



onsburo

voor jouw gemak

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Uitbreiding Goos Wellness,
Heinsbergerweg 63, Posterholt

Goos Wellness

De heer G. Vergoossen

Uitbreiding Goos Wellness, Heinsbergerweg 63, Posterholt

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. veegplan

Datum
Projectnummer

10 april 2015
1451

1. inleiding	4
1.1 aanleiding	4
1.2 ligging projectgebied	4
1.3 leeswijzer	5
2. huidige en toekomstige situatie	
2.1 bestaande situatie, feitelijke inrichting	6
2.2 bestaande situatie, bestemmingsplan	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.3 toekomstige situatie, algemeen	8
2.4 toekomstige situatie, stedenbouwkundig plan en landschappelijke inpassing	8
2.5 toekomstige situatie, bestemmingsplan	9
3. beleid	11
3.1 inleiding	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.2 rijksbeleid	11
3.3 provinciaal beleid	12
3.4 gemeentelijk beleid	13
3.5 conclusie	14
4. haalbaarheid	15
4.1 inleiding	15
4.2 cultuurhistorie en archeologie	17
4.3 water	16
4.4 milieu	15
4.4.1 akoestiek	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.4.2 bodem	17
4.4.3 luchtkwaliteit	18
4.5 verkeer en parkeren	15
4.6 externe veiligheid	17
4.7 flora en fauna	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.8 conclusie	18
5. juridische planbeschrijving	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
6. financiële uitvoerbaarheid	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
7. maatschappelijke uitvoerbaarheid	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. inleiding

1.1 aanleiding

Het bedrijf Goos Wellness, gevestigd aan de Heinsbergerweg 63 te Posterholt, bestaat uit twee bedrijfstakken: een fitnessgedeelte (Goos Wellness) en een saunacomplex (Goos Saunaworld).

De eigenaar van het bedrijf wenst het saunacomplex uit te breiden met een aantal 'trekkershutten' om overnachtingsmogelijkheid te creëren voor de saunagasten, een hammam gedeelte en een nieuwe ruistrimte/bar. Daarnaast is bebouwing gerealiseerd waarvoor tot op heden geen bouw- c.q. omgevingsvergunning van de gemeente is verkregen. De bebouwing is voor een deel in strijd met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen.

De gemeente Roerdalen heeft te kennen gegeven mee te willen werken aan legalisatie van de bestaande bebouwing en ook ruimte te willen bieden aan de uitbreiding.

In een brief van 24 juni 2014 heeft de gemeente dit bevestigd. Het standpunt van de gemeente is bepaald op basis van de haalbaarheidsscan die is uitgevoerd ter onderbouwing van het principeverzoek (Haalbaarheidsscan uitbreiding Goos Wellness, Heinsbergerweg 63, Posterholt ons buro d.d. 2 september 2013).

Aangegeven is dat de aanvraag moet voldoen aan artikel 33.3.1 (afwijkingsbevoegdheid voor vormverandering van een bouwvlak) en artikel 33.3.2 (afwijkingsbevoegdheid voor uitbreiding van bebouwing) van het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen.

Om de bestaande bebouwing te kunnen legaliseren en de uitbreiding mogelijk te maken, is vormverandering van het bouwvlak echter niet toereikend. Het bouwvlak dient te worden vergroot. Voor realisatie van het bestaande

entreegebouw/restaurant is door de gemeente een vrijstellingsprocedure gevolgd. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen is ten onrechte geen rekening gehouden met het entreegebouw/restaurant. Daardoor is het bouwvlak te klein opgenomen op de verbeelding.

De gemeente heeft vervolgens aangegeven dat zij bereid is om een procedure te volgen ter vergroting van het bouwvlak en dat een 'postzegelbestemmingsplan' de enige mogelijkheid is voor het verlenen van medewerking. De wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan is namelijk niet toereikend. Een van de voorwaarden is dat de bebouwing met maximaal 10% mag worden uitgebreid. Daarbij gaat de gemeente uit van de bebouwing die volgens het bestemmingsplan aanwezig is en niet de bebouwing die feitelijk aanwezig is. Legalisering van de bestaande bebouwing die nog niet is vergund, de oppervlakte van het vergunde entreegebouw/restaurant en de gewenste uitbreiding van bebouwing overstijgen de genoemde 10%.

