmingsplan toegevoegd. Bij dit Masterplan is een marktonderzoek opgenomen. Ook dit marktonderzoek is toegevoegd aan de toelichting.

Ad 5. Met het vaststellen van een planologisch kader worden duidelijke regels gesteld waaraan een initiatiefnemer zich moet houden. In voorliggend bestemmingsplan zijn de regels geformuleerd aan de hand van de laatste stand van zaken vanuit de jurisprudentie en inzichten in het kader van handhavend optreden. Een initiatief wordt verder beoordeeld op zijn eigen waarde en de zogenaamde goede ruimtelijke ordening (inclusief de ruimtelijke kwaliteit). De daaruit voortkomende kaders en voorwaarden worden vastgelegd in de verbeelding en planregels. De beoordeling of een ondernemer met grondeigendom zelf acceptabel is maakt in beginsel geen onderdeel uit van de ruimtelijke afwegingen.

Ad 6. Het bestemmingsplan is een ruimtelijk plan dat beschrijft wat er met de ruimte en de grond mag gebeuren. De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening de bepalingen opgenomen omtrent de inhoud van het bestemmingsplan (afdeling 3.1, artikel 3.1). Voorliggend bestemmingsplan gaat verder – anders dan neergelegd in de planregels en het beeldkwaliteitsplan – niet in een vergaand detail in op de exacte plaatsing, de vorm en verschijning van de individuele gebouwen. Het plan kent enig vrijheid dienaangaande. Het is aan een initiatiefnemer vervolgens om een plan te ontwikkelen dat past binnen de gestelde kaders. Het huidige bestemmingsplan omvat de eigendommen van de gemeente (exploitant Huttopia), de Oostappen Groep en de tennisvereniging.

Ad 7. De verbeelding is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (hierna SVB 2012). De SVB 2012 geeft normen voor de vormgeving en inrichting van het digitale bestemmingsplan. Volgens de wetgever moet een bestemmingsplan en de daarbij behorende toelichting in digitale, geautoriseerde bronbestanden worden vastgelegd en in die vorm worden vastgesteld. Daarnaast geeft de SVB 2012 richtlijnen voor de opmaak van analoge plankaarten. De analoge verbeelding voldoet aan deze richtlijnen.

Ad 8. Het huidige bestemmingsplan laat in totaal 858 recreatieve verblijfsplaatsen toe. Het nieuwe planologische kader 527 recreatieve overnachtingsmogelijkheden. Voor de verkeersgeneratie, verkeersafwikkeling en verwerking van de parkeerdruk is een deskundig bureau benaderd. Dit bureau heeft een beschouwing gemaakt. Deze beschouwing is toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan. De conclusie luidt samengevat dat de verkeersdruk ten algemene afneemt ter hoogte van de ontsluiting van het woongebied van reclamanten. Het maken van infrastructurele aanpassingen zijn niet noodzakelijk gebleken.

Ad 9. Het beoordelen van de belasting van het mobiele telecomnetwerk / internet door recreanten maakt geen onderdeel van een planologische afweging. Bovendien wordt ten algemene bedacht dat het aantal recreatiemogelijkheden in absolute getallen fors afneemt. Het gebruik van mobiele telecom dus ook.

Ad 10. Het beoordelen van de technische aspecten van het rioleringsstelsel, de waterleiding en het elektriciteitsnetwerk maken op detailniveau geen onderdeel uit van voorliggende planologische afweging. Daarbij wordt ten algemene bedacht dat het aantal recreatiemogelijkheden in absolute getallen fors afneemt. Het gebruik van de genoemde faciliteiten dus ook.

Ad 11. De toekomstbestendigheid (uitvoerbaarheid) van het park is aangetoond doormiddel van een marktonderzoek en de gesloten anterieure overeenkomst. De noodzaak van mogelijk toekomstige

verduurzaming ligt buiten de aanleiding van voorliggend bestemmingsplan. Ruimtelijk is dit weliswaar mogelijk relevant, echter niet doorslaggevend in de medewerking in deze. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en/of de Woningwet staat overigens niet zondermeer toe aanvullende technische eisen te stellen in het kader van duurzaamheid.

Ad 12. De landschappelijke inpassingen van beide exploitanten zijn, afzonderlijk van elkaar, opgesteld en voorgelegd aan de Omgevingscommissie. Deze onafhankelijke commissie adviseert de gemeente over alle landschappelijke inpassingen. Beide landschappelijke inpassingsplannen zijn positief beoordeeld door de Omgevingscommissie op 29 juni 2021. Er bestaat geen aanleiding om te twijfelen aan dit oordeel.

