

# Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2016

## Aanbiedingsformulier

**t.b.v. de behandeling in de kwaliteitscommissie van de gemeente Eijsden-Margraten voor projecten die vallen onder het Gemeentelijke kwaliteitsmenu (GKM).**

### Gegevens algemeen

Datumvergadering	19 april 2016
Initiatiefnemer	De initiatiefnemers zijn de heer en mevrouw Huntjes-Beckers vertegenwoordigd door dhr. P. Soogele, van bureau Aelmans
Adres initiatief	Vroelen 30A, 6255 Noorbeek
Korte omschrijving	Het initiatief betreft het omvormen van een gemengd agrarisch bedrijf (Hoeve De Kleine Peul) met onvoldoende toekomst perspectief naar een kleinschalig recreatie landgoed bestaande uit camping + glamping. In totaal zijn maximaal 52 kampeerplaatsen voorzien. Van de 52 kampeerplekken zullen circa 13 ingericht worden als glampingplaats (o.a. luxe ingerichte safaritenten). Alle niet monumentale bebouwing en verharding zal gesloopt c.q. verwijderd worden (totaal ruim 5000 m <sup>2</sup> ). Alle voorzieningen zullen in de monumentale bebouwing worden gerealiseerd. Er zullen geen nieuwe gebouwen worden opgericht. Er zal derhalve een ontstening van het landschap plaatsvinden.
Bijzonderheden	Er is op dit moment nog geen concept overeenkomst bijgevoegd.
Module GKM	Module 2, Gebiedseigen recreatie en toerisme
Eventuele afwijking van de regeling	N.v.t.
<b>(Rode) ontwikkeling</b>	<b><i>Informatie over de rode ontwikkeling</i></b>
Adres	Vroelen 30a

Plaats	Noorbeek (Vroelen 30A)
Kadastrale gemeente	Margraten
Kadastrale sectie	X
Kadastraal perceelnummer	424
Vigerende bestemming(en)	Agrarisch - Bedrijf
Nieuwe bestemming(en)	Recreatie - Verblijfsrecreatie
Perspectief POL 2014	<p>Bronsgroene landschapszone.</p> <p>De toelichting van het bestemmingsplan zal conform artikel 2.7.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 een beschrijving bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en hoe het initiatief van het recreatielandgoed zich verhoudt tot deze kernkwaliteiten.</p>
Te realiseren functie(s)	<p>Recreatielandgoed bestaande uit camping en glamping.</p> <p>Totaal aantal standplaatsen zal maximaal 52 bedragen.</p> <p>Daarvan worden gedurende het kampeerseizoen van 15 maart tot en met 1 november circa 13 plaatsen als glampingplaats ingericht.</p>
Oppervlakte te ontwikkelen perceel (in m <sup>2</sup> )	<p>De oppervlakte van het recreatielandgoed gaat circa 1 ha bedragen. Dit komt bijna geheel overeen met de oppervlakte van de huidige agrarische bedrijfskavel.</p> <p>Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De voorzieningen ten behoeve van het recreatielandgoed (camping + glamping) worden gerealiseerd in de bestaande monumentale schuur.</p>
Te volgen RO-procedure	Bestemmingsplan artikel 3.1 Wro.
<b>Kwaliteitsbijdrage</b> (hoogte)*	Voor recreatieve en toeristische voorzieningen die gebiedseigen zijn in het buitengebied staat de inpassing en de verbetering van de kwaliteit op de locatie en de directe

omgeving van de ontwikkeling zelf voorop. Er moet een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing worden geleverd. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is door het IKL een schetsontwerp (zie bijlage) opgesteld met daarin beschreven hoe het recreatielandgoed (camping + glamping) in de omgeving zal worden ingepast.

In de toelichting behorende bij het concept ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage) wordt ingegaan op de ruimtelijke aspecten. Hoe het initiatief zich verhoudt tot de omgeving.

Daar er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht, er geen versterking zal plaatsvinden (eventuele constructies ten behoeve van de glamping mogen alleen tijdens het kampeerseizoen van 15 maart tot en 1 november aanwezig zijn) is naast de landschappelijke inpassing een aanvullende (financiële) compensatie niet aan de orde.

Er wordt nog een overeenkomst tussen gemeente en de heer en mevrouw Huntjes-Beckers worden opgesteld.

Eventuele afwijking n.v.t.

