

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijziging Ontwerpbestemmingsplan 'De Leistert en Buitenhof de Leistert'

Op 19 december 2023 heeft het college besloten om ontwerp bestemmingsplan "De Leistert en Buitenhof de Leistert" in procedure te brengen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen.

Het ontwerp bestemmingsplan

De bestemmingsplannen die geleden voor de Leistert, E-Village en bungalowpark Buitenhof zijn aan herziening toe. Dit om voor de recreatiebedrijven tot een actueel en toekomstbestendig planologisch regime te komen. De drie te onderscheiden recreatiebedrijven worden in één bestemmingsplan ondergebracht en krijgen een geactualiseerd planologische regime. Er is geen sprake van een uitbreiding van de recreatiebestemmingen: het ontwerpbestemmingsplan blijft binnen de begrenzing van de nu nog geldende bestemmingsplannen. De bebouwingsmogelijkheden voor de Leistert worden uitgebreid en er mogen vijf groepsaccommodaties worden gerealiseerd. De mogelijkheden voor het realiseren van maximaal 5 bedrijfswoningen uit het huidige bestemmingsplan worden in het ontwerpbestemmingsplan geschrapt.

Ontvangen zienswijzen

1. [REDACTED] eigenaren van het binnen het plangebied gevestigde bedrijf E-Village Roggel hebben een zienswijze ingediend bij brief van 2 februari 2024.
2. De provincie Limburg februari heeft de provincie Limburg bij brief van 1 februari een pro forma zienswijze ingediend. Bij brief van 28 februari 2024 werden de inhoudelijke gronden ontvangen.

De ingediende zienswijzen zijn als bijlage bij dit verslag opgenomen en worden hier als herhaald en ingelast beschouwd.

Zienswijze 1.

De zienswijze richt zich tegen het volgende:

- het ontwerp bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden meer om een bedrijfswoning te realiseren;
- het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in de uitbreiding van het bouwblok waardoor de uitbaters van E-Village geen uitbreiding van de keuken en de realisering van opslagruimte kunnen realiseren;
- het ontwerpbestemmingsplan staat een verruiming van de horeca niet toe;
- in het ontwerpbestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met de parkeerproblematiek.

Zienswijze 2.

In de zienswijze van de provincie wordt, kort samengevat, gevraagd om:

- een overzicht in de toelichting op te nemen hoeveel standplaatsen, recreatiewoningen, groepsaccommodaties in de huidige situatie zijn toegestaan en hoeveel in de nieuwe situatie. Hetzelfde wordt gevraagd ten aanzien van de oppervlakte van de centrale voorzieningen en omvang van de beoogde tijdelijke huisvesting van vakantiekrachten.
- op het vlekkenplan dat bij het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen de locatie van de groepsaccommodaties op te nemen
- in de toelichting te verwijzen naar het beleid voor vrijetijdseconomie in de Omgevingsvisie Limburg en de Omgevingsverordening Limburg die in werking is getreden op 1 januari 2024 alsook te motiveren waarom het plan passend is binnen de Omgevingsverordening Limburg
- de vijf toe te voegen groepsaccommodaties te onderbouwen en het resultaat van de regionale afstemming in het vast te stellen plan op te nemen

- de flexibiliteit in het bestemmingsplan voor het inwisselen van kampeerplekken voor chalets uit het bestemmingsplan te verwijderen dan wel nader te onderbouwen
- in de anterieure overeenkomst of separate overeenkomst op te nemen dat uitponding niet zal plaatsvinden
- voor de begrippen 'chalet' en 'lodge' een definitie in het bestemmingsplan op te nemen

Bespreking zienswijze 1

Ten aanzien van de bedrijfswoning:

Indieners van de zienswijze hebben in 2015 een tennishal van de gemeente aangekocht. In deze tennishal hebben zij hun bedrijf E-Village gevestigd.

Op de betreffende locatie gold het bestemmingsplan 'De Leistert', dat dateert uit 1996.

Bij de aankoop hebben zij geïnformeerd naar de mogelijkheden om een bedrijfswoning te realiseren.

In het bestemmingsplan "De Leistert" was de mogelijkheid opgenomen om binnen het plangebied maximaal 5 bedrijfswoningen te realiseren.

Bij brief van 23 maart 2015 is aan de indieners van de zienswijze door de gemeente meegedeeld dat een bedrijfswoning ter plaatse van de tennishal op grond van het bestemmingsplan is toegestaan.

