



Schin op Geul, 20 juli 2015

Bijlage

Schrijven gemeente Echt-Susteren, juni 2015

Vergadering Kwaliteitscommissie 7 juli 2015.

Betreft: K15-16: Uitbreiding Landgoed Hommelheide – Fase 1 te Echt – Susteren.

Aanwezig zijn

*Orelia Meuwissen (Gemeente Echt – Susteren), Dennis Houben (aanvrager – Heuschen*Copier) en Remco Pluim (manager Hommelheide)*

De Initiatiefnemer is voornemens het recreatiepark uit te breiden met 194 recreatieverblijven. Deze uitbreiding zal plaatsvinden binnen het bestaande en reeds tot “recreatie – verblijfsrecreatie” bestemde terrein van Landgoed Hommelheide en zal in drie fase worden uitgevoerd.

De eerste fase is momenteel aan de orde en bestaat uit het toevoegen van 105 recreatieverblijven. Deze uitbreiding van het aantal permanente (rode) recreatieverblijven past niet binnen de gestelde regels van het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Echt-Susteren” en een bestemmingsplanwijziging is daarom noodzakelijk. Gemeente Echt – Susteren heeft ervoor gekozen de bestemmingsplanprocedure te doorlopen om zo de ontwikkeling van fase 1 mogelijk te maken. Voor het voorliggende plan is module 2 van de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2015 van toepassing, waardoor voor nieuw groen de factor 5 van toepassing is.

Het plan is getoetst aan de criteria van de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2015:

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

Ja, het plan past binnen het streefbeeld. In de huidige situatie is het plangebied ook bestemd tot “recreatie-verblijfsrecreatie”. Het realiseren van permanente recreatieverblijven op deze plek sluit aan bij de andere delen van het recreatiepark.

Vindt er aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?

Nee, het terrein wordt momenteel gebruikt als camping en is omringd door groen. Door de huidige groene inbedding is het recreatiepark nauwelijks op te merken vanuit de omgeving. In het uitbreidingsplan is men voornemens om de groene inbedding van het bestaande delen te versterken en waar nodig aan te leggen rond de uitbreidingen.



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

Ja, de commissie is enthousiast over de inpassing van het plan in de bestaande omgeving en merkt op dat deze inpassing in feite tweeledig is:

- Enerzijds worden de hoofdstructuren versterkt (zoals de lanen, randen en het beekdal), waardoor landschappelijke inpassing van het gehele park wordt opgewaardeerd.
- Anderzijds is er de inbedding van de individuele recreatieverblijven door de aanleg van tuinen hieromheen.

Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?

In de structuurvisie van Echt-Susteren is sprake van de reguliere kwaliteitsbijdrage en de voor het initiatief van toepassing zijnde Basiskwaliteit Plus.

Over de wijze van toepassing is discussie tussen gemeente en de commissie over de interpretatie.

Om die reden wordt voor de te leveren kwaliteitsbijdrage een afzonderlijk overleg afgesproken.

Dat overleg heeft plaatsgevonden op 16 juli 2015 en gaat als bijlage bij dit verslag.

Kwaliteitsverbeteringen: inpassing van huidige bebouwing

De gemeente heeft in het verleden met initiatiefnemer afspraken gemaakt de landschappelijke inpassing aan te passen. Tijdens het vervolgoverleg van 16 juli 2015 zal bezien worden welke daarvan gehonoreerd kunnen worden als kwaliteitsverbetering.

Kwaliteitsverbetering van de landschappelijke inpassing op grotere schaal.

Ook is de commissie akkoord met de verrekening van de kosten die gepaard gaat met de versterking of aanplant van nieuw grootschalige groen structuren in het park, de randen rond het park en het beekdal.

Kwaliteitsverbetering op de plek

De aanleg van tuinen rond individuele recreatieverblijven worden door de commissie niet akkoord bevonden als kwaliteitscompensatie. Dit is namelijk onderdeel van de ontwikkeling zelf en kan volgens het LKM niet gezien worden als kwaliteitsbijdrage.

