

Nota van zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan 'Heide 24 te
Heythuysen'

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Heide 24 te Heythuysen'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal hebben in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het ontwerpbestemmingsplan 'Heide 24 te Heythuysen' ter inzage gelegd van woensdag 27 december 2023 tot en met dinsdag 6 februari 2024.

De publicatie van deze tervisielegging heeft plaatsgehad in het gemeenteblad op 22 december 2023. Iedereen is in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van tervisielegging schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te brengen. In totaal zijn er 2 zienswijzen ingebracht.

Daarnaast heeft één van de zienswijze-indieners op 1 februari 2024 per brief een pro-forma zienswijze ingediend waarin burgemeester en wethouders verzocht worden om haar op basis van deze pro-forma zienswijze een aanvullende reactietermijn te bieden van 6 weken, te rekenen vanaf het einde van de reguliere zienswijzetermijn. De indiener is in de gelegenheid gesteld om haar pro-forma zienswijze uiterlijk tot en met 23 februari 2024 aan te vullen. De indiener heeft op 23 februari haar pro-forma zienswijze aangevuld.

De ingekomen zienswijzen zijn hieronder beknopt weergegeven evenals de reactie daarop van het college van burgemeester en wethouders.

In totaal zijn er binnen de bovengenoemde termijn twee zienswijzen ontvangen:

1. Zienswijze 1 namens [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ontvangen op 5 februari 2024;
2. Zienswijze 2 namens [REDACTED]
ontvangen op 23 februari 2024.

Inhoud van de zienswijzen

[REDACTED]

Stiltegebied

Indieners wijzen op de kernkwaliteiten van stiltegebieden, zoals deze ook zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg. Ook wijzen indieners erop dat aan activiteiten, die niet met het karakter van het stiltegebied verenigbaar zijn, geen ontheffing wordt verleend. Volgens initiatiefnemer kan dit alleen met een aanpassing van de gebiedsbegrenzing van het stiltegebied en is de provincie hierin zeer terughoudend. Recreatieve activiteiten aan de rand van stiltegebieden veroorzaken volgens de indieners een rustversturende invloed. Volgens indieners is dit rondom de Asbroekerheide duidelijk waarneembaar door de reeds vergunde recreatieve bestemmingen in de directe omgeving.

Antwoord: Het plangebied is gelegen tegen het stiltegebied 'Asbroekerheide'. Conform hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening Limburg zijn er kernkwaliteiten, instructieregels, regels en vergunningsplichtige gevallen voor stiltegebieden opgenomen. Deze gelden echter niet voor onderhavig plangebied, aangezien het plangebied buiten het stiltegebied ligt. In die zin is de ontheffing en een aanpassing van de gebiedsbegrenzing van het stiltegebied waar de indieners op doelen ook niet van toepassing. De ontheffing zoals opgenomen onder artikel 1.6 van de Omgevingsverordening Limburg is gericht op het verlenen van ontheffing van de instructieregels in deze verordening. Het plangebied is gelegen buiten het stiltegebied en daarom hoeft er ook geen ontheffing van de instructieregels plaats te vinden.

Gelet op de ligging van het plangebied nabij het stiltegebied is in de ruimtelijke afweging echter wel degelijk rekening gehouden met het behoud van de rust in de omgeving. Voor wat betreft geluidsoverlast is de verwachting dat de effecten op de omgeving mee gaan vallen. Een ecolodge is immers een accommodatie waarbij de gebruikers de natuur op maximale wijze kunnen (en willen) beleven. Niet voor niets vormen 'verbondenheid met de natuur' en een 'ecologische agenda en activiteiten' twee belangrijke hoofdlijnen van het 'Nature-is-calling'-concept dat op deze locatie gerealiseerd wordt. In die zin is de verwachting dat het initiatief niet leidt tot een onaanvaardbare toename van geluidshinder en daarmee tot aantasting van de kwaliteiten van stiltegebieden. De omvang van het concept blijft beperkt tot maximaal vijf ecolodges en een receptie- en kantoorruimte. Het aantal van vijf is als maximum juridisch vastgelegd in de planregels. Voor de rest bestaat het plangebied uit een landschappelijke inpassing, een tuin, een paardenwei en dagrecreatie, zoals yoga- en meditatie ruimte. In het bestemmingsplan is juridisch vastgelegd dat deze recreatievoorzieningen alleen bedoeld zijn voor de gebruikers van de ecolodges. In die zin blijft de aantrekkende werking van het initiatief en daarmee gepaard gaande gevolgen voor de rust in de omgeving dan ook beperkt.

