gemeente roerdalen

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Paarloweg 3 Sint Odiliënberg'

Datum 06-05-2024

gemeente roerdalen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Paarloweg 3 Sint Odiliënberg’ heeft vanaf 20 december 2023 gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode is door 389 reclamanten een zienswijze ingediend.

Deze nota kent als bijlage een tabel waarin alle reclamanten zijn opgenomen. Deels zijn er zienswijzen ingediend door reclamanten die zich niet, of niet volledig hebben bekendgemaakt.

Om de leesbaarheid te vergroten zijn alle argumenten gebundeld en genummerd. Per argument is een gemeentelijk standpunt geformuleerd en is waar relevant de bijbehorende aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan weergegeven.

De tabel waarin de reclamanten zijn opgenomen kent eveneens een kolom met nummers die corresponderen met de argumenten van de betreffende reclamant.

Alle zienswijzen zijn binnen de zienswijzenperiode ingediend en daarmee ontvankelijk.

gemeente roerdalen

Zienswijzen

Samenvatting zienswijze 1:
Het college handelt in strijd met het gevoerde beleid, de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en het Kwaliteitskader. Hierin is onder ander opgenomen dat met het opheffen van een agrarische functie niet méér "stenen" mogelijk zijn. En dat op basis van dat principe de vervolgfuncties moeten worden gevonden in kleinschalige verblijfsaccommodaties, wonen, ambachtelijk en of agrarisch gerelateerde functies.

Beantwoording:
In de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is een toetsing aan het gemeentelijk beleid opgenomen (zie Toelichting, paragraaf 4.3). Hieruit volgt dat de voorgenomen ontwikkeling binnen het gemeentelijk beleid past. Daarnaast wordt opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling in planologische zin niet méér 'stenen' mogelijk maakt, maar juist minder. Het planologisch kader wordt dusdanig aangepast dat een minder groot deel van het plangebied bebouwd mag worden dan in de huidige planologische situatie het geval is. In de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 worden kleinschalige verblijfsaccommodaties, wonen, ambachtelijk en/of agrarisch gerelateerde functies genoemd als mogelijke vervolgfuncties voor vrijkomende agrarische bebouwing. Dit zijn voorbeelden. Deze in de Omgevingsvisie opgenomen mogelijkheden zijn echter niet uitputtend. In de Omgevingsvisie wordt aangekondigd dat nog nader beleid opgesteld wordt voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Dit zijn beleid is er op dit moment nog niet. In zoverre heeft de gemeenteraad beleidsvrijheid om, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, hieruit over te besluiten. Volgens die visie vraagt elke locatie om een maatwerkoplossing. Voor onderhavige locatie is een maatwerkoplossing toegepast.

Samenvatting zienswijze 2:
Het college gebruikt een foutief argument door te stellen dat binnen het huidig planologisch kader een agrariër het volledig bouwvlak mag vullen, zelfs met uitsluitend silo's met een hoogte van 15 meter. Volgens reclamanten hebben agrariërs geen enkele interesse om omvangrijke gebouwen op (erf)pachtgrond te realiseren. Ook zal veeteelt volgens reclamanten wegens het ontbreken van emissierechten uitgesloten zijn.

Beantwoording:
Bij de beoordeling van een nieuw initiatief wordt er gekeken naar de mogelijkheden die het bestaande planologische kader biedt en de mogelijkheden die het nieuwe planologische kader moet bieden. Op de locatie is conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen - 2e herziening' de bestemming 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en Landschapswaarden' van toepassing. Binnen deze bestemming is het mogelijk een agrarisch bedrijf uit te oefenen. Ander gebruik is planologisch niet toegestaan.

Binnen deze bestemming mag een agrariër het bouwvlak volledig (ruim 9.300 m^2) bebouwen met bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen mogen een goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter hebben. Ook mogen op het volledige bouwvlak silo's worden geplaatst met een hoogte van 15 meter. Het aantal silo's is niet gemaximeerd (artikel 6.2 van de bouwregels van het bestemmingsplan). Bij de beoordeling van een nieuw initiatief moet

uitgegaan worden van de huidige planologische mogelijkheden. Een eigen inschatting van de interesse van agrariërs om al dan niet van deze planologische mogelijkheden gebruik te maken, is daarbij niet relevant.

Voorts wordt nog gesteld dat veeteelt door het ontbreken van emissierechten uitgesloten is. Hoewel hier geen sprake is van een vigerend bestemmingsplan dat een intensieve veehouderij toestaat is een grondgebonden veehouderij wel degelijk passend binnen het bestemmingsplan. Op het moment dat dat een mogelijke initiatiefnemer een vergunning weet te krijgen op grond van de Omgevingswet, de voormalige Wet natuurbescherming, (bijvoorbeeld door middel van salderen) dan is dit op basis van het vigerende bestemmingsplan niet uit te sluiten.

Samenvatting zienswijze 3:
Volgens reclamanten is er geen sprake van kamers maar worden er appartementen gerealiseerd. Dit vanwege:
- De omvang en indeling van de appartementen, waarvoor huur moet worden voldaan;
- De oorspronkelijke tekeningen die in het ontwerp zijn aangepast. Volgens reclamant maakt het weggummen van het oorspronkelijk keukenblok niet dat het appartement ongeschikt wordt voor zelfstandige, blijvende bewoning;
- De koopappartementen op het terrein Station 24 in Vlodrop.

<u>Beantwoording:</u>
Uitsluitend de stukken die ter inzage gelegd zijn bij het ontwerp-bestemmingsplan maken onderdeel uit van het in procedure gebrachte bestemmingsplan. Conform de regels van het bestemmingsplan, zijn de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd voor: "een woongroep met maximaal 57 slaapkamers voor maximaal 57 personen met daaraan ondergeschikt maatschappelijke voorzieningen" (zie artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving). Het gaat hierbij om 50 individuele kamers in het verblijfsgebouw en 7 kamers in het facilitaire gebouw voor cursisten en/of personeel. Hiermee wordt uitgesloten dat er 57 volwaardige woningen/appartementen ontstaan. In de bestemmingsomschrijving is namelijk bewust gekozen voor de term 'slaapkamer' hetgeen verband houdt met de beoogde functie van de kamers. De nieuwe ontwikkeling moet aan deze voorwaarde voldoen. Het al dan niet vragen van huur is geen beoordelingscriterium. Ook het gebruik van een andere locatie, zoals Station 24 in Vlodrop, vormt geen beoordelingscriterium voor voorliggend initiatief.

Samenvatting zienswijze 4:
De maximale hoogte van 15,5 meter wordt ter plaatse van de verbijzondering door het college acceptabel geacht omdat deze ondergeschikt is aan de toren van Frymerson. Volgens reclamanten is dit een onjuist argument omdat de verbijzondering substantieel onderdeel uit maakt van het hoofdgebouw (omvang van 22x16,7 meter) terwijl de slanke toren van Frymerson slechts 4x4 meter in omvang is. Met het toestaan van de ontwikkeling wordt volgens reclamanten het grootste gebouw van de gemeente gerealiseerd in het buitengebied. Reclamanten stellen eveneens dat de vergelijking met Frymerson irrelevant is omdat deze grotendeels wordt omringend met groen. Tevens is er sprake van een monument, gebouwd in een tijd waar men heel anders aankeek tegen te beschermen (natuur)waarden.

Beantwoording:
Het al dan niet substantieel onderdeel zijn van het hoofdgebouw is geen beoordelingscriterium voor de aanvaardbaarheid van deze verbijzondering. Het plangebied is conform de Welstandsnota 2018 gelegen in een gebied met welstandsniveau 2 (Welstandsnota 2018, pagina 15). Dit betekent dat er geen sprake is van sturing op de ruimtelijke kwaliteit. Met andere woorden: er mag geen beoordeling plaatsvinden met betrekking tot het uiterlijk van het gebouw, het materiaal- en kleurgebruik of de uitstraling van het gebouw in relatie tot de omgeving. De verbijzondering is daarom enkel beoordeeld op de bouwhoogte en de omvang. De overschrijding van 0,5 meter ten opzichte van de huidige planologisch toegestane maximale bouwhoogte van 15 meter voor silo's, wordt aanvaardbaar geacht met het oog op de 21 meter hoge toren van het eveneens op het landgoed liggende Frymerson.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft initiatiefnemer besloten de hoogte van de verbijzondering van het gebouw te verlagen naar 13 meter met een goothoogte van 7,5 meter. . Hierdoor kunnen er in die verbijzondering van het hoofdgebouw nog maximaal 2 bouwlagen met kap in plaats van 3 bouwlagen met kap worden gerealiseerd. Hiermee is er geen sprake meer van een overschrijding van de huidige planologische toegestane maximale bouwhoogte van 15 meter voor silo's. De planstukken worden hierop aangepast.

Samenvatting zienswijze 5:
Het college stelt onterecht dat het bouwvlak wordt verkleind. Het bouwvlak wordt volgens reclamanten vergroot met 767m2 om te voldoen aan het maximale bebouwingspercentage van 25%. (zie rapport Pouderoyen blz. 13).

Beantwoording:
Het college heeft besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Een dergelijk besluit wordt genomen op basis van een collegevoorstel en de bijbehorende planstukken.
In het collegevoorstel is inderdaad aangegeven dat het bouwvlak wordt verkleind, terwijl aangegeven had moeten worden dat het te bebouwen oppervlak wordt verkleind. Dit is een omissie in het voorstel. Het ontwerpbestemmingsplan, dat eveneens bij de besluitvorming is betrokken, bevat de juiste gegevens.

Het bouwvlak wordt in oppervlakte vergroot. Het bestaande bouwvlak heeft een oppervlakte van 9.300 m^2 en wordt vergroot naar van 10.131 m^2 (totaalomvang). Dit is een verruiming van het bouwvlak met een oppervlakte van 831 m^2.

Het te bebouwen oppervlak wordt echter verkleind. In de bestaande situatie mag het bouwvlak volledig (100%) worden bebouwd. In het voorliggende plan mag slechts 25 % van het bouwvlak worden bebouwd.

Dit houdt in dat in de bestaande planologische situatie een oppervlakte van 9.300 m^2 mag worden bebouwd. Op basis van het voorliggende plan mag slechts een oppervlakte van 2.578 m^2 worden bebouwd. Dit is een afname van 6.722 m^2 te bebouwen oppervlakte.

Samenvatting zienswijze 6:

Volgens reclamanten is onvoldoende onderbouwd waarom de ontwikkeling de economische draagkracht van het buitengebied versterkt. Reclamanten geven aan dat de bewoners voornamelijk naar binnen zijn gericht. Hierbij wordt door een reclamant aangevoerd dat het terrein aan de Station 24 in Vlodrop hermetisch is afgesloten van de buitenwereld. Het terrein zou slechts te betreden zijn door mensen die de vedische architectuur omarmen.

