



Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z19-008759
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan 'Herziening Golfbaan de Herkenbosche'
Datum:	11 april 2023
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen; 2. Het bestemmingsplan 'Herziening Golfbaan de Herkenbosche' getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPHKB2021GOLFHKB-VG01 gewijzigd vast te stellen; 3. Voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.
Bijlage(n):	1. (Concept) Raadsbesluit 2. Verbeelding 3. Regels 3.1 Staat van horeca activiteiten 3.2 Landschapsplan 4. Toelichting 4.1 Ladderonderzoek, Stec groep 4.2 Oplegnotitie bestuurlijk regionaal overleg 4.3 Landschapsplan 4.4 Stikstofdepositie golfbaan Herkenbosche 4.5 Quicksan Flora en Fauna 4.6 Notitie hogere waarden woningen Herkenbosch 4.7 Notitie kwalitatieve behoefte 4.8 Nota van zienswijzen 4.9 Vooroverlegreactie provincie Limburg

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan 'Herziening Golfbaan de Herkenbosche'





2. Inleiding

In 2017 heeft ons college principemedewerking verleend voor de herziening van het bestemmingsplan voor de locaties Stationsweg 100 en 104 in Herkenbosch. De locatie betreft de huidige 'Golfbaan de Herkenbosche' en een in het verleden afgesplitste woning op de locatie Stationsweg 104. De beoogde ontwikkeling die toen aan ons college is voorgelegd zag op:

- Het herzien van de bestemming van de voormalige bedrijfswoning, thans recreatiewoning, tot woning met de bestemming 'Wonen – Buitengebied op de locatie Stationsweg 104';
- Het realiseren van een hotelvoorziening met in totaal 40 kamers op de huidige golfbaan (een hotel met 20 kamers is reeds vergund in 1992);
- Het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning ten behoeve van de golfbaan;
- Het toevoegen van de aanduidingen 'kantoor' en 'recreatiewoning' op de reeds bestaande bebouwing op de golfbaan.

Naar aanleiding van het principebesluit zijn de initiatiefnemers aan de slag gegaan met de uitwerking van de plannen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen van 22 januari 2022 tot 7 maart 2022.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan 'Herziening Golfbaan de Herkenbosche' getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPHKB2021GOLFHKB-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

4. Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is passend binnen de gemeentelijke beleidskaders

Omgevingsvisie

Roerdalen zet in op een verdere versterking en ontwikkeling van het toeristisch-recreatief aanbod om hiermee een impuls te kunnen geven aan de plaatselijke economie. Goed passende recreatief-toeristische bedrijven en specifiek ook horeca, zijn belangrijk voor de gemeente, die deze wil behouden.

In de Omgevingsvisie zijn de volgende focuspunten geformuleerd:



- Profileren Roerdalen vanuit toeristisch perspectief;
- Versterken recreatieve routenetwerk;
- Benutten potentie Belevingspark de Meinweg;
- Ruimte voor kleinschalige verblijfsrecreatie in het buitengebied;
- Focus op kwaliteit van verblijfsrecreatie;
- Bewaken balans tussen behoud en beleving van natuurwaarden;
- Faciliteren van initiatieven en concrete plannen die bijdragen aan deze focuspunten.

Het voorliggende bestemmingsplan ziet op een integraal plan voor de huidige golfbaan. Daarbij biedt het nieuwe planologisch kader ruimte voor dag- en verblijfsrecreatie waarbij wordt bijgedragen aan bovengenoemde focuspunten. Enerzijds door een hoogwaardig hotel te kunnen realiseren dat inspeelt op een nichemarkt welke een aanvulling is op het reeds bestaande recreatieve aanbod in de gemeente. Anderzijds door een planologisch kader te maken waarbij rekening is gehouden met de sfeer en beleving van het nationaal park. Verouderde bebouwing wordt gesloopt en hoogwaardige bebouwing met een landschappelijke inpassing komt daarvoor in de plaats.

Structuurvisie Wonen

Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande woning aan de Stationsweg 104 omgezet naar een burgerwoning. Daarnaast wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd als beheerderswoning voor de golfbaan en het golfhotel. Tenslotte wordt de bestaande recreatiewoning op het terrein als zodanig bestemd met een aanduiding.

Ten opzichte van de huidige planologisch situatie betekent dit een toename van één woning (zie tabel hieronder). Feitelijk neemt het aantal woningen eveneens toe. Ten opzichte van de vergunde situatie blijft het aantal woningen echter gelijk. Daarmee is het voornemen passend binnen de Structuurvisie Wonen.

Vergunde situatie (1991 en 1992)	Bestemmingsplan	Feitelijk aanwezig / in gebruik	Planvoornemen
1 recreatiewoning	2 reactiewoningen	1 recreatiewoning	1 recreatiewoning
2 bedrijfswoningen	0 bedrijfswoningen	1 bedrijfswoning	1 bedrijfswoning
0 burgerwoningen	0 burgerwoningen	1 kantoor	1 burgerwoning
3 woningen totaal	2 woningen totaal	2 woningen totaal	3 woningen totaal

Regionale afstemming

Op basis van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, thans POVI, zijn afspraken gemaakt over de regionale afstemming van initiatieven op het gebied van verblijfsrecreatie. Afgesproken is dat deze initiatieven op Midden-Limburgse schaal afgestemd dienen te worden binnen SML.

Ten behoeve van deze regionale afstemming is volledigheidshalve een onderbouwing van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgesteld. Deze onderbouwing is regionaal besproken. In juli 2020 is door de regio ingestemd met het voorliggende plan.



1.2 Het bestemmingsplan bevat diverse omissies, onder andere ten opzichte van de vergunde situatie, die nu gecorrigeerd worden.

