Nota van zienswijzen
Bestemmingsplan ‘Herziening Golfbaan de Herkenbosche’.

gemeente roerdalen

april 2023

Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Herziening Golfbaan de Herkenbosche’ heeft als ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegen van 22 januari 2022. Gedurende deze periode was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is twee maal gebruik gemaakt.

De eerste pro forma zienswijze is ontvangen op 3 maart 2022. De indiener is Mets Advocatuur namens zijn cliënt, de heer V.N.I. Adams. De pro forma zienswijze is binnen de periode van zienswijzen ontvangen. De gemeente heeft de indiener tot en met 1 april 2022 in de gelegenheid gesteld om de zienswijze met inhoudelijke gronden aan te vullen.
De aanvulling op de zienswijze is ontvangen op 30 maart 2022. (74208). De zienswijze is binnen de periode van zienswijzen ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Een tweede pro forma zienswijze is ontvangen op 4 maart 2022. De indieners is Ontwikkelingsmaatschappij Poort van Echt B.V. (kenmerk 172669). De indiener is op 8 maart 2022 in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze aan te vullen waarbij aangegeven is dat de aanvullingen uiterlijk 1 april 2022 ingediend moesten worden. Door indiener zijn geen aanvullingen ingediend.

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

Zienswijze – Mets Advocatuur

Algemeen

Aangehaald wordt dat reclamant bedrijven exploiteert in het verzorgingsgebied van het beoogde hotel en derhalve belanghebbende is.

Antwoord gemeente:
Zienswijze kunnen door eenieder worden ingediend. Een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze volgt derhalve.

Ladder van duurzame verstedelijking

Reclamant stelt dat het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling en niet voldoet aan de vereisten van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Reclamant stelt daarbij dat de ladderonderbouwing in het Stec-rapport onvolledige en onjuiste gegevens bevat. Reclamant stelt daarbij dat er geen kwantitatieve behoefte is en de betreffende hotelontwikkeling niet ziet op een uniek concept.

Antwoord gemeente:
Reclamant stelt terecht dat de uitgevoerde ladderonderbouwing in het rapport van Stec niet volledig is en de cijfers die gebruikt zijn voor de kwantitatieve motivering van het hotel, op het moment van besluitvorming, gedateerd zijn. De stellingname van reclamant dat geen sprake is van een uniek concept is niet onderbouwd en wordt ook niet gevolgd. Ons inziens is er wel degelijk sprake van een uniek concept gelet op de ligging van het hotel en de ondergeschiktheid van het hotel aan de golfbaan. Daarnaast blijkt uit de kwalitatieve onderbouwing (die voor de volledigheid nog is aangevuld) dat het hotel met name gebruikt zal worden door golfspelers uit binnen- en buitenland.

Vanwege de ingediende zienswijze en de stellingname omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking is nogmaals een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen 2e herziening’ en het beoogde bestemmingsplan ‘Herziening Golfbaan de Herkenbosche’.

Vast staat dat in het bestaande bestemmingsplan (Buitengebied Roerdalen 2e herziening) aan het plangebied de bestemming ‘Recreatie - Dagrecreatie’ is toegekend (artikel 26). Op basis van artikel 26.1 onder c is ter plaatse van de aanduiding ‘Golfbaan’, waar hier ter plaatse sprake van is, een golfterrein toegestaan alsmede de instandhouding van bos, houtopstanden, natuurterreinen en daaraan ondergeschikt horeca en recreatief medegebruik alsmede behoud of herstel van de plaatselijke hoge natuurwaarden.
‘Horeca’ is vervolgens nader gedefinieerd in artikel 1.75: *“een bedrijf, in hoofdzaak gericht op: a. het verstrekken van te nuttigen spijzen en/of dranken in gebouwen of op terrassen; b. het verstrekken van nachtverblijf en c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimte; waarbij de categorie-indeling zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten zoals opgenomen in bijlage 2, in acht dient te worden genomen”.*