1.2 ligging projectgebied

Het perceel van het bedrijf van initiatiefnemer ligt aan de Heinsbergerweg 63 te Posterholt. Het perceel ligt aan de noordzijde van de weg, ten westen van Speeldorp Pee Wee. De ligging van de projectlocatie is in de volgende figuur aangegeven.



Figuur: ligging projectlocatie (Bron: Google Maps)

1.3 leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk gaat deze ruimtelijke onderbouwing in hoofdstuk 2 in op de bestaande en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 komen vervolgens alle relevante beleidskaders aan bod. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten belicht. Hoofdstuk 5 gaat tot slot over de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

2. ontwikkeling

2.1 bestaande situatie

2.2 feitelijke inrichting

De locatie van Goos Wellness is gelegen ten oosten van de kern Posterholt. Het gebied is het best te typeren als een overganggebied tussen kern en buitengebied en profiteert van de kwaliteiten die beide zones te bieden hebben. In het groter verband is het wellness- en saunacomplex gelegen in een zeer aantrekkelijk recreatief gebied met vele ontspanningsmogelijkheden in zowel Nederland als Duitsland.



Figuur: foto's bestaande locatie

Hierna is een overzicht van de bestaande situatie te zien.



Figuur: inrichting, bestaande situatie

Het complex zit nu in een transitiefase waarbij het bedrijfstechnisch kijkt naar vraag en behoefte meer wellness

gerelateerde voorzieningen moet realiseren. Deze transitie en omvorming is ook herkenbaar in de vormgeving en inrichting van het terrein. Oude parkeeraanduidingen en nieuw gebruik lopen nog door elkaar, waardoor er een rommelig en soms onduidelijk beeld ontstaat. Om verder uit te groeien tot een aansprekend wellness- en saunacomplex is het wenselijk om de gehele uitstraling van de entree en inrichting van het terrein naar een hoger niveau te brengen.

2.3 vigerende regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen. Betreffend bestemmingsplan is op 30 mei 2013 vastgesteld door de gemeenteraad.



Figuur: vigerend bestemmingsplan

De bestemming voor het totale perceel is 'sport' met de aanduiding 'wellness'. Binnen de aanduiding 'wellness' is een wellness voorziening toegestaan. Deze aanduiding geldt voor het totale perceel. Voor de bestaande bedrijfswoning is een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Naast bovengenoemde functies zijn voorzieningen, zoals erven, tuinen, speelvoorzieningen, groen, water, nutsvoorzieningen,

parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, recreatieve paden en toegangswegen toegestaan.

Bestaande afwijking van het vigerende bestemmingsplan

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De afstand van bedrijfsgebouwen tot de grens van het bouwperceel bedraagt ten minste 3 m, met dien verstande dat voor bestaande bedrijfsgebouwen op kortere afstand van de perceelsgrens deze kortere afstand geldt.

Bebouwing binnen het bouwvlak

De voormalige bedrijfsloods, die is ingericht als sportschool, bar, kantoor en een gedeelte van het saunacomplex, valt binnen het bouwvlak. Het gebouw staat in de zijdelingse perceelsgrens.

Bebouwing buiten de voormalige bedrijfsloods, bestaande uit een rust- en relaxruimte, het buitenzwembad, een deel van de grote sauna, een prieeltje en een kleine sauna vallen binnen het bouwvlak. Eventueel noodzakelijke vergunningen zijn nog niet verkregen.

Bebouwing buiten het bouwvlak, entreegebouw/restaurant

Het entreegebouw/restaurant is op 16 november 2009 door de gemeente vergund. De gemeente heeft aangegeven dat bij het verlenen van de vergunning aan het verkeerde planologisch regime is getoetst. Er is getoetst aan het oude bestemmingsplan, waarin het perceel nog een bedrijfsbestemming had. Er is geen rekening gehouden met het vrijstellingsbesluit waarmee Goos Wellness zich heeft kunnen vestigen. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen is ten onrechte geen rekening gehouden met het entreegebouw/restaurant.

Bebouwing buiten het bouwvlak, overige bebouwing

Buiten het bouwvlak is overige bebouwing gerealiseerd in de vorm van een gedeelte van de grote sauna, een bubbelbad met overkapping en een drietal kleine saunagebouwtjes. Eventueel noodzakelijke vergunningen zijn tot op heden niet verleend.

