

NOTA VAN INSPRAAK

Inleiding/planvorming

Voor de ontwikkeling van een ontspanningslandgoed met verblijfsrecreatie (zeven vrijstaande eco-lodges) omgeven door een permacultuurtuinderij op de locatie Mingersborg 28a te Voerendaal is een voorontwerp-bestemmingsplan voorbereid. Volgens dit plan is het de bedoeling dat de schuur wordt verbouwd tot educatieruimte, een biologische keuken, kleinschalige horeca en een kleinschalige landwinkel. Gedurende de eerste vijf jaar worden in de schuur passende kleinschalige trouwfeesten gehouden.

De gemeente heeft uitgesproken in principe aan deze ontwikkeling mee te willen werken. Omdat dit plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2013 dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. In dat kader is door initiatiefnemer een voorontwerp-bestemmingsplan aangeleverd, dat vervolgens ter inzage is gelegd. Dit plan heeft vanaf 7 november 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Hierop zijn 3 reacties ontvangen, van de provincie Limburg, van de gemeente Gulpen-Wittem en van reclamant 3.

In deze nota worden deze reacties weergegeven. Vervolgens wordt een reactie gegeven en wordt aangegeven in hoeverre deze aanleiding geven tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

1. Provincie Limburg

Toevoeging aan bestaand aanbod hotels/vrijtijdseconomie

Het aanbod aan vrijetijdsparken en campings in Limburg is ruim en de behoefte aan kwantitatieve groei is beperkt. De sector moet in zijn algemeenheid een forse kwaliteitsslag maken. Daarom is het provinciaal standpunt dat uitbreiding van het aanbod alleen mogelijk is als het plan kwalitatief echt goed is en extra vraag genereert. Een en ander wordt door de initiatiefnemer al wel benoemd in de toelichting en het landschapsplan, maar vraagt om nadere uitleg. Bijvoorbeeld in hoeverre het concept onderscheidend is, hoe de doelgroep aangetrokken wordt en waar deze mensen vandaan komen. Voor de eco-lodges zijn ontwerptekeningen opgenomen. Hierin wordt alleen niet duidelijk hoe het bijvoorbeeld zit met materiaalgebruik, verplaatsbaarheid en afbreekbaarheid. Dit roept de vraag op in hoeverre de lodges 'eco' zijn. In hoofdstuk 7.2 van de toelichting wordt gezegd dat er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden. Echter zien wij graag een ondernemersplan/bedrijfsontwikkelplan om inzicht te krijgen in de levensvatbaarheid van het initiatief, om zo voldoende vertrouwen te hebben dat het een duurzame toevoeging aan de bestaande voorraad betreft. Een eerste aanzet tot een bedrijfsontwikkelplan wordt al gedaan in hoofdstuk Gebruik – Economisch van het landschapsplan.

Naar aanleiding van deze reactie is een verantwoording van dit initiatief (middels het zgn. VTE-formulier) afgestemd in regionaal verband, om te voldoen aan artikel 2.4.6 van de Omgevingsverordening Limburg. Dat heeft geleid tot een positief ambtelijk advies, met

enkele aanbevelingen die (voor zover mogelijk) zijn verwerkt in de planregels. Ook in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is deze verantwoording verwerkt.

Wat betreft het verzoek om inzicht in de levensvatbaarheid van het initiatief merken wij op dat hierop is ingegaan in de verantwoording van het initiatief.

Deze reactie heeft tevens aanleiding gegeven om in de toelichting een nadere uitleg te geven over de duurzaamheid van de lodges.

Landschappelijke inpassing

Op ruimtelijk vlak is vooral de balans tussen de landschappelijke kwaliteit en de ontwikkeling van de verblijfsaccommodaties in het landelijk gebied - die het juist van die kwaliteit moeten hebben - een provinciaal belang. Het provinciaal standpunt in de casus Eikenhof is nog onveranderd ten opzichte van het contact in 2018:

Gebied bestaat uit een grootschalig agrarisch glooiend gebied. De Eikenhof aan de Achterbergweg is gelegen op een hogere rug in dit glooiende gebied met een zuidflank Eys en noordflank richting Colmont Vrakelberg. Een van de meest ongerepte cultuurlandschappen van Zuid-Limburg.