De zienswijze is ongegrond.

Recreatie- en publieksgerelateerde activiteiten

Indieners geven aan dat ze tegen het plan zijn, omdat ze geen nieuw recreatiegebied grenzend aan het stiltegebied willen. Ze wijzen erop dat er in de omgeving van het stiltegebied de afgelopen jaren al meerdere recreatie- en publieksactiviteiten zijn vergund, waaronder twee zorgboerderijen, een camperplaats en de huisvesting van arbeidsmigranten.

Antwoord: De betreffende ontwikkeling ligt niet in het stiltegebied, maar erbuiten aan de rand. Daarnaast is de verwachting dat de eventuele invloed op het stiltegebied door dit plan gering is, gelet op het concept en de omvang. De dagrecreatie die in het perceel is voorzien is alleen bedoeld voor de gebruikers van de ecolodges, hetgeen in het bestemmingsplan juridisch is verankerd. Het voorliggende bestemmingsplan is er dus op gericht om geen extra vervoersbewegingen/overlast te genereren. Het is een kleinschalige ontwikkeling met faciliteiten enkel voor gasten van de ecolodges, zonder significante invloed op het stiltegebied.

Voorliggend plan is nadrukkelijk gericht op mensen die de natuur op maximale wijze kunnen (en willen) beleven. Het betreft hier nadrukkelijk geen gewoon recreatiepark, aangezien er wordt uitgegaan van een andere doelgroep en aangezien zowel de woningen als de inrichting van het gebied op ecologische wijze gerealiseerd worden. Op die manier draagt het plan bij aan het behouden van rust en stilte. Het voorliggend plan is mede daarom ook niet te vergelijken met de activiteiten waar de indieners op doelen. Bovengenoemde activiteiten liggen daarnaast ook uitgesmeerd over een oppervlakte van ruim 2 vierkante kilometer. Er is dus geen sprake van een samenhang van activiteiten in het gebied. Ook in die zin is de verwachting dat de gevolgen voor belanghebbenden en voor het stiltegebied beperkt blijven.

In het kader van de totstandkoming van de gemeentelijke Omgevingsvisie is er in 2022 bovendien een nadere verkenning gemaakt van de mogelijkheden, voor meerdere plannen rondom het gebied. Deze verkenning is verwerkt in een interne notitie waarin wordt beschreven hoe er in het gebied rondom de Asbroekerheide met nieuwe recreatie-initiatieven wordt omgegaan. Dit omdat het gebied enerzijds kwetsbaar is vanwege de natuurwaarden en anderzijds in recreatieve zin potentie biedt. De planlocatie is gelegen in het Jonge-Ontginningsgebied. In dit gebied is volgens de schematische weergave van de gebiedsindeling in de notitie ruimte voor beperkte recreatieve ontwikkelingen.

Het betreffende bestemmingsplan gaat uit van vijf ecolodges. Ecolodges worden naar hun functie en beoogde doelgroep het best gesitueerd in- of aangrenzend aan natuurgebieden. Om de druk op het gebied beheersbaar te houden en aan het concept 'ecolodges' recht te doen, is slechts een beperkt aantal haalbaar. Gelet op de bestaande functie aan de rand van Asbroekerheide aan de intensieve(re) kant van het natuurgebied, worden maximaal vijf ecolodges verdedigbaar geacht, zonder dat er afbreuk gedaan wordt aan de natuurlijke waarden. De ecolodges worden natuurrijk en landschappelijk ingepast in het gebied, waarbij gebouwd wordt aan het toekomstig landschappelijk raamwerk via de Nota Kwaliteit. Het landschappelijk inpassingsplan geeft inzicht in de wijze waarop daaraan wordt voldaan.

De zienswijze is ongegrond.

Advies en instemming provincie

Indieners wijzen erop dat advies en instemming nodig is van Gedeputeerde Staten bij een ontwerpbestemmingsplan in- en nabij stiltegebieden.

Antwoord: Het ontwerpbestemmingsplan is aan de provincie Limburg voor vooroverleg aangeboden. Daarop is geen reactie ontvangen. Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie besloten om toch een zienswijze in te dienen. In voorliggende nota van zienswijzen wordt hierop ingegaan.

De zienswijze is ongegrond.

