

Bijlage 1 Principebesluit

Ons kenmerk
Uw kenmerk
BSN nummer
Behandeld door

Telefoonnummer (0475) 85 90 00
Fax (0475) 85 99 22
E-mail info@leudal.nl
Internet www.leudal.nl

Datum 9 januari 2023
Verzenddatum 9 januari 2023

Onderwerp realisatie 5 eco lodges en faciliteiten

Beste meneer Beckers,

Op 25 september 2022 heeft u een principeverzoek ingediend voor de bouw van 5 eco-lodges en bijbehorende faciliteiten zoals een paardenwei, moestuin en receptie/ontbijtruimte op het perceel, kadastraal bekend als Heythuysen, sectieletter L nummer 34, gelegen bij het adres Heide 24 Heythuysen. Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk getoetst. In deze brief leest u het resultaat ervan.

Principestandpunt

Wij verlenen in principe medewerking aan het plan voor de bouw van 5 eco-lodges en bijbehorende faciliteiten op het perceel welke kadastraal bekend staat onder Heythuysen, sectieletter L nummer 34, gelegen bij het adres Heide 24 Heythuysen. Hieraan worden wel voorwaarden gesteld, te weten:

- Het definitieve plan wordt opgesteld waarbij wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, welke met een ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond;
- Uit de aan te leveren ruimtelijke onderbouwing dient o.a. duidelijk te blijken dat wordt voldaan aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat;
- Een landschappelijk inpassingsplan dient te worden opgesteld. Deze wordt beoordeeld en goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- Een anterieure overeenkomst wordt gesloten (planshade en landschappelijke inpassing);
- Zoals in onze e-mailbericht van 24 november jl. reeds werd verwoord, verwachten wij dat er een akoestisch onderzoek, Flora&Fauna onderzoek en bodemonderzoek nodig zal zijn. Of tav aspect 'water' een onderzoek noodzakelijk is, is op dit moment nog niet met zekerheid aan te geven. Het aspect geur hoeft niet onderzocht te worden (dient wel te worden toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing). Daarnaast zal, zoals gebruikelijk, getoetst dienen te worden aan de overige ruimtelijke aspecten en beleid die bij elk ruimtelijk plan aan de orde zijn. Denk hierbij aan verkeer en parkeren. Uit de beoordeling van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan kan bij toetsing door onze specialisten blijken, dat aanvullend/andere onderzoeken aan de orde zijn. Bovengenoemde opsomming is dan ook geen definitieve en limitatieve opsomming.

Indien niet aan een of meer van hierboven genoemde voorwaarden wordt voldaan, vervalt hiermee de principemedewerking.

Overwegingen

Uw verzoek hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan en aan het geldende beleid van de gemeente. Onderstaand leest u de conclusie van deze toetsing.

Bestemmingsplan

Het initiatief is voorzien op het belendend perceel en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden -1', kent de dubbelbestemming 'Waarde- archeologie -5' en ligt de milieuzone- boringsvrije zone'. Het initiatief tot realisatie van maximaal 5 eco-lodges met bijbehorende faciliteiten is niet mogelijk volgens de regels van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid medewerking te verlenen met toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid. Om het plan te kunnen realiseren is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De planlocatie betreft het een agrarische bedrijfslocatie in het buitengebied. De oppervlakte van de vigerende agrarische kavel bedraagt ca. 1,09 ha. Deze agrarische kavel wordt momenteel gebruikt als akkergrond voor agrarische doeleinden. Deze doeleinden zullen worden stop gezet als de vergunning wordt verstrekt voor het plaatsen en exploiteren van de eco lodges.

Het globaal vooronderzoek laat zien dat er met dit initiatief geen belemmeringen te verwachten zijn voor ontwikkelmogelijkheden in de directe omgeving. De definitieve afweging wordt gemaakt wanneer de ruimtelijke onderbouwing en benodigde onderzoeken worden ingediend bij het in procedure brengen van de aanvraag.

Beleid recreatie- en toerisme

In het beleidsplan recreatie en toerisme zijn gebieden aangewezen waar ontwikkelmogelijkheden zijn op het gebied van recreatie en toerisme. In de notitie 'Nadere verkenning mogelijkheden 'groene zone 'Leudal Noord Oost' wordt het gebied aangeduid als 'De Jonge Ontginningsgebieden (noordoost zijde van Leudal)'. Vanwege de kwetsbaarheid van de aanwezige natuurwaarden enerzijds en de recreatieve potentie anderzijds is dit ontwikkelgebied nader bezien.

De ontwikkelmogelijkheden in het gebied zijn beperkt, gelet op de kernwaarden "rust, groen en ruimte", die in het bijzonder van toepassing zijn op dit gebied. Ontwikkelingen dienen daarom bij te dragen aan (de beleving van) deze kernkwaliteiten. Het beperkte aantal te realiseren eco-lodges is haalbaar op deze locatie, zonder dat hierbij afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden.