Omstreeks 1966 is in het kader van de ruilverkaveling de Korenweg aangelegd. Deze weg verbond de Achterweg met de Vrakelbergerweg. Slechts enkele jaren erna werd ook de Kamerbergweg aangelegd halverwege de Korenweg. De ontmoeting van beide wegen vormde een assenkruis midden op de flauwe agrarische helling richting Colmont.

Pas in de jaren '80 ontstond in de oksel van de Achterweg en Korenweg de boerderij die we thans kennen als de Eikenhof. In die tijd is het meest oostelijke deel van de Kamerbergweg weer weggehaald en herverkaveld.

Van oudsher is het gebied een sterk ontgonnen agrarisch cultuurlandschappen met een combinatie van grootschaligheid, vergezichten en kleinschalige elementen veelal in de vorm van graften die moesten zorgen voor het vasthouden van de vruchtbare bovenlaag. In de hiervoor beschreven periode is er als gevold van de schaalvergroting in de landbouw en de daarmee samenhangende ruilverkaveling een nivellering ontstaan om kavels zo efficiënt mogelijk te maken.

De ironie van de doorontwikkeling van de locatie is dat het aanvankelijk ontstaan moet zijn vanuit de verdere agrarische ontginning van het gebied. Het nu onttrekken aan de agrarische functie en het weer aanleggen van groene elementen is een terugtrekkende beweging.

Het is daarom dat wij het toejuichen dat de voorgenomen planontwikkeling groene elementen wil gaan terugbrengen aan de noordflank.

De landschappelijke vergezichten zijn een kwaliteit van deze hoger gelegen smalle rug. Derhalve zou er een marge aangehouden moeten worden tussen de permacultuurtuinderij en het bestaande erf zodat de losse entiteiten blijvend goed van elkaar te onderscheiden zijn en er doorzichten van de Achterweg richting Vrakelberg ook over het gebied gehandhaafd blijven.

Op basis van deze inspraakreactie is het Landschapsplan (incl. terreininrichting) aangepast, aangevuld en verduidelijkt. Uitgangspunt is dat de percelen 307, 548 en het zuidoostelijke deel van perceel 710 (dat wordt omzoomd door groene singels) met het woonhuis, de schuur en de eco-lodges enerzijds en de tuinderij en het natuurbelevingsgebied anderzijds, goed van elkaar onderscheiden entiteiten blijven, waartussen een duidelijke marge wordt aangehouden.

Erkend wordt dat de Eikenhof op een prachtige plek in het Zuid-Limburgse Heuvelland ligt. Met aan de ene kant het (vrijwel geheel onbebouwde) droogdal van Colmont en aan de andere kant het Plateau van Ubachsberg met zijn akkers en weilanden. Weids en panoramisch zijn de uitzichten. Deze landschappelijke vergezichten zijn een kwaliteit van

deze plek. Bij het ontwikkelen van het project zullen de zichtlijnen naar het omliggende landschap open worden gehouden. Doorzichten vanaf de Achterweg naar de Vrakelberg blijven gehandhaafd, omdat hoge en lage beplanting worden afgewisseld: in de nieuwe situatie kijk je onder de fruit- en notenbomen door en over de (fruit)struiken heen, terwijl het terrein 'bergaf' gaat. De beplanting in de tuinderij loopt met de hoogtelijnen mee. Over de inrichting van de tuinderij is advies ingewonnen bij permacultuurst TACO Blom. Op dit deel van het terrein zullen in de groene gordel geen bomen of struiken worden geplant die het uitzicht zouden kunnen belemmeren. Op die manier wordt het doorzicht van de Achterweg naar de Vrakelberg gewaarborgd. Daarmee worden zichtlijnen zelfs versterkt in vergelijking met de huidige situatie (met een hoge haag). Vanuit de eco-lodges en vanuit de schuur zullen uitzichten op de omliggende landschap, richting Ubachsberg/ Colmont, en vooral richting Vrakelberg mogelijk worden gemaakt.

- De positionering van de losse lodges komt niet te intensief over en de landschappelijke plaatsing en aankleding met gebiedseigen materiaal is prima. Het wordt duidelijk dat de landschapsontwerper een grote voorkeur heeft voor cirkels. Nergens in Zuid-Limburg worden er ontwikkelingen in cirkels gedaan en het komt dan ook gebiedsvreemd over.