Verkeersbewegingen

Indieners vrezen dat het aantal verkeersbewegingen op de wegen in het gebied nog verder gaan toenemen

*Antwoord: Het bestemmingsplan geeft aan dat er een verwachte toename is van 15-20 autoverkeersbewegingen per dag. Dit komt overeen met de kencijfers van het CROW voor een bungalowpark/huisjescomplex. De verkeersgeneratie per bungalow in niet-stedelijk gebied, buitengebied is max. 2,8 bewegingen per bungalow. Voor 5 bungalows zijn dit $2,8 * 5 = 14$ bewegingen op een gemiddelde weekdag. De recreatie-activiteiten op eigen terrein zijn alleen bedoeld voor de gebruikers van de ecolodges, hetgeen ook juridisch verankerd is in het bestemmingsplan. Daarom leiden die niet tot extra verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen is beperkt en heeft geen invloed op het gebruik van de wegen in het buitengebied.*

De zienswijze is ongegrond.

Dieren

Indieners vrezen dat zeldzame dieren (o.a. dassen) en vogels uit het stiltegebied verdreven worden door meer bezoekers en loslopende honden.

Antwoord: In de zienswijze wordt uitgesproken dat zeldzame dieren (o.a. dassen) uit het stiltegebied worden verdreven door deze ontwikkeling. Voor het initiatief is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd, welke is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting. Tijdens het veldbezoek en de bureaustudie (o.a. gegevens uit de Nationale Databank Flora en Fauna) is het plangebied en de directe omgeving beoordeeld. In de quickscan flora en fauna wordt geconcludeerd dat "bij naleving van de zorgplicht, kan worden uitgesloten dat de beoogde functiewijziging en herinrichting een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming en natuurgebieden" (quickscan Flora en Fauna Heide 24 te Heythuysen, rapportnummer C230287.003/PHE, d.d. 30 augustus 2023). In de quickscan is ook gekeken naar de das en vogels. De zorgplicht is vastgelegd in de Wet natuurbescherming en geldt voor iedereen, dus ook voor de gebruikers van de ecolodges en zal zodoende ook door de gebruikers moeten worden nageleefd.

De zienswijze is ongegrond.

Uitbreiding chalets en verandering activiteiten

Indieners vrezen dat een uitbreiding van de chalets, de komst van arbeidsmigranten en anderszins moeilijk te vermijden zijn als het verdienmodel van het plan niet oplevert wat nu voorzien is.

Antwoord: Op het perceel rust in de beoogde situatie de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het uitoefenen van activiteiten gericht op verblijfsrecreatie. Andere activiteiten die niet passen binnen deze bestemming, zoals de huisvesting van arbeidsmigranten, worden niet toegestaan. Daarnaast is er per chalet en voor de receptie- en kantoorruimte een bouwvlak in het bestemmingsplan opgenomen. Er liggen in totaal zes bouwvlakken op het perceel. De ecolodges moeten conform de planregels worden gebouwd binnen deze bouwvlakken. Als initiatiefnemers in de toekomst een uitbreiding van het aantal ecolodges of een ander gebruik op het perceel wensen, dan moet daar een nieuwe vergunning voor aangevraagd worden. Voor een dergelijke aanvraag moet worden beoordeeld of een dergelijk initiatief, leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De zienswijze is ongegrond.

Bouwnormen

Indieners zijn verbaasd dat de bouwnormen voor de ecolodges overeenkomen met de bouwnormen voor ruime, grondgebonden woningen, gelet op de oppervlakte, goot- en bouwhoogte. Ze zijn van mening dat deze niet in het natuurlijke landschap en stiltegebied passen.

De zienswijze is gegrond.

Antwoord: In de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Ieder bouwvlak heeft een oppervlakte van 75m². In de planregels is opgenomen dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Met deze regel is het niet mogelijk dat de lodges groter worden dan 75m².

Verder is ieder bouwvlak ter plaatsen van een ecolodge voorzien van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' waarmee een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter is toegestaan.

Het plan is daarnaast voorzien van een uitgewerkte landschappelijke inpassing. Dit plan is goedgekeurd door de gemeentelijke Kwaliteitscommissie. De landschappelijke inpassing is erop gericht om de biodiversiteit te verhogen en om een natuurlijke overgang te creëren met de nabijgelegen bosrand. De ecolodges worden daarnaast gebouwd van bio-based producten. Gelet hierop en gelet op het feit dat de bebouwing qua massa aansluit op de bebouwing in de directe omgeving, kan geconcludeerd worden dat het plan passend is in de omgeving en het natuurlijke karakter van het gebied.

De zienswijze is gegrond en het plan is hierop aangepast.

