



Schin op Geul, 17 oktober 2020

Mail gemeente Voerendaal, 24 augustus 2020

Betreft: K 20- 5 Gemeente Voerendaal – Retraiteboerderij de Eikenhof

Aanwezig: Alex Bos (initiatiefnemer), Frans Disse (adviseur), Linda Likkel (gemeente Voerendaal – via beeldverbinding). Daarnaast waren de volgende commissieleden aanwezig: J. Schormans, J. Jongeling, W. Habets, K. Farber en K. Reijnders.

De initiatiefnemer wil graag een concept voor duurzaam toerisme neerzetten. Hij is daarbij voornemens om zijn boerderij te ontwikkelen tot een retraitslandgoed door het toevoegen van 7 eco-lodges en bijbehorende terreininrichting. Het landgoed wordt ingezet om de bezinningsopgave van de bezoeker te faciliteren. Het plan is al eens eerder behandeld door de commissie, maar is daarna weer verder doorontwikkeld. Het nu voorliggend plan is het eindplan, er komen geen nieuwe fases meer.

De locatie is gelegen buiten de rode contour en heeft op dit moment een agrarische bestemming. Een bestemmingsplanwijziging is dus noodzakelijk. In samenwerking met gemeente Voerendaal is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld, dat inmiddels ter inzage heeft gelegen. Inspraakreacties zijn in de nieuwe plannen verwerkt (die later door de initiatiefnemer zijn toegezonden) waarbij met name de reactie van de provincie tot wijzigingen heeft geleid.

De reactie van de provincie ging met name over de volgende thema's:

- Toevoeging aan de **bestaande voorraad** recreatie en toerisme; is het concept onderscheidend genoeg?
- **Landschappelijke inpassing**; De provincie heeft gevraagd om een 3D weergave van het totaal om inzicht te krijgen in de landschappelijke inpassing.
Voorgenomen planontwikkeling wordt toegejuicht vanwege het terugbrengen van (kleinschaligere) groen elementen op de noordflank, mits er een marge wordt aangehouden tussen de permacultuur en het bestaand erf zodat deze als losse entiteiten te onderscheiden blijven.
De provincie heeft geen opmerkingen over de positionering van de losse lodges en de landschappelijke aankleding met gebiedseigen materiaal, maar de vele cirkels in het plan en daarmee ook de positionering van de groenteserre komen gebiedsvreemd over.
Daarnaast is de wens uitgesproken om de voorzijde van het pand vrij te houden van opgaande/hoge beplanting om te voorkomen dat het geheel een introverte enclave wordt.
- **Bestemmingsplan**; Het plangebied is gelegen in het buitengebied, de bronsgroene natuurzone, het Nationaal Landschap Zuid-Limburg én het



grondwaterbeschermingsgebied. De provincie heeft daarom de voorkeur om enkel de specifiek overeengekomen posities van de eco-lodges als bouwvlak te bestemmen.

- **Afstemming met gemeente Gulpen-Wittem;** vanwege ligging tegen de gemeente grens aan.

Gemeente Voerendaal staat positief tegenover het voorliggend plan.

Het plan is behandeld in de vergadering van 6 oktober 2020 en de later aangeleverde stukken zijn getoetst aan de criteria van de Kwaliteitscommissie:

Past de ontwikkeling binnen het gewenste streefbeeld voor het desbetreffende buitengebied?

Ja, de gemeente heeft beoordeeld dat het voorliggend plan past bij het gewenste beeld voor het buitengebied. Daarbij is gemeente Voerendaal van mening dat het geschetste concept ook aansluit bij de vraag op het gebied van toerisme en recreatie.

Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?

Zoals ook de provincie in haar reactie aangeeft, zorgt het plan voor de aanplant van groenelementen in gebiedseigen materialen. Deze elementen zijn lang geleden verloren gegaan als gevolg van de ruilverkaveling. Het aanplanten hiervan juicht de commissie eveneens toe.

Worden ter plekke zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing?

Ja, het plan wordt netjes ingepast. De commissie onderschrijft de gedachte om de bestaande waarden te beschermen en de na de ruilverkaveling ontstane grootschaligheid terug te dringen ten gunste van het landschap, maar de commissie benoemt echter ook de wens om zowel de exacte locatie van de bouwvlakken vast te leggen als het separaat bestemmen (en daarmee beschermen) van de permacultuur als bijzondere vorm van agrarische cultuur. Een dergelijke bestemming zou dan ook storende elementen zoals semiverharde paden en bouwwerken geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 5 meter uitsluiten. De gemeente geeft aan dat een en ander daarover is benoemd in de regels, waarmee de mogelijkheden om de permacultuur aan te tasten behoorlijk zijn ingeperkt, maar hier nogmaals kritisch naar te gaan kijken voor de doorontwikkeling richting een ontwerpbestemmingsplan.

Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?

Er wordt een aandeel verharding toegevoegd ten behoeve van parkeren, toegang en terrassen. Dit gebeurt deels in het buitengebied en deels in de bronsgroene natuurzone. De groencompensatienorm die geldt is 1:5. Met de voorgestelde groencompensatie wordt ruim aan de eisen voldaan.



Levert de ontwikkeling een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband?

n.v.t.

Resumé:

De commissie oordeelt positief over het voorliggend plan. De lange geschiedenis die is doorlopen heeft geleid tot een verbetering van het plan, met als resultaat een mooi initiatief voor duurzaam toerisme dat past in het wensbeeld voor de omgeving en voldoet aan de eisen met betrekking tot compensatie. Als kanttekening geeft de commissie de gemeente de tip mee om nog eens kritisch naar het bestemmingsplan te kijken en bouwmogelijkheden in te perken tot het noodzakelijke.

De Kwaliteitscommissie Limburg,

De voorzitter van de commissie,
Mevr. Ir. J.M.M. Jongeling – Rooth

Namens deze,

M.W.J. Schormans,
Secretaris