Gezien het bovenstaande kan de conclusie worden getrokken dat het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan te klein is opgenomen. Het bouwvlak had minimaal het vergunde entreegebouw/restaurant moeten omvatten. Daarnaast was enige vrije ruimte binnen het bouwvlak logisch geweest om autonome groei van het bedrijf zonder onnodige procedures mogelijk te kunnen maken.

2.4 toekomstige situatie

2.5 algemeen

De eigenaar van Goos Wellness wil overnachtingsmogelijkheden creëren voor zijn saunagasten. Hij wil drie gebouwtjes realiseren in de vorm van houten trekkershutten die passen in de stijl van de bestaande saunafaciliteiten. Het betreft expliciet geen recreatiewoningen. De hutten zijn puur bedoeld voor één overnachting voor de saunagasten. Naast een slaapkamer komt er een toilet in iedere hut. In een separaat gebouw komen natte cel voorzieningen. Ontbijt wordt verzorgd in het bestaande restaurant. In het separate gebouw is in de toekomst ook een hammam voorzien en behandelkamers voor fysiotherapie en massage. In een aanbouw aan het bestaande entreegebouw/restaurant is tot slot een rustruimte/bar voorzien.

Met de legalisatie van de bestaande bebouwing, voor zover afwijking bestaat van het bestemmingsplan, kan het bestemmingsplan in overeenstemming worden gebracht met de feitelijke situatie. Met de voorgenomen uitbreiding ontstaat een situatie die een gezonde bedrijfsvoering voor Goos Wellness voor de toekomst mogelijk maakt.

2.6 stedenbouwkundig plan

De stenige uitstraling en rommelige inrichting van de bijbehorende parkeerterreinen dient meer omgevormd te worden naar een aangename terreininrichting i.p.v. "parkeerterrein". In het ontwikkelingsplan wordt een voorstel getoond en ingegaan op de transformatie van zowel wellness en sauna met een aantal rust- en relaxruimtes alsmede de totale inrichting en uitstraling van het complex.

Het ontwikkelingsmodel voor de uitbreiding van Goos Wellness & Sauna voorziet, naast legalisatie van bestaande bebouwing, in een uitbreiding van het sauna gedeelte op de achterzijde van het perceel. Hierbij moet gedacht worden aan het bouwen van een 3 tal 'trekkershutten', een gebouw met extra douche gelegenheden, hammam en behandelruimtes en een uitbreiding met een rustruimte/bar. Het betreft een uitbreiding van in totaal ca. 120 m² bvo. Het geheel wordt gepositioneerd op het huidige parkeerterrein ten westen van het ontvangstgebouw van het saunagedeelte. Het geheel wordt opgetrokken uit hout in de chalet-bouwstijl, aansluitend op de stijl van het gehele saunacomplex. De nieuwe 'trekkershutten' krijgen een meer losse ordening binnen een groene setting, omzoomd door hoge hagen.

Het groene karakter van de uitbreiding wordt over het gehele terrein doorgezet, waardoor de uitstraling van het parkeerterrein verandert in een aangenaam ogend en te gebruiken perceel. Daarbij is een voorstel gedaan om het terrein anders in te richten waardoor de logica van het parkeren wordt bevorderd alsmede de efficiëntie en natuurlijk de uitstraling. Door de uitbreiding van het saunacomplex verdwijnen er ca. 10 parkeerplaatsen, maar door de nieuwe inrichting en herordening worden er 91 parkeerplaatsen gecreëerd. Daarover meer in de paragraaf over parkeren.

Voor de nieuwe inrichting van het gehele terrein kan gedacht worden aan een herinrichting met bestrating met bij voorkeur gebakken materiaal waarin de parkeerplaatsen worden

aangeduid als "matjes". Het parkeren wordt in ieder geval door hagen omzoomd waardoor er een groene sfeer ontstaat met daarin opgaand groen in de vorm van bomen.