De Golfbaan “de Herkenbosche” is ontwikkeld in 1987 na vaststelling van het bestemmingsplan ‘Buitengebied van de gemeente Melick en Herkenbosch – Golfbaan-’. In de bouw- en gebruiksregels van het oorspronkelijke ontwerp-bestemmingsplan was voorzien in de aanwezigheid van een golfbaan met 18 holes, een clubgebouw, diverse opstallen en twee bedrijfswoningen. Op de locatie was reeds één recreatiewoning voorhanden. Aan de realisatie van de twee bedrijfswoningen is destijds door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden. Daaropvolgend heeft de gemeente Roerdalen twee bouwvergunningen met vrijstellingen op het bestemmingsplan verleend zodat de twee bedrijfswoningen alsnog konden worden gerealiseerd. Deze twee bedrijfswoningen waren gesitueerd op de huidige locaties Stationsweg 100 en Stationsweg 104 in Herkenbosch.

Eind jaren 90 heeft de eigenaar van de Golfbaan een van de bedrijfswoningen verkocht (Stationsweg 104) en deze bedrijfswoning kadastraal afgesplitst van de golfbaan. Tijdens een herziening van het oorspronkelijke bestemmingsplan ‘Buitengebied van de gemeente Melick en Herkenbosch – Golfbaan’ zijn beide verleende vrijstellingen niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In het bestemmingsplan werden wel (abusievelijk) een tweetal recreatiewoningen opgenomen.

Daarnaast kent het bestemmingsplan mogelijkheden voor bouwen en gebruiken van bouwwerken en gronden die ten dienste staan van de bestemming zoals een clubgebouw. Daarbij is een groot bouwvlak opgenomen waarbij abusievelijk geen bouwhoogte aan gekoppeld is. Daardoor is de bouwhoogte ter plaatse momenteel niet gemaximeerd. Daarnaast is de regeling voor het clubhuis en de daaraan gerelateerde horeca momenteel niet eenduidig.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt met inachtneming van de vergunde en feitelijke situatie een toekomstbestendig plan neergelegd. Tevens worden omissies uit het verleden hersteld en is er een duidelijke regeling opgenomen voor horeca en hotel. Daarmee komt er een plan te liggen dat in overeenstemming is met de beoogde situatie.

1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een ontwerp-bestemmingsplan met plantoelichting opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de inhoudelijke afwegingen wordt verwezen naar de verbeelding, de regels en de toelichting in de bijlage.

2.1 Er is een zienswijze ingediend tegen het plan en er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd

Om het bestemmingsplan te kunnen wijzigen moet een wettelijke procedure worden gevolgd. Onderdeel daarvan is dat het college een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage legt met de daarbij behorende stukken. Het voorliggende plan heeft met ingang van 22 januari 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Dit heeft geresulteerd in twee pro forma



zienswijzen waarvan er één later inhoudelijk is aangevuld. De inhoudelijke zienswijze is beantwoord in bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. Tevens zijn de ambtshalve wijzigingen in deze nota genoemd.

5. Kanttekeningen

2.1 Er is een zienswijze ingediend tegen het plan en er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd
Naar aanleiding van de recente jurisprudentie op het gebied van stikstof zijn onderzoeken die zijn uitgevoerd in de fase van het ontwerp-bestemmingsplan aangevuld en geactualiseerd. Dit aspect levert geen belemmeringen op voor het plan. Daarnaast is de toelichting aangevuld met een vergelijking tussen het nu voorliggende bestemmingsplan en het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' wat betreft de mogelijkheden voor de exploitatie van de horeca inclusief het hotel. Verder zijn de regels aangescherpt op basis van de ingediende zienswijze. In de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt dit verder toegelicht.

6. Financiën

Initiatiefnemer heeft de noodzakelijke planstukken voor eigen rekening opgesteld. Voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan zijn ambtelijke kosten en de gebruikelijke leges in rekening gebracht. Verder zal de eventuele tegemoetkoming in planschade op basis van de anterieure overeenkomst worden verhaald op de initiatiefnemer. Daartoe is een anterieure overeenkomst gesloten.

7. Communicatie

Wanneer uw raad instemt met het voorstel wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt. Dit gebeurt door publicatie in het elektronisch Gemeentebblad. Daarnaast worden het vaststellingsbesluit en de planstukken voor zes weken ter inzage gelegd bij het Servicepunt Roerdalen. De planstukken zijn tevens elektronisch te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl onder de codering: NL.IMRO.1669.BPHKB2021GOLFHKB-VG01.

8. Planning en uitvoering

Indien uw raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, wordt dit gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Diegene die beroep instellen, kunnen ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling. De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. Zodra de Afdeling uitspraak heeft gedaan op



het verzoek en/of na het onbenut verstrijken van de beroepstermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk.

9. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Er is rekening houden met het beleid zoals dat op het niveau van het Rijk, de Provincie en gemeente is vastgesteld.

10. Bijlagen

1. (Concept) Raadsbesluit
2. Verbeelding
3. Regels
 - 3.1 Staat van horeca activiteiten
 - 3.2 Landschapsplan
4. Toelichting
 - 4.1 Ladderonderzoek, Stec groep
 - 4.2 Oplegnotitie bestuurlijk regionaal overleg
 - 4.3 Landschapsplan
 - 4.4 Stikstofdepositie golfbaan Herkenbosche
 - 4.5 Quickscan Flora en Fauna
 - 4.6 Notitie hogere waarden woningen Herkenbosch
 - 4.7 Notitie kwalitatieve behoefte
 - 4.8 Nota van zienswijzen
 - 4.9 Vooroverlegreactie provincie Limburg

Sint Odiliënberg, 11 april 2023

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije

mr. M.D. de Boer-Beerta