Onderscheidend vermogen

Er is behoefte aan meer diversiteit in het aanbod van Leudal: van klein tot groot, en van basic tot luxueus; middenin het landschap, bij of op het water, of in een karakteristiek historisch gebouw. Het beleid biedt kansen voor onderscheidende initiatieven van verblijf.

Het verblijf moet iets bijzonders bieden, het liefst passend in een thema, passend bij de omgeving en aansluitend bij het doel van het uitje: jezelf in alle rust en stilte opladen, 'echt even samen', genieten van de natuur. Kansen liggen er volgens het beleid op bijzondere overnachtingen welke inspelen op deze trend. Het toegepaste concept 'nature is calling' geeft op passende wijze invulling en is het plan voldoende onderscheidend ten opzichte van het bestaande aanbod in de gemeente Leudal.

Kwaliteit

Het initiatief is van hoogwaardige kwaliteit en bevindt zich in het hogere segment. De plan is om 5 kleinschalige recreatiewoningen, elk met een oppervlakte van 30 tot 40m2 oppervlakte, te realiseren.

Het is een duurzaam concept waarbij de ecologische lodges voor meer dan 80% vervaardigd worden uit bio-based producten (houten gevel, schapenwol isolatie, biologische verf, houten skelet) en zullen een natuurlijke uitstraling krijgen. Zodoende wordt aangesloten op en zijn deze recreatie woningen passend in de omgeving. De eco-lodges kennen een luxe design met hoogwaardige afwerking en zijn zelfvoorzienend met zonnepanelen en wateropvang. Hiermee is aangetoond dat het plan tegemoet komt aan de kwaliteitseisen die gesteld worden bij nieuwe initiatieven.

Wet natuurbescherming

Het project dat u uit gaat voeren kan mogelijk leiden tot een toename van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Daarom moet u aantonen dat uw project of activiteiten niet tot een toename van stikstofdepositie leid(t)en.

Met behulp van het rekeninstrument Aerius Calculator kan de hoogte van de stikstofdepositie van een project of activiteit op een Natura 2000-gebied worden bepaald. Voor het bouwen van een woning moet u voor zowel de bouw/realisatiefase als gebruiksfase invoergegevens in Aerius Calculator opnemen. U bent als aanvrager zelf verantwoordelijk voor de juistheid en betrouwbaarheid van de invoergegevens.

Niet in alle gevallen hoeft een stikstofdepositieberekening te worden ingediend. Raadpleegt u voor de zekerheid de Beleidsregel categorieën stikstofdepositieberekeningen van de gemeente Leudal, voordat u een aanvang neemt met de bouw.

Wél attenderen wij u er op dat als een zienswijze wordt ingediend of bezwaar of beroeps-procedure wordt gestart waarbij wordt ingegaan op het onderdeel stikstofdepositie, u alsnog verplicht kunt worden gesteld een Aeriusberekening in te dienen. Mocht blijken dat toch sprake is van een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied, dan dient u uw plan aan te passen of een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

Archeologie

Uw bouwplan is gesitueerd in een gebied met een deels 'hoge verwachtingswaarde'. De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Indien uw plan het maximale oppervlak van 1.000 m² overschrijdt én waarbij de bodemingreep dieper dan 40 cm bedraagt dient u een archeologisch vooronderzoek te laten verrichten.

Het vooronderzoek dient te laten zien dat:

- u geen archeologische waarden beschadigt door uw bouwplan, of
- er geen archeologische waarden liggen in de grond waarop u gaat bouwen.

U dient het onderzoek laten uitvoeren door een bedrijf dat zo'n onderzoek kan en mag uitvoeren. Het rapport van het onderzoek moet voldoen aan de regels van het Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

Legeskosten

U betaalt legeskosten voor het in behandeling nemen van uw conceptaanvraag. U ontvangt deze nota van BsGW (Belasting samenwerking Gemeenten en Waterschappen).

Geen bezwaar en beroep

U kunt geen bezwaar of beroep indienen. Deze brief is namelijk geen formeel besluit volgens artikel 1:3 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.

Geldigheidsduur principemedewerking

Wet- en regelgeving wijzigt regelmatig. Ook omstandigheden, die van invloed zijn geweest op onze overweging om in principe medewerking te verlenen, kunnen veranderen. Dit betekent dat wij een einddatum verbinden aan deze principemedewerking én de in deze brief genoemde voorwaarden. Deze principemedewerking geldt voor de duur van één jaar na de verzenddatum van deze brief.

Na het verstrijken van die termijn dient voor medewerking een nieuwe afweging van het verzoek plaats te vinden.

Heeft u vragen?

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neemt u dan gerust contact op met behandelaar
telefoonnummer (0475) 85 90 00. Houdt u het nummer
principeverzoek bij de hand? We kunnen u dan sneller helpen.