

## **Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie (VTE)**

**ambtelijk advies d.d. 11 juni 2020**

### **Initiatief verblijfsconcept landgoed De Eikenhof, gemeente Voerendaal**

Het initiatief betreft het omvormen van landgoed De Eikenhof tot een locatie met 4 B&B-kamers en 7 eco-lodges. Het landgoed omvat daarnaast een voedselbos, een multifunctionele schuur, moestuinen onder permacultuur en een weide, en biedt gelegenheid tot een scala aan diverse buitenactiviteiten, gekoppeld aan een duurzaamheids- en retraite concept. Daarin is ook aandacht voor educatie over lokaal voedsel. Het landgoed zal verder tijdelijk, maximaal 5 jaar, worden gebruikt als trouwlocatie in de vorm van zgn. natural weddings (op een "groene" locatie, met een "biologische" maaltijd als hoogtepunt van het bruiloftsfeest.

Het initiatief is besproken in de themagroep op 11 juni 2020 op basis van:

- het door de gemeente ingevulde format d.d. 10 april 2020;
- bijlage 1: Het BSR-model (leefstijlen) en Landgoed De Eikenhof
- bijlage 2: Uit de Toelichting bij het (Ontwerp)Bestemmingsplan De Eikenhof inzake de laddertoets
- bijlage 3: Permacultuurprincipes integreren ecosysteemdiensten in het landbouwbedrijf

Dit advies is opgesteld vanuit het perspectief van een goed functionerende recreatief-toeristische sector en de daarbij behorende randvoorwaarden.

Dit advies heeft géén betrekking op de ruimtelijke afweging c.q. de landschappelijke aanvaardbaarheid van het initiatief.

### **Constateringen en overwegingen van de themagroep t.a.v. het initiatief:**

- De themagroep stelt allereerst vast dat het initiatief wordt afgestemd omdat sprake is van 4 tweepersoons B&B-kamers en 7 losstaande eco-lodges voor 2 tot 4 personen. Het maximaal aantal verblijfs gasten bedraagt 36 personen;

- In het ingevulde format is vermeld dat op 4 december 2018 onder voorwaarden een omgevingsvergunning is verleend voor het verbouwen van het woonhuis (om 4 B&B-kamers te kunnen "vestigen") en de schuur (aanzicht).

De vraag hoe de 4 B&B kamers momenteel planologisch geborgd zijn en of een nieuwe ruimtelijke procedure hiervoor nog noodzakelijk is, is tijdens de behandeling in de themagroep niet inhoudelijk beantwoord.

Desalniettemin acht de themagroep het van belang om het verblijfsconcept voor Landgoed De Eikenhof in zijn volle omvang te beschouwen bij de advisering. Daarbij speelt dus ook het duurzaamheids- en retraiteconcept een belangrijke rol, evenals de tijdelijke trouwlocatie en de aard van de gewenste activiteiten die zullen gaan plaatsvinden op het landgoed met betrekking tot lokaal voedsel en educatie;

- De themagroep constateert dat het concept uniek en aantrekkelijk is voor de regio Zuid-Limburg en dat vergelijkbare initiatieven in de regio niet aanwezig zijn. Ook vormt dit initiatief een kwalitatieve toevoeging op het bestaande aanbod in de regio;

Door de themagroep aan de gemeente Voerendaal geadviseerd om in de ruimtelijke procedure het behoefteonderzoek uit te breiden tot de gehele regio Zuid-Limburg omdat alleen een lokale

onderbouwing in een eventuele rechterlijke procedure onvoldoende zal zijn. Vanwege de ingebrachte marktkennis van de aanwezigen tijdens de themagroep is echter gebleken dat de conclusie dat er behoefte is aan een dergelijk uniek concept in Zuid-Limburg in stand kan blijven;

- Het initiatief genereert daarmee nieuwe gasten en heeft als zodanig geen invloed op het functioneren van de overige verblijfsrecreatie in Zuid-Limburg;

- Duurzaamheid, bezinning, lokale producten en voedseleducatie passen binnen de nagestreefde doelstellingen van de Visie Vrijtijdseconomie Zuid-Limburg;

- Juist vanwege het hier voornoemde concept verzoekt de themagroep aan de gemeente Voerendaal om dit unieke concept en het toegestane gebruik zoveel mogelijk vast te leggen in de gebruiksregels/voorwaarden van het nog te nemen planologische besluit. Ook wordt aandacht gevraagd om het tijdelijk toestaan van bruiloften met een kleinschalige karakter in voldoende mate te borgen in de ruimtelijke regels, zodat de balans wordt gevonden tussen een trouwlocatie en het retraite-/ bezinningsconcept.

**Conclusie:**

Alles overziend staat de themagroep positief tegenover dit initiatief, met dien verstande dat extra aandacht wordt gevraagd voor de borging van het unieke concept in de ruimtelijke regels.