Zienswijze 2,

Vrijtijdseconomie

Indiener geeft aan dat de onderbouwing en de motivering van het plan ten aanzien van het toevoegen van verblijfsrecreatie niet voldoet aan het bepaalde in artikel 12.6, lid 2 en lid 4 van de Omgevingsverordening Limburg en verzoekt derhalve het plan op de hiervoor genoemde punten aan te vullen en/of nader te onderbouwen. Indiener constateert dat er diverse zaken ontbreken en verzoekt om het plan hiermee aan te vullen.

De zienswijze is gegrond

Antwoord: Met het toevoegen van het bedrijfsontwikkelingsplan (hierna te noemen: BOP) wordt een verdere toelichting gegeven over het beoogde toeristisch concept 'Eco by Nature'. In het BOP is een duidelijke korte- middenlange en lange termijn visie omschreven. Ook wordt er in het in het BOP verder ingegaan op de fundamentele principes van de definitie. Tot slot wordt er in het BOP een actuele vraag- en aanbod analyse weergegeven waarmee wordt aangetoond dat er voor deze ontwikkeling ruimte is in de regio.

Regionale afstemming is nodig bij meer dan dertig slaappleatsen. In het BOP is aangetoond dat de vijf 'Eco Lodges' plaats bieden voor maximaal 24 slaappleatsen.

Op basis van de verordening moet de gemeente verantwoording afleggen over de regionale afstemming. Aangezien er nu meer duidelijkheid is omtrent de slaappleatsen kan de gemeente volstaan met het opnemen van de constatering dat er geen regionale afstemming nodig is.

In de toelichting van het plan wordt dieper ingegaan op zowel het gemeentelijke beleid als regionaal beleid.

Met bovenstaande aanpassingen/aanvullingen is aangetoond dat het plan voldoet aan het bepaalde in artikel 12.6, lid 2 en lid 4 van de Omgevingsverordening Limburg.

De zienswijze is gegrond en het plan is hierop aangepast.

Herbenutting van monumentale- en beeldbepalende gebouwen

Indiener wijst erop dat onder artikel 11.1 van de Omgevingsverordening Limburg regels zijn opgenomen over het herbenutten van monumentale en beeldbepalende gebouwen en constateert dat de motivering als bedoeld in artikel 11.1, lid 3 van de Omgevingsverordening Limburg ontbreekt.

Antwoord: De locatie Heide 24 is niet aangemerkt als rijks- of gemeentelijk monument of beeldbepalend voor de omgeving, omdat er op het perceel van de initiatiefnemer geen monumentale- en/of beeldbepalende gebouwen aanwezig zijn. Hiermee is bovengenoemd artikel niet van toepassing voor onderhavig plan.

De zienswijze is ongegrond.

Natuuronderzoek

Indiener wijst erop dat het voor dit plan verrichte natuuronderzoek niet volstaat, vanwege het volgende:

- Er dient een quickscan uitgevoerd te worden om na te gaan of er door het plan Wnb-overtredingen plaatsvinden die ontheffingsplichtig zijn. Indiener geeft aan dat er blijkbaar al varkensstallen zijn gesloopt, zonder natuuronderzoek voorafgaand, en geeft aan dat er daarom mogelijk een Wnb-overtreding heeft plaatsgevonden;
- Er zijn volgens de stukken alleen natuurgegevens geraadpleegd, dit is niet afdoende qua Wnb-toetsing

Antwoord: Indien de indiener van mening is dat er in het verleden een overtreding heeft plaatsgevonden, dan staat het haar vrij om een controle uit te (laten) voeren. Als daaruit blijkt dat er een overtreding is geweest, dan moet ze zelf actie ondernemen. Gedeputeerde staten zijn bevoegd tot handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Wet natuurbescherming. Vanuit de gemeente Leudal ligt hier geen verantwoordelijkheid.

In het verleden hebben hier al planologische procedures plaatsgevonden, waarbij de bestemming gewijzigd is naar wonen. Op dat moment is de sloop van varkensstallen meegenomen, hetgeen betekent dat sloop nu niet van toepassing is. Bovendien betreft het ook een ander perceel dan waarvoor nu een bestemmingsplanwijziging voor is aangevraagd. Het perceel met de woonbestemming valt buiten de grenzen van het plangebied waarbinnen de beoogde plannen gerealiseerd worden.

Ten behoeve van het planvoornemen is een quick-scan flora en fauna uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt, dat bij het naleven van de zorgplicht, wordt uitgesloten dat de beoogde functiewijziging en herinrichting een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming en natuurgebieden. Gezien de afstand en de aard van de ingreep worden geen negatieve effecten verwacht op de meest nabijgelegen natuurgebieden (LNN en Natura 2000). nader onderzoek naar significante negatieve effecten is dan ook niet noodzakelijk.