Ad 13. Een bestemmingsplan wordt opgesteld volgens de Wro en de standaarden uit het SVB 2012. Het toevoegen van extra regels die geen relatie hebben met het planologisch kader kunnen niet worden opgenomen. De regels bieden gebruik- en bouwmogelijkheden. Hiermee worden, ruimtelijk gezien, de relevante natuur- en recreatiewaarden beschermd. Daarnaast zijn in het landschappelijk inpassingsplan beheervorschriften opgenomen. Het landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van zowel het bestemmingsplan. Natuurwaarden worden verder tevens beschermd door de Wet natuurbescherming (onder de bevoegdheid van de Provincie Limburg).

Ad 14. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw planologisch kader geschetst dat niet gelijk is aan het thans geldende planologisch kader. Dit ziet met name op het verschil in de regeling omtrent de mogelijke inrichting. Met beide exploitanten voor de nieuwe situatie is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Daarnaast kent het plan voor beide parken een landschappelijk inpassingsplan en een beeldkwaliteitsplan die zijn vastgelegd op de verbeelding en in de planregels. Met deze plannen wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.

Ad 15. De gemeente heeft binnen het plangebied twee initiatieven te beoordelen. Binnen de inzageperiode heeft eenieder de mogelijkheid om te reageren op het ontwerp-bestemmingsplan. De zienswijzen zijn meegenomen in de afweging over het bestemmingsplan.

Ad 16. De toelichting is aangevuld met diverse onderzoeken. Deze onderzoeken zijn gecontroleerd door specialisten van de gemeente en haar omgevingsdienst.

Ad 17. De verbeelding (plankaart) laat zien over welk gebied artikel 3 en welk gebied artikel 4 handelt. De verbeelding is opgesteld volgens de SVB 2012. In de digitale versie is door het plaatsen van de cursor te zien welke regels van toepassing zijn. Op de analoge kaart zijn de gebieden geduid als RV-5 en RV-10. Het gebied RV-5 is gekaderd ter plaatse van het grondgebied van Vakantiepark Boschbeek. RV-10 is begrenst ter plekke van het gebied van Camping Huttopia de Meinweg.

Ad 18. De norm 60% groen is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3) en in het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 4). Deze bijlagen zijn aan de regels gekoppeld door de artikelen 3.2 onder n *voldaan dient te worden aan het beeldkwaliteitsplan in bijlage 3 bij deze planregels* en 3.3.2 de voorwaardelijke verplichting. Daarnaast wordt de landschappelijke inpassing op de verbeelding geduid door middel van de functieaanduiding *specifieke vorm van recreatie – landschappelijke inpassing*. Tenslotte is deze norm eveneens vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De landschappelijke inpassingsplannen zijn positief beoordeeld door de Omgevingscommissie op 29 juni 2021.

Ad 19. Bijlage 3 betreft het beeldkwaliteitsplan. In bijlage 2, de landschappelijke inpassing is het onderdeel groen nader uitgewerkt.

Ad 20. Het landschappelijk inpassingsplan geeft regels ten aanzien van de benodigde groenstructuur. De inpassingsplannen zijn beoordeeld en geaccordeerd door de Omgevingscommissie. Een concrete invulling door initiatiefnemer moet passen binnen de gestelde planologische kaders.

Ad 21. Verwezen wordt naar bijlage 2 en 4, de landschappelijke inpassingsplannen en aanvullend naar de beantwoording van vragen 12 en 18.

Ad 22. De enkelbestemming ter plaatse is 'recreatie'. Het perceel kent geen 'natuur' bestemming. In een bestemmingsplan worden planologisch kaders opgenomen. In een planologisch kader worden geen concrete ontwikkelingen opgenomen. De initiatiefnemer bij het uitwerken van de plannen aantonen dat hij voldoet aan de kaders.

Ad. 23. In bijlage 3, het beeldkwaliteitsplan Boschbeek is deze zinsnede niet aangetroffen. De opmerking is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan, bijlage 2. De aangehaalde zin maakt onderdeel uit van het volledige landschappelijke inpassingsplan waaraan initiatiefnemer moet voldoen. In dit planologisch kader wordt gras, inheemse beplanting en/of bos en bomen gezien als groene ruimte.

Ad 24. De aangehaalde regelingen zijn conform de regeling uit het bestaande moederplan, bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen-2^e herziening'. Voor kapvergunningen vormt de gemeentelijke Bomenlijst het beoordelingskader. Daarnaast zet een bestemmingsplan andere wetgeving, zoals de Wet natuurbescherming niet opzij. Bij aanpassingen moet ook aan de eisen die dergelijke wetten opleggen worden voldaan.

Ad 25. De landschappelijke inpassingsplannen zijn beide beoordeeld door de Omgevingscommissie en akkoord bevonden op 29 juni 2021.