Gelet op deze definitie en het bepaalde in de regels kan gesteld worden dat een golfhotel, dat ondergeschikt is aan de golfactiviteiten ter plaatse, passend is binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen 2e herziening'. Nachtverblijf is immers (in ondergeschikte vorm) reeds toegestaan. Er gelden geen beperkingen in de categorie-indeling omdat dit voor het golfterrein niet nader gedefinieerd is in de regels van artikel 26.1.
Daarnaast bieden de bouwregels die gelden ter plaatse van de aanduiding 'golfterrein' (artikel 26.2.6) de mogelijkheid om een golfhotel te realiseren.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Gelet hierop is een nadere motivering op grond van artikel 3.1.6 lid 2 niet meer aan de orde.

Gelet op het voorgaande zijn de volgende zaken aangepast in het bestemmingsplan:
- De Stec notitie is aangepast naar aanleiding van bovenstaande conclusies.
- Er is voor de volledigheid, ondanks dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, een nadere toelichting gegeven om de kwalitatieve behoefte te onderbouwen;
- De toelichting is aangepast op basis van bovenstaande conclusies en de gewijzigde rapporten;
- De regels zijn gewijzigd waarbij aansluiting is gezocht bij het vigerende bestemmingsplan.

Geen 20 maar 40 kamers toegevoegde plancapaciteit

Reclamant stelt zich op het standpunt dat het, in tegenstelling tot het Stec-rapport, niet gaat om de uitbreiding van 20 kamers maar om een planologische toevoeging van 40 kamers. Volgens reclamant is de in 1992 verleende vergunning ex. artikel 19 WRO voor de bouw van een hotel met 20 kamers - waar in het Stec-rapport alsook in de bestemmingsplantoelichting naar wordt verwezen niet werkelijk bestaand.

De vergunning voor het hotel en de daarin opgenomen vrijstelling ex. artikel 19 WRO is namelijk gekoppeld aan een specifiek bouwplan. Samengevat is er volgens reclamant in het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking geen sprake van een toevoeging van 20 kamers aan de planvoorraad, maar van een integrale nieuwe hotelontwikkeling die 40 kamers toevoegt. Als de gemeenteraad zich op het standpunt stelt dat de vergunning uit 2019 wel nog uitvoerbaar is, zouden er met het huidige bestemmingsplan in totaal 60 kamers planologisch mogelijk zijn. Er is verder geen sprake van behoefte aan de kwantitatieve en kwalitatieve toevoeging van deze hotelkamers hetgeen verlangd wordt in gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid.

Antwoord gemeente:
Het is een terechte constatering van reclamant dat de motivering op dit punt onvolledig is. Dit gelet op de mogelijkheden in het bestaande bestemmingsplan. In tegenstelling tot wat reclamant betoogt is een hotelontwikkeling (ondergeschikt aan het golfterrein) al mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Daarmee is geen sprake van een toevoeging van plancapaciteit maar wordt de plancapaciteit met het voorliggende bestemmingsplan nader gedefinieerd qua aantallen. Daarnaast wordt, wellicht ten overvloede, opgemerkt dat door Stec nog een beoordeling is gemaakt van de kwalitatieve behoefte. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van de vorige grond.

Kwantitatieve behoefte

Gedateerde onderzoeksgegevens
Reclamant stelt dat de door de Raad, middels het Stec-rapport, gebruikte onderzoeksgegevens gedateerd zijn.

Antwoord gemeente:
Als eerste wordt opgemerkt dat, nu er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, een toets aan de behoefte niet aan de orde is. Het door reclamant aangehaalde punt wat betreft de gebruikte onderzoeksgegevens in het Stec-rapport is terecht. De cijfers zijn geactualiseerd in de bijgevoegde rapporten.

Horwath HTL Rapport 17 september 2021
Reclamant brengt ter onderbouwing van zijn stellingname het Horwath HTL Rapport van 17 september 2021 in. Dit rapport heeft betrekking heeft op een hotelontwikkeling in de gemeente Echt-Susteren. Reclamant stelt dat uit de conclusies in dit rapport blijkt dat het aantal hotelkamers eerder moet afnemen dan toenemen.