Figuur: ontwikkelingsvisie

2.7 landschappelijke inpassing

De initiatiefnemer heeft een inpassingsplan laten opstellen met een tweeledig doel. Enerzijds is het doel om het terrein van Goos Wellness zelf of een hoogwaardige en groene manier in te richten. Anderzijds moet worden gezorgd voor een goede overgang naar het omliggende landelijk gebied. De inbedding van de functie is voor provincie en gemeente van groot belang. Het inpassingsplan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In het plan is inzichtelijk gemaakt welke soorten op welke plekken worden toegepast. Het document bevat tevens eens globale plantlijst.

2.8 bestemmingsplan

In het 'veegplan' kan de bestemming ongewijzigd blijven ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen. Dat wil zeggen dat de bestemming voor het totale perceel 'sport' kan blijven met de aanduiding 'wellness'. Binnen de aanduiding 'wellness' is een wellness voorziening toegestaan. Deze aanduiding geldt voor het totale perceel. Voor de bestaande bedrijfswoning is een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Slechts het bouwvlak behoeft te worden vergroot om ruimte te bieden aan de bestaande bouw, waarvan het entreegebouw/restaurant reeds is vergund, en de toekomstige uitbreiding van de bebouwing. In de volgende figuur is de omvang van het nieuwe bouwvlak weergegeven. Rekening is gehouden met de landschappelijke inpassing van het perceel. Het bouwvlak blijft bij de overgang naar het landelijk gebied, binnen de groene omzooming.



Figuur: toekomstig bouwvlak

2.9 conclusie

De afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan bestaat alleen uit de aanpassing van het bouwvlak. Het nieuwe bouwvlak sluit aan bij de ontwikkeling die het bedrijf aan de Heinsbergerweg 63 in de afgelopen jaren heeft doorgemaakt en biedt ruimte voor doorontwikkeling in de komende jaren. Daarmee is de basis gelegd voor de continuïteit van de gezonde bedrijfsvoering van het wellness-complex.

3. wettelijk en ruimtelijk beleid

In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Daarbij wordt steeds de relatie gelegd met de ontwikkeling.

3.1 rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden.

Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende)

gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De ontwikkeling aan de Heinsbergerweg betreft de uitbreiding van een bestaande functie. Goos Wellness is gevestigd in een voormalig bedrijfspand. Er is sprake van herstructurering die past bij de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Het onderwerp duurzame verstedelijking is in regelgeving opgenomen. Dit betekent voor gemeenten en provincies dat de noodzaak voor en mogelijkheden om binnen dan wel buiten bestaand bebouwd gebied in een nieuwe ontwikkeling te voorzien met hun voor en nadelen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Conform artikel 3.1.6 Bro, moet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt, voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

3. indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ontwikkeling aan de Heinsbergerweg betreft weliswaar een uitbreiding van een functie in het landelijk gebied, maar er is sprake van een bestaande functie. De uitbreiding wordt gerealiseerd binnen de bestaande inrichting. Er is geen extra ruimtebeslag op het landelijk gebied. Goos Wellness is destijds gevestigd door transformatie van een bedrijfsfunctie naar een wellness functie. Goos Wellness heeft een regionaal verzorgingsgebied, waarbij ook veel gasten uit Duitsland het bedrijf bezoeken. Zowel de oorspronkelijke vestiging als de uitbreiding van het bedrijf sluiten aan bij de uitgangspunten van het Barro.

3.2 provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg het 'Provinciaal Omgevingsplan 2014' (POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en- Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

In het POL2014 staat uitnodiging en inspiratie centraal. Voor een aantal vraagstukken kiest de Provincie voor een meer sturende rol. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 worden bepalingen opgenomen om te borgen dat de uitvoering van een aantal onderwerpen ook daadwerkelijk gaat plaatsvinden.

In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs teveel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang.

Onderhavige ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaande recreatieve functie in het buitengebied van Roerdalen. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag op het landelijk gebied. Daarmee is sprake van duurzaam ruimtegebruik en wordt bijgedragen aan het bieden van een hoogwaardig en gevarieerd aanbod op het gebied van toerisme, recreatie en sport. De ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van het POL2014.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een verplicht instrumentarium voor gemeenten om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in het gemeentelijke beleid, de structuurvisie, vast te leggen. Voor de gemeente Roerdalen is dat de Structuurvisie 'Roerdalen 2030' (zie paragraaf gemeentelijk beleid). Het kwaliteitsmenu is van toepassing op ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het 'maagdelijke' buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan.