**Kwaliteitsverbetering\*** Zie schetsontwerp IKL.

### **Toelichting**

Op 20 oktober 2015 heeft een eerste behandeling van het initiatief voor het recreatielandgoed in uw commissie plaatsgevonden in de vorm van een locatiebezoek. Bijgevoegd de aandachtspunten en opmerkingen van uw commissie ten behoeve van de verdere planuitwerking.

In het kader van de regionale uitwerking (regio Zuid-Limburg) van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) op het gebied van vrijetijdseconomie is het initiatief voor het recreatielandgoed in de POL werkgroep vrijetijdseconomie Zuid-Limburg op 23 maart 2015 besproken. Het advies (themagroep vrijetijdseconomie staat vanuit haar perspectief positief tegenover dit initiatief) d.d. 4 april 2016 is bijgevoegd.

### **Bijlagen**

1. Principemedewerking B&W E-M brief d.d. 8 juli 2015
2. Aandachtspunten Gemeentelijke Kwaliteitscommissie d.d. 20 oktober 2015
3. Toelichting concept ontwerpbestemmingsplan
4. Regels concept ontwerpbestemmingsplan
5. Verbeelding concept ontwerpbestemmingsplan
6. Schetsontwerp "Recreatielandgoed De Kleine Peul" IKL April 2016 (inclusief beplantingsplan op hoofdlijnen – detailbeplantingsplan zal als kwalitatieve verplichting aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld c.q. opgenomen worden).
7. Advies POL thema werkgroep vrijetijdseconomie d.d. 4 april 2016

# Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2015

## OMSCHRIJVING ONDERWERP

Advies van de Kwaliteitscommissie Eijsden-Margraten aan het college van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten ten aanzien van het voorgenomen plan van de familie Huntjes-Beckers voor het omvormen van een gemengd agrarisch bedrijf (Hoeve De Kleine Peul naar een kleinschalig recreatie landgoed bestaande uit camping + glamping, gelegen op het adres Vroelen 30a te Noorbeekd.

## VOORBEREIDING

AANDACHTSPUNTEN EN OPMERKINGEN VAN DE COMMISSIE TEN AANZIEN VAN HET PLAN TOT OMVORMEN VAN HET BOERENBEDRIJF TOT RECREATIEGEBIED  
"DE KLEINE PEUL" VROELEN 30A NOORBEEK

VERGADERDATUM 20 oktober 2015.      Eerste behandeling      Bezoek aan locatie

AANWEZIG de heren;

Huntjes-Beckers	initiatiefnemers
P. Soogele	Aelmans adviseur
B. Houben	commissielid
G. Limpens	commissielid
M. van de Berg	commissielid en dorpsbouwmeester Eijsden-Margraten
J. Rutten	plan- en GKM-coördinator gemeente Eijsden-Margraten
J. Mingels	ambtelijk secretaris van de commissie

Aandachtspunten / opmerkingen

prachtige locatie, prachtig initiatief

beton verhardingen worden allemaal afgevoerd

laat landschap opgaan in plan

bestaande bomen blijven gehandhaafd / boomgaard idee, geen fruitbomen

wat is er nog over van de oorspronkelijke hoogteligging?

hoe wordt gebruikt gemaakt van het nu aanwezige terreinverloop?

worden voormalige graften teruggebracht?

worden de terrassen ingebouwd?

voorgenomen parkeerlocatie in combinatie met toegang is ok, omsloten door haag

68 parkeerplaatsen voor 52 standplaatsen volgens parkeernorm gemeente

buitenste rand 15 stuks clamping gepland / rest met campers en vouwwagens

rustige camping gericht op fietsen ed., met nadruk op Limburg

perceel hoogtemeting wordt uitgevoerd

ensemble terrassen met natuurlijk verloop aansluiten op Limburgse hoogstamgaard

met plaatselijk behoud van uitzicht

## CONCLUSIE EN ADVIES

Naar aanleiding van dit overleg en de hoogtemeting zal de aanvrager een schetsontwerp uitwerken bestaande uit een plattegrond en doorsneden, waaruit blijkt hoe de huidige

hoogtelijnen en de nieuwe, voorgenomen hoogtelijnen verlopen en waar grond aangevuld, dan wel afgegraven wordt.

VERGADERDATUM 19 april 2016. Tweede behandeling.