Beantwoording:
In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de maatschappelijke meerwaarde van de voorgenomen ontwikkeling onderbouwd (zie toelichting, pagina 33). Het initiatief leidt tot een economische meerwaarde voor lokale bedrijven. Deze zullen immers diensten leveren aan het Stiltecentrum (denk daarbij aan het onderhouden van bebouwing en tuin, vervoer, leveren van levensmiddelen etc.). De situatie op Station 24 in Vlodrop is niet relevant voor de beoordeling van voorliggend planvoornemen en ook niet vergelijkbaar.

Samenvatting zienswijze 7:
In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 is opgenomen dat transformatie van agrarisch naar wonen niet vanzelfsprekend is, omdat wonen moet worden gerealiseerd in de bebouwde gebieden. Dit met uitzondering van alternatieve of nieuwe woonvormen.
Volgens reclamanten wordt de ontwikkeling ten onrechte aangemerkt als bijzonder wooninitiatief.

Beantwoording:
Omdat de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 voor Roerdalen geen concrete definitie kent voor alternatieve woonvormen, wordt aansluiting gezocht bij de definitie voor alternatieve woonconcepten zoals opgenomen in bijlage 3 van de Structuurvisie, zijnde: "het faciliteren van woonvormen die minder gangbaar op de lokale woningmarkt worden aangeboden." Op grond van het gezamenlijke doel, het naar binnen gekeerd leven, en de daarbij horende daginvulling van de bewoonsters van de International Ladies Organisation, in samenhang met de levenswijze en levensinvulling van de organisatie, stellen wij dat sprake is van een alternatieve woonvorm. Het gaat hier namelijk om een woongroep, in dit geval bestaande uit vrouwen, die een gezamenlijke kijk op de wereld hebben en om die reden met elkaar wonen en leven. Met het herontwikkelen van de agrarische locatie realiseren we gericht huisvesting voor de International Ladies Organisation. Rekening houdend met de aard en omvang van het voorliggende initiatief is dit een maatwerkoplossing waarbij een specifieke (doel)groep wordt gehuisvest. Deze bijzondere woonvorm heeft verder geen gevolgen of impact op de leefbaarheid van onze kernen.

Samenvatting zienswijze 8:
Reclamanten stellen dat er voldoende ruimte is op de locatie Station 24 in Vlodrop om de betreffende voorzieningen te realiseren. Hier is reeds sprake van facilitaire voorzieningen voor meditatie en gezamenlijke maaltijden. Reclamanten geven aan dat de gemeente wellicht iets minder toeschietelijk moet zijn met het afgeven van vergunningen voor commerciële (vakantie) verblijven op locatie Station 24 in Vlodrop. In dat geval kunnen nog veel meer dan 50 dames daar hun heil vinden.

Beantwoording:
De gemeente behandelt enkel het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. De invulling van andere locaties in de gemeente is daarbij niet relevant.

Hoewel niet relevant, volgt ter verduidelijking toch een korte reactie. Op locatie Station 24 in Vlodrop is een kenniscentrum gevestigd. Hieruit volgt dat dit een naar buiten gerichte ontmoetingsplek is.Op de locatie Paarloweg 3 in Sint Odiliënberg wordt een naar binnen gericht Stiltecentrum beoogd. Beide functies niet verenigbaar met elkaar op één locatie.

Samenvatting zienswijze 9:
Volgens reclamanten kan de enge definitie van de functie 'maatschappelijk' in omvang ook worden beperkt tot het huidig bouwvlak met uitsluitend de herbouw van het voormalige ’t Hemke.

Beantwoording:
De gemeente beoordeelt enkel het voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft geen plan ingediend waarin het bebouwd oppervlak overeenkomt met de voormalige bebouwing op deze locatie.

Samenvatting zienswijze 10:
Reclamanten stellen dat de impact van de ontwikkeling door het gebruik van de locatie voor cursussen, seminars en evenementen niet minder groot is op de omgeving dan een agrarisch gebruik. Dit omdat volgens reclamanten hooguit héél kleinschalige agrarische activiteiten mogelijk zijn.

Beantwoording:
Reclamanten specificeren niet nader welke impact op de omgeving bedoeld wordt. In het algemeen kan gesteld worden dat de impact van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving beoordeeld is. De voorgenomen ontwikkeling wordt zowel beleidsmatig, milieutechnisch als ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Dit wordt onderbouwd in respectievelijk hoofdstuk 4, 5 en 6 van de toelichting.

Het houden van evenementen is echter geen onderdeel van de voorgestelde ontwikkeling. In het vigerende bestemmingsplan is deze mogelijkheid wel opgenomen. De mogelijkheid tot het houden van evenementen wordt dan ook uit de regels geschrapt. Daarmee nemen de gebruiksmogelijkheden in het toekomstige bestemmingsplan, qua impact op de omgeving, verder af.

Samenvatting zienswijze 11:
De maat en schaal van het hoofdgebouw en de waarschijnlijke uitvoering in kleuren stuiten volgens reclamanten op weerstand. De maat en schaal wijkt af van de oorspronkelijke bebouwing en gevreesd wordt voor een kleurgebruik dat niet gangbaar is in Paarlo.

Beantwoording:

Een bestemmingsplan regelt enkel de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een locatie. Het beoordelingskader voor een passende maat en schaal wordt daarbij gevormd door het bebouwingsoppervlak, bouwhoogten, bebouwingsdichtheid en landschappelijke inpassing. Op al deze gronden is de voorgenomen ontwikkeling als aanvaardbaar beoordeeld. De onderbouwing daarvoor is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (zie hoofdstuk 2.4 Ruimtelijke effecten).

Het vaststellen van het bestemmingsplan betekent niet dat de ontwikkeling al gerealiseerd mag worden. Hiervoor moet, na vaststelling van het plan, een aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend. De bouwwerken waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, moeten passen binnen de kaders die zijn gesteld in het bestemmingsplan (na inwerkingtreding Omgevingsplan van rechtswege). Zoals in de beantwoording van zienswijze 4 reeds aangegeven, wordt de verbijzondering in het hoofdgebouw teruggebracht naar een maximale bouwhoogte van 13 meter en een goothoogte van 7,5 meter, daar waar in het ontwerpbestemmingsplan nog sprake was van een maximale bouwhoogte van 15,5 meter en een goothoogte van 14,5 meter. De verbijzondering wordt daardoor net als de rest van het hoofdgebouw maximaal 2 bouwlagen met kap hoog.

Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt gekeken welk welstandsregime op de locatie van toepassing is. Het plangebied ligt conform de Welstandsnota 2018 in een gebied met welstandsniveau 2 (Welstandsnota 2018, pagina 15). Dit betekent dat er geen sprake is van sturing op de ruimtelijke kwaliteit. Met andere woorden: er mag geen beoordeling plaatsvinden met betrekking tot het uiterlijk van het gebouw, het materiaal- en kleurgebruik of de uitstraling van het gebouw in relatie tot de omgeving.

Samenvatting zienswijze 12:
Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er een parkeerbehoefte is voor 23 parkeerplaatsen. Er worden 27 parkeerplaatsen aangelegd. Reclamanten menen dat deze stelling onvoldoende is onderbouwd en zijn van mening dat deze parkeerbehoefte onjuist is.

<u>Beantwoording:</u>
De CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' voorzien niet in parkeerkerncijfers voor een Stiltecentrum. In de beoordeling van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan cijfers uit de CROW uit de 'Hoofdgroep gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen' Deze cijfers sluiten het best aan bij het gebruik. Het Stiltecentrum is een besloten woongemeenschap met afzonderlijke kamers en gemeenschappelijke voorzieningen. De bewoners leven, mediteren en studeren op de locatie Paarloweg 3 in Sint Odiliënberg.

De locatie ligt, op basis van de CROW, in 'niet stedelijk gebied' en in de categorie 'buitengebied'. In dat geval geldt per 10 kamers minimaal 3,4 parkeerplaatsen en maximaal 3,9 parkeerplaatsen. Voor 57 kamers (50 kamers vaste woongroep en 7 kamers voor cursisten en/of personeel) zijn in dat geval minimaal 20 parkeerplaatsen en maximaal 23 parkeerplaatsen nodig.

Met de aanleg van 27 parkeerplaatsen wordt hieraan ruimschoots voldaan.

De grootte van het terrein is verder van dien aard dat voor incidenteel parkeren voldoende ruimte beschikbaar is.

Samenvatting zienswijze 13:
In de bijlagen is een instemmend advies van de Omgevingscommissie MER (28 januari 2020) opgenomen. Volgens reclamanten is aan deze commissie slechts de sloop van 't Hemke getoond en dat op die plaats een nieuw gebouw van gelijke omvang en bouwvolume zou worden herbouwd. Over de bouw van het hoofdgebouw is volgens reclamanten gezwegen.

Beantwoording:
De Omgevingscommissie MER adviseert het college op het gebied van welstand, monumentenzorg en landschappelijke inpassingen.
Landschappelijke inpassingsplannen worden als onderdeel van planvorming, ter advisering voorgelegd aan de Omgevingscommissie MER. Monumentenzorg en welstand komen, voor zover van toepassing, aan bod in het vergunningenproces (hier niet aan de orde).

Het uitgebrachte advies van de Omgevingscommissie gaat alleen over het landschappelijk inpassingsplan. In dit plan wordt aangegeven hoe het initiatief landschappelijk wordt ingepast zodat dit voldoet aan het 'Kwaliteitskader Roerdalen' uit de Omgevingsvisie Roerdalen 2050. Er vindt geen beoordeling plaats van het integrale plan.

De Omgevingscommissie MER heeft op 28 januari 2020 een positief advies gegeven op het Landschapsplan. In dit plan was de bebouwing zoals verankerd in het voorliggende bestemmingsplan, in oppervlakte, duidelijk aangegeven. De commissie heeft destijds een aantal aandachtspunten meegegeven. Het plan is naar aanleiding van de aandachtspunten en als gevolg van de omgevingsdialoog op onderdelen aangepast. Het landschapsplan zoals bijgevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing is ter advisering voorgelegd aan de Omgevingscommissie.

Het aangepaste plan is op 23 maart 2023 door de Omgevingscommissie geaccordeerd. Dit actuele advies wordt ter vervanging van het verouderde advies uit 2020 aan de planstukken toegevoegd.

Samenvatting zienswijze 14:
Reclamanten stellen dat, mede op advies van de omgevingscommissie, de aanvrager er alles aan heeft gedaan om de bebouwing aan het zicht te onttrekken door het planten van bomen. In de aanzichten wordt het gebouw volgens reclamanten steevast afgedrukt met begroeiing rondom. De getoonde beelden zijn onjuist. De beplanting heeft tijd nodig om groot te worden en de bomen verliezen in de winter blad. De zeer jonge bomen geven niet afdoende bedekking van het veel hogere gebouw. Ook is de beplanting, volgens reclamanten, deels onmogelijk te realiseren omdat de gronden niet in eigendom zijn van de aanvrager.

