

Bijlage 5: Nota van Zienswijzen

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 'Waterschei 71 Melick'



gemeente roerdalen

8 december 2023

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Waterschei 71 Melick' heeft vanaf 29 september 2023 gedurende 6 weken voor iedereen in ontwerp ter inzage gelegen. Van deze inzage is op 28 september 2023 kennis gegeven. In de periode is één zienswijze ingediend.

1. Brief d.d. 10 november 2023, ontvangen 10 november 2023
Indiener: Provincie Limburg

De zienswijzen zijn gedateerd en ontvangen binnen de inzagetermijn en daarmee ontvankelijk.

De zienswijze wordt in deze Nota van zienswijzen samengevat. Vervolgens wordt het gemeentelijk standpunt en eventuele aanpassingen weergegeven. De samenvatting van de zienswijze heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van de Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Zienswijze 1Samengevatte zienswijze:**1. Toetsing aan Omgevingsvisie Limburg en Omgevingsverordening Limburg**

In 3.2.1. van de toelichting van het plan wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Deze conclusie onderschrijven wij, zoals al eerder aangegeven in de vooroverlegreactie, echter niet. Ter onderbouwing van ons standpunt merken wij het volgende op.

Uit de toelichting is onvoldoende duidelijk wat de beoogde ontwikkeling van het gehele bedrijf is op zowel de korte (0-2 jaar), middellange (2-5 jaar) en lange termijn. Dit geldt niet enkel voor het toeristisch-recreatieve deel maar voor het bedrijf in zijn geheel. Verder wordt niet duidelijk gemaakt wat het beoogde kwaliteitsniveau en de doelgroep van dit initiatief zijn. Een door de exploitant op te stellen bedrijfsontwikkelingsplan kan daarin inzicht geven. Overigens ontbreekt in de toelichting zowel een kwantitatieve als kwalitatieve analyse van de marktruimte voor dergelijke initiatieven.

In de toelichting ontbreekt verder een beschouwing van de gemeente over de huidige c.q. de gewenste toeristisch-recreatieve structuur van de gemeente Roerdalen en de omliggende gemeenten en de rol van dit initiatief daarin.

2. Omgevingsverordening Limburg tekstueel

1. In paragraaf 3.2.2. ontbreekt de verwijzing naar de relevante artikelen 2.4.6.

(Omgevingsverordening Limburg 2014) c.q. 12.6 (Omgevingsverordening Limburg 2021).

2. In paragraaf 3.2.2. wordt verwezen naar een tekst over regionale bestuursafspraken die geen onderdeel uitmaakt van de formele bestuursafspraken. De gemeenten in Midden-Limburg hebben de bestuursafspraken op dit punt eenzijdig aangepast.

3. Definitie en omvang initiatief

In de stukken wordt de term 'bedden' gehanteerd. 30 bedden kan betekenen 30 slaappleatsen of 60 slaappleatsen. Het is wenselijk om te spreken over 'slaappleatsen' om misverstanden hieromtrent te voorkomen. Overigens als er sprake is van 60 slaappleatsen, dient dit aanvullend regionaal afgestemd te worden. In de planstukken (zowel in de regels als in de toelichting) dient duidelijkheid gegeven te worden om hoeveel slaappleatsen het gaat.

4. Planregels

1. In artikel 3.5.2 is onder h een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een camping tot ten hoogste 40 standplaatsen. Het indirect toestaan van een camping in deze fase en in dit plan is niet onderbouwd en achten wij bovendien vanuit provinciaal perspectief niet wenselijk. Mocht er behoefte zijn aan een vervolgfunctie dan dient de vervolgfunctie te zijner tijd beoordeeld te worden conform het dan geldende lokale, regionale en provinciale beleid. Wij verzoeken u derhalve deze wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen.

2. In artikel 3.5.2. is onder k een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een vervolgfunctie wonen. Het omzetten van een recreatiewoning naar wonen is echter verboden in artikel 2.5.1. van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en artikel 12.8 van de Omgevingsverordening Limburg 2021. Wij verzoeken u deze wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen. Overigens vragen wij ons af hoe sub k zich verhoudt tot sub l, waarin is bepaald dat het aantal woningen niet mag toenemen.

Standpunt gemeente:Ad 1.

Ten aanzien van de gemeentelijke beschouwing op de toeristisch-recreatieve structuur is paragraaf 3.3.3. toegevoegd waarin het gemeentelijk Beleidskader Recreatie en Toerisme 2023-2027 dat recent is vastgesteld gemotiveerd. Daarnaast is de paragraaf van de Structuurvisie aangevuld.

Paragraaf 3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 / Omgevingsverordening Limburg 2021 is aangevuld. Er is een uitgebreide beschrijving van de doelgroepen en het kwaliteitsniveau opgenomen. Daarnaast wordt er ingegaan op de visie van het bedrijf naar de toekomst. Ten aanzien van de behoefte kwalitatief en kwantitatief wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de regionale afstemming. Gezien de aard en omvang van het initiatief, en dat plan in overeenstemming is met het lokale beleidskader Recreatie en Toerisme is er geen uitgebreid kwantitatief onderzoek gedaan. We willen ons aanbod versterken en dat doen we met deze ontwikkeling. In Roerdalen hebben geen appartementen die voorzien in de behoefte van de luxe B&B-ganger die de gezelligheid en sfeer van een herberg zoekt. In een landschap waar veel wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers komen speelt de ontwikkeling aan de Waterschei heel goed in op de behoefte van deze doelgroep.

Ad 2.

De verwijzing naar de artikelen is opgenomen in de toelichting.

De tekst over de regionale afstemming is aangepast, er wordt nu verwezen naar de formele bestuursafspraken. Daarnaast is er nog een doorkijk gegeven naar de regionale bestuursafspraken die geen onderdeel uitmaken van de formele bestuursafspraken. De conclusie blijft ongewijzigd, er is geen regionale afstemming nodig omdat er sprake is van maximaal 30 slaappleatsen.

Ad 3.

De planregels en toelichting is aangepast. Er wordt nu over gesproken over slaappleatsen. Het betreft in totaal maximaal 30 slaappleatsen, daarmee is regionale afstemming conform de bestuursafspraken niet aan de orde.

Ad 4.

De aangedragen wijzigingsbevoegdheden onder artikel 3.5.2 sub h, k en l zijn uit de planregels geschrapt. Daarmee wordt voldaan aan het verzoek van de provincie.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Op basis daarvan is, zoals weergegeven in deze Nota van zienswijzen, het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

Zienswijzen:

Verbeelding	Geen wijzigingen
Regels	Het woord bedden is vervangen door het woord slaappleatsen. De artikelen 3.5.2 sub h, k en l zijn uit de regels geschrapt.

Toelichting	Het woord bedden is overal in de toelichting vervangen door het woord slaappleatsen. In paragraaf 3.2.2. zijn verwijzingen opgenomen naar artikelen 2.4.6 uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 en artikel 12.6 uit de Omgevingsverordening Limburg 2021. In paragraaf 3.2.2. is de motivering onder de kop Regionale afstemming (bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014) aangepast. In paragraaf 3.2.2. is een nadere motivering opgenomen ten aanzien van de visie op het bedrijf naar de toekomst, de doelgroep en het kwalitatieve niveau. Paragraaf 3.3.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050 is aangevuld en paragraaf 3.3.2 Beleidskader Recreatie en Toerisme 2023-2027 is toegevoegd. Beide gaan in op de toeristisch-recreatieve structuur van de gemeente Roerdalen.
-------------	---