AANWEZIG de heren;

Huntjes-Beckers	initiatiefnemers
P. Soogele	Aelmans adviseur
B. Houben	commissielid
G. Limpens	commissielid
M. van de Berg	commissielid en dorpsbouwmeester Eijsden-Margraten
J. Rutten	plan- en GKM-coördinator gemeente Eijsden-Margraten
R. Goossens	ambtelijk secretaris van de commissie

#### VOORLIGGENDE BESCHEIDEN

1. Principemedewerking B&W E-M brief d.d. 8 juli 2015
2. Aandachtspunten Gemeentelijke Kwaliteitscommissie d.d. 20 oktober 2015
3. Toelichting concept ontwerpbestemmingsplan
4. Regels concept ontwerpbestemmingsplan
5. Verbeelding concept ontwerpbestemmingsplan
6. Schetsontwerp "Recreatielandgoed De Kleine Peul" IKL April 2016 (inclusief beplantingsplan op hoofdlijnen – detailbeplantingsplan zal als kwalitatieve verplichting aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld c.q. opgenomen worden).
7. Advies POL thema werkgroep vrijetijdseconomie d.d. 4 april 2016

#### BEOORDELINGSCRITERIA

Het plan is op zichzelf als in verband met de omgeving of te verwachten ontwikkeling daarvan getoetst aan de criteria van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013.

Op grond van het reglement heeft de commissie de taak om advies uit te brengen waarbij met name gelet wordt op, wat de aanvraag betreft, de locatie, de situering op de kavel, de maat en schaal in relatie tot de directe omgeving en wat de kwaliteitsverbetering betreft, een t.a.v. de inhoud en omvang in verhouding tot de aanvraag gepaste kwaliteitsverbetering.

Aandachtspunt: commissielid B. Houben heeft vanuit zijn werkzaamheden bij het IKL mede-advies gegeven omtrent de ontwikkeling en opbouw van het Landschapsplan. Conform het reglement artikel 7 lid 4 mag de heer Houben het plan toelichten, maar dient ze te onthouden van stemming. Lid 2 van hetzelfde artikel bepaald dat tenminste twee leden van de commissie aanwezig dienen te zijn om tot besluitvorming over te kunnen gaan. Dit is tijdens deze vergadering het geval.

#### ADVIES VAN DE COMMISSIE

De commissie constateert dat de gevraagde stukken naar aanleiding van het bezoek van 20 oktober 2015 goed zijn verwerkt. De toelichting dat het plan ook akkoord is bevonden in de Themagroep vrijetijdseconomie van het POL past bij de bevindingen van de commissie na bestudering van de stukken.

B. Houben ligt het plan nader toe met betrekking tot historie, groen aanplant, graften structuur en positionering van de auto's op het terrein.

Naar aanleiding van de voorliggende stukken zijn er nog twee opmerkingen, de commissie adviseert:

1. De inpassing en beplanting die nu in grijs zijn aangegeven op de tekening van het inpassingsplan moeten ook effectief worden gerealiseerd. Dit aanpassen op de tekening, niet in grijs, maar in groen conform overige te realiseren aanplant.
2. Opdracht om nog eens naar de entree van de locatie te kijken, probeer deze markanter aan te zetten bijv. als een landgoed met bijv. met een pilaster(s) en kijk naar de aansluiting op de rijweg langs de perceelgrens. Hierbij het karakter van een holle weg benaderen door het ophogen langs de rijweg en aanvullen met een haag (spiegelende situatie overzijde van de rijweg).

P. Soogeleer geeft aan dat punt 1 kan worden aangepast op de tekening. Echter niet alle gronden waarop nieuw groen is ingetekend is eigendom van initiatiefnemers. Daarom in deze fase in grijs opgenomen. Er zijn gesprekken met de eigenaren (waterschap en particulier) om dit te kunnen realiseren. Commissie geeft aan dat er een waarborg dient te zijn dat ook dit nieuwe groen kan worden aangelegd.

J. Rutten stelt dat een mogelijkheid is om middels een voorwaardelijke verplichting in het nieuwe bestemmingsplan deze borgen te regelen.

Er zal een verdieping worden gemaakt m.b.t. de entree van de locatie.

De commissie adviseert om de gemaakt opmerkingen te verwerken.

De aanvrager verwerkt de opmerkingen in het plan.