Beantwoording:
Het doel van het inpassingsplan is het plan in te passen in de omgeving op basis van het 'Kwaliteitskader Roerdalen' uit de Omgevingsvisie Roerdalen 2050. Het doel is niet om de

ontwikkeling aan het zicht te onttrekken. Een bestemmingsplan regelt enkel de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een locatie. De afbeeldingen zijn puur informatief.

Het landschapsplan dat in 2020 werd geaccordeerd bevatte een laanbeplanting. Deze laanbeplanting kon echter niet worden gerealiseerd omdat de gronden niet in gebruik zijn bij de initiatiefnemer. Bovendien maakt de laan geen onderdeel uit van het plangebied. Het in maart 2023 geaccordeerde plan bevat daarom geen laanbeplanting meer. Het landschappelijk inpassingsplan is volledig uitvoerbaar.

Het actuele advies van de omgevingscommissie wordt ter vervanging van het verouderde advies uit 2020 aan de planstukken toegevoegd. Tevens is een Visual Streetview aan de toelichting toegevoegd (bijlage 13) welke, gezien vanaf de Paarloweg, het aanzicht van de nieuwe bebouwing geeft na realisatie en volgroeiing van de landschappelijke inpassing.

Samenvatting zienswijze 15:
Reclamanten stellen dat het ontwerpbestemmingsplan geen garantie biedt dat het grondstuk in de toekomst niet verder wordt bebouwd.

Beantwoording:
Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een locatie. Binnen de kaders van het bestemmingsplan mag dus gebouwd worden. Concreet betekent dit dat binnen het bouwvlak gebouwd mag worden tot een maximum van 25% van dit bouwvlak, oftewel 2.578 m^2.

Als initiatiefnemer (of een toekomstige nieuwe gebruiker/eigenaar) bouwplannen heeft die niet passen binnen de kaders van het vastgestelde bestemmingsplan, dan moet het planologisch kader worden aangepast. Het nieuwe initiatief wordt in dat geval opnieuw beoordeeld.

Samenvatting zienswijze 16:
Reclamanten stellen dat de communicatie tussen inwoners, gemeente en initiatiefnemers gestagneerd is en hebben er daarom bezwaar tegen als de plannen worden doorgevoerd. Reclamanten vragen nogmaals om één bijeenkomst met diverse stakeholders om te kijken waar en hoe dichter tot elkaar gekomen kan worden met een potentiële goede uitkomst voor alle partijen.

Beantwoording:
In het kader van de voorbereiding van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan hebben meerdere bijeenkomsten en persoonlijke gesprekken met diverse belanghebbenden en geïnteresseerden plaatsgevonden. Waar mogelijk is het plan aangepast naar aanleiding van deze zogenaamde Omgevingsdialoog. De Omgevingsdialoog heeft echter niet geleid tot consensus. Dit betekent echter niet dat het plan vervolgens niet ingediend kan worden en geen formele procedure kan doorlopen. In de uiteindelijke besluitvorming moet namelijk beoordeeld worden op het principe van 'de goede ruimtelijke ordening'.

Samenvatting zienswijze 17:
De pachter van de locatie Paarloweg 3 in Sint Odiliënberg is een andere dan de initiatiefnemers. De erfpachter ontwikkelt volgens reclamanten ook de commerciële bebouwing op het terrein Station 24 in Vlodrop. Reclamanten spreken de angst uit dat deze ontwikkeling zich verder voortzet buiten het terrein Station 24 in Vlodrop. Mede omdat het college de ontwikkeling volgens reclamanten ziet als een nieuw economisch verdienmodel (bezinningstoerisme). Hiermee wordt volgens reclamanten de omgeving rond de kernen Vlodrop, Sint Odiliënberg en Herkenbosch in haar oorspronkelijke uitstraling aangetast. Dit vanwege de toegepaste Vedische architectuur en afwijkend kleurgebruik.

Beantwoording:
Momenteel ligt alleen een ontwerpbestemmingsplan voor, dat ziet op de ontwikkeling van locatie Paarloweg 3. De voorgenomen ontwikkeling is onafhankelijk van de aanvrager beoordeeld op basis van rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en aanvaardbaar geacht. De wijze van bouwen is daarbij geen relevant beoordelingscriterium. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden van deze locatie. Er mag alleen gebouwd worden, mits de bouwplannen passend zijn binnen de in het bestemmingsplan vastgelegde kaders.

Daarnaast mag pas daadwerkelijk gebouwd worden, als er een omgevingsvergunning is verleend. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt gekeken welk welstandsregime op de locatie van toepassing is. Het plangebied is conform de Welstandsnota 2018 gelegen in een gebied met welstandsniveau 2 (Welstandsnota 2018, pagina 15). Dit betekent dat er geen sprake is van sturing van de ruimtelijke kwaliteit. Met andere woorden: er mag geen beoordeling plaatsvinden met betrekking tot het uiterlijk van het gebouw, het materiaal- en kleurgebruik of de uitstraling van het gebouw in relatie tot de omgeving. Dat geldt ook voor alle andere bebouwing in dit gebied en is daarmee geen afwijking voor onderhavige locatie.

Samenvatting zienswijze 18:
Reclamanten stellen dat zij niet inzien waarom de gemeente medewerking moet verlenen om in het Roerdal mensen te huisvesten. Zij stellen dat deze huisvesting niet verschilt van de huisvesting van arbeidsmigranten.

Beantwoording:
De gemeente beoordeelt een initiatief op basis van rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan ziet op een maatschappelijke functie waarmee invulling wordt gegeven aan een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Voor een verdere motivering wordt verwezen naar de toelichting.

Samenvatting zienswijze 19:
Een Stiltecentrum tast, volgens reclamanten het landschappelijk karakter aan. Het versterkt het landschappelijk karakter van het Roerdal niet. Een agrarisch bedrijf gericht op landbouw en veeteelt is passend in de landelijke omgeving. Met het in stand houden van de agrarische bestemming kunnen agrariërs de gronden aankopen en aan hun bedrijf toevoegen.

Beantwoording:
Het verwijderen van de huidige agrarische bebouwingsmogelijkheden en het aanzienlijk terugbrengen van het maximaal te bebouwen oppervlak leidt tot aanzienlijk minder (potentiële) verstening van het buitengebied. Dit komt het landschappelijk karakter van het Roerdal ten goede. Ook het gebruik is minder intensief. Daarnaast is rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing. Met deze ontwikkeling wordt zo een bijdrage geleverd aan de kernkwaliteiten van het landschap en de ontwikkeling van flora en fauna in het gebied. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt de landschappelijke meerwaarde van het initiatief nader onderbouwd (zie pagina 33 en verder).

Samenvatting zienswijze 20:
Reclamant stelt dat onvoldoende is onderbouwd wat de gevolgen van de ontwikkeling zijn voor de bedrijfsvoering van het ernaast gelegen pluimveebedrijf. Dit bedrijf mag in zijn bedrijfsvoering niet worden belemmerd. Het is echter onwenselijk om mensen in de nabijheid van veestallen te huisvesten.

Beantwoording:
Bij de beoordeling van het initiatief is gekeken naar de milieuzonering. Hiermee wordt beoogd om al in het ruimtelijke spoor hinder en gevaar voor het initiatief te voorkomen of beperken en aan omliggende bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. De motivering is opgenomen in de Toelichting, paragraaf 5.4 milieuzonering (pagina 42 en verder) en in bijlage 6 'Berekening geurbelasting en fijnstof' behorende bij de Toelichting. Onderhavige ontwikkeling leidt niet tot beperkingen en/of belemmeringen van de bedrijfsvoering van het naastgelegen pluimveebedrijf. Deze motivering is getoetst door specialisten van de gemeente. De gemeente heeft geen reden te twijfelen aan de juistheid van de motivering en de berekening.

Samenvatting zienswijze 21:
Reclamant stelt dat het plan niet voldoet aan de Omgevingsverordening Limburg 2014 omdat het plangebied ligt in de Zilvergroene Natuurzone. In die gebieden dienen de kernkwaliteiten, het groene-, alsmede het visueel-ruimtelijk karakter te worden gewaarborgd.
Het voorgenomen appartementengebouw voldoet daar niet aan, en brengt die kwaliteiten zelfs in gevaar. Hier liggen kansen voor de ontwikkeling van natuurwaarden. De ontwikkeling gaat volgens reclamant ten koste van landbouw en natuur.

Beantwoording:
Het verwijderen van de huidige agrarische bebouwingsmogelijkheden en het aanzienlijk terugbrengen van het maximaal te bebouwen oppervlak leidt tot aanzienlijk minder (potentiële) verstening van het buitengebied. Dit komt het landschappelijk karakter van het Roerdal ten goede. Daarnaast is rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing. Met deze ontwikkeling wordt zo een bijdrage geleverd aan de kernkwaliteiten van het landschap en de ontwikkeling van flora en fauna in het gebied. In de Toelichting wordt de landschappelijke meerwaarde van het initiatief nader onderbouwd (zie pagina 33 en verder). Aanvullend hierop is de gebiedsanalyse van bureau Kragten nader onderbouwd met een toets op de kernkwaliteiten 'visueel-ruimtelijk kader' (artikel 7.5, lid c onder b) en het 'cultuurhistorisch erfgoed'(artikel 7.5,

lid1 onder c). Deze gewijzigde en aangevulde gebiedsanalyse is toegevoegd als bijlage 2 aan de toelichting. Deze vervangt de eerdere bijlage 2.

Samenvatting zienswijze 22:
Reclamanten stellen dat het Stiltecentrum ten onrechte wordt gezien als een vorm van bezinningstoerisme. Hierbij wordt verwezen naar diverse definities. Reclamanten zien niet in waarom gebouwen bewoond door merendeels oudere dames in een intern gerichte omgeving leidt tot enige vorm van commercieel toerisme. Volgens reclamanten kunnen de bewoners van de woongroep niet als toeristen worden gezien. Zij betalen geen toeristenbelasting. Het organiseren van kleinschalige cursussen is volgens reclamant eveneens geen toerisme maar scholing en persoonlijke vorming.

Beantwoording:
Met voorliggend ontwerp bestemmingplan wordt de realisatie van een maatschappelijke functie mogelijk gemaakt. Onderdeel daarvan is de huisvesting van maximaal 57 personen (50 personen in de vaste woongroep en maximaal 7 cursisten of personeel), wat gezien kan worden als een alternatieve woonvorm binnen deze maatschappelijke functie. Daarnaast is er de mogelijkheid om voor een kortere periode deel uit te maken van deze woongroep en daarbij deel te nemen aan seminars of cursussen. Dit laatste is in het collegevoorstel met betrekking tot de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als bezinningstoerisme. Deze term wordt niet gebruikt in de ter inzage liggende planstukken.