Hierbij is er overigens abusievelijk aan voorbij gegaan dat een op de plankaart nader aangeduide zone, waarbinnen de tennishal is gelegen, van de mogelijkheden om een bedrijfswoning te realiseren was uitgezonderd. Dit vanwege de geluidsbelasting van het verkeer binnen deze zone.

Bij besluit van september 2019 is aan indieners, bij wijze van besluit op bezwaar, uiteindelijk een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een tijdelijke, inpandige, woning.

In het bestemmingsplan zoals dat in ontwerp ter visie is gelegd, is voor het hele plangebied de mogelijkheid om bedrijfswoningen geschrapt.

Dit omdat een bedrijfswoning voor het exploiteren van een recreatiefbedrijf in deze tijd ruimtelijk niet meer noodzakelijk kan worden gezien. Bij de voorbereiding van bestemmingsplannen in de afgelopen jaren binnen de gemeente Leudal is steeds beoordeeld of een bedrijfswoning noodzakelijk is voor de exploitatie van een (recreatief) bedrijf. In de gevallen dat geconcludeerd werd dat dat niet het geval is, werd een bedrijfswoning niet meer toegestaan.

De in de zienswijze aangedragen argumenten voor een bedrijfswoning kunnen niet gelden als onderbouwing van dit noodzakelijkheids criterium. Dat een bedrijfswoning praktische voordelen biedt maakt nog niet dat het bedrijf zonder deze bedrijfswoning niet kan worden uitgeoefend.

De overige in de zienswijze aangedragen feiten en omstandigheden maken evenmin dat in het bestemmingsplan alsnog de realisering van een bedrijfswoning opgenomen zou moeten worden.

Ten aanzien van de verruiming van de bebouwingsmogelijkheden

In de zienswijze wordt aangegeven dat een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden nodig zijn voor de uitbreiding van de keuken en de realisering van opslagruimte.

In het ontwerpbestemmingsplan is hiervoor geen rechtstreekse mogelijkheid opgenomen. Het bouwvlak op het perceel van de indieners van de zienswijze is strak rondom de contouren van de op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige bebouwing vorm gegeven. Dat betekent dat voor aanvullende bebouwing geen mogelijkheden bestaan. Dit wil echter niet zeggen dat de bouwplannen zoals die uit de zienswijze blijken niet voor realisering in aanmerking komen. Daarvoor is echter van belang dat deze in een vergunningsaanvraag worden geconcretiseerd, zodat deze op ruimtelijke aanvaardbaarheid en kwaliteit kunnen worden getoetst.

Ten aanzien van de verruiming van de horecamogelijkheden

De indieners van de zienswijze geven aan dat zij bij hun bedrijf een ijssalon willen vestigen. Voor de toekomstbestendigheid van het bedrijf is het noodzakelijk om met wisselende horecaconcepten te kunnen werken. In het bestemmingsplan dienen hiervoor mogelijkheden te worden opgenomen.

Ons college is van mening dat de recreatiebedrijven binnen het plangebied passend gefaciliteerd moeten worden als het gaat om bijvoorbeeld horecavoorzieningen. Dat bevordert de kwaliteit, de levensvatbaarheid en daarmee het goed functioneren van de recreatievoorzieningen. Daarbij is het college echter tevens van mening dat concurrentie met de in de dorpskernen gevestigde functies zo veel mogelijk dient te worden voorkomen. Dit met het oog op de leefbaarheid van die kernen. De horecamogelijkheden die aan de binnen het plangebied opererende bedrijven worden geboden moet passend zijn bij de schaal, uitstraling en aard van die bedrijven. Bij E-Village worden zelfstandige horecafuncties niet passend geacht.

Voorzieningen als een ijssalon worden bij voorkeur binnen de kernen gevestigd.

Ten aanzien van parkeerproblematiek

De indieners van de zienswijze geven aan parkeerproblemen te ondervinden, die met name door de groei van De Leistert in de afgelopen jaren is veroorzaakt. Zo heeft de Leistert inmiddels bijna 100 vaste medewerkers in loondienst met in drukke tijden nog eens 200 extra hulpkrachten. Verder zouden de gasten op Buitenhof De Leistert steeds vaker met 2 auto's komen, terwijl de standplaatsen maar slechts over één parkeerplaats beschikken. Verder zou het aantal parkeerplaatsen zijn afgenomen door de aanleg van een 18 midgetgolfbaan en is in de berekening van de parkeerbehoefte geen rekening gehouden met de geplande 10.000 m² aan extra centrale voorzieningen.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de parkeerbehoefte voor de drie binnen het plangebied opererende bedrijven gezamenlijk is benaderd. Het totaal aan te realiseren parkeerplaatsen wordt voldoende geacht voor deze drie bedrijven. Bij de berekening hiervan is met de groei van de Leistert in de afgelopen jaren rekening gehouden. De verruiming van de bebouwingsmogelijkheden leiden niet tot een groei van het aantal gasten en dus ook niet tot meer parkeerbehoefte.

