

Artikel 3.1.1 Bro

Vooroverleg bestemmingsplan “Domein Holset 34-36 te Lemiers”, hierna te noemen het plan.

Geacht College,

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u in het plan onderstaande opmerkingen adequaat verwerkt, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen. De opmerkingen betreffen de volgende aspecten:

Vrijtijdseconomie

Met het plan wordt het recreatief gebruik van het Wijndomein Holset planologisch geregeld, maar ook geïntensiveerd. Hoewel de ontwikkeling binnen de bestaande contouren gerealiseerd wordt en er dus geen bebouwing wordt toegevoegd, vindt er een upgrade van de bestaande landwinkel en proeflokaal plaats evenals een capaciteitsuitbreiding van het verblijfsrecreatief aanbod. Wij verzoeken om, zoals ook aangekondigd, het plan regionaal ter afstemming aan te bieden aan de themagroep Vrijtijdseconomie. In het geval hier bezwaren of opmerkingen uit voort komen dan stemmen wij graag nader af over aanpassingen van het plan.

Ecologie

Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat er in het plangebied aanwezigheid is van de wettelijk beschermde Vroedmeesterpad. Omdat het plan zorgt voor een toename aan menselijke aanwezigheid in het gebied tussen gebouwen – amfitheater – parkeerplaats, zal de functionaliteit van dat gebied voor de Vroedmeesterpad iets afnemen. Echter hoeft dat volgens het onderzoek het voortplantingssucces niet in de weg te staan als aan onderstaande voorstellen wordt voldaan:

1. Een deel van water- en oevervegetatie weghalen om het dichtgroeien van de westelijke poel tegen te gaan, zodat deze geschikter blijft voor de Vroedmeesterpad.
2. De oostelijke poel aantrekkelijker maken voor de soort, door de stapelmuur nabij die poel robuuster te maken en zo het daar ontbrekende landhabitat toe te voegen.

Wij onderschrijven het ecologisch onderzoek. Als aan de voorgestelde maatregelen wordt voldaan, zien wij geen reden voor een ontheffingsprocedure in het kader van de Wnb. Wij verzoeken om de uitvoering van de maatregelen in een overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen. Wij ontvangen deze overeenkomst graag en zijn eventueel ook bereid om mee te denken met de formulering van de overeenkomst.

clustermanager Ruimte

provincie limburg



Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie (VTE)

ambtelijk advies d.d. 15 januari 2021

Initiatief doorontwikkeling wijndomein Holset, gemeente Vaals

Het initiatief betreft de doorontwikkeling van het bestaande Wijndomein Holset. Er worden binnen de bestaande bebouwing twee recreatiewoningen toegevoegd (een woning voor 8 personen en een woning voor 2 personen). Daarnaast worden de bestaande 6 B&B's kamers tot vakantielodges getransformeerd (maximaal 12 personen totaal). Een vakantielodge omvat in dit initiatief een onzelfstandige unit voor recreatief verblijf zonder kookvoorziening.

De aanwezige landwinkel wordt vergroot tot 100 m², waarbij de aanpalende ruimte wordt gebruikt als proeflokaal, waarin ook kleinschalige horeca zal plaats vinden in het kader van wijnproeverijen van eigen wijnen.

In het hoofdgebouw en in de veldschuur op het domein zullen, naast de workshops voor maximaal 20 personen, ook kleinschalige zakelijke bijeenkomsten worden gehouden voor maximaal 20 personen. Er zullen nooit twee bijeenkomsten tegelijk plaatsvinden; het aantal bijeenkomsten voor een workshop of een zakelijke bijeenkomst betreft maximaal één per dag. Tussen de achtergelegen veldschuur en het hoofdgebouw wordt een nieuw terras in gebruik genomen.

Het initiatief is besproken in de themagroep op 14 januari 2021 op basis van:

- het door de gemeente ingevulde format d.d. 1 december 2020;
- bijlage 1: concepttoelichting bij het bestemmingsplan "Domein Holset 34-36" van Vandewall Advies.

Dit advies is opgesteld vanuit het perspectief van een goed functionerende recreatief-toeristische sector en de daarbij behorende randvoorwaarden.

Dit advies heeft géén betrekking op de ruimtelijke afweging c.q. de landschappelijke aanvaardbaarheid van het initiatief.

Constateringen en overwegingen van de themagroep t.a.v. het initiatief:

- De themagroep stelt vast dat de toevoeging van de verblijfsrecreatie ten aanzien van eenheden en slaapplekken onder de minimumgrens blijft van de "Tabel regionale afstemming initiatieven vrijetijdseconomie Zuid-Limburg", voortvloeiend uit de bestuursafspraken en op basis waarvan wordt bepaald of regionale afstemming noodzakelijk is.

Concreet betekent dit dat de themagroep specifiek advies uitbrengt ten aanzien van de doorontwikkeling van de dagrecreatieve functie (mede gericht op bezoekers van buiten eigen subregio) die planologisch mogelijk wordt gemaakt. Hierbij wordt de aanwezige kleinschalige verblijfsrecreatie wel meegewogen bij de integrale beoordeling van het concept;

- De uitbreiding van Wijndomein Holset met kleinschalige workshops en proeverijen met lokale producten in combinatie met kleinschalige verblijfsrecreatie en kleinschalige horeca zorgt er naar het oordeel van de themagroep voor dat Wijndomein Holset wordt ontwikkeld tot een hoogwaardige toekomstbestendige onderneming;

- Het specifieke totaalconcept van het wijndomein leidt ertoe dat bezoekers worden aangetrokken uit de gehele Euregio en Nederland, en niet alleen de regio Zuid-Limburg;

- Hoewel er in Zuid-Limburg ook andere wijndomeinen aanwezig zijn, is de themagroep van mening dat dit initiatief nieuwe bezoekers/ gasten genereert. Vanwege de relatief kleinschalige omvang heeft de doorontwikkeling van wijndomein Holset ook geen invloed op het functioneren van de overige wijndomeinen in Zuid-Limburg. Sterker nog, het betreft een versterking van de positionering van het thema wijn in Zuid-Limburg. De regio Zuid-Limburg kan hierdoor juist meer bezoekers/ wijnliefhebbers aantrekken;

- De themagroep constateert dat het initiatief van Wijndomein Holset aansluit bij de doelstellingen uit de Visie Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg: Bestemming Zuid-Limburg 2030. Het hoogwaardige en duurzame integrale concept sluit aan bij Pijler 1: kwaliteit. Onderhavig initiatief sluit ook aan bij Pijler 3 uit de Visie: verleiden door middel van de inzet van regiobrede verhaallijnen. De thema's wijnbouw en het gebruik van lokale producten lenen zich hier goed voor bij de toekomstige uitwerking van deze verhaallijnen;

- De themagroep merkt tenslotte op dat in de concepttoelichting bij het bestemmingsplan een verwijzing naar de Visie Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg ontbreekt. Om de ruimtelijke motivering van het bestemmingsplan completer en integraler te maken, wordt de gemeente Vaals in overweging gegeven om de toelichting hierop aan te vullen.

Conclusie:

Alles overziend staat de themagroep positief tegenover dit initiatief.