Samenvatting zienswijze 23:
Reclamant geeft aan dat het plan ligt in een provinciaal stiltegebied. De bouw en het gebruik van een Stiltecentrum voor 50 personen met personeel en de vervoersbewegingen zijn volgens reclamant in strijd met het provinciaal stiltegebied.

Beantwoording:
De locatie ligt op basis van de Omgevingsverordening Limburg bij een stiltegebied en voor een klein gedeelte binnen dat stiltegebied. Ook de toekomstige bebouwing ligt voor een klein gedeelte binnen het stiltegebied, gelijk aan het gedeelte uit het huidige, vigerende bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is inzichtelijk gemaakt wat de invloed is van het voorliggend plan op het stiltegebied in zowel de bouw- als de gebruiksfase. Op basis van de bevindingen zoals weergegeven op pagina 24 en 25 van de Toelichting wordt de geluidsituatie gedurende de bouwfase aanvaardbaar geacht. Voor nieuwe activiteiten binnen een stiltegebied wordt conform de Omgevingsverordening Limburg een afstandsbepaling voor de activiteit in een stiltegebied van 35 dB(A) op 30 meter afstand gehanteerd. Aan deze eis wordt ruim voldaan. Het gebruik van de locatie leidt niet tot verstoringen in het stiltegebied (zie toelichting, pagina 23 en verder).

Samenvatting zienswijze 24:
Reclamant stelt dat het oorspronkelijk bebouwd oppervlakte 1.196 m^2 was verdeeld over een hoeve en een schuur. Volgens reclamant moet de overige bebouwingsmogelijkheden buiten beschouwing blijven omdat hiervoor geen bouw- en milieuvergunningen zijn verstrekt. Reclamant stelt dat een uitbreiding niet meer zou kunnen worden gerealiseerd.

Beantwoording:
Bij de beoordeling van een nieuw initiatief wordt er gekeken naar de mogelijkheden die het bestaande planologische kader biedt en de mogelijkheden die het nieuwe planologische kader moet bieden. Op de locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen, 2e herziening' de bestemming 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en Landschapswaarden' van toepassing. Binnen deze bestemming is het mogelijk een agrarisch bedrijf uit te oefenen. Ander gebruik is planologisch niet toegestaan.

Binnen deze bestemming mag een agrariër het bouwvlak volledig (ruim 9.300 m^2) bebouwen met bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen mogen een goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter hebben. Ook mogen op het volledige bouwvlak silo's worden geplaatst met een hoogte van 15 meter. Het aantal silo's is niet gemaximaliseerd (artikel 6.2 van de bouwregels van het bestemmingsplan). Bij de beoordeling van een nieuw initiatief moet uitgegaan worden van de huidige planologische mogelijkheden. Al dan niet verstrekte vergunningen op basis van deze mogelijkheden, zijn daarbij niet relevant. Voor zover eventuele te verkrijgen vergunningen al relevant zijn, wordt opgemerkt dat het niet uitgesloten is dat deze toestemmingen verkregen kunnen worden. In zoverre is dan ook terecht een vergelijking gemaakt met het vigerende planologisch kader.

Samenvatting zienswijze 25:
Reclamant vreest een toename van verkeer vanwege het aantal bewoners van het Stiltecentrum. Ook zal er extra verkeer zijn van gasten en van leveranciers ter plaatse. Het genoemde aantal vervoersbewegingen vindt de reclamant onrealistisch laag.

Beantwoording:
Het Stiltecentrum heeft een beperkte verkeersaantrekkende werking omdat de deelnemers aan de betreffende cursussen voor korte en middellange periodes verblijven op de locatie. Daarom is er geen sprake van dagelijkse verkeersbewegingen van gasten. Vervoersbewegingen van leveranciers aan het Stiltecentrum zullen de vervoersbewegingen van leveranciers aan een agrarische locatie (conform de huidige bestemming) niet overschrijden. Voor wat betreft het aspect verkeer wordt de ontwikkeling daarom aanvaardbaar geacht.

Samenvatting zienswijze 26:
Reclamant stelt dat het plan niet voldoet aan de kernkwaliteiten 'het visueel-ruimtelijke karakter' en 'het cultuurhistorisch erfgoed' zoals gesteld in de Omgevingsverordening Limburg (artikel 7.5 lid 1, onder b en c). De betreffende kernkwaliteiten worden gevormd door de verzameling oude boerderijen in het open- en mozaïeklandschap. Schaal, vorm en bouwhoogte van voorliggend initiatief wijken echter af van de gebiedseigen bebouwing in de omgeving.

Beantwoording:
Op de planlocatie zijn de kernkwaliteiten behorende bij het bos- en mozaïeklandschap en het beekdallandschap van toepassing. Het verwijderen van de huidige agrarische bebouwingsmogelijkheden en het aanzienlijk terugbrengen van het maximaal te

bebouwen oppervlak leidt tot aanzienlijk minder (potentiële) verstening van het buitengebied. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte voor de planlocatie teruggebracht. Zowel het terugdringen van het te bebouwen oppervlak als de bouwhoogte komt het doorzicht naar het achterliggende, meer open landschap ten goede. De visueel-ruimtelijke kernkwaliteit wordt hiermee geborgd. Het omvormen van agrarische bebouwing naar een passende, goed ingepaste functie is bovendien in lijn met de ontwikkelingsvisie conform het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg (2009). Aanvullend hierop is de gebiedsanalyse van bureau Kragten nader onderbouwd met een toets op de kernkwaliteiten 'visueel-ruimtelijk kader' (artikel 7.5, lid c onder b) en het 'cultuurhistorisch erfgoed'(artikel 7.5, lid1 onder c). Deze gewijzigde en aangevulde gebiedsanalyse is toegevoegd als bijlage 2 aan de toelichting. Deze vervangt de eerdere bijlage 2.

Voor wat betreft de vorm van de ontwikkeling, geldt dat het plangebied conform de Welstandsnota 2018 gelegen is in een gebied met welstandsniveau 2 (Welstandsnota 2018, pagina 15). Dit betekent dat er geen sprake is van sturing van de ruimtelijke kwaliteit. Met andere woorden: er mag geen beoordeling plaatsvinden met betrekking tot het uiterlijk van het gebouw, het materiaal- en kleurgebruik of de uitstraling van het gebouw in relatie tot de omgeving.

Samenvatting zienswijze 27:
Reclamant stelt dat bij de ontwikkeling geen sprake is van een maatschappelijke functie maar van een commerciële activiteit. De erfpachter is niet gelijk aan de bewoners. De erfpachter ontwikkelt ook de bebouwing, zoals zij ook commerciële bebouwing op haar terreinen in Vlodrop ontwikkelt en exploiteert. Reclamant stelt dat de bewoners als huurders tenminste een kostendekkende huur aan de erfpachter moeten betalen.

Beantwoording:
Een bestemmingsplan geeft regels ten aanzien van de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een locatie. Een maatschappelijke functie staat niet gelijk aan een niet-commerciële activiteit. Het is niet relevant voor het planologisch kader wie de exploitant is en of de kamers in het Stiltecentrum worden verhuurd. Het gebruik moet passen binnen de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze 28:
Volgens reclamanten ontbreekt een gedegen motivering met betrekking tot het gemeentelijk (natuur)beleid en de mogelijke negatieve gevolgen van de ontwikkeling. Hierbij wordt onder meer verwezen naar te verwachten toenemende schadelijke emissies bij daadwerkelijk invulling van de nieuwe functie ter plaatse op het aangrenzende Natura-2000 gebied door bijvoorbeeld een toename van verkeersbewegingen. Reclamanten stellen dat de gemeente er alles aan moet doen om de schaarse en kwetsbare natuur te beschermen.

Beantwoording:
Een gedegen motivering van de aanvaardbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot het natuurbeleid en de mogelijke negatieve gevolgen van een ontwikkeling, zijn

onderdeel van de vereiste ruimtelijke beoordeling. Hoe deze beoordeling plaats moet vinden is wettelijk vastgelegd. De motivering is te vinden in paragraaf 6.5 Natuurbescherming (zie toelichting, pagina 55 en verder) en in de bijlagen 8 'stiktofberekeningen' en 9 'Quickscan flora en fauna'. De betreffende onderzoeken zijn op juistheid beoordeeld door de specialisten van gemeente Roerdalen en de Provincie Limburg en akkoord bevonden. De Provincie heeft hierover in haar vooroverlegreactie en zienswijze dan ook geen opmerking gemaakt.

Samenvatting zienswijze 29:
Reclamanten stellen dat de laatste bewoonster van de locatie de gemeente heeft verzocht de agrarische bestemming te wijzigen naar een sociale meergezins-woonfunctie. De gemeente stond hier vanwege het gemeentelijk beleid negatief tegenover. Ook plannen van de voormalige bewoonster van Paarloweg 8, die overwoog haar voormalige boerderij te wijzigen in sociale meergezins-woonfunctie met beperkte nieuwbouw liep tegen het gemeentelijk beleid aan. Reclamant geeft aan het onbegrijpelijk te vinden waarom deze functie wel mogelijk is.

Beantwoording:
Ieder initiatief wordt getoetst aan beleid. In het buitengebied kunnen op basis van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en de Structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025' geen (reguliere) woningen worden toegevoegd buiten de kerngrenzen. In de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 zijn deze kerngrenzen opgenomen. Bouwen van woningen is op basis van deze visie niet mogelijk (zie Omgevingsvisie Roerdalen 2050, pagina 30). In de Structuurvisie is opgenomen dat het transformeren van Vrijkomende Agrarische Bebouwing naar een woonfunctie niet vanzelfsprekend is, omdat wonen bij voorkeur wordt gerealiseerd in de bebouwde gebieden. Locaties in het buitengebied die voor herontwikkeling in aanmerking komen, kunnen wel kansen bieden voor alternatieve of nieuwe woonvormen (zie Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025, pagina 17). De door de reclamanten genoemde initiatieven bestonden uit het toevoegen van reguliere woningen in het buitengebied. Op basis van voornoemd beleid was dat niet mogelijk.

Met voorliggend ontwerpbestemmingplan wordt de realisatie van een maatschappelijke functie op een agrarische locatie mogelijk gemaakt. Onderdeel daarvan is de huisvesting van maximaal 57 personen die in een gemeenschap samenleven (50 personen in de vaste woongroep en maximaal 7 cursisten of personeel). Hoewel geen sprake is vane en geloof, kan het naar binnen gerichte samenleven van deze groep vergeleken worden met het kloosterleven. Dit kan worden gezien als een alternatieve woonvorm binnen deze maatschappelijke functie.

