Gemeente leudal

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 2 juli 2024 **Agendapunt**

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Heide 24'
Portefeuillehouder(s) De heer drs. M. Graef (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

Inleiding
Op 9 januari 2023 heeft uw college onder voorwaarden principemedewerking verleend voor het realiseren van vijf ecolodges op de locatie Heide 24 in Heythuysen, inclusief bijbehorende voorzieningen zoals een parkeervoorziening, een receptie- en ontbijtruimte, ondergeschikte dagrecreatie zoals yoga- en meditatieruimte, een (moes)tuin en een paardenwei. Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van circa 1,09 hectare. Aan de straatzijde van het perceel ligt een woonhuis. Op dit deel van het perceel rust een woonbestemming. Op het resterende gedeelte van het perceel rust momenteel een agrarische bestemming. Het planvoornemen is om de vijf ecolodges op het achterterrein van het perceel te realiseren. Hiervoor moet de agrarische bestemming van het perceel gewijzigd worden naar een recreatiebestemming. Tussen de ecolodges en de straat zijn de bijbehorende voorzieningen voorzien. Het perceel wordt voor de rest natuurvriendelijk ingericht. Er worden verschillende groene zones aangelegd om de biodiversiteit te verhogen en er wordt voor gezorgd dat middels inheemse planten en bomen een natuurlijke overgang gecreëerd wordt met de nabijgelegen bosrand. Middels deze natuurvriendelijke aanpak wordt meteen de rode draad van het plan onderstreept. Het uitgangspunt van dit plan is immers dat er sprake is van een ecologische en milieuvriendelijke benadering van de omgeving, waarbij rust van groot belang is. Initiatiefnemer wil zich met het plan richten op bezoekers die willen onthaasten en bewust op zoek zijn naar rust en verbondenheid met de natuur. Het gaat hier nadrukkelijk niet om reguliere recreatiewoningen. Bij reguliere recreatiewoningen is er, in tegenstelling tot ecolodges, immers sprake van vakantiehuisjes op een vakantiepark of camping en hoeft er niet direct sprake te zijn van een milieuvriendelijke en ecologisch verantwoorde accommodatie. Dat maakt dat er bij het voorliggend plan sprake is van een unieke situatie die daarmee kan leiden tot een onderscheidende toevoeging voor de toeristische markt in Leudal.

Beleid
Ter plekke van de locatie Heide 24 te Heythuysen vigeert het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' van de gemeente Leudal, dat op 4 september 2019 is vastgesteld. De locatie is deels bestemd als ‘Agrarisch met waarden – 1’ en deels bestemd als ‘Wonen’.

Het realiseren van het planvoornemen is niet mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'agrarisch met waarden - 1' zijn geen bouw- en gebruiksmogelijkheden voor onderhavig planvoornemen opgenomen. Derhalve is het planvoornemen strijdig met de vigerende bestemming. De nieuwe bebouwing met bijbehorende voorzieningen moeten een toegepaste bestemming krijgen. Met het wijzigen van de ‘Argarisch met waarden – 1’ naar de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ wordt deze strijdigheid opgelost. De woonbestemming blijft met onderhavig planvoornemen ongewijzigd. Om het bestemmingsplan te kunnen wijzigen is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Om te komen tot een goed en duurzaam plan, heeft er ambtelijk vooroverleg met de gemeente Leudal plaatsgevonden.

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 ecolodges (5 stuks) is haalbaar op deze locatie, zonder dat hierbij afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden.
Onderscheidend vermogen

In het beleid is opgenomen dat er behoefte is 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.

Wanneer onderhavig planvoornemen wordt getoetst aan deze beleidsuitgangspunten kan worden geconcludeerd dat het toegepaste concept 'Eco by Nature' op passende wijze invulling geeft aan de beleidsuitgangspunten. Het plan bevat voldoende onderscheidend vermogen ten opzichte van het bestaande aanbod in de gemeente Leudal. Het initiatief is van hoogwaardige kwaliteit en bevindt zich in het hogere segment. Het is een duurzaam concept waarbij de ecologische lodges voor meer dan 80% vervaardigd worden uit bio-based producten (houten gevel, biologische verf, houten skelet) en zullen een natuurlijke uitstraling krijgen. Zodoende wordt aangesloten op en zijn de lodges passend in de omgeving. De eco-lodges kennen een luxe design met hoogwaardige afwerking en zijn door de gezamenlijke zonnepanelen zelfvoorzienend. Hiermee is aangetoond dat het plan tegemoet komt aan de kwaliteitseisen die gesteld worden bij nieuwe initiatieven.