Uit het aangepaste landschapsplan:

"(...) Rondom het pand wordt een parkachtige tuin gecreëerd behorende bij de landgoedstijl van de retraiteboerderij. Direct rondom de boerderij liggen terrassen en paden met heldere lijnvoering en uitbundige vaste plantenborders. De cirkels in het ontwerp beogen een 'zachte' overgang te vormen van 'het strakke', de rechtlijnige vormen van het pand en omliggend groen naar de natuurlijke lijnen van het landschap. (...)"

- De groenteserre zou omwille van de orthogonale positionering van alle gebouwen ook in deze richting gezet moeten worden.

In de nieuwe tekening, behorende bij het aangepaste landschapsplan, is de ruimtelijke positionering van de kweek- en teeltkas ("groenteserre") conform deze aanbeveling gewijzigd.

- Verder is er een grote voorkeur om de voorzijde van het pand vrij te houden van hoge beplanting. Het moet geen introverte enclave gaan worden, zeker niet met de architectonische opwaardering in het achterhoofd.

Uit het aangepaste landschapsplan:

"De voorzijde van het pand zal worden vrijgehouden van hoge beplanting; de hoogte van de haag aan de Achterweg zal beperkt blijven tot 1,5 meter. Daarmee wordt bereikt dat het huis en de schuur zichtbaar blijven en hun architectonische opwaardering tot zijn recht komt. De bomen die er nu staan, blijven staan, maar hebben aan de onderkant geen begroeiing. Rondom de boerderij komt sierbeplanting, en komen 'eetbare' vaste planten en enkele 'eetbare' heester."

- Hoewel er schetsen van de eco-lodges in het plan opgenomen zijn, ontbreekt een verbeelding van de te verbouwen schuur en de beoogde kas. Graag ontvangen we de schetsen die in het kader van de vergunningsverstrekking opgesteld zijn.

Deze schetsen zijn opgenomen in de toelichting.

- Daarbij zou het zeer wenselijk zijn om een driedimensionale verbeelding op te stellen. Nu worden verschillende zaken niet duidelijk: Hoe liggen de lodges in de groene rand? Hoe ervaar je ze vanuit het landschap? Wat is de groene bol aan de linkerkant van de prent? Dit zijn vragen die ondervangen kunnen worden met een driedimensionale weergave van het plan. Ook kan zo inzichtelijk gemaakt worden of een positionering van de kas tegen de boerderij aan in plaats van in de permacultuurtuinderij vanuit

landschappelijk oogpunt niet veel wenselijker is.

De initiatiefnemer heeft een 3D-visualisatie laten maken van de ligging van de verschillende bouwwerken (woonhuis, schuur, kas en lodges) in het landschap. Op basis van deze visualisatie kunnen de in de passage hieraan voorafgaand gestelde vragen worden beantwoord.

Het mysterie van “de groene bol” kan worden opgehelderd: in de nieuwe tekening (behorende bij het Landschapsplan) is de bol vervangen door een soort driehoek. Deze driehoek maakt deel uit van zone 5 (natuurbelevingsgebied), en op dit stuk grond staan dus geen hoge bomen of iets anders dat het uitzicht/doorzicht naar de Vrakelberg zou kunnen belemmeren.

- **Groencompensatie**

In het plan wordt zoals vermeld in hoofdstuk 4.4.6 gesproken over groencompensatie. Volgens het ontwerp wordt er 1.250 m² verharding toegevoegd aan het terrein ten behoeve van parkeren, toegang en terrassen. Dit gebeurt deels in het buitengebied en deels in de bronsgroene natuurzone. Er wordt daarbij uitgegaan van een groencompensatie 1:5. Dit betekent het toevoegen van 6.250 m² groen. Of deze redenering juist is, moet nog worden gecheckt door de provinciaal rayonecoloog.

Op 16 januari 2020 heeft de provinciale rayonecoloog te kennen gegeven te kunnen instemmen met de berekening van de vereiste groencompensatie. Ook de Kwaliteitscommissie Limburg heeft op 17 oktober 2020 een positief advies gegeven. Met betrekking tot de groencompensatienorm van 1:5 concludeert de commissie dat ruimschoots aan de eisen wordt voldaan.

- **Bestemmingen**

Graag benadrukken we dat het plangebied, naast in het buitengebied en de bronsgroene natuurzone, ook gelegen is in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en het grondwaterbeschermingsgebied. Dit brengt ook vanuit artikel 4.3.1 van de Omgevingsverordening verbodsbepalingen met zich mee. In het plan wordt voorgesteld om voor het gehele plangebied de enkel-bestemming Recreatie-Landgoed op te nemen. Om de positionering van bijvoorbeeld de zeven eco-lodges goed vast te leggen, heeft het de voorkeur om enkel de specifiek overeengekomen posities als bouwvlak te bestemmen. Eventueel kan dit met een maximaal bebouwingspercentage geregeld worden.