Samenvatting zienswijze 30:
Reclamant stelt dat het college in het meest recente principebesluit (voorafgaand aan het ontwerp-bestemmingsplan) eerder gestelde eisen heeft afgezwakt. In het eerste principebesluit was opgenomen dat de voorgenomen nieuwbouw beperkt moest worden tot twee woonlagen. Deze eis is 'om misverstanden te voorkomen' vervallen in het tweede principebesluit. Reclamant stelt dat het ontwerp echter hetzelfde is gebleven. In de toelichting wordt gesproken over drie bouwlagen ter plaatse van de zogenaamde 'verbijzondering'.

Beantwoording:

Ter beoordeling ligt het ontwerpbestemmingsplan voor, niet het principebesluit. Een principebesluit is slechts een beantwoording van een informatieverzoek door het college. Er is dus geen sprake van een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Zowel een initiatiefnemer als derden kunnen hier geen rechten aan ontlenen.

Samenvatting zienswijze 31:
Reclamant stelt dat met het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de beoogde bebouwing de woning van reclamant in waarde daalt. Dit vanwege de afname vanwege de komst te grote bebouwing en het daarbij behorende drukke verkeer.

Beantwoording:
Reclamant geeft aan te verwachten dat de woning door het nieuwe planologische kader in waarde daalt. Deze schade wordt planschade genoemd. Mocht in de toekomst blijken dat er daadwerkelijk schade ontstaat door het nieuwe planologisch kader, dan kan bij de gemeente worden verzocht om een vergoeding voor planschade. Dit kan zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Een aanvraagformulier is te vinden op de gemeentelijke website via https://www.roerdalen.nl/planschade .

Samenvatting zienswijze 32:
Reclamant stelt dat er met de beoogde bebouwing sprake zal zijn van een ernstige overlast van licht op het Roerdal en omliggende panden. Verondersteld wordt dat het college het argument volgt dat de toekomstige bewoners vroegtijdig gaan slapen en dat er verduisteringsgordijnen worden opgehangen. Dit is niet vastgelegd in het plan en een onafhankelijke beoordeling van een expert ontbreekt.

Beantwoording:
Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een locatie. Verplichtingen als het ophangen van verduisteringsgordijnen, kunnen hierin niet worden opgenomen. Wel moet in het plan gemotiveerd worden dat de ontwikkeling geen onaanvaardbare negatieve effecten op de omgeving heeft. In hoofdstuk 6.5 Natuurbescherming (zie toelichting, pagina 55 en verder) wordt gemotiveerd dat gelet op het beoogde gebruik geen verstoring door licht op Natura 2000-gebied Het Roerdal aan de orde is. Naar aanleiding van de zienswijze is met betrekking tot mogelijke lichtverstoring een aanvullende notitie (d.d.3 mei 2024) opgesteld door een ecoloog van Aelmans Milieu. Door het treffen van een aantal maatregelen kan lichtverstoring worden voorkomen. Deze notitie is als bijlage 14 toegevoegd aan de toelichting. Het dichtstbijzijnde pand is gelegen op een afstand van meer dan 50m tot het plangebied. Op basis van deze afstand kan geconstateerd worden dat er geen lichtoverlast zal zijn voor omliggende panden.

Om lichthinder planologisch uit te sluiten, wordt in de Regels van het bestemmingsplan een een voorwaardelijke verplichting (artikel 3.3.3) opgenomen welke ziet op: het verplichte gebruik van uitsluitend amberkleurige UV-vrije ledlampen op het buitenterrein waarbij lantaarnpalen en overige buitenverlichting maximaal 3 meter hoog mogen zijn en waarbij er geen sprake mag zijn van uitstralend licht richting het Roerdal en omliggende woningen. Tevens wordt artikel 3.2.2, lid b, sub 1 aangepast. Daarin wordt opgenomen dat lichtmasten (waaronder lantaarnpalen en

overige buitenverlichting wordt verstaan) maximaal 3 meter hoog mogen zijn, gemeten vanaf het maaiveld.

Samenvatting zienswijze 33:
De ontwikkeling zorgt volgens reclamant voor veel bouwverkeer op de smalle Paarloweg. Daardoor is er sprake van veel extra stikstof uitstoot.

Beantwoording:
De uitstoot van stikstof in zowel de bouw- als de gebruiksfase maakt deel uit van de beoordeling. Zie hoofdstuk 6.5 Natuurbescherming (toelichting, pagina 55 en verder) en de berekening opgenomen in bijlage 8 van de Toelichting. De documenten zijn op juistheid beoordeeld door de specialisten van gemeente Roerdalen en Provincie Limburg. Daarbij is geen onregelmatigheid of onjuistheid geconstateerd.

Samenvatting zienswijze 34:
Reclamanten stellen dat het plan niet past binnen de Omgevingsvisie Roerdalen 2050. Hierin is opgenomen dat:
- Bouwen gebeurt in de kernen en niet in het buitengebied.
- Grootschalige bouwprojecten worden geweigerd in het buitengebied;
- Dat de gemeente haar landelijk en natuurlijk karakter met name de Roer wil behouden.
- Een functiewijziging van 'agrarisch' naar 'wonen' mogelijk is als de bestaande woning blijft, het bouwvlak wordt verminderd en de bebouwing wordt terug gebracht naar 750m2.

Volgens reclamanten ligt het plan in het buitengebied en is het duidelijk grootschalig. Reclamanten stellen zich de vraag hoe de gemeente een gebouw met een voorgevel van 83 x 10,5/15 meter en een zijgevel van 14/16 x 10,5 ruimtelijk verantwoord vindt als zij haar natuurlijk en landelijk karakter wil behouden. Reclamanten stellen dat er eveneens sprake is van het vergroten van het bouwvlak en bebouwing van 2.035m^2.

Beantwoording:
Bij een nieuw initiatief wordt er gekeken naar de mogelijkheden die het bestaande planologische kader biedt en de mogelijkheden die het nieuwe planologische kader moet bieden. De voorgestelde veranderingen worden dus beoordeeld ten opzichte van de huidige planologische situatie, niet op basis van de huidige feitelijke situatie. Er is planologisch gezien geen sprake van nieuwe grootschalige bebouwing.

Hoewel het bouwvlak inderdaad wordt vergroot, wordt de te bebouwen oppervlakte verkleind. De planologische (op basis van het bestemmingsplan toegestane) bouwmogelijkheden nemen namelijk af. In de huidige bestemming kan het volledige bouwvlak (9.300m^2) worden bebouwd met bedrijfsgebouwen. Het nieuwe bouwvlak mag maximaal voor 25% worden bebouwd, in totaal 2.578 m^2 aan bebouwing. Dit is een afname van 6.722 m^2 te bebouwen oppervlakte. Daarnaast wordt de maximale hoogte van de nieuw op te richten bouwwerken omlaag gebracht. Het huidige planologische kader maakt het mogelijk om op het terrein onbeperkt silo's te plaatsen met een maximale bouwhoogte van 15 meter.

In het buitengebied kunnen op basis van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en de Structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025' geen woningen worden toegevoegd buiten de kerngrenzen. In de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 zijn deze kerngrenzen opgenomen. Bouwen van woningen is op basis van deze visie niet mogelijk (zie Omgevingsvisie Roerdalen 2050, pagina 30). In de Structuurvisie is opgenomen dat het transformeren van Vrijkomende Agrarische Bebouwing naar een woonfunctie niet vanzelfsprekend is, omdat wonen bij voorkeur wordt gerealiseerd in de bebouwde gebieden. Locaties in het buitengebied die voor herontwikkeling in aanmerking komen, kunnen wel kansen bieden voor alternatieve of nieuwe woonvormen (zie Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025, pagina 17). Met voorliggend ontwerpbestemmingplan wordt de realisatie van een maatschappelijke functie op een agrarische locatie mogelijk gemaakt. Onderdeel daarvan is de huisvesting van maximaal 57 personen (50 personen in de vaste woongroep en maximaal 7 cursisten of personeel), wat gezien kan worden als een alternatieve woonvorm binnen deze maatschappelijke functie.

Samenvatting zienswijze 35:
Reclamant stelt dat de ontwikkeling een commerciële ontwikkeling is. Het is geen vorm van kloosterleven. Dit blijkt volgens reclamant uit het gegeven dat volgens aanvrager de herplaatsing van 25 dames uit Heibloem economisch niet haalbaar is. Dit terwijl op de website van de organisaties wordt verzocht om donaties om de bouw mogelijk te maken.

Beantwoording:
Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een locatie. Met betrekking tot het gebruik van het perceel wordt in de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ter verduidelijking een vergelijking gemaakt met het gebruik van een klooster. De planbeoordeling is echter gericht op de aanvaardbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling, zijnde een Stiltecentrum met bijbehorende voorzieningen. Het is voor de planbeoordeling niet relevant of er sprake is van een commerciële ontwikkeling.

Samenvatting zienswijze 36:
Reclamant stelt dat kamers in het facilitair gebouw die zijn geduid als 'behandelkamer' worden gebruikt voor bewoning. Tijdens een overleg met betrokken wethouder en ambtenaren is reclamant bevestigd dat er 65 dames komen te wonen en dat zij hier minimaal 3 jaar wonen, zo niet permanent. Dit wijkt af van de genoemde 50 personen.

Beantwoording:
Dit is een onjuiste weergave van het gesprek. Conform voorliggend ontwerpbestemmingsplan biedt het Stiltecentrum huisvesting voor maximaal 57 personen (zie bestemmingsomschrijving 'Maatschappelijk' in Regels, artikel 3). Deze worden ondergebracht in 50 kamers in het hoofdgebouw (bestemd voor de vaste woongroep) en in 7 kamers in het facilitairgebouw (bestemd voor cursisten en/of personeel. Daarnaast worden 8 behandelkamers gerealiseerd, waar niemand zal verblijven.

Samenvatting zienswijze 37:
Reclamant stelt dat de verbeelding niet is opgenomen in de stukken en daarom ook niet wordt

voorgelegd aan de gemeenteraad. Reclamant merkt op dat op de verbeelding het facilitair gebouw een maatvoering kent van 40 x 40 meter en niet de voorgestelde 30x 30 meter.

Beantwoording:
De verbeelding maakt integraal onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan en zal bij de raadsbehandeling eveneens onderdeel zijn van het bestemmingsplan.
De verbeelding is de plankaart die te zien is op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart
In het bestemmingsplan zijn kaders opgenomen waarbinnen gebouwd mag worden. Conform de verbeelding kent het facilitair gebouw een maximale maatvoering van ca. 40 x ca. 40 meter. Als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan zijn schetstekeningen opgenomen. Deze zijn slechts ter illustratie bijgevoegd. Met het vaststellen van het bestemmingsplan kunnen aanvragen om omgevingsvergunningen worden ingediend die passen binnen het planologisch kader. Deze gebouwen kunnen afwijken van hetgeen als illustratie is bijgevoegd.