Ad 26. Op pagina 11 van het beeldkwaliteitsplan wordt een dergelijke beschrijving niet aangetroffen, wel op pagina 11 van het Landschappelijk Inpassingsplan. De zinsnede dient te worden gelezen in samenhang met de volledige tekst. Wij delen deze indruk dan ook niet. Het betreft een aandachtspunt. Het landschappelijk inpassingsplan geeft aan dat *invasieve exoten zoals Amerikaanse vogelkers moeten worden bestreden (pagina 10 wensbeeld), binnen de zonering randen vindt geen houtoogst plaats; tenzij noodzakelijk in verband met omvormingsbeheer, het verwijderen van naaldbout en exoten (pagina 10 artikel 5.3), en enkel nog inheems (streekeigen) plantmateriaal toe te passen (met uitzondering van het intensievere centrumgebied en entree) en in het verleden aangeplante exoten (als tuininrichting) te verwijderen (pagina10, doelstellingen).*

Ad 27. Op pagina 16 van het beeldkwaliteitsplan wordt een dergelijke beschrijving niet aangetroffen, wel op pagina 16 van het Landschappelijk Inpassingsplan. Binnen deelgebieden 1, 2, 4 en 5 vindt er geen nieuwe aanplant plaats, zie de beschrijving pagina 11. Voor gebied 3 geldt dat de aanplant van boom- en struikvormende soorten noodzakelijk is voor een versnelde beeldvorming. Vandaar dat voor dit deelgebied een beplantingsplan is opgenomen.

Ad 28. Het bestemmingsplan inclusief bijlagen biedt een kader waarbinnen de initiatiefnemers de plannen kunnen uitwerken. Het bestemmingsplan kent een definitie 'mobiel chalet' (artikel 159) : *een demontabel bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, niet zijnde een kampeermiddel of stacaravan, bedoeld voor kortdurend recreatief nachtverblijf, zonder gebouwde fundering, dat binnen 24 uur te verplaatsen is.* Als een initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning indient voor de plaatsing van de chalets moet de aanvraag voldoen aan de opgenomen definitie. De beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van

chalets omvat eveneens een technische toets. De aanvraag wordt onder andere getoetst aan de wettelijk gestelde eisen inzake kwaliteit, isolatie, duurzaamheid en brandveiligheid.

Ad 29. In bestemmingsplannen kunnen alleen eisen opgenomen worden die ruimtelijk relevant zijn, geen bouwtechnische eisen. Hiertoe is het Bouwbesluit relevant.

Ad 30. Het plandeel Boschbeek kent in totaal drie eigenaren. De twee eigenaren van de bungalows zijn geïnformeerd.

Ad 31. Bedoeld wordt de aanvullende kwaliteitsbijdrage zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. Bij de beoordeling wordt naar het volledige plangebied gekeken. Er is geen grondslag in de Omgevingsvisie opgenomen om een aanvullende kwaliteitsbijdrage voor deze ontwikkeling te vragen. De landschappelijk inpassing is wel vereist.

Ad 32. Met een bestemmingsplan wordt alleen ruimtelijke kwaliteit vastgelegd. Een ruimtelijk kader waarbinnen een initiatiefnemer kan ontwikkelen. Het is niet toegestaan om eisen op te nemen die niet ruimtelijk relevant zijn.

Ad 33. In het huidige bestemmingsplan zijn de planregels gekoppeld aan een inrichtingsplan (bijlage 4). Dit inrichtingsplan is dwingend. De verblijven zoals ingetekend op dit inrichtingsplan zijn leidend en opgenomen in de tabel. In de tabellen zijn de planologische mogelijkheden opgenomen, niet de feitelijke situatie.

Ad 34. Binnen het bestemmingsplan wordt gekeken naar het gehele plangebied. Het gegeven dat er twee initiatiefnemers zijn is niet van belang voor de planvergelijking. Gekeken is naar het ruimtelijk aspect. De verdichting op een deel van het plangebied in combinatie met de verdunning op een ander deel van het plangebied is als ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld. Effectief vermindert het aantal mogelijke recreatieve verblijven in het plangebied en neemt de kwaliteit toe. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt een nieuwe planologische kader vastgesteld.

Ad 35. Een planologisch kader geldt voor een plangebied, niet voor kadastrale eigendommen. De twee percelen die niet in eigendom zijn van de initiatiefnemer zijn eveneens gebonden aan het planologisch kader.

Ad 36. De afbeelding is slechts ter illustratie gebruikt. De planopzet zoals opgenomen in de planregels is tekstueel toegelicht in de toelichting.

Ad 37. Het bestemmingsplan geeft een planologisch kader waarbinnen een initiatiefnemer kan ontwikkelen. Kavels mogen maximaal 250m² groot zijn. Op de recreatiekavel bevindt zich een mobiele chalet dat maximaal 70m² groot mag zijn. Dit zijn geen verplichte afmetingen maar maximaal toegestane afmetingen. Daarnaast moet de initiatiefnemer zich eveneens (aantoonbaar) houden aan de norm van 60% groen. Het is aan de initiatiefnemer bij de nadere uitwerking van de plannen rekening te houden met alle regels uit het bestemmingsplan en overige wetgeving.