Bespreking zienswijze 2

Ten aanzien van de gevraagde overzichten

In de toelichting wordt ter verduidelijking van hetgeen het nieuwe bestemmingsplan in vergelijking met het oude bestemmingsplan mogelijk maakt, navolgend overzicht opgenomen:

Categorie	Aantal mogelijk in vigerend bestemmingsplan	Aantal mogelijk in toekomstig bestemmingsplan	Opmerking / toelichting
Recreatie-woningen	313	313	Geen toevoeging dus. Op het bungalowpark "Buitenhof de Leistert" verandert er niets aan het aantal recreatiewoningen
Groeps-accommodatie	0	5	Op Buitenhof de Leistert staan een vijftal 18-persoons vakantiebungalows. Deze maken deel uit van de 313 die hierboven genoemd zijn. De ervaring is dat dit type woning soms ook wel eens als groepsaccommodatie wordt gezien. Deze accommodaties worden vooral gebruikt door families. Grootouders, ouders en kleinkinderen. Soms ook vriendengroepen van dertigers /veertigers met kinderen. Dit zijn ook de doelgroepen die de Leistert wil blijven aantrekken. Oftewel: geen voetbalteams of jongerengroepen. Dat soort groepen worden geweerd. Belangrijk element in de toekomstvisie van de Leistert is dat het camping gedeelte wordt verbonden met het bungalowpark. Met name door de Leistertweg ertussenuit te halen. Beide parken zullen worden verbonden met elkaar via een nieuw centrumgebied, maar de camping zal ook verbonden worden aan het bungalowpark door het thans verouderde deelterrein Beukenhof te herontwikkelen. Op dit deelterrein zijn de 5 nieuwe "groepsaccommodaties" voorzien. Deze 5 accommodaties komen dus in de plaats van verouderde jaarplaatsen (stacaravans), waarmee het totaal aantal gasten dat kan verblijven niet zal toenemen, maar eerder zal verminderen.
Oppervlakte Centrale voorzieningen	Er geldt geen maximum bebouwingsoppervlaktepercentage op campingterrein van 13.000 m2 Bij bestemmingsplan Buitenhof gelden bebouwingsvlakken	Er wordt een maximum bebouwingspercentage gewenst van 25.000 m2	
Tijdelijke huisvesting stagiaires / vakantiekrachten	In het vigerende bestemmingsplan Camping de Leistert zijn maximaal 5 bedrijfswoningen toegestaan. Voor het tijdelijk huisvesten van vakantiekrachten / stagiaires gebruikt de Leistert thans 2 bedrijfswoningen, als ook circa 5 (voormalige) verblijfs- accommodaties die op de camping zijn gesitueerd.	In de toekomst wil de Leistert het in 2022 aangekochte perceel Schansdijk 2 / 2a te Roggel gaan benutten voor tijdelijke huisvesting van vakantiekrachten /stagiaires	De huidige verblijfsaccommodaties waar tijdelijke krachten en stagiaires gehuisvest worden liggen thans "midden op het park / camping". Hierdoor ervaren deze medewerkers nauwelijks rust. Gasten blijven ze toch aanspreken, ook al zijn ze vrij. Het redelijk recent aangekochte perceel Schansdijk 2 / 2A is direct aanpalend gelegen aan de camping, maar staat volledig los van de camping. De toegang bevindt zich aan de Schansdijk. Wanneer tijdelijke medewerkers vrij hebben, kunnen ze op dit perceel dan ook volledig tot rust komen. Op dit perceel worden specifieke verblijfseenheden voor huisvesting tijdelijke medewerkers gecreëerd. De huidige bestemming "burgerwoning" dient ten aanzien daarvan omgezet te worden in "recreatiebestemming

Ten aanzien van het gevraagde vlekkenplan

In de toelichting wordt onderstaand vlekkenplan opgenomen waarop het zoekgebied van de groepsaccommodaties is aangeduid.



Verblijfsrecreatie in het groen aan het water

Hiermee wordt dat deel bedoeld dat thans in bestemmingsplan Camping de Leistert de bestemming Visvijver heeft. Op onderstaande plattegrond is het terrein met huidige bestemming Visvijver weergegeven in het oranje vlak.