Het gaat dan om nieuwe woningen, nieuwe woongebieden, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, glastuinbouw, recreatieve en toeristische functies,

niet-agrarische bedrijven en bedrijventerreinen. De contouren blijven, ook met de introductie van het LKM, van kracht.

Het LKM is feitelijk niet van toepassing, omdat er geen sprake is van extra ruimtebeslag op het buitengebied. Wel kiest de eigenaar van Goos Wellness op eigen initiatief voor een uitbreiding op eigen terrein in combinatie met een kwaliteitsverbetering.

3.3 regionaal beleid

Er is geen regionaal beleid dat relevant is voor onderhavige ontwikkeling.

3.4 gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Roerdalen 2030'

Op 20 december 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 'Roerdalen 2030' vastgesteld. In de Structuurvisie is aangegeven dat Roerdalen reeds een redelijk groot toeristisch-recreatief aanbod heeft waarbij het accent ligt op natuurbeleving en verblijfsparken. Het aantrekkelijke landschap van de gemeente speelt hierin een belangrijke rol. Recreatie en toerisme zijn belangrijk voor Roerdalen. De gemeente wil dan ook graag inzetten 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 in Roerdalen, zijn belangrijk voor de gemeente, die deze wil behouden. Hier wil de gemeente meewerken aan verdere ontwikkeling.

In lijn met de Toekomstvisie wordt veel ruimte geboden aan recreatieve en toeristische ontwikkelingen binnen de gemeente. Daarbij wordt gedacht aan extensieve vormen van recreatie waarbij de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden niet, of minimaal, worden aangetast. Maar ook vormen van passende intensieve recreatie zijn niet uitgesloten. Daarom wordt er onderscheid gemaakt tussen de recreatief-toeristische

mogelijkheden in de verschillende gebieden binnen de gemeente. In de 'natuurlijk en ecologisch waardevolle gebieden' zijn recreatief-toeristische ontwikkelingen mogelijk, indien deze geen of beperkte negatieve invloed hebben op de natuur- en landschapswaarden in deze gebieden. In "agrarisch-recreatieve" gebieden zijn echter ruimere mogelijkheden voor recreatief-toeristische ontwikkelingen omdat hier minder natuur en landschapswaarden zijn. Bij deze ontwikkelingen moet worden getoetst aan alle relevante ruimtelijke aspecten en is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing.

Fitness-, wellness- en sauna activiteiten worden in de structuurvisie niet expliciet genoemd, maar maken uiteraard wel onderdeel uit van totale toeristisch-recreatief aanbod in de gemeente. De omgeving van de ontwikkellocatie bestaat overwegend uit agrarisch gebied. Op grond van de Structuurvisie zijn er meer mogelijkheden voor intensief recreatief gebruik.

Onderdeel van de structuurvisie is het Roerdalens kwaliteitsmenu. De provincie verlangt van de Limburgse gemeentes om uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het LKM is uitwerkt in een gemeentelijk kwaliteitsbeleid (Roerdalens kwaliteitsmenu) dat is verankerd in de gemeentelijke structuurvisie. Hiermee wordt het beleid (ruimtelijk, kwalitatief) afgestemd op de specifieke Roerdalense situatie. Grondprincipe van het kwaliteitsmenu is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De compensatie wordt ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. Ambitie is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt. De voorgenomen ontwikkeling valt in de categorie 'ontwikkeling van niet-gebiedseigen recreatie en toerisme'. De verplichte basiskwaliteit is ruimtelijke en landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage € 25,- per m2 bvo.

Zoals onder het kopje 'provinciaal beleid' al is gesteld, hoeft geen kwaliteitsbijdrage te worden betaald. De ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaande, in het vigerende bestemmingsplan opgenomen functie. De uitbreiding vindt volledig plaats op bestaand, grotendeels verhard terrein. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag op het landelijk gebied. Er is ook geen sprake van verlies aan omgevingskwaliteit dat gecompenseerd moet worden. De initiatiefnemer heeft echter wel een plan opgesteld om een impuls te geven aan de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Zie paragraaf 2.3.3. Daarmee ontstaat een hoogwaardige inrichting van zijn eigen terrein en een goede overgang naar het omliggende landelijk gebied. De kwaliteit neemt daarmee aanzienlijk toe.

Bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen

In het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2013, geeft de gemeente in hoofdstuk 5 van de toelichting haar visie op het buitengebied van de gemeente. Aangegeven wordt dat het versterken van toerisme en recreatie en het stimuleren nieuwe economische dragers (neven- en vervolgfuncties) twee van de hoofdlijnen zijn waar de gemeente voor het buitengebied op inzet.

In de juridische planbeschrijving wordt gesteld dat bij de bestemming 'sport' uitsluitend gebruik gemaakt wordt van specifieke aanduidingen. Dit betekent dat op de betreffende percelen alleen de huidige functie is toegestaan. Uitwisseling van functies is niet mogelijk. Voor de bouwmogelijkheden wordt aangesloten bij de bestaande situatie.

Voor het perceel aan de Heinsbergerweg 63 is zoals eerder aangegeven de bestemming 'sport' met de nadere aanduiding 'wellness' opgenomen. Dat betekent dat het bestaande gebruik wordt gerespecteerd, een gebruik dat middels een vrijstellingsprocedure in het verleden mogelijk is gemaakt. Het baseren van de ontwikkelmogelijkheden op de bestaande situatie sluit niet helemaal aan bij de ambitie van de gemeente om toerisme en recreatie te stimuleren. In dit licht zou er ruimte

moeten komen voor groei van het bedrijf. Goos Wellness is een goedlopend bedrijf dat een totaalpakket aan fitness- en wellness functies wil bieden, inclusief overnachtingsmogelijkheden in de toekomst. Goos Wellness heeft in het verleden flink geïnvesteerd in uitbreidingen ter verbreding en verbetering van de aangeboden diensten. In het kader van een gezonde bedrijfsvoering waren en zijn deze investeringen noodzakelijk. Er is een flinke kwaliteitsslag gemaakt. Het is de uitdrukkelijke wens om het bestemmingsplan zodanig inrichtingen dat de bedrijf in zijn huidige omvang erin past en daarnaast ruimte biedt om de gewenste ontwikkelingen te kunnen realiseren. Een aanpassing van het bestemmingsplan is nodig in de vorm van een vergroting van het bouwvlak.

3.5 ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Deze handreiking is bedoeld om decentrale overheden te helpen de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Onderhavige ontwikkeling betreft de marginale uitbreiding van een reeds bestaande functie. Er is sprake van intensief ruimtegebruik en er wordt voorzien in de regionale behoefte aan voorzieningen op het gebied van toerisme, recreatie en sport. Daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.6 conclusie

De legalisatie van de bestaande bebouwing en de realisatie van nieuwe bebouwing is in overeenstemming met het beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

4. haalbaarheid

4.1 inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

4.2 milieu

Onderstaande paragrafen komen alle relevante milieuaspecten en andere omgevingsaspecten aan de orde.

4.3 verkeer en infrastructuur

De projectlocatie is gelegen aan de Heinsbergerweg, ten oosten van de kern Posterholt. De locatie is uitstekend ontsloten via de Brunsummerweg (N274) en de Karkenerweg (N293). Vanuit Duitsland is de locatie goed te bereiken via de Roermonder Strasse. De uitbreiding van Goos Wellness zal enige toename aan verkeersbewegingen genereren. Deze kunnen echter prima door het bestaande wegennet worden opgevangen.

Voor het parkeren wil de eigenaar van Goos Wellness alle voorzieningen op eigen terrein realiseren. Dit om te zorgen dat de parkeerdruk op de directe omgeving niet toeneemt en mogelijke overlast als gevolg van parkeren in de omgeving voorkomen wordt.

Huidige situatie

Aanwezige parkeerplaatsen (pp): voorterrein 31 pp
achterterrein 52 pp
Totaal = 83 pp

Normering CROW: Sportschool: 3 à 4 pp / 100 m² bvo
Health / Wellness: 5 à 6 pp / 100 m² bvo

Bereikbaarheid & stedelijkheidsgraad: schil / overloopgebied – weinig stedelijk

Benodigd aantal parkeerplaatsen:
Sportschool: ca. 860 m² bvo min. 26 pp
max. 35 pp
Health / Wellness: ca. 800 m² bvo min. 40 pp
max. 48 pp

TOTAAL: minimaal 66 pp
maximaal 83 pp

Rekenkundig voldoet de hoeveelheid aanwezige parkeerplaatsen aan de maximale CROW normeringen voor vergelijkbare functies gekoppeld aan de bereikbaarheid en stedelijkheidsgraad. Ook in de praktijk voldoet het huidige aantal parkeerplaatsen in relatie tot de aanwezige accommodaties.