Ad 38. De stelling van reclamant wordt niet nader geduid. Onduidelijk is wat wordt bedoeld met belevingskwaliteit. De planontwikkeling is beoordeeld als ruimtelijk acceptabel.

Ad 39. In het document 'Visie en actieprogramma recreatie en toerisme Midden Limburg 2019' opgesteld door de Midden Limburgse gemeenten als uitwerking van het POL, is opgenomen dat er ruimte is voor vakantiewoningen die gezien ligging of uitvoering niet gelden als 'standaard'. Het plandeel Boschbeek voorziet in één centrumgebouw waardoor er slechts in beperkte mate sprake kan zijn van horeca-activiteiten c.q. entertainment activiteiten. Door het beperkt aanbieden

van activiteiten en vertier op deze locatie in de nabijheid van het natuurgebied wordt ingespeeld op de behoeften van de doelgroepen rust-, inzicht-, stijlen avontuurzoekers. Aan recreatieverblijven bedoeld voor deze doelgroepen, op een bijzondere locatie als deze, bestaat volgens de POL uitwerking marktruimte.

Ad 40. Deze casus ligt niet voor en is derhalve niet beoordeeld. In het voorliggende plan moet het volledige gebied worden beoordeeld.

Ad 41. Momenteel is er sprake van 1 recreatieve bestemming over het hele plangebied. Het is niet mogelijk om slechts een deel van het plangebied opnieuw te bestemmen. Hiermee zou het overige deel planologisch niet uitvoerbaar zijn. Het plangebied moet volledig in relatie tot het bestaande bestemmingsplan worden beoordeeld. Dit is het gevolg van de bestaande en geldende planologische regeling. Het plan wordt als ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld.

Ad 42. Zie beantwoording hiervoor.

Ad 43. Zie beantwoording hiervoor.

Ad 44. Zie beantwoording hiervoor.

Ad 45. Het onderzoek naar mogelijke stikstofdepositie is toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan.

Ad 46. In de planregels zijn regels ten aanzien van archeologie opgenomen (artikel 8). 8.2.1 kent een verbod en in 8.2.2 een uitzondering op het verbod om te bouwen op de voor Waarde - Archeologie - 5 mede bestemde gronden. Het verbod is niet van toepassing als de oppervlakte van de bebouwing maximaal 1.000 m² bedraagt en de ondergrondse bouwdiepte maximaal 40 cm bedraagt; Dit houdt in dat het verbod niet van toepassing is als er voor een oppervlakte minder dan 1.000m² dieper dan 40 cm wordt gegraven. De aangehaalde nutsvoorzieningen kunnen, onder voorwaarden, worden aangelegd. Mocht er meer dan 1.000m² aan voorzieningen met een bouwdiepte van meer dan 40 cm worden aangelegd kan hiervoor, onder de voorwaarden zoals gesteld in artikel 8.3.1, een omgevingsvergunning worden verleend.

Ad 47. Een Quicksan Flora en Fauna is toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan. Alle rapporten worden door specialisten van de gemeente beoordeeld.

Ad 48. De waterparagraaf in de toelichting is aangevuld met de wijze waarop wordt omgegaan met water binnen het plangebied. Samengevat zal hemelwater in het gebied behouden blijven. Vuilwater zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel.

Ad 49. De verkeersparagraaf in de toelichting is aangevuld. Daarbij is door een deskundig bureau gekeken naar het nieuwe bestemmingsplan. De rapportage van dit bureau is toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan. Verder zijn de ondernemers zelf verantwoordelijk voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Zij zijn niet verantwoordelijk voor de inrichting van het openbaar gebied. Dit valt verder ook buiten de reikwijdte van dit ontwerp bestemmingsplan.

Ad 50. De entree zal na vaststelling van het bestemmingsplan en in exploitatie gaan van het plangebied gestalte krijgen. Een en ander in lijn met het landschappelijk inpassingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Ad 51. De ontbrekende bijlagen zijn toegevoegd.

Ad 52. De ontbrekende bijlagen zijn toegevoegd.

Ad 53. Een anterieure overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken tussen een gemeente en een particuliere partij over het ontwikkelen van een bepaald exploitatiegebied. Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst. Een anterieure overeenkomst behoort niet tot de op het bestemmingsplan betrekking hebbende stukken.

Ad 54. De wetgever geeft aan in welke gevallen de gemeente verplicht is om de kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan op de initiatiefnemer moet worden verhaald. In dat geval moet de gemeente een exploitatieplan opstellen of op een andere wijze voorzien in het noodzakelijke kostenverhaal (zoals bijvoorbeeld met een anterieure overeenkomst).

Ad 55. Zie de beantwoording hiervoor.