Samenvatting zienswijze 38:
Reclamant stelt dat de gemeente in diverse publicaties stelt dat bij het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming het bouwvlak enkel verkleind mag worden en dat de bouwmassa niet groter mag zijn dan de bestaande bebouwing. Dit om het typische karakter van het buitengebied te behouden. Hieraan wordt met het voorliggende plan niet voldaan.

Beantwoording:
Met het plan wordt geen functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming beoogd. Het betreft een functiewijziging naar een maatschappelijke bestemming. De wijziging waar reclamant naar verwijst betreft de wijziging van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een reguliere woonbestemming (vaak een functiewijziging voor de voormalige agrarische bedrijfswoning).

Samenvatting zienswijze 39:
De gemeente zet in op klein geluk en saamhorigheid. Reclamant geeft aan dat het als gemis is ervaren dat er niet met de bewoners in Paarlo is overlegd. Ook is de gemeente niet aanwezig geweest tijdens informatieavonden. Deze avonden waren volgens reclamant eenzijdig gestructureerd en de avonden zijn onvolledig weergegeven in de notulen. De inbreng danwel reflectie op de plannen van de aanvrager door de gemeente was tijdens deze avonden gewenst.

Beantwoording:
De gemeente beoordeelt in voorliggend geval een initiatief, maar is niet de initiator van het initiatief. Het aangaan van een dialoog met de omgeving is een verantwoordelijkheid van de initiator. De gemeente stelt geen nadere eisen aan deze omgevingsdialoog.

Samenvatting zienswijze 40:
Reclamant stelt dat de experts zijn aangesteld door de aanvrager. Een onafhankelijke beoordeling vanuit de gemeente ontbreekt.

Beantwoording:
De initiatiefnemer draagt zorg voor de benodigde documenten om een bestemmingsplan te kunnen wijzigen. De gemeente beoordeelt de ontvangen documenten. Hiertoe zijn specialisten in dienst van de gemeente. De planstukken zijn eveneens door de Provincie getoetst. Er zijn geen redenen om te twijfelen aan de juistheid van de aangeleverde documenten.

Samenvatting zienswijze 41:
Reclamant geeft aan dat tijdens de bewonersavond door aanvrager is aangegeven dat er een enorme belangstelling is voor het project. Reclamant is in de veronderstelling dat dit leidt tot vervolg aanvragen. Daarbij wordt opgemerkt dat het niet de bedoeling kan zijn dat de omgeving Sint Odiliënberg - Vlodrop verwordt tot een Maharishi buitengebied. Reclamant vraagt hoe vervolg aanvragen kunnen worden tegengehouden.

Beantwoording:
Iedere aanvraag wordt getoetst aan de dan geldende regelgeving. Op locaties waar volgens het Omgevingsplan (opvolger bestemmingsplan) mag worden gebouwd, kan iedereen bouwen. Bij een plan dat niet past binnen de planologische kaders van het Omgevingsplan zal per afwijking een planologische vergelijking worden gemaakt en worden beoordeeld of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat geldt ook voor vervolgaanvragen op onderhavig plan. De gemeente maakt uiteraard geen onderscheid in de behandeling van initiatieven op basis van aanvrager.

Samenvatting zienswijze 42:
Tijdens de bewonersavond is aangegeven dat de dames uit Heibloem willen verhuizen vanwege geluidsoverlast. Een ontwikkeling die bewoners van de Paarloweg volgens reclamant ook ervaren door toenemende bewoning in Vlodrop, Duitsers op weg naar Roermond en onder andere langs trekkende motor- en oldtimer clubs. Wat gaat er gebeuren als de nieuwe bewoonsters ontdekken dat ook de Paarloweg niet altijd even rustig is?

Beantwoording:
De gemeente beoordeelt voorliggend initiatief tot het wijzigen van een planologisch kader. Onderdeel hiervan is een beoordeling van geluidsaspecten (zie toelichting, pagina 40 en verder). Het toekomstig gebruik moet overeenkomstig het vastgesteld planologisch kader zijn.

Samenvatting zienswijze 43:
Reclamant vraagt of in de overwegingen voldoende is meegewogen dat de komst van maximaal 25 internationale dames uit een andere gemeente en minimaal 40 dames uit andere delen van de wereld gelet op hun gemiddeld hoge leeftijd drukt op de toch al onder druk staande medische voorzieningen in Roerdalen.
Dit mede omdat in een van de notities opgesteld door Pouderoyen wordt gesproken van een zorghotel. Daarmee lijkt het volgens reclamant erop dat er een besloten gebouw

wordt neergezet voor dames van een sekte die toe zijn aan een laatste deel van hun leven, al dan niet mediterend.

Beantwoording:
De gemeente beoordeelt voorliggend initiatief tot het wijzigen van een planologisch kader. Een initiatief wordt niet beoordeeld op mogelijk toekomstige bewoners of gebruikers. Dat is in strijd met artikel 1 van de Nederlandse Grondwet.

Samenvatting zienswijze 44:
Reclamant stelt dat het proces van asielopvang in de gemeente Roerdalen moeizaam is verlopen. De dames uit Zwitserland komen volgens de planomschrijving vanuit de gehele wereld. Gelet op de duur van de volledige procedure is het volgens reclamant niet onredelijk aan te nemen dat het aantal dames uit Heibloem en Zwitserland minder zal zijn dan 65 personen. Er is in dat geval een geringere behoefte of er vindt een grotere instroom plaats van internationale dames. Volgens reclamant een ontwikkeling die de huidige politiek juist steeds meer wil doen afnemen. Reclamant vraagt zich dan ook af waarom de gemeente wil instemmen met een extra instroom van dames vanuit het buitenland.

Beantwoording:
De gemeente beoordeelt voorliggend initiatief tot het wijzigen van een planologisch kader. Een initiatief wordt niet beoordeeld op mogelijk toekomstige bewoners of gebruikers. Dat is in strijd met artikel 1 van de Nederlandse Grondwet.

Samenvatting zienswijze 45:
Reclamant stelt dat bij de start van het project het voornemen er was om 25 dames uit Heibloem te huisvesten. Dit was mogelijk geweest in een herbouwd Hemke. Door de komst van de Zwitserse dames moet een extra gebouw worden gebouwd. Reclamant ziet de uitbreiding met een flatgebouw voor 50 dames als een commerciële ontwikkeling waar de aanvrager rijker van wordt en het de gemeente nauwelijks iets oplevert. Reclamant vraagt waarom er door de gemeente niet is vastgehouden aan het oorspronkelijke plan.

Beantwoording:
De gemeente beoordeelt het aangevraagde, voorliggende initiatief. Er ligt geen plan voor waarbij er slechts een herbouw van de voormalige bebouwing wordt beoogd.

Samenvatting zienswijze 46:
De procedure is volgens reclamant gezien de lange proceduretijd en mede gelet op de vele notities en vergaderingen met aanvrager een aanzienlijke kostenpost geweest. De inzet weegt niet op tegen de economische opbrengst. Reclamant vraagt het gemeentebestuur zich meer te buigen over de bestaande noden in haar gemeente dan in het invullen van de noden van een groep dames die zelf hun huidige locatie hebben opgegeven in Zwitserland.

Beantwoording:
Een van de taken van de gemeente is het behandelen van ruimtelijke initiatieven. Deze initiatieven worden in behandeling genomen en ruimtelijk beoordeeld ongeacht de indiener. Het is niet aan de gemeente om te bepalen wie wel en wie geen initiatief mag indienen. Voor de behandeling van verzoeken tot het wijzigen van een bestemmingsplan/ omgevingsplan zijn in de legesverordening leges opgenomen. Daarnaast vindt er met het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer kostenverhaal plaats.

Samenvatting zienswijze 47:
Reclamant heeft er geen vertrouwen in dat de plannen die voorliggen de uiteindelijk beoogde bebouwing behelst. Hierbij wordt verwezen naar de plannen voor de bouw van de toren op de locatie Station 24. Deze is van een toren van 35 meter geëvolueerd naar een van 54 meter. De gemeente stemt volgens reclamant in met deze steeds grotere plannen van de aanvrager zonder aan te geven wat het voordeel van de ontwikkeling is voor de inwoners van de gemeente.

Beantwoording:
Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een locatie. Het gebruik van de locatie en de te bouwen bouwwerken moeten hieraan voldoen.

Als een eigenaar of gebruiker een locatie op een afwijkende wijze wil gebruiken of bebouwen, moet het planologisch kader worden gewijzigd. Er vindt dan een nieuwe beoordeling plaats evenals een nieuwe besluitvormingsprocedure. Hiertegen staat wederom rechtsbescherming voor derden open.

Samenvatting zienswijze 48:
Reclamant stelt dat de gemeente asielzoekers en vluchtelingen uit een oorlogsgebied buiten de deur tracht te houden. Met pijn en moeite zijn er tijdelijke woningen geplaatst die gedeeld moeten worden met starters en spoedgevallen. Reclamant vraagt wat er anders is aan deze vreemdelingen en waarom er een uitzondering wordt gemaakt voor de aanvrager.

Beantwoording:
De gemeente beoordeelt voorliggend initiatief tot het wijzigen van een planologisch kader. Een initiatief wordt niet beoordeeld op mogelijk toekomstige bewoners of gebruikers. Dat is in strijd met artikel 1 van de Nederlandse Grondwet.

Samenvatting zienswijze 49:
Met deze plannen wordt een stuk natuur aangetast. Er zullen voor het gebouw veel werkzaamheden moeten worden verricht, zoals grondverhoging en het aanleggen van elektra en riool. Er zullen allerlei verkeersbewegingen nodig zijn, terwijl de locatie grenst aan Natura2000-gebied.’

Beantwoording:
Voorliggende ontwikkeling is beoordeeld op beleidsmatige, milieutechnische en ruimtelijke effecten. De ontwikkeling wordt aanvaardbaar geacht. In de Toelichting wordt gemotiveerd waarom de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op het nabijgelegen Natura2000-gebied en aanwezige flora en fauna (zie Toelichting, hoofdstuk 6.5 Natuurbescherming en 6.6 Flora en Fauna). Hierbij is zowel gekeken naar de gebruiksfase als de realisatiefase, waarin de benodigde werkzaamheden worden verricht.

Samenvatting zienswijze 50:
Reclamant stelt dat de procedure een gebrek kent. Het ontwerpbestemmingsplan is na 1 januari 2024 in te zien via het moeilijk te vinden Omgevingsloket. Hier levert het adres geen resultaat op. Na het ontwerpbestemmingsplan te hebben gevonden heeft reclamant pas met moeite de toelichting op het plan gevonden onder het kopje overig. Reclamant stelt dat daarmee de plannen incompleet ter inzage zijn gelegd en vraagt het college het ontwerp plan opnieuw ter inzage te leggen.

