

## Aan het College van burgemeester en wethouders

Artikel 3.1.1 Bro

Vooroverleg bestemmingsplan "Keerestraat 7 Eckelrade", 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:

In de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) is vastgelegd dat gekozen wordt voor het verhogen van de kwaliteit van het verblijfsrecreatieve aanbod. Het toevoegen van verblijfsrecreatie is alleen mogelijk als dat niet leidt tot verdringing en leegstand. Nieuwe initiatieven voor verblijfsrecreatie moeten daarom goed onderbouwd worden. Dit is bindend vastgelegd in artikel 2.4.6 van de vigerende Omgevingsverordening Limburg (2014) en artikel 12.6 van de vastgestelde Omgevingsverordening Limburg (2021).

Een door de exploitant op te stellen bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) met inzicht in de voorgenomen ontwikkelingen op korte (0-2 jaar), middellange (2-5 jaar) en lange termijn (5-10 jaar) is onmisbaar om het initiatief integraal en in breed perspectief te beoordelen. Een goed BOP geeft daarbij ook inzicht in het te realiseren kwaliteitsniveau en de beoogde doelgroep(en). Een BOP omvat de gehele bedrijfsvoering en niet alleen het toeristisch-recreatieve deel van een bedrijf.

Geconstateerd wordt dat een overkoepelend bedrijfsontwikkelingsplan voor het gehele bedrijf (agrarisch en recreatief) ontbreekt.

In de marktonderbouwing wordt aangegeven dat de beoogde doelgroepen 'stijlzoekers' en 'inzichtzoekers' zijn. Het vervolgens gekozen concept met een focus op wandelen en outdoor / trailrunning past daar echter niet goed bij. Via voorliggend bestemmingsplan wordt het realiseren van dit concept niet geborgd. Er zal, om te voldoen aan het provinciale beleid, ook aangetoond moeten worden dat dat niet ten koste gaat van andere verblijfsrecreatiebedrijven.

In de marktonderbouwing ontbreekt de onderbouwing voor de te plaatsen recreatiewoningen. Gezien het overaanbod in Zuid-Limburg is dat niet mogelijk als de doelgroep 'meer van hetzelfde' is.

In de aangeleverde marktonderbouwing wordt wel een marktruimteberekening gemaakt voor de kampeerplaatsen. Daarbij worden echter niet-realistische groeicijfers gebruikt door het meenemen van de spectaculaire groeicijfers van de COVID-periode. Ook wordt niet alle bekende harde planvoorraad in Zuid-Limburg meegenomen bij de berekeningen. Als dat wel gebeurt is er geen marktruimte voor een doorsnee initiatief. Daarnaast spelen er momenteel ook nog initiatieven voor uitbreiding van bestaande of nog niet gerealiseerde kampeerterrinen. Al die initiatieven moeten in groter verband met elkaar worden gezien.

Bij de onderbouwing van een initiatief is inzicht in de toeristisch-recreatieve structuur van de betreffende gemeente en de aangrenzende gemeenten in principe onontbeerlijk. Idealiter is dit een samenspel tussen de ondernemer en gemeente. Van de gemeente wordt kennis van en een

visie op de aanwezige toeristisch-recreatieve structuur verwacht, met name ten aanzien van de mogelijke ontwikkeling daarvan in relatie tot de draagkracht van het gebied en de kenmerken van het landschap.

Het gaat daarbij onder meer om wat de wenselijke toevoeging aan het bestaande aanbod is. Het provinciale beleid om te komen tot het verhogen van de kwaliteit van het aanbod is bedoeld als iets toevoegen wat meerwaarde heeft in verhouding tot wat er al is. Het gaat daarbij niet per definitie om luxe en duur aanbod. Kwaliteit kan ook aanbod voor toeristen / recreanten met een smalle beurs betekenen als dat er te weinig is.

Het gaat daarbij ook om bijvoorbeeld witte vlekken die in een toeristisch-recreatieve structuur worden gezien of concentraties overaanbod waar omvorming van het aanbod gewenst is.

Dit inzicht wordt in de voorliggende planstukken niet gegeven.

Op grond van bovenstaande beoordeling en de (verwachte) strijdigheid met provinciaal beleid kan op dit moment geen positief standpunt worden ingenomen op het voorgenomen initiatief. Gezien de in het advies opgenomen opmerkingen wordt aangenomen dat uw college het plan niet in deze vorm verder in procedure zal brengen. Om die reden zijn overige aspecten van het plan en de bijbehorende onderzoeken niet inhoudelijk beoordeeld en niet betrokken in deze reactie. Ten aanzien van de niet beoordeelde onderdelen wordt daarom een voorbehoud gemaakt.

Verder wil ik uw college nog informeren over het voornemen dat de Provincie in de eerste helft 2024 in een beleidsbrief zal aangeven welk perspectief er voor stoppende agrariërs is op basis van het huidige beleid en welke eventuele aanvullende richtinggevende keuzes mogelijk zijn.

drs. [REDACTED]  
clustermanager Ruimte

provincie limburg