Ad 56. Zie de beantwoording hiervoor.

Ad 57. Er is geen sprake van een fout. Reewoude is een voormalig vakantiepark.

Ad 58. Aangepast.

Ad 58. Aangepast.

Ad 59. Aangepast.

Ad 60. Aangepast.

Ad 61. De afbeeldingen dienen als illustratie inzake planopzet en landschappelijk inpassingsplan. Het bestemmingsplan biedt een planologisch kader waarbinnen een initiatiefnemer kan ontwikkelen. Er is nog geen sprake van een uitgewerkt plan. Het landschappelijk inpassingsplan is gekoppeld aan de regels (zie een uitleg bij de beantwoording van vraag 16).

Ad. 63 De illustraties dienen als ondersteuning van de toelichting. De regels zijn leidend. Hieraan moet de initiatiefnemer voldoen. In de artikelen 3 en 4 van de regels zijn planregels opgenomen voor de centrumgebouwen. Op de verbeelding zijn de gebieden opgenomen waarbinnen de centrale voorzieningen kunnen worden opgericht.

Ad 64. Het marktonderzoek is toegevoegd.

Ad 65. Beide partijen zijn op de hoogte van elkaars plannen. De gemeente doet geen uitspraken over hetgeen partijen vinden van elkaars plannen.

Ad 66. De kwaliteit van de plannen wordt gewaarborgd door de regels en de bijbehorende bijlagen (beeldkwaliteitsplannen en landschappelijke inrichtingsplannen). De bijlagen zijn gekoppeld aan de regels en daarmee bindend. Alle onderzoeken zijn beoordeeld door specialisten van de gemeente.

Ad 67. Zie beantwoording hiervoor.

Conclusie:

De zienswijzen zijn op onderdelen gegrond. De toelichting bij het bestemmingsplan is aangevuld.

Zienswijze 2 - Lawn Tennisvereniging Herkenbosch

1. Reclamant brengt naar voren begrip te hebben voor de wijze van bestemmen. De vereniging ziet daarbij wel graag ruimere mogelijkheden voor uitoefening van haar tennissport. Gedacht wordt daarbij aan de mogelijkheid voor 'padelbanen'.
2. Reclamant geeft aan dat de lichtmasten bij een tennisbaan volgens de regelgeving van de KNLTB hoger moeten zijn, 15 meter in plaats van de 12 meter in het bestemmingsplan.
3. Ten behoeve van eventuele toekomstige ontwikkelingen wil reclamant graag een wijzigingsbevoegd opgenomen zien waarmee de locatie bestemd kan worden voor andere sporten, recreatie of bos.

Reactie gemeente:

- Ad 1. De mogelijkheden voor een verbreding van functie ter plaatse met 'padelbanen' is bekeken. 'Padel' kan worden gezien als een vorm van tennis. De verbreding met de mogelijkheden daartoe worden dan ook ingevoegd.
- Ad 2. De regels van de KNLTB zijn beschouwd. Daarbij is geoordeeld dat de tennisbaan moet kunnen blijven voldoen aan de landelijk voorgeschreven regels. De bouwhoogte voor lichtmasten wordt aangepast.
- Ad 3. Toekomstige ontwikkelingen zijn ongewis, evenals eventuele mogelijkheden daartoe. Een goede ruimtelijke overweging, waarmee een wijzigingsbevoegdheid van het gevraagde kaliber gemotiveerd kan worden, is nu niet te maken. Daarbij is de tennisbaan gesitueerd op een locatie binnen de gemeente die bij een eventuele wijziging goed beschouwd moet worden en de nodige aandacht verdient. De gevraagde wijzigingsbevoegd wordt dan ook niet toegevoegd.

Conclusie:

De zienswijzen zijn op onderdelen gegrond. De planregels bij het bestemmingsplan worden aangevuld.

Zienswijze 3 - Provincie Limburg

1. Als eerste wordt door reclamant naar voren gebracht dat de cijfers uit de toelichting met betrekking tot het aantal verblijf recreatieve mogelijkheden niet kloppen. Reclamant heeft zelf een getalsmatige opzet gemaakt en ziet een verschil.
2. Reclamant geeft verder aan dat het plan voor vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro aan de provincie had moeten worden voorgelegd.
3. Reclamant stelt zich op het standpunt dat in het plandeel 'Vakantiepark Boschbeek' sprake is van een toename aan verblijfsmogelijkheden. Dit dient volgens reclamant nader gemotiveerd te worden met een haalbaarheids- en behoefteonderzoek. Het onderzoek dat onderdeel uitmaakt van de toelichting wordt daarbij als onvoldoende geacht. Daarnaast wordt aangegeven dat de toekomstbestendigheid van het plandeel nader moet worden onderbouwd.
4. Reclamant is van mening dat het plan regionaal had moet worden afgestemd. Op basis van de toelichting concludeert zij dat dit niet gebeurd is.
5. Reclamant wijst er op dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken moet worden naar de Wet natuurbescherming. Een beoordeling moet plaatsvinden ten aanzien van beschermde gebieden en ten aanzien van beschermde soorten.
6. Reclamant geeft nog aan dat mogelijk op basis van een ecologisch onderzoek sprake is van een noodzaak voor een stikstofonderzoek.
7. Reclamant geeft aan dat de m.e.r.-beoordeling niet goed is verwerkt in de plantoelichting.
8. Reclamant geeft aan dat zij de waterparagraaf graag aangevuld ziet.
9. Reclamant wil graag beschikken over het advies van de veiligheidsregio.
10. Reclamant maakt zich zorgen over de handhaafbaarheid van plan in geval van onrechtmatig gebruik, bijvoorbeeld voor bewoning, al dan niet door arbeidsmigranten.