- Er staat volgens indiener nog een gebouw dat gesloopt gaat worden. Hier moet volgens indiener een quickscan flora/fauna voor worden uitgevoerd.

Antwoord: Er zijn op het perceel geen gebouwen aanwezig die ten behoeve van het plan gesloopt gaan worden. De gebouwen op het perceel staan binnen de (thans geldende) woonbestemming. De woonbestemming valt binnen de grenzen van onderhavig bestemmingsplan maar vormt geen onderdeel van het planvoornemen. De gevraagde quickscan hoeft voor dit onderdeel van de zienswijze dus niet te worden aangeleverd.

De zienswijze is ongegrond.

Stiltegebied

Indiener wijst erop dat het plan aangrenzend is aan een provinciaal stiltegebied en dat ze de conclusie (nog) niet deelt dat er geen sprake is van de aantasting van het stiltegebied. Indiener kan de aantasting van de kernkwaliteiten van het stiltegebied pas bepalen wanneer afdoende duidelijkheid is gegeven ten aanzien van de navolgende aspecten:

- Bij de verkeersbewegingen zijn de extra bewegingen naar aanleiding van de yogalessen voor externen niet meegenomen. Die moet volgens de indiener in de berekeningen worden meegenomen;

Antwoord: De yogalessen zijn voorzien binnen de aanduiding 'dagrecreatie'. Conform het begrip 'dagrecreatie' onder artikel 1.45 van het bestemmingsplan vinden hier alleen activiteiten plaats voor de gebruikers van de ecolodges en mogen externen dus geen gebruik maken van deze activiteiten. Hierdoor ontstaat geen toename van extra verkeersbewegingen.

- Bij stemgeluid is uitgegaan van 1 op 4 pratende personen. Dit uitgangspunt is volgens initiatiefnemer normaal voor een restaurant. In onderhavig plan acht initiatiefnemer de verhouding van 1 op 2 realistischer en zij verzoekt dan ook om deze verhouding aan te houden;
- Het is onduidelijk in hoeverre de ecolodges enkel op volwassenen zijn gericht. Indien er ook sprake is van spelende kinderen, is dit van invloed op het onderzoek.

Antwoord: Stiltegebieden zijn volgens de website van de provincie Limburg gebieden, waarin de normale geluiden van de natuur zo min mogelijk worden verstoord. Geluiden die zijn toegestaan, betreffen volgens de website geluiden die voortkomen uit activiteiten waaronder rustig recreëren, wandelen en fietsen en gewone werkzaamheden in stiltegebieden, zoals onderhoud aan groen of infrastructuur. Gelet op de aard van het planvoornemen kan er gesproken worden van rustig recreëren en is er sprake van activiteiten die op deze locatie zijn toegestaan. Overigens geldt ook hier dat het plangebied niet in het stiltegebied ligt, maar er tegenaan.

Dat wil niet zeggen dat de gemeente Leudal de kwaliteiten voor het stiltegebied niet belangrijk vindt. Het stiltegebied is voor Leudal belangrijk en de gemeente heeft de ambitie om het gebied en de directe omgeving zo stil mogelijk te houden. Daarom is er ook gekozen voor een kleinschalige ontwikkeling, passend bij de kernkwaliteiten van de omgeving. Onderhavig planvoornemen draagt vanwege de aard en de omvang bij aan het behouden van rust en stilte, waardoor de kwaliteiten van het stiltegebied niet onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van de zienswijze is het akoestisch onderzoek nog aanvullend meer worst-case berekend. In het aanvullend onderzoek is het volgende aangepast:

- Totaal aantal spelende kinderen van 14 (max. 4 kinderen bij 6 persoons lodges en max. 2 kinderen bij 4 persoons lodges);
- Aantal pratende mensen in plaats van 1 per 4 personen aangepast naar 1 per 2 personen;
- Aangegeven dat er geen extra voertuigbewegingen plaatsvinden als gevolg van de dagrecreatie.

Het akoestisch onderzoek behorend bij de eerdere ter visie gelegde bestemmingsplan voldoet volgens de beoordeling van de gemeente wel. Gelet hierop wordt de zienswijze is ongegrond beoordeeld. In overweging ten overvloede is het akoestisch onderzoek alsnog aangevuld/aangepast waaruit blijkt dat ook wordt voldaan aan de wensen/eisen van de provincie.