

Kwaliteitscommissie Limburg

Secretariaat : p/a Limburdlaan 10 Postbus 5700 6202 MA, MAASTRICHT



1110004725
20/07/2011

Maastricht, 19 juli 2011

Aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eijsden - Margraten
t.a.v. de heer A.J.B. Smeets
Postbus 10
6269 ZG Margraten

Betreft: LKM aanvraag tot uitbreiding van de recreatieve bedrijfstak Gulperstraat
5 te Noorbeek ten name van de maatschap Wouters-Andhen.

Uw kenmerk : 11U0005609
Ons kenmerk : JN / RO / K 11 - 23

Geacht College,

Bijgaand ontvangt U, in drievoud, het standpunt van de kwaliteitscommissie
aangaande de bovenvermelde aanvraag.
U wordt verzocht om aanvragers en hun adviseurs van het commissiestandpunt
in kennis te stellen.

Namens de leden van de Kwaliteitscommissie Limburg,

J.J.H.M. Nijsten,
secretaris

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoev.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	20 JULI 2011	Kwal.
W III		
W IV	Kopie	Raad
W V		
BVO		

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoef.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berech.
W II	20 JULI 2011	Kwal.
W III		
W IV	Kople	Raad
W V		
BVO		

Kwaliteitscommissie Limburg

Secretariaat : p/a Limburglaan 10, Postbus 5700, 6202 MA, MAASTRICHT

Maastricht, 19 juli 2011

Betreft: LKM adviesaanvraag tot uitbreiding van de recreatieve bedrijfstak Gulperstraat 5 te Noorbeek ten name van maatschap Wouters - Andrien.

De adviesaanvraag is behandeld in de vergadering van 5 juli 2011.

Aanwezig zijn de heren J. en M. Wouters (initiatiefnemers) alsmede hun adviseurs de heren H. Steins en G. Pouls (Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu).

Namens de gemeente is de heer A. Smeets aanwezig. De provincie wordt vertegenwoordigd door de betreffende planoloog, mevrouw M. Kavouras.

De voorzitter verwelkomt de aanwezigen en biedt gelegenheid de aanvraag toe te lichten.

De heer Steins licht toe dat in het onderhavige geval sprake is van een gemengd agrarisch bedrijf met een beperkte toeristisch / recreatieve (neven) functie in de vorm van appartementen in de hoeve alsmede een groepsaccommodatie.

De aanvraag richt zich op uitbreiding van de verblijfsrecreatieve activiteiten, waarbij de agrarische hoofdactiviteiten ondergeschikt raken aan de toekomstige recreatieve hoofdfunctie.

De functie- en bestemmingswijziging zullen bijdragen aan een kwaliteitsverbetering ter plaatse. De provincie heeft aangedrongen op concentratie van de bebouwing en is tegen bebouwing aan de achterzijde (binnen de agrarische bouwkael), zoals in het eerste plan is gepresenteerd, omdat daardoor de bebouwing te ver in het buitengebied zou dringen en aantasting van het landschap zou plaatsvinden.

De vertegenwoordiger van de gemeente geeft aan dat de gemeente nog niet beschikt over een toeristisch / recreatieve visie op grond waarvan de voorliggende activiteiten kunnen worden beoordeeld. De gemeente staat achter het initiatief, dit mede vanwege de te realiseren kwaliteitsverbetering.

De voorgenomen ontwikkeling past in een toeristisch recreatieve nota 2008 - 2015, waaraan ook een uitvoeringsprogramma is toegevoegd. Deze nota gaat uit van

kwalitatief hoogwaardige toevoegingen, maar gaat verder niet in op specifieke aantallen en vormen van recreatie.

Vanuit de provincie wordt opgemerkt dat niet kon worden ingestemd met het eerste plan dat voorzag in een uitbreiding aan de achterzijde in het landschap. De provincie kan zich vinden in het aangepaste plan waardoor een compacter geheel ontstaat en waarbij het achtergebied zal worden onttrokken aan de agrarische bouwkaavel.

De commissie ervaart het plan als een nogal fors complex ten opzichte van wat er nu is. Het is niet geheel duidelijk of de verschillende functies in harmonie komen met de landschappelijke inpassing. Ondanks dat het kaartbeeld een eenheid suggereert wordt toch de vraag opgeroepen of het niet meer een verzameling van gebouwen is. Overigens wordt de landschappelijke inpassing middels de aanleg van o.a. een hoogstamboomgaard als positief gezien.