11. Reclamant verwijst naar e-mail waaruit nog gronden gedistilleerd moeten worden. De e-mail is beschouwd en behelst grosso modo twee aspecten. Enerzijds wordt het belang van de Wet natuurbescherming geconcretiseerd, anderzijds wordt het belang van de 'Boschbeek' onderstreept.
12. Als laatste vraagt reclamant om een voorwaardelijke verplichting voor het masterplan op te nemen voor het plandeel 'Vakantiepark Boschbeek'.

Reactie gemeente:

- Ad 1. Bij het uiteenzetten van de vigerende mogelijkheden is de gehele planologisch regeling beschouwd. Dus niet alleen de planregels, maar ook het inrichtingsplan. Reclamant lijkt het inrichtingsplan over het hoofd te hebben gezien.
- Ad 2. Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk voor zover belangen van deze overheden in het geding zijn. Om invulling te geven aan het begrip van belangen hanteert de Provincie Limburg (reclamant in deze) sinds 2008 een zogenaamde belangenstaat. In deze belangenstaat zijn onderwerpen en gevallen benoemd wanneer de provincie van mening is dat wettelijk vooroverleg gevoerd moet worden. In andere gevallen vindt de Provincie Limburg zelf op voorhand dat ze geen belang heeft en dat dus vooroverleg niet aan de orde is.

Voor het plan 'Recreatie aan de Meinweg' is geoordeeld dat er geen sprake is van een provinciaal belang uit de belangenstaat waarvoor vooroverleg aan de orde is. De belangenstaat geeft aan dat ten aanzien van het onderwerp vrijetijdseconomie sprake is van een provinciaal belang bij een ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied. Hiervan is in dit geval geen sprake. Voorliggende situatie betreft een herstructurering. De belangenstaat geeft verder aan dat er bij een ruimtelijke ontwikkeling in het beleidsthema Goudgroen Natuurzone een provinciaal belang is wanneer de ruimtelijke ontwikkelingen in of grenzend aan het gebied plaatsvindt. Het plangebied van 'Recreatie aan de Meinweg' ligt niet in de goudgroene zone en grenst er ook niet aan. Het plangebied ligt enkel in de nabijheid. Een provinciaal belang waarvoor wettelijk vooroverleg aan de orde is, is derhalve niet aanwezig. geacht.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat medewerkers van de provincie veelvuldig op de hoogte zijn gehouden over voorliggende ontwikkeling gedurende het gehele traject van herontwikkeling. Zowel over het proces als de inhoud van voorliggende ontwikkeling.

- Ad 3. Vooropgesteld dient te worden dat het plangebied in zijn geheel moet worden beschouwd (gehele voormalige recreatiepark 'Elfenmeer'). De focus die reclamant meent te moeten leggen op slechts 1 plandeel is niet terecht en trekt het gehele traject (van revitalisering) uit zijn verband. En ten aanzien van het geheel is onmiskenbaar sprake van een afname c.q. verdunning in de mogelijkheden. Daarbij is tevens sprake van een verder gaande differentiatie in de aangeboden voorzieningen. Daarmee wordt aan het provinciaalbeleid voldaan (kwaliteit, verdunning, differentiatie, revitalisering, verduurzaming).

Voorts is volledigheidshalve naar aanleiding van de zienswijze van reclamant adviesbureau Van der Reest nog een keer gevraagd zijn advies en rapportage te beschouwen. Zij hebben hun advies vervolgens nader aangevuld. Dit aangevulde advies is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Daarmee is de toelichting op dit onderdeel aangevuld.