Nieuwe situatie

Parkeren ontwikkelingsvoorstel: voorterrein 37 pp
achterterrein 54 pp
Totaal= 91 pp

Normering CROW: Sportschool: 3 à 4 pp / 100 m² bvo
Health / Wellness: 5 à 6 pp / 100 m² bvo

Bereikbaarheid & stedelijkheidsgraad: schil / overloopgebied – weinig stedelijk

Benodigd aantal parkeerplaatsen:
Sportschool: ca. 860 m² bvo min. 26 pp
max. 35 pp
Health / Wellness: ca. 920 m² bvo min. 46 pp
max. 56 pp
TOTAAL: minimaal 72 pp
maximaal 91 pp

In de nieuwe inrichting van het terrein zijn 91 parkeerplaatsen voorzien. Dat betekent dat het aantal parkeerplaatsen zal worden gerealiseerd dan op grond van de maximale CROW normen noodzakelijk is. Daarnaast is de eigenaar van Goos Wellness nog met de gemeente Roerdalen in overleg om het parkeerverbod aan de Heinsbergerweg op te heffen, zodat daar, in noodgevallen, ook nog auto's geparkeerd kunnen worden.

Het aspect verkeer en parkeren vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 geluidshinder

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

De voorziene nieuwe functies van trekkershutten, een hammam, behandelkamers en een rustruimte worden niet gezien als geluidgevoelige functies.

Uitdrukkelijk dient te worden gesteld dat het gaat om trekkershutten waar gasten van Goos Wellness slechts één nacht verblijven. Deze trekkershutten worden niet gelijkgesteld aan recreatiewoningen waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven. In het kader

van een goede ruimtelijke ordening komt aan recreatiewoningen een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe. In geval van trekkershutten is dat niet het geval.

Geconcludeerd wordt dat de realisatie van de nieuwe functies niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt.

4.5 water

Onderhavig project ziet legalisering van bestaande bebouwing en op realisatie van nieuwe bebouwing.

Huidige situatie

Momenteel is het terrein van het plangebied nagenoeg geheel verhard, op een ligweide en een aantal solitaire bomen na. De verharding bestaat uit bestaande bebouwing en het parkeerterrein.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bestaande bebouwing gelegaliseerd en wordt ongeveer 120 m² extra bebouwing toegevoegd. Deze nieuwe bebouwing komt echter op de plaats van bestaande verharding, waardoor de totale oppervlakte aan verharding niet toeneemt. De totale verharding zal zelfs iets afnemen, omdat in de nieuwe inrichting hagen en bomen tussen de parkeerplaatsen worden geplant.

Gevolgen voor de waterhuishouding

Gezien het bovenstaande wordt de conclusie getrokken dat er geen gevolgen zijn voor de waterhuishouding.

4.6 ecologie

De belangrijkste wetten die de natuur beschermen zijn de Natuurbeschermingswet, de Flora- en faunawet en de Boswet. Het kabinet wil deze wetten samenvoegen tot 1 wet: de Wet natuurbescherming. Doel van de wet is goede bescherming van de biodiversiteit zonder stijging van lasten voor bedrijven en burgers. Ook moet de wet zorgen voor een breed draagvlak voor

natuur. Verder biedt de wet bedrijven meer ruimte om te ondernemen zonder dat dit gevolgen voor de natuur heeft. Dit kan door de regels voor bedrijven te vereenvoudigen en te verduidelijken.

Voor de ontwikkelingen op het terrein van Goos Wellness wordt geen natuur of groen opgeofferd en worden geen gebouwen gesloopt. Er worden geen activiteiten ondernomen die de instandhouding van gebiedstypen of specifieke soorten bedreigen. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkelingen.

4.7 archeologie en cultuurhistorie

Het perceel van Goos Wellnesse heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-5'. De voor 'Waarde-Archeologie-5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

Het is verboden om zonder of in afwijking van een besluit om van de bouwregels af te wijken, te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde-Archeologie-5' mede bestemde gronden.