Antwoord gemeente:
In dit rapport is geen rekening gehouden met de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen 2e herziening’.

Ruimte verzorgingsgebied (nagenoeg heel Limburg en deel Noord-Brabant)
Reclamant stelt dat bij de bepaling van de kwantitatieve behoefte van twee verzorgingsgebieden wordt uitgegaan. Enerzijds het "ruime verzorgingsgebied" dat nagenoeg heel Limburg alsook enkele Noord-Brabantse gemeenten bestrijkt en anderzijds het "verzorgingsgebied Midden-Limburg". Het hanteren van het ruime verzorgingsgebied wordt gerechtvaardigd door het aan te geven dat het een uniek concept betreft dat eigen vraag genereert tot ver buiten de gemeentegrenzen. Reclamant stelt dat dit uitgangspunt niet juist is. Volgens Reclamant verschilt het Golfhotel als hotel niet van het bestaande aanbod in de waardoor het Stec rapport een vertekend beeld geeft. In het "ruime verzorgingsgebied” zijn gemeenten rondom Eindhoven betrokken die met betrekking tot de behoefte aan hotelkamers niet vergelijkbaar zijn met de Midden-Limburgse markt. Daarnaast wordt op pagina 18 van de toelichting ten onrechte uitgegaan van het meest positieve scenario in het Stec-rapport (pagina 10).

In dit scenario wordt een indicatieve kwantitatieve behoefte van 1300 hotelkamers in 2028 gehanteerd. Reclamant stelt dat het hanteren van een dergelijk ruim verzorgingsgebied om de kwantitatieve behoefte te bepalen niet reëel is. Reclamant stelt verder dat het Golfhotel geen uniek hotel is en geen eigen vraag creëert ter compensatie van het kwantitatieve overschot aan hotelkamers.

Antwoord gemeente:
De stellingname van reclamant ten aanzien van het verzorgingsgebied wordt door de gemeente niet gevolgd. Er is immers wel degelijk sprake van een uniek concept. Dit is nader onderbouwd in de aanvullende Stec notitie.

Verzorgingsgebied en relevante regio Midden-Limburg
Op pagina 11 van het Stec-rapport wordt ingegaan op de kwantitatieve behoefte en de effecten van het Golfhotel met betrekking tot de bestaande hotelmarkt in Midden-Limburg. In dit verzorgingsgebied wordt uitgegaan van 1000 bestaande hotelkamers. Als peildatum hanteert Stec 1 juli 2018. Reclamant stelt dat hierbij geen sprake is van actuele en correcte cijfers. Reclamant stelt dat de ladderonderbouwing niet actueel en daarmee onzorgvuldig is.

Antwoord gemeente:
Zoals eerder in deze Nota van zienswijzen aangegeven stelt reclamant terecht dat de kwantitatieve gegevens achterhaald zijn. Naar aanleiding daarvan is een geactualiseerd Stec rapport opgesteld.

Harde plancapaciteit
De door Stec gehanteerde harde plancapaciteit is niet actueel.

Antwoord gemeente:
Zoals eerder in deze Nota van zienswijzen al aangegeven stelt reclamant terecht dat de kwantitatieve gegevens achterhaald zijn. Naar aanleiding daarvan is een geactualiseerd Stec rapport opgesteld. Ten overvloede wordt daarbij opgemerkt dat de hotelontwikkeling, mits ondergeschikt aan het golfterrein, al aangemerkt had moeten worden als harde plancapaciteit gelet op de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan.

Groeiprognose en marktruimte
Reclamant stelt dat de cijfers en uitgangspunten die worden gehanteerd voor de berekening van de groeiprognose en marktruimte niet reëel zijn. Dit omdat wordt uitgegaan van het meest positieve scenario, terwijl dit scenario volgens reclamant gebaseerd is op (cijfermatig) foutieve gegevens en ten onrechte geen differentiatie is gemaakt naar de relevante regio.