Beantwoording:
De start van de inzage is gepubliceerd in het elektronische Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast waren de stukken in te zien in ons gemeentehuis. In de publicatie is de zo genaamde IMRO code opgenomen waarmee het plan te vinden is op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vanaf 1 januari 2024 is de wetgeving veranderd. Alle bestemmingsplannen maken vanaf die datum deel uit van het tijdelijk Omgevingsplan. Ook ontwerp- bestemmingsplannen zijn vanaf die datum ook in te zien via het Omgevingsloket-regels op de kaart. Ook hier kan het plan worden gevonden met de IMRO code zoals opgenomen in de publicatie.

De gemeente is wettelijk verplicht op voornoemde wijze te publiceren. De gemeente heeft geen enkele invloed op de weergave van het ontwerpbestemmingsplan in het Omgevingsloket of over de weergave van de Toelichting.

Overigens kan het plan niet gevonden worden door het ingeven van een adres. Omdat er op de planlocatie momenteel geen bebouwing aanwezig is, is het adres 'Paarloweg 3 Sint Odiliënberg' in de BAG (Basisregistratie Adressenen Gebouwen) (tijdelijk) vervallen.

Samenvatting zienswijze 51:
Het niet intekenen van een keukenblok betekent volgens reclamant niet dat deze niet kan worden gerealiseerd. Reclamant geeft aan dat na de realisatie van het gebouw niemand meer in staat is om de bewoning van de appartementen te controleren en te sanctioneren.

Beantwoording:
Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een locatie. Het gebruik van de locatie en de te bouwen bouwwerken moeten hieraan voldoen. De bebouwing wordt met voorliggend plan echter niet geregeld. De aanwezige tekeningen

zijn puur illustratief en hebben geen enkele status. Na het vaststellen van het bestemmingsplan kan er een vergunningaanvraag worden ingediend voor de bouw. Mocht de locatie niet worden gebruikt zoals omschreven in het bestemmingsplan, dan is het aan de gemeente om hier handhavend tegen op te treden.

Samenvatting zienswijze 52:
Reclamant geeft aan dat geheel ten onrechte wordt gesteld dat de voorgestelde nieuwe bebouwing in stijl en uitstraling aansluit bij de omgeving, met name bij het door Cuypers gebouwde Huis Frymerson. De tekeningen laten volgens reclamant zien dat die stelling onjuist is. In het buitengebied van Paarlo, maar niet alleen daar, valt zulke bebouwing volledig uit de toon. Reclamant stelt dat de bebouwing, die op grond van strenge regels van de aanvrager niet valt aan te passen aan in Limburg passende bebouwing, onaanvaardbaar is in het buitengebied.

Beantwoording:
Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een locatie. Het beoordelingskader voor een passende maat en schaal wordt daarbij gevormd door het bebouwingsoppervlak, bouwhoogten, bebouwingsdichtheid en landschappelijke inpassing. Op al deze gronden is de voorgenomen ontwikkeling als aanvaardbaar beoordeeld. De onderbouwing daarvoor is opgenomen in de Toelichting van het bestemmingsplan (zie hoofdstuk 2.4 Ruimtelijke effecten).

Vaststelling van het bestemmingsplan betekent niet dat de ontwikkeling al gerealiseerd mag worden. Hiervoor moet, na vaststelling van het plan, een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De bouwwerken waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, moeten passen binnen de kaders die zijn gesteld in het bestemmingsplan.

Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt gekeken welk welstandsregime op de locatie van toepassing is. Het plangebied is conform de Welstandsnota 2018 gelegen in een gebied met welstandsniveau 2 (Welstandsnota 2018, pagina 15). Dit betekent dat er geen sprake is van sturing van de ruimtelijke kwaliteit. Met andere woorden: er mag geen beoordeling plaatsvinden met betrekking tot het uiterlijk van het gebouw, het materiaal- en kleurgebruik of de uitstraling van het gebouw in relatie tot de omgeving. Dit geldt voor alle bebouwing in dit gebied.

Samenvatting zienswijze 53:
In het plan is geen rekening gehouden met mogelijke geluidsoverlast. Het bouwvlak grenst aan, of ligt in een stiltegebied. Een gebied waar de rust niet mag worden verstoord. Reclamant geeft aan dat een gemeenschap van 65 dames + personeel onder andere vervoersbewegingen genereert en evenementen houdt waardoor het uitgangspunt rustig recreëren, wandelen en fietsen een illusie is. Een nieuw gebouw met voorgestelde omvang past volgens reclamant niet in een stiltegebied.

Beantwoording:
De locatie ligt op basis van de Omgevingsverordening Limburg bij een stiltegebied en voor een klein gedeelte in het stiltegebied. Ook de toekomstige bebouwing ligt voor een klein gedeelte binnen het stiltegebied, gelijk aan het gedeelte uit het huidige, vigerende bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is inzichtelijk gemaakt wat de invloed is van het voorliggend plan op het stiltegebied in zowel de bouw- als de gebruiksfase. Op basis van de bevindingen zoals weergegeven op pagina 24 en 25 van de Toelichting wordt de geluidsituatie gedurende de bouwfase aanvaardbaar geacht. Voor nieuwe activiteiten binnen een stiltegebied wordt, conform de Omgevingsverordening Limburg, een afstandsbepaling voor de activiteit in een stiltegebied van 35 dB(A) op 30 meter afstand gehanteerd. Aan deze eis wordt ruim voldaan. Het gebruik van de locatie leidt niet tot verstoringen in het stiltegebied (zie toelichting, pagina 25 en 26).

Het houden van evenementen is echter geen onderdeel van de voorgestelde ontwikkeling. In het vigerende bestemmingsplan is deze mogelijkheid wel opgenomen. De mogelijkheid tot het houden van evenementen wordt dan ook uit de regels geschrapt. Daarmee nemen de gebruiksmogelijkheden in het toekomstige bestemmingsplan, qua impact op de omgeving, verder af.

Samenvatting zienswijze 54:
Reclamant stelt dat het plangebied in de Omgevingsverordening Limburg behoort tot de groenblauwe mantel. In die gebieden dienen de kernkwaliteiten, het groene-, alsmede het visueel-ruimtelijk karakter te worden gewaarborgd.
Het voorgenomen appartementengebouw voldoet daar niet aan, en brengt die kwaliteiten zelfs in gevaar.

Beantwoording:
Het verwijderen van de huidige agrarische bebouwingsmogelijkheden en het aanzienlijk terugbrengen van het maximaal te bebouwen oppervlak leidt tot aanzienlijk minder (potentiële) verstening van het buitengebied. Dit komt het landschappelijk karakter van het Roerdal ten goede. Daarnaast is rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing. Met deze ontwikkeling wordt zo een bijdrage geleverd aan de kernkwaliteiten van het landschap en de ontwikkeling van flora en fauna in het gebied. In de Toelichting wordt de landschappelijke meerwaarde van het initiatief nader onderbouwd (zie pagina 33 en verder). Aanvullend hierop is de gebiedsanalyse van bureau Kragten nader onderbouwd met een toets op de kernkwaliteiten 'visueel-ruimtelijk kader' (artikel 7.5, lid c onder b) en het 'cultuurhistorisch erfgoed'(artikel 7.5, lid1 onder c). Deze gewijzigde en aangevulde gebiedsanalyse is toegevoegd als bijlage 2 aan de toelichting. Deze vervangt de eerdere bijlage 2.

Samenvatting zienswijze 55:
Het plan is volgens reclamant strijdig met het uitgangspunt dat er moet worden gebouwd binnen de bestaande kernen. Nieuwe initiatieven, ook kleinschalige initiatieven in het buitengebied moeten zoveel mogelijk te worden geconcentreerd bij bestaande voorzieningen.

Voor de aanvrager liggen de bestaande voorzieningen op het terrein in Vlodrop-Station, waar nog meer dan voldoende ruimte, en mogelijkheid bestaat een slechts door vrouwelijke volgelingen te bewonen appartementsgebouw op te richten.

Beantwoording:
De gemeente behandelt enkel het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. De invulling van andere locaties in de gemeente, is daarbij niet relevant.

Hoewel niet relevant, gaan wij ter verduidelijking toch kort in op dit argument. Op locatie Station 24 in Vlodrop is een kenniscentrum gevestigd. Hieruit volgt dat dit een naar buiten gerichte ontmoetingsplek is. Op locatie Paarloweg 3 in Sint Odiliënberg wordt een naar binnen gericht Stiltecentrum beoogd. Beide functies zijn niet verenigbaar op één locatie.

Conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening) moet bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet een motivering worden opgenomen waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Deze motivering is opgenomen in paragraaf 4.2.4. Ladder voor duurzame verstedelijking van de Toelichting. Op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling, het feit dat er geen hergebruik van bestaande bebouwing mogelijk is en de maatschappelijke en landschappelijke meerwaarde is geconstateerd dat deze ontwikkeling enkel buiten bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

Samenvatting zienswijze 56:
Reclamant geeft aan dat door het toestaan van het plan mogelijk precedentwerking uitgaat.
In Paarlo en elders in de gemeente worden percelen gekocht waarop een, niet langer uitgeoefende functie, anders dan wonen rust. Deze percelen worden niet aangekocht voor bewoning. Reclamant veronderstelt dat de kennelijke speculanten, erop gokken dat de gemeente, zodra de raad heeft ingestemd met de plannen, soortgelijke plannen niet meer kan of durft af te wijzen.

Beantwoording:
Het staat eenieder vrij om de gemeente te vragen de ter plaatse geldende planologische kaders te wijzigen. De gemeente beoordeelt ieder initiatief vanuit de kaders die op basis van de locatie in relatie tot het initiatief gelden. Deze kaders bestaan uit wettelijke kaders en beleidskaders. Bij het voorliggend plan is er een motivering (inclusief onderzoeken) opgesteld waaruit blijkt dat het plan past binnen de kaders. Gelijke gevallen, en daarmee precedentwerking, zijn er zelden tot nooit. Dit blijkt uit de jurisprudentie die er is op dit gebied.

Samenvatting zienswijze 57:
Reclamant stelt dat de raad zich in geen enkel opzicht gecommitteerd heeft aan de plannen. Hierbij wordt gerefereerd aan de 'motie Vreemd aan de orde van de dag'. Volgens reclamant is er dan ook geen recht op vergoeding van schade aan de orde bij het afwijzen van het plan.

Beantwoording:
Het ontwerpbestemmingsplan zal ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Pas op dat moment neemt de raad een definitief besluit ten aanzien van dit plan. Eventuele schadevergoeding is hierbij niet aan de orde.