In een korte discussie geeft de commissie aan, er voorstander van te zijn om het plan compacter te maken om te voorkomen dat het incidentele elementen in het landschap worden die los van elkaar staan.

De initiatiefnemers hechten veel belang aan het behoud van het doorzicht vanuit de appartementen naar het achterliggende open landschap. Verder merken ze op zowel aan de architect als aan de landschapsdeskundige de opdracht te hebben verstrekt om het plan tot één samenhangend geheel te maken.

De voorzitter geeft aan dat de commissieleden de locatie ter plekke zullen bekijken en daarna een advies zullen formuleren.

Uit een bezoek ter plekke, waar ook de architect de heer J. Schreurs bij aanwezig is, blijkt dat de huidige terreininrichting en de beoogde uitbreiding een ander beeld te zien geven dan dat het kaartbeeld in eerste instantie oproept. De diverse bebouwingselementen, de kampeerplaatsen, de parkeer- en speelgelegenheid alsmede de landschappelijke aankleding van het geheel worden als harmonieus ervaren.

Wel wordt het nodig geacht om de laatste drie woningen in bouwdeel twee te laten verspringen richting de Gulperstraat om op die manier het hofidee te versterken.

Verder is het gewenst om de positionering van de aanbouw die grenst aan de bedrijfswoning nogmaals te bezien. Deze aanbouw vraagt namelijk om een zeer zorgvuldige architectonische uitvoering.

De commissie ziet een aangepaste schetstekening graag ter kennisneming tegemoet en kan verder met het plan instemmen.

Ten slotte wordt nog opgemerkt dat de commissie tijdens het terreinbezoek aangenaam verrast was over de kwaliteit ter plekke. Dit geeft voldoende vertrouwen voor de toekomstige ontwikkeling.

Toetsing conform de "POL" herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg onder punt 3.1.3.

Toetsing aan punt b: , *"Ontwikkeling aansluitend aan de bestaande of verbale contour of binnen een lint of cluster"*.

- De locatie is gelegen in het gehucht Terlinden ten zuidwesten van de kern Reijmerstok en grenst daarmee aan het bestaande lint of cluster.

Toetsing aan punt c. : *"Er vindt geen aantasting plaats van het aanwezige basiskapitaal."*

- Het aanwezige basiskapitaal wordt door de bouw van de in één gebouw ondergebrachte recreatiewoningen en bedrijfswoning / receptie, niet aangetast.

Toetsing aan punt d. : *"Ter plekke worden zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke natuurlijke en cultuurhistorische inpassing"*.

- Door realisering van het bij de stukken gevoegde landschappelijk inpassingsplan (aanleg hoogstamboomgaard en hagen) is sprake van een goede inpassing.

Toetsing aan punt e. : *"de ontwikkeling levert een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband. Bedoelde kwaliteitsverbetering dient -zo mogelijk ingekaderd via een intergemeentelijk/regionale aanpak- gericht te zijn op de realisatie van de PES/POG."*

- In het kader van de tegenprestatie wordt een bijdrage geleverd aan de landschappelijke inpassing van het complex. Daarnaast wordt een oppervlakte van 1,5 ha natuurlijk grasland met hoogstambomen gerealiseerd en zullen diverse hagen en een poel worden aangelegd.

Toetsing aan punt f.: *"Voor zover het Zuid-Limburg betreft gaat het niet om grootschalige ontwikkelingen maar richt zich op het oplossen van knelpunten, het bieden van kansen en meer ruimte voor maatschappelijk belangrijke ontwikkelingen."*

- n.v.t.

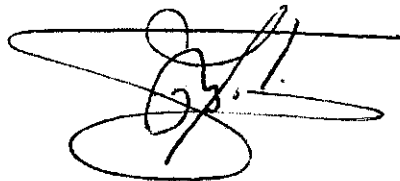
Toetsing aan punt g.: *In Noord- en Midden-Limburg geldt – in afwijking van het gestelde onder e- het uitgangspunt dat woningbouwontwikkelingen buiten de verbale contouren voorlopig een bijdrage leveren aan het project Ruimte voor Ruimte.*

- n.v.t.

Conclusie :

De commissie adviseert positief over de aanvraag en ziet een aangepaste schetstekening, zoals bovenstaand beschreven is, graag ter kennisneming tegemoet.

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De Voorzitter van de commissie,
Namens deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

J.J.H.M.Nijsten, secretaris.

Mevr. ir. J.M.M. Jongeling - Rooth