NB: Op het campingdeel zijn diverse waterplassen aanwezig. Een daarvan blijft de functie visvijver behouden, terwijl de andere waterplassen voor recreatief gebruik worden gebruikt of enkel als zichtwater.

Ten aanzien van vrije tijdseconomie

Relatie tot de Omgevingsverordening Limburg die per 01-01-2024 geldt

Toetsing aan het provinciaal beleid vindt plaats in paragraaf 3.3.2. en 3.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

In paragraaf 3.3.2. van het ontwerp was ingegaan op de toetsing aan de Omgevingsverordening Limburg 2014, die geldend was op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Aan deze paragraaf is een toetsing aan artikel van deze Omgevingsverordening 2.4.6 "Vrijetijdseconomie" toegevoegd.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie wordt aan de toelichting bovendien een paragraaf toegevoegd waarin het bestemmingsplan wordt getoetst aan artikel 12.6. van de Omgevingsverordening 2021. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in lijn is met de instructieregels en er dus geen sprake is van een belemmering.

Onderbouwing groepsaccommodaties

In paragraaf 2.3 van de toelichting is naar aanleiding van de zienswijze van de provincie de gevraagde onderbouwing van de groepsaccommodaties opgenomen.

Hierbij is de behoefte aan groepsaccommodaties, marktonderzoek en de onderscheidenheid aangehaald. Daarnaast is aangegeven dat op 22 maart 2024 tijdens de Regionale afstemming toeristisch-recreatieve initiatieven Midden Limburg het initiatief is voorgelegd en het initiatief positief beoordeeld is.

Flexibiliteit bestemmingsplan inwisselen standplaatsen voor verblijfsaccommodaties

Op een aantal plekken werd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ingegaan op de mogelijkheden voor het inwisselen van standplaatsen voor verblijfsaccommodaties. Omdat het hier oude plannen van De Leiestert betrof die niet meer actueel zijn, zijn deze naar aanleiding van de zienswijzen uit de toelichting van het bestemmingsplan gehaald. In de beoogde situatie zijn de maximale aantallen aan standplaatsen en verblijfsaccommodaties zoals opgenomen in de planregels toegestaan. Het inwisselen van standplaatsen voor een ander soort accommodaties behoort niet tot de mogelijkheden.

Uitponning

Het gevaar voor uitponning zoals door de provincie aangegeven is gelet op het feit dat de gemeente eigenaar van de gronden zijn en deze de Leiestert in erfpacht zijn gegeven is niet aanwezig.

Definitie begrippen chalets en lodges

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is in artikel 1.23 'Begrippen' van de planregels het begrip Chalet/Lodge opgenomen:

"een kampeermiddel in de vorm van een gebouw, geen woonkeet en geen (sta-)caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, uitsluitend bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben".

Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld.

Ambtshalve wijziging

Ten tijde van het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan was er door De Leiestert nog geen stikstofonderzoek uitgevoerd. Omdat over de stikstof uitstoot (nog) niets bekend was, is in het ontwerpbestemmingsplan een bepaling opgenomen op grond waarvan activiteiten die leiden tot een stikstoftoename niet zijn toegestaan.

Inmiddels is het stikstofonderzoek alsnog uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een toename van de stikstofuitstoot. Deze uitstoot wordt echter extern gesaldeerd (De Leiestert heeft stikstofrechten gekocht, die voor de compensatie van de toename worden ingezet). Hiervoor is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig. De Leiestert heeft aangetoond dat deze inmiddels bij de provincie is aangevraagd.

Nu er zicht is op verlening van de vergunning door de provincie kan de voorwaardelijke verplichting zoals die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, worden geschrapt.

Het bestemmingsplan wordt op deze punten gewijzigd vastgesteld.

Conclusie

In vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan bestaat er aanleiding om het bestemmingsplan op drie punten gewijzigd vast te stellen:

1. In artikel 1 van het bestemmingsplan wordt het begrip Chalet/Lodge opgenomen;
2. De strijdig gebruik bepaling van artikel 5.4.1 onder j van het Ontwerp bestemmingsplan wordt verwijderd op grond waarvan activiteiten die leiden tot een toename van stikstof niet waren toegestaan, te verwijderen.
3. Op de verbeelding en in de bestemmingsplanregels worden de benamingen van functieaanduiding conform dezelfde systematiek opgenomen, in die zin dat alleen de eigenlijke functieaanduiding wordt genoemd.

Voor het overige geven de zienswijzen aanleiding tot aanpassingen/verwijderingen/toevoegingen van de toelichting op het bestemmingsplan, zoals hierboven aangegeven.

.....