Samenvatting zienswijze 58:
Reclamant stelt dat de stroomnetten in de woonwijken overvol raken. Als de beoogde bebouwing is gerealiseerd zal bij gebruik behoefte zijn aan veel elektriciteit. De Minister van Klimaat en Energie heeft in een brief van 22 januari 2024 aangegeven dat Nederlandse huishoudens, scholen en kleinbedrijven zich erop voor moeten bereiden dat zij afgesloten kunnen worden het overvolle elektriciteitsnet. Bij ongeveer 750.000 kleinverbruikers met zonnepanelen schakelen de omvormers uit. Onder die omstandigheden is het volgens reclamant niet verantwoord om mee te werken aan de vestiging van enorme, stroomvretende bouwwerken.

Beantwoording:
De netbeheerder is op grond van artikel 23 lid 1 Elektriciteitswet verplicht degene die daarom verzoekt te voorzien van een aansluiting op het door hem beheerde net. In artikel 23 lid 3 Elektriciteitswet is bepaald dat deze aansluiting dient te worden gerealiseerd binnen een redelijke termijn. De gemeente is niet verantwoordelijk voor het stroomnet. Eventuele problematiek met het stroomnet moet opgelost worden door de netbeheerder en vormt voor de gemeente geen grond om een bepaalde ontwikkeling te weigeren.

Samenvatting zienswijze 59:
Volgens reclamant is op een, aan het plangebied grenzend erf, een stankuitstotend object (composthoop). De geplande nieuwbouw ligt op minder dan 50 meter van de stankbron. De nieuwbouw kan volgens reclamant dan ook niet worden vergund. Aangezien de bestemmingsplanwijziging tot doel heeft om de nieuwbouw te realiseren zou de gemeenteraad bij vaststelling, slechts meewerken aan een niet te realiseren plan.

Beantwoording:
Op basis van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is het verboden de milieubelastende activiteit 'Composteren en opslaan van groenafval' te starten zonder dit ten minste 4 weken van tevoren te melden. Een dergelijke melding is niet bekend bij de omgevingsdienst van de gemeente. Ook op basis van het voormalige Activiteitenbesluit is geen melding gedaan van een composthoop binnen 50 meter van het plangebied. Er wordt dan ook geconstateerd dat er geen sprake is van een (legale) composthoop in de nabije omgeving van het plangebied.

Samenvatting zienswijze 60:
De Ecologische Autoriteit schreef in zijn advies van 6 november 2023 aan het provinciebestuur van Limburg onder andere dat in het Roerdal de beschermde natuur is verslechterd, en dat verdere verslechtering in verband met het verslechteringsverbod, niet valt uit te sluiten. Reclamant stelt dat het niet is toegestaan om te wachten met het nemen van maatregelen totdat verslechtering optreedt. Hierom adviseert de Ecologische Autoriteit onder andere bufferzones langs de randen van het Natura-2000-gebieden te creëren. Het toevoegen van een verslechterend element, het

appartementengebouw, op de grens van dat beschermd gebied, is volgens reclamant dan ook in strijd met het verslechteringsverbod.

Beantwoording:
In het ontwerpbestemmingsplan wordt gemotiveerd waarom de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op het nabijgelegen Natura2000-gebied en aanwezige flora en fauna (zie toelichting, hoofdstuk 6.5 Natuurbescherming en hoofdstuk 6.6 Flora en Fauna). Hierbij is zowel gekeken naar de gebruiksfase als de realisatiefase, waarin de benodigde werkzaamheden worden verricht.

Samenvatting zienswijze 61:
Reclamant verwijst naar een artikel uit dagblad De Limburger van 20 januari 2024 waarin burgemeester De Boer wordt geciteerd. Hierin wordt gesproken over de beperking van migratie. Zij heeft aangegeven dat de gemeente niet zomaar kan bouwen (dat wil zeggen voor asielzoekers en arbeidsmigranten) buiten de kernen en zeker niet in het buitengebied, terwijl de noodzakelijke voorzieningen, waaronder de zorg, door de bevolkingstoename onder druk zouden komen te staan. Reclamant vraagt om een nadere toelichting op de omslag in denken en beleid. Mede gezien het gegeven dat de deels oudere dames een beroep op die zorg gaan doen.

Beantwoording:
In het betreffende artikel geeft burgemeester De Boer aan dat er geen grote leegstaande gebouwen zijn in Roerdalen om op korte termijn mensen op te kunnen vangen. Daarnaast geeft burgemeester De Boer aan dat de reguliere woningbouw vertraagd is. Zij doet een oproep om op rijksniveau na te denken over de vraag wanneer Nederland vol is met het oog op de landelijk overbelaste zorg en woningnood. Dit zijn geen vraagstukken die op gemeentelijk niveau kunnen en moeten worden opgelost. Er is zowel op rijks-, provinciaal- als gemeentelijk niveau geen beleidsmatige grondslag om plannen te beoordelen op het criterium bevolkingstoename.

Samenvatting zienswijze 62:
De oorspronkelijke gronden van 't Hemke zijn na aankoop door de huidige eigenaar gesplitst in twee NSW-landgoederen (NSW = Natuurschoonwet). Door deze splitsing worden fiscale voordelen verkregen, waaronder een verlaging van de WOZ-waarde. Reclamant stelt dat door de kunstmatige creatie van landgoed 't Hemke de belastingbetaler mee draagt aan de exploitatie. Volgens reclamant behoort het niet tot de taak van de gemeenteraad om ten laste van de belastingbetaler de [bloot]eigenaar van het NSW-'landgoed' te faciliteren.

Beantwoording:
Een status als NSW-landgoed staat los van voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Een van de taken van de gemeente is het behandelen van ruimtelijke initiatieven. Deze initiatieven worden in behandeling genomen en ruimtelijk beoordeeld ongeacht de indiener. De gemeente kiest niet uit wie wel of niet een initiatief mag indienen.
Voor de behandeling van verzoeken tot het wijzigen van een bestemmingsplan/ omgevingsplan zijn in de legesverordening leges opgenomen. Daarnaast vindt er met het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer kostenverhaal plaats.

Samenvatting zienswijze 63:
In de planstukken is niet onderbouwd waarom het gebouw landschappelijk passend is. Reclamant stelt dat het gebouw veel te massaal is en totaal niet past in de omgeving.

Beantwoording:
Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een locatie. Het beoordelingskader voor een passende maat en schaal wordt daarbij gevormd door het bebouwingsoppervlak, bouwhoogten, bebouwingsdichtheid en landschappelijke inpassing. Op al deze gronden is de voorgenomen ontwikkeling als aanvaardbaar beoordeeld. De onderbouwing daarvoor is opgenomen in de Toelichting van het bestemmingsplan (zie hoofdstuk 2.4 Ruimtelijke effecten).

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft initiatiefnemer besloten de verbijzondering van het gebouw grotendeels uit het ontwerp te halen. Voor het hoofdgebouw blijft een maximale bouwhoogte van 11,5m en een maximale goothoogte van 7,5m gelden en ter plaatse van de verbijzondering in het midden wordt de maximale bouwhoogte teruggebracht naar 13 meter bij een maximale goothoogte van 7,5 meter. Hierdoor kunnen er in die verbijzondering van het hoofdgebouw nog maximaal 2 bouwlagen met kap in plaats van 3 bouwlagen met kap worden gerealiseerd. De planstukken worden hierop aangepast.

Vaststelling van het bestemmingsplan betekent niet dat de ontwikkeling al gerealiseerd mag worden. Hiervoor moet, na vaststelling van het plan, een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De bouwwerken waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, moeten passen binnen de kaders die zijn gesteld in het bestemmingsplan.

Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt gekeken welk welstandsregime op de locatie van toepassing is. Het plangebied is conform de Welstandsnota 2018 gelegen in een gebied met welstandsniveau 2 (Welstandsnota 2018, pagina 15). Dit betekent dat er geen sprake is van sturing van de ruimtelijke kwaliteit. Met andere woorden: er mag geen beoordeling plaatsvinden met betrekking tot het uiterlijk van het gebouw, het materiaal- en kleurgebruik of de uitstraling van het gebouw in relatie tot de omgeving.

Conclusie

De zienswijzen zijn op onderdelen gegrond. Op basis daarvan is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, ofwel om het bestemmingsplan te verduidelijken ofwel op verzoek van de initiatiefnemer. De wijzigingen zijn in onderstaand overzicht weergegeven.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

Verbeelding		Geen wijzigingen.
Regels	Zienswijze 32	Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van buitenverlichting, waarmee wordt geborgd dat er geen sprake is van uitstralend licht richting het Roerdal en omliggende woningen. Zie Regels art. 3.3.3. 'Voorwaardelijke verplichting lichtverstoring'
	Zienswijzen 10 en 53	De mogelijkheid tot het houden van evenementen is uit de Regels geschrapt.
Toelichting	Zienswijze 13	Bijlage 3 'Advies Omgevingscommissie MER d.d. 23 maart 2023' is toegevoegd ter vervanging van de bijlage met daarin het verouderde advies van de Omgevingscommissie uit 2020.

Ambtelijke wijzigingen:

Verbeelding		De bouw- en goothoogte van de verbijzondering in het hoofdgebouw is aangepast van respectievelijk 15,5m en 14,5m naar 13m en 7,5m.
Regels		Geen ambtshalve wijzigingen.
Toelichting	§ 2.3.3.	De tekst is gewijzigd naar aanleiding van de aanpassing van de maatvoering van de verbijzondering in het hoofdgebouw.
	§ 2.4	De tekst is gewijzigd naar aanleiding van de aanpassing van de maatvoering van de verbijzondering in het hoofdgebouw.
	§ 4.2.3	De tekst is gewijzigd naar aanleiding van de nadere onderbouwing van de kernkwaliteiten.
	§ 4.3.2	De tekst is aangevuld met informatie over het advies van de Omgevingscommissie d.d. 23 maart 2023.
	§ 6.5	De tekst is aangevuld met informatie over verstoring door licht.
	Bijlage 2	Bijlage 'Gebiedsanalyse d.d. 02-05-204 (Kragten, rapportnummer: MVU004-0001)' is nader onderbouwd met een toets op de kernkwaliteiten 'visueel-ruimtelijk kader' en 'cultuurhistorisch erfgoed'.
	Bijlage 11	Bijlage 'Schetstekeningen beoogde bebouwing' is gewijzigd naar aanleiding van de aanpassing van de maatvoering van de verbijzondering in het hoofdgebouw.
	Bijlage 12	Bijlage 'Visual Streetview' is toegevoegd.

	Bijlage 14	Bijlage ‘Aanvullende notitie Aelmans Milieu d.d. 3 mei 2024 (kenmerk: AMO240200)’ is toegevoegd aan de Toelichting.