In de verbeelding behorend bij het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouwvlakken van de eco-lodges en de kas vastgelegd.

- **Stikstof**

Middels een AERIUS-berekening moet worden aangetoond dat stikstofdepositie geen issue is.

De berekening van de te verwachten stikstofdepositie met de AERIUS-calculator is uitgevoerd. De rapportage maakt onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan.

- **Afstemming Gemeente Gulpen-Wittem**

Gezien de ligging van het plangebied op de grens met gemeente Gulpen-Wittem, zijn er mogelijk raakvlakken met andere planologische ontwikkelingen in die gemeente. Naast dat er een overleg tussen Gemeente Voerendaal en Gemeente Gulpen-Wittem is ingepland, heeft Gemeente Gulpen-Wittem ook verzocht om het plan met de Provincie te bespreken. Om een goede afstemming in de regio te bewaken zullen wij erop toezien dat alle partijen

waar nodig worden geïnformeerd en geraadpleegd.

In het landschapsplan wordt ook een groenontwikkeling op het perceel ten zuiden van de Achterweg geïllustreerd. Dit betreft grondgebied van de Gemeente Gulpen-Wittem. Er zal duidelijk moeten worden gemaakt in hoeverre dit perceel onderdeel uitmaakt van de plannen en dit zal eenduidig moeten worden verwerkt in zowel de toelichting als het landschapsplan.

De bestemmingsplanwijziging heeft uitsluitend betrekking op grondgebied van de gemeente Voerendaal. Het perceel 238 (op het grondgebied van de gemeente Gulpen-Wittem) maakt geen deel uit van de plannen. Het perceel is uit het Landschapsplan geschrapt en van de bijhorende tekening verwijderd.

Conclusie

De opmerkingen van de provincie zijn overgenomen en hebben geleid tot een aanvulling of wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Gemeente Gulpen-Wittem

• Begrenzing gebruiksmogelijkheden

Hoewel de ontwikkelingsruimte wat betreft de bouwmogelijkheden zich beperkt tot de bestaande bebouwing en een aantal toe te voegen eenheden (eco-lodges en tuinkas) binnen een nader en logisch bepaalde ruimte in het terrein, zien wij dat met name de gebruiksmogelijkheden in het plan momenteel onvoldoende begrensd. Zeker het (tijdelijke) gebruik van de locatie voor bruiloften en partijen (horeca) in combinatie met de verblijfsrecreatieve mogelijkheden en de tuinderij kan tot onevenredige overlast voor de omgeving leiden. Hoewel de toelichting spreekt van kleinschaligheid en beperkte mogelijkheden is dat momenteel niet in de planregels doorvertaald dan wel via andere juridische sporen nader vastgelegd.

In de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is aan deze reactie aandacht besteed in de onderzoeken. Dit heeft geleid tot aanpassing van de planregels om de kleinschaligheid en de beperkte gebruiksmogelijkheden t.b.v. bruiloftsfeesten nauwkeurig vast te leggen.

• Parkeren en verkeer

Op het gebied van parkeren en verkeer biedt de toelichting ons inziens nog onvoldoende duidelijkheid op welke wijze dat nadelige effecten op de omgeving worden voorkomen. Gelet op de ruime gebruiksmogelijkheden is de vraag of de juiste parkeernorm is gehanteerd.

De locatie biedt voldoende ruimte om ook hiervoor een passende oplossing te beelden. Daarnaast is de omvang en de afhandeling van de verkeersaantrekkende werking niet onderzocht. Met name wat betreft de verkeerseffecten willen wij benadrukken dat in betreffend gebied nog een aantal planologische ontwikkelingen op stapel staan (Bernardushoeve, casus Voncken) of reeds tot ontwikkeling zijn gekomen (Fien Fleur) waardoor de verkeerseffecten in cumulatief en integraal perspectief bekeken zouden moeten worden. Onze aanbeveling is dan ook om dit gebiedsgericht te benaderen en daarin de samenwerking op te zoeken tussen overheden enerzijds en eventueel ondernemers anderzijds.