- Ad 4. Vooropgesteld moet worden dat reclamant zich ten onrechte op het standpunt stelt dat alle initiatieven regionaal afgestemd dienen te worden. Criteria die in ogenschouw moeten worden genomen zoals nieuwe locaties, uitbreidingen etc. spelen daarbij ons inziens een belangrijke rol. Daarbij wordt aangehaald dat het gehele traject van revitalisering ook 'in de regio' onderwerp van gesprek is geweest. Echter, het ophalen van een breed gedragen instemming zoals reclamant dit suggereert of graag ziet, gaat voorbij aan de zelfstandige bevoegdheid van de gemeenteraad om binnen zijn gemeentegrenzen te beslissen over bestemmingsplannen. In voorliggende situatie is bovendien sprake van een revitalisering waarbij het plangebied in zijn geheel een kwaliteitsslag maakt en het aantal recreatiemogelijkheden aanzienlijk afneemt. Welk belang reclamant naar voren wil brengen in deze is ons niet duidelijk. Bovendien wordt ook materieel geen grondslag gezien om de voorgenomen planologische regeling, in het licht van de revitalisering, niet vast te stellen.
- Ad 5. Zoals in het ontwerpplan aangegeven was een onderzoek naar de genoemde aspecten uit de Wet natuurbescherming op handen. Uit dat op handen zijnde onderzoek waren geen belemmeringen in dit kader te verwachten. Het onderzoeksrapport hiertoe is inmiddels opgeleverd en zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd. Kortheidshalve wordt verwezen naar de conclusies uit het rapport. Daaruit volgt dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen bestemmingsplan.
- Ad 6. Weliswaar is de noodzaak voor een stikstofonderzoek niet gebleken uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek, een onderzoek naar mogelijke stikstofdepositie is wel uitgevoerd. Dit onderzoek met bijbehorende berekeningen is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Kortheidshalve wordt verwezen naar de conclusies uit dit onderzoek die samengevat aangeven dat als gevolg van de planontwikkeling geen sprake is van stikstofdepositie op een beschermd gebied.
- Ad 7. De m.e.r.-beoordeling is alsnog toegevoegd en actueel gemaakt met de laatste stand van zaken en onderzoeken. Een en ander is toegevoegd aan de toelichting. Kortheidshalve wordt hier naar verwezen.
- Ad 8. Onduidelijk is op welke onderdelen reclamant meent dat het aspect water een belemmering is voor de voorgenomen ontwikkeling. De paragraaf is desondanks aangevuld om een en ander te verduidelijken.
- Ad 9. Het advies is ingevoegd in de tekst van de toelichting.
- Ad 10. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld conform een handreiking die de Provincie Limburg heeft verstrekt. Dit in het kader van de handhaafbaarheid van het gebruik van een recreatiepark. Daarnaast kent de gemeente Roerdalen een bestemmingsplan dat specifiek ziet op de huisvesting van arbeidsmigranten. De regeling uit dit specifieke bestemmingsplan is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Door reclamant is geen concrete aanleiding gegeven hiervan af te wijken.
- Ad 11. Ten aanzien van de aspecten met betrekking tot de Wet natuurbescherming wordt verwezen naar het antwoord hiervoor en de rapportage in de bijlage bij de plantoelichting. Ten aanzien van de bescherming van de 'Boschbeek' wordt opgemerkt dat deze juridisch-planologisch voldoende beschermd wordt met de voorliggende regeling. Zulks nu dit (1) conform gemeentelijke systematiek is, (2) dit conform bestaande regeling is en (3) het Waterschap Limburg bevestigd heeft dat dit voldoende is.

Ad 12. In het voorliggende bestemmingsplan is gewerkt met een beeldkwaliteitsplan als voorwaarde in de bouwregels en een landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het gebruik. Ons inziens is daarmee voldoende invulling gegeven aan de beoogde en gewenste kwaliteit en de borging daarvan. Het ook nog toevoegen van een voorwaardelijke verplichting aan het masterplan zorgt ons inziens voor verwarring en onduidelijkheid. En dat is onwenselijk. De thans gekoppelde documenten kennen immers een groter detailniveau dan het document waar reclamant naar verwijst. Bovendien achten wij het koppelen van een voorwaarde aan slechts 1 plandeel niet conform de beginselen van behoorlijk bestuur of gelijkheid in deze.

Conclusie:

De zienswijzen zijn op onderdelen gegrond. De toelichting bij het bestemmingsplan is aangevuld.

Zienswijze 4 - de heer [REDACTED]

1. Reclamant is eigenaar van een vakantiehuisje binnen het plandeel 'Vakantiepark Boschbeek'. Als eerste geeft hij aan verheugd te zijn met de ontwikkeling en beoogde kwaliteitsslagen. Hij vindt het alleen jammer vooraf niet betrokken te zijn door de gemeente.
2. Reclamant zet vraagtekens bij onderdelen van de planontwikkeling en geeft aan dat volgens hem de beoogde groene ontwikkeling geen ruimte krijgt (mede gelet op de beschikbare cijfers).
3. Reclamant geeft aan dat de speelgelegenheden worden gesaneerd en dat daarmee niet wordt voldaan aan het actieprogramma recreatie en toerisme Midden-Limburg.
4. Reclamant maakt zich zorgen om het landschap en het uitvlakken van aanwezig reliëf op het terrein.
5. Reclamant verwijst naar de onderbouwing van de behoefte en geeft aan dat de marktbehoefte anders geïnterpreteerd moet worden. Het is volgens reclamant zo dat door een verdunning van de recreatiemogelijkheden in combinatie met een vergroening meer marktpotentieel bestaat. Met hetgeen voorligt wordt de kwaliteitsimpuls niet behaald volgens reclamant.