Het bouwverbod geldt niet voor bebouwing waarvan de oppervlakte ten hoogste 1.000 m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 40 cm en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

De nieuwe bebouwing die in de toekomst zijn voorzien zijn van een lichte, houten constructie. Een fundering van meer dan 40 cm is niet aan de orde. Bovendien blijft de oppervlakte ruim onder de bovengrens van 1.000 m². De aspecten 'cultuurhistorie en archeologie' vormen derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 bodem

De essentie van bodembeleid is bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater én het voorkomen van risico's voor de gezondheid van mens en dier. Het bodembeleid sluit hiervoor aan op onderstaande algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming.

Bij een aanvraag omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek en/of een bodemsanering noodzakelijk is om de locatie geschikt te maken.

In het verleden is bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennd Bodemonderzoek Heinsbergerweg 65a te Posterholt, Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, 25 april 2005). Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van de eigendomsoverdracht en de bestemmingsplanwijziging. Uit het onderzoek is gebleken dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen. Sinds de uitvoering van het bodemonderzoek hebben geen activiteiten plaatsgevonden die van negatieve invloed kunnen zijn op de bodemkwaliteit.

Gezien het bovenstaande kan de conclusie worden getrokken dat de resultaten van het in 2005 uitgevoerde bodemonderzoek nog steeds actueel zijn.

4.9 bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van de ontwikkeling zijn geen bedrijven gelegen die van invloed zijn op de ontwikkeling. Andersom is de ontwikkeling ook niet van toepassing op bedrijven in de omgeving.

4.10 externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het

bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen inrichtingen of transportroutes gelegen die een belemmering voor de ontwikkeling zouden kunnen vormen met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.11 kabels en leidingen

Binnen het projectgebied liggen geen kabels en leidingen die een planologische bescherming genieten.

4.12 luchtkwaliteit

Uit de 'Wet luchtkwaliteit' volgt dat als de bijdrage van een voorgenomen ontwikkeling aan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' bijdraagt, de voorgenomen ontwikkeling zondermeer inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Besluit NIBM) en de Ministeriële Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In het geval er minder dan 1.500 woningen en minder dan 100.000 m² bvo kantoor wordt gerealiseerd is bijlage 3B van Regeling "niet in betekenende mate" van toepassing.

Het plan betreft geen realisatie van woningen en ook niet van kantoren. Gelet op het gestelde in bijlage 3B van de Regeling "niet in betekenende mate" draagt dit plan "niet in betekenende mate" bij.

Geconcludeerd wordt dat het onderhavige plan "niet in betekenende mate" bijdraagt en derhalve voldoet aan de Wet milieubeheer, Titel 5.2. Het uitvoeren van een uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek is niet vereist.

4.13 duurzaamheid

De uitbreiding van het bedrijf Goos Wellness gebeurt op eigen terrein. Er is geen sprake van extra ruimtebehoefte van het omliggende landelijk gebied. Er is veel aandacht voor de kwaliteit van de inrichting van het terrein en de overgang naar het omliggende gebied. Daarmee ontstaat een duurzame functie voor de toekomst.

4.14 conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken dat geen van de belichte omgevingsaspecten een belemmering vormt voor de legalisatie van de bestaande bebouwing en uitbreiding van de bebouwing in de toekomst.

5. uitvoerbaarheid

5.1 maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ontwikkeling wordt meegenomen in de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. In het kader van dit plan heeft vooroverleg plaats gevonden.

5.2 economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering. Zoals te doen gebruikelijk wordt met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet nodig. In de overeenkomst wordt ingegaan op het kostenverhaal (plankosten) en de verantwoordelijkheid voor de afhandeling van eventuele planschadeclaims.

Kostenverhaal is op deze wijze anderszins verzekerd.

5.3 vertaling in veegplan

De bestemmingsregels van de bestemming 'Sport' met de aanduiding 'Wellness' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen' (NL.IMRO.1669. BPBUITENGEBIED2012-VG02) zijn onverminderd van toepassing. De wijziging omvat de omvang van het bouwvlak. Het bouwvlak wordt zodanig groot dat de bestaande bebouwing en de uitbreiding van de bebouwing volledig binnen het bouwvlak vallen.

bijlage: landschappelijke inpassing