Landschappelijke inpassing
Het perceel wordt landschappelijk ingepast, waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd.
De Kwaliteitscommissie heeft dit landschappelijk inpassingsplan beoordeeld op 7 december en akkoord bevonden op 8 december 2023. Kortom, aan de eisen die worden gesteld in het Limburgs Kwaliteitsmenu kan worden voldaan en derhalve vormt het LKM geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Milieu
Het plan is ambtelijk getoetst aan alle relevante wet- en regelgeving omtrent ruimtelijke ordening en milieu. Hieruit is gebleken dat het plan voldoet. De ontwikkeling leidt niet tot overlast voor derden en de gebruiksmogelijkheden voor derden worden door de ontwikkeling niet belemmerd. Voor een uitgebreide motivering wordt verwezen naar de toelichting behorend bij het bestemmingsplan.

Kostenverhaal
Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaalt dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen. Er is sprake van een bouwplan in de zin van 6.2.1 van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro). De gemeente is dus verplicht om de kosten van de grondexploitatie te verhalen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk, indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd. Het opstellen en in procedure brengen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Bestemmingsplan
Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat voldoende aannemelijk is dat hieraan wordt voldaan.

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.

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.

Naar aanleiding van de zienswijze in het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd.
Gelet op bovenstaande wordt geadviseerd om de raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Heide 24' gewijzigd vast te stellen.

Ambtelijke wijziging
In totaal zijn er binnen de bovengenoemde termijn twee zienswijzen ontvangen. In de zienswijzenota Heide 24 zijn ze zienswijzen beknopt weergeven eveneens als de reactie op de zienswijzen.

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is het bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd:

Bouwnormen
Ieder bouwvlak ter plaatsen van een ecolodge is in het gewijzigde plan 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.

Vrijetijdseconomie
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 weergeven waarmee wordt aangetoond dat er voor deze ontwikkeling ruimte is in de regio.

Regionale afstemming is nodig bij meer dan dertig slaapplaatsen. In het BOP is aangetoond dat de vijf 'Eco Lodges' plaats bieden voor maximaal 24 slaapplaatsen.
Op basis van de verordening moet de gemeente verantwoording afleggen over de regionale afstemming. Aangezien er nu meer duidelijkheid is omtrent de slaapplaatsen 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.

Akoestisch onderzoek
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.

Voorstel
Wij stellen u voor om:

1. het bestemmingsplan 'Heide 24', dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen vanaf 28 december 2023, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig:
   a. de bij dit plan behorende digitale dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP23HyHeide24HEYTH.ON01
   b. de gewaarmerkte analoge planstukken, bestaande uit regels, verbeelding en toelichting;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening.

Financiële paragraaf
De ontwikkeling heeft geen (negatieve) financiële gevolgen voor de gemeente. Middels een anterieure overeenkomst is het kostenverhaal (incl. planschade) verzekerd. De verschuldigde exploitatiebijdrage is reeds door initiatiefnemer voldaan.

Inkoopparagraaf
n.v.t.

Personele paragraaf
n.v.t.

Communicatieparagraaf
Als uw raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Heide 24' zal op de gebruikelijke wijze kennis worden gegeven van deze vaststelling en zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende periode bestaat de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen (en eventueel voorlopige voorziening te vragen) bij de Raad van State.

Bijlagen:
Bijlage 1. Heide 24 te Heythuysen_vastgesteld_7-5-2024_Verbeelding
Bijlage 2. Heide 24 te Heythuysen_vastgesteld_7-5-2024_Toelichting
Bijlage 3. Heide 24 te Heythuysen_vastgesteld_7-5-2024_Regels
Bijlage 4. Heide 24 te Heythuysen_vastgesteld_7-5-2024_Bijlage bij de toelichting
Bijlage 5. Heide 24 te Heythuysen_vastgesteld_7-5-2024_Bijlage bij de regels
Bijlage 6. BOP en marktanalyse 7-5-2024
Bijlage 7. Nota van zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Heide 24 te Heythuysen' (geanonimiseerd)

Heythuysen, 4 juni 2024,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts D.H. Schmalschläger