Reactie gemeente:

- Ad 1. Naar aanleiding van de zienswijze is exploitant andermaal gevraagd alle eigenaren binnen zijn beheergebied te betrekken in de herontwikkeling.
- Ad 2. Beoogd wordt een kwalitatieve revitalisering te bewerkstelligen. Om dit te bereiken zijn afspraken gemaakt met de exploitanten. Voor de plandelen met de recreatieve bestemming zijn landschappelijke inpassingen en beeldkwaliteitsplannen gekoppeld aan de planregels. Daarmee wordt het groene karakter, de inpassing en de gebouwde kwaliteit beschermd.
- Ad 3. De wijze van exploiteren wordt niet verankerd in het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de kaders voor de ruimtelijke en planologische invulling. Deze is voor wat betreft de systematiek anders dan het thans vigerende bestemmingsplan waarin gewerkt wordt met een vastomlijnd inrichtingsplan. Vanuit de verbeelding en de planregels is het wel mogelijk speelgelegenheden te realiseren. Exploitant zal zelf geschikte ruimtes binnen zijn exploitatie gebied moeten vinden en inrichten.
- Ad 4. De te beschermen landschapselementen (zoals hoogtes, laagtes, houtsingels en houtwallen) zijn overgenomen uit het thans vigerende bestemmingsplan. Voor zover die eerder aanwezig waren zijn die gehandhaafd. Het regime dienaangaande is niet aangescherpt of gewijzigd en ook zijn er geen nieuwe elementen toegevoegd.
- Ad 5. De wijze van exploiteren wordt niet verankerd in het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de kaders voor de ruimtelijke en planologische invulling. In deze wordt beoogd een kwalitatieve revitalisering te bewerkstelligen. Om dit te bereiken zijn afspraken gemaakt met de exploitanten. Voor de plandelen met de recreatieve bestemming zijn landschappelijke inpassingen en beeldkwaliteitsplannen gekoppeld aan de planregels. Daarmee wordt het groene karakter, de inpassing en de gebouwde kwaliteit beschermd. Ten aanzien van de rapportage van adviesbureau Van der Reest wordt opgemerkt dat niet wordt getwijfeld aan de inhoud of de conclusies en dat voor twijfel dienaangaande ook geen aanleiding bestaat.

Conclusie:

De zienswijzen zijn ongegrond. Voor aanpassing van het bestemmingsplan op deze basis bestaat geen aanleiding.

Zienswijze 5 en 6 - de heer [REDACTED]

1. Reclamanten geven aan dat het bestemmingsplan nog niet in ontwerp ter inzage kon gaan vanwege het ontbreken van een onderzoek naar beschermde flora en fauna in het plangebied.
2. Reclamanten geven aan dat hij binnen het plangebied vervuilingen heeft aangetroffen, onder andere asbestmateriaal dat vrijgekomen is bij de sanering van het recreatieterrein.

Reactie van de gemeente:

- Ad 1 ten aanzien van de aspecten rondom beschermde flora en fauna in het plangebied is het onderzoek inmiddels afgerond. De rapportage zal als bijlage bij de toelichting bij het vast te stellen bestemmingsplan worden gevoegd. De conclusie van de rapportage luidt samengevat dat geen beschermde flora of fauna in het gedrang zijn met voorliggende bestemmingsplanwijziging.
- Ad 2 ten aanzien van de aspecten rondom de bodemkwaliteit wordt als eerste verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan. Met voorliggende bestemmingsplan wijziging verandert de functie van de locatie of de ondergrond niet. In principe is een vergaand bodemonderzoek vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening dan ook niet gehouden. Desondanks is ter plaatse een bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage zal worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan. De conclusie van de rapportage luidt samengevat dat de bodemkwaliteit niet in de weg staat aan voorliggende bestemmingsplanwijziging.

Voorts is naar aanleiding van de ingediende zienswijze – buiten het perspectief van voorliggend bestemmingsplan om – een deskundig bureau ingeschakeld om de aanwezigheid van asbest in de bodem te onderzoeken. Ook deze rapportage zal volledigheidshalve worden toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan. De conclusie van de rapportage luidt samengevat dat geen onoorbare zaken zijn aangetroffen.

Conclusie:

De zienswijzen zijn op onderdelen gegrond. De toelichting bij het bestemmingsplan is aangevuld.