Er is een verkeersadvies over dit initiatief uitgebracht, dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. In dit advies is het parkeren (parkeernorm, parkeerbehoefte) onderzocht,

evenals het aspect verkeersgeneratie en –afwikkeling. Conclusie is dat deze ontwikkeling voorziet in aanleg van voldoende parkeerplaatsen. Tevens worden geen knelpunten verwacht wat betreft de verkeersafwikkeling, al wordt de initiatiefnemer geadviseerd om bezoekers van het reitlandgoed zoveel mogelijk gebruik te laten maken van de Korenweg om hiermee de Achterweg te ontlasten.

- **Participatie**

In verband met de beoogde planontwikkelingen in het gebied wordt vanuit de samenleving steeds meer gevraagd voor een participatief proces waarbij de ontwikkelingen aan de voorkant met de omgeving worden afgestemd. In relatie tot de casus Voncken zijn wij een dergelijk participatief proces momenteel aan het inrichten als basis voor het ontwerpend onderzoek naar de boerderij van de toekomst. Ook rondom de casus Eikenhof heeft voorts nog geen participatie plaatsgevonden, hoewel dat voor het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak eveneens is aan te bevelen. Temeer daar wij reeds geconfronteerd worden met vragen c.q. ongerustheid vanuit de omgeving.

Op 23 augustus 2020 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waarop buurtbewoners in de ruime zin (inwoners van Trintelen, Mingersborg, Eysersheide en Elkenrade, en Ubachsberg) zijn uitgenodigd kennis te komen nemen van de plannen met betrekking tot De Eikenhof. De opkomst bedroeg 66 personen en een verslag van de bijeenkomst is opgenomen in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan De Eikenhof.

- **Ontbrekende onderzoeken**

Tot slot viel ons op dat de toelichting van het plan nog enkele “open eindjes” bevat en aanvullend onderzoek nog uitgevoerd moet worden (o.a stikstof, natuurwaarden, regionale afstemming vrijetijdseconomie etc.)

De genoemde onderzoeken zijn inmiddels uitgevoerd, waarbij geen belemmeringen zijn gebleken. De onderzoeken zijn opgenomen als bijlagen bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De opmerkingen van de gemeente Gulpen-Wittem hebben wij ter harte genomen en hebben deels geleid tot een aanvulling of wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Reclamant 3

Gevraagd is om meer inzicht in de motivatie van zowel de gemeente Voerendaal alsook de Provincie Limburg om een plek als deze (een van de oudste agrarische gebieden van Europa) een bestemming te wijzigen van Agrarisch naar onder andere recreatie en horeca.

Inspreker mist de onderbouwing en het nut om deze plek te herbestemmen, waar ligt de noodzaak om in dit eeuwenoude agrarisch buitengebied de bestemming te veranderen in recreatie, horeca en detailhandel (winkel).

Na uitgebreid onderzoek en overleg staat de gemeente positief tegenover dit initiatief voor een reitlandgoed met gemengde functies (vooral recreatieve functies, maar met behoud van de agrarische functie). Een groot deel van het landgoed wordt weide (met schapen) en er komt een permacultuurtuinderij (van 1,2 hectare) met voedselbosranden en een kweek- en teeltkas. In tegenstelling tot de traditionele landbouw (eenjarige monoculturen) zal de permacultuur op De Eikenhof gebaseerd zijn op natuurlijke

kringlopen, processen en ritmes in de natuur en diereigen gedrag. In plaats van met één laag (zoals bij monocultuur landbouw: graan, mais, aardappelen, uien, e.d.) wordt bij permacultuur gewerkt met tot wel negen lagen bestaande uit een groot aantal verschillende planten. Het gaat bij De Eikenhof volgens de initiatiefnemer om kringlooplandbouw.

Dit plan past in het gemeentelijke en provinciale beleid tot het versterken van de plattelandseconomie waarbij steeds aandacht wordt besteed aan landbouw, toerisme & recreatie en natuurbehoud & -ontwikkeling. Op 11 juni 2020 heeft afstemming plaatsgevonden in regionaal verband. Dat heeft geleid tot een positief ambtelijk advies, met enkele aanbevelingen die (voor zover mogelijk) zijn verwerkt in de planregels. Ook in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is deze verantwoording verwerkt.

Conclusie

De opmerkingen van reclamant 3 hebben wij voor kennisgeving aangenomen. De reactie heeft niet geleid tot een aanvulling of wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.