Antwoord gemeente:
Zoals eerder in deze Nota van zienswijzen al aangegeven stelt reclamant terecht dat de kwantitatieve gegevens achterhaald zijn. Naar aanleiding daarvan is een geactualiseerd Stec rapport opgesteld. Tevens is de kwalitatieve onderbouwing aangevuld waarmee aangetoond wordt dat wel degelijk sprake is van een uniek concept.

Tussenconclusie kwantitatieve behoefte
Reclamant bestrijdt de juistheid en het realiteitsgehalte van de exploitatiecijfers, kwantitatieve groei, behoefte en marktruimte met betrekking tot hotelkamers in de relevante regio Midden-Limburg.

Antwoord gemeente:
Zoals eerder in deze Nota van zienswijzen al aangegeven stelt reclamant terecht dat de kwantitatieve gegevens achterhaald zijn. Naar aanleiding daarvan is een geactualiseerd Stec rapport opgesteld.

Kwalitatieve behoefte

In het Stec-rapport wordt betoogd dat er bij het golfhotel sprake is van een uniek concept. Het golfhotel zou zich alleen richten op bezoekers van de golfbaan en niet op reguliere hotelbezoekers. Reclamant stelt dat dit onjuist is. Er is volgens reclamant alleen sprake van een intentie die planologisch niet kan worden vastgelegd. Volgens reclamant kunnen reguliere hotelbezoekers zonder meer worden bediend in het Golfhotel en gebruik maken van de horecafaciliteiten. Reclamant stelt dat het reguliere gebruik van het hotel waarschijnlijk is vanwege de ligging aan de rand van het Nationaal Park De Meinweg en de overige recreatieve voorzieningen in de directe nabijheid. Ook Roermond, met onder meer het Designer Outlet Center, ligt op korte afstand.

Antwoord gemeente:
Anders dan reclamant betoogt is wel degelijk sprake van een uniek concept. Hiertoe is een aanvullende onderbouwing opgesteld zoals eerder in deze Nota van zienswijzen aangegeven. De ondergeschikte functie van hotel ten opzichte van het golfterrein was, zoals reclamant terecht stelt, niet vastgelegd in het ontwerp-bestemmingsplan. Daarmee is de regeling gelijkgetrokken met de regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan wat betreft waarin een hotel op basis van de uitgebreide definitie van ‘horeca’ al mogelijk was in ondergeschikte vorm. Daarbij wordt overigens opgemerkt dat ten alle tijden geldt dat de ondergeschiktheid gerelateerd is aan het feit dat een zelfstandig hotel op deze locatie niet wenselijk wordt geacht. Het hotel functioneert in combinatie met het aanwezige golfterrein. Ofschoon planologisch niet vast te leggen is dat overnachtingen uitsluitend mogelijk zijn in combinatie met een bezoek aan golfterrein, zal het hotel in hoofdzaak door golf spelende gasten worden bezocht.

Ontbrekende stukken

Volgens reclamant zijn niet alle relevante stukken ter inzage gelegd.
Zo is het verslag van het bestuurlijk regionaal overleg dat is gevoerd met de werkgroep 'Dynamisch Voorraadbeheer SML RT' niet toegevoegd. Ook de anterieure exploitatieovereenkomst, gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente, ontbreekt. Reclamant kan niet nagaan of het kostenverhaal is verzekerd en het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Volgens reclamant is het bestreden besluit is dan ook in strijd met artikel 3:2 en 3:46 Awb vastgesteld en voldoet niet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Antwoord gemeente:
Het toevoegen van de verslaglegging van de regionale afstemming is geen vereiste. Voor de volledigheid zijn deze stukken inmiddels op verzoek van reclamant verstrekt. De anterieure overeenkomst heeft, zoals reclamant terecht stelt, niet ter inzage gelegen. Deze is eveneens aan reclamant verstrekt.

Conclusie

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