In het overleg op 16 juli jl. is de hoogte van de te leveren tegenprestatie voor fase 1 berekend op 40.850 m² nieuw groen. De gerealiseerde en nog te realiseren verbeteringen bedragen in totaal (26.000 + 8.500 + 24.300 =) 58.800 m², waardoor er een surplus is van 18.000 m², dat als tegenprestatie aangewend kan worden voor de nog aan bod te komen fase 2 en 3.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Breeweg 3 | 6305 AS Schin op Geul | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

Resumé:

Commissie adviseert positief over voorliggend plan en wil graag haar complimenten hierover richting de initiatiefnemer kenbaar maken.

De Kwaliteitscommissie Limburg,

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

M.W.J. Schormans,
Secretaris





K 2015 – 16 Uitbreiding Landgoed Hommelheide

Gemeentehuis Echt-Susteren: Overleg 16 juli 2015 inzake kwaliteitsbijdrage.

Aanwezig de heer D. Houben van Heusschen-Copier, Mw. O. Meuwissen en de heer R. Vogten gemeente Echt-Susteren en de heren W. Habets en J. Schormans van de Kwaliteitscommissie Limburg.

Op 7 juli jl. is in de Kwaliteitscommissie aan de orde geweest het voornemen tot uitbreiding van Landgoed Hommelheide te Susteren. Bij de behandeling is gebleken, dat door de structuurvisie van Echt-Susteren enige onduidelijkheid is over de reguliere kwaliteitsbijdrage en hoe Basiskwaliteit Plus geïnterpreteerd dient te worden. Daarnaast is de commissie van oordeel, dat niet alle door de initiatiefnemer in het voorliggende plan opgenomen zaken van te realiseren c.q. reeds gerealiseerde werken in het kader van de structuurvisie aangemerkt kunnen worden als kwaliteitsverbetering.

In het bestemmingsplan wordt het type recreatieverblijven gewijzigd in kwalitatieve recreatiewoningen. Voor het voorliggende plan is module 2 van de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2015 van toepassing, waardoor voor nieuw groen de factor 5 van toepassing is.

De hoogte van de reguliere kwaliteitsbijdrage is in de rapportage van Heusschen-Copier van juli 2015 gesteld op 40.850 m². Bij de berekening hiervan is uitgegaan van de totaaloppervlakte van de footprint van de recreatieverblijven. Dit is het saldo van het "rood" dat aan het buitengebied wordt toegevoegd. Normaliter wordt voor de berekening de kaveloppervlakte als basis voor de kwaliteitsberekening genomen. Immers, bij een recreatieverblijf behoort ook gebruiksgroen. Omdat de recreatieverblijven worden gerealiseerd op gronden waar volgens het vigerende bestemmingsplan alles verhard mag worden, is de commissie van oordeel, dat om die reden voor de berekening van de kwaliteitsbijdrage volstaan kan worden met de footprint als bedoeld in de bestemmingsplanregels zijnde 7.770 m² en de bijbehorende bouwwerken groot 400 m² in totaal 8.170 m².

De kwaliteitsbijdrage "nieuw groen" is dan $8.170 * 5 = 40.850 \text{ m}^2$.

In de Structuurvisie van Echt-Susteren 2012-2015 is voor het initiatief Basiskwaliteit Plus van toepassing voor een goede inpassing. In de structuurvisie staat dat de hiervoor te leveren bijdrage voor gebiedseigen recreatieverblijven gesteld wordt op 80% van de totale bestemmingsoppervlakte. Dat zou betekenen, dat van het plan slechts 20% voor bebouwing kan worden gebruikt. Dit zal niet de bedoeling zijn van de structuurvisie. Bedoeld wordt dat 80% van de totale omtrek van de bestemmingsoppervlakte ingepast dient te worden. In de voorliggende casus wordt op grond van de reeds bestaande landschappelijke inpassing een breedte van 5 m aangehouden.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Breeweg 3 | 6305 AS Schin op Geul | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

De bestemmingsplanomtrek is 2.931 m en rekening houdende met een breedte van 5 m is de te leveren bijdrage uit hoofde van Basiskwaliteit Plus 80% van $(2.931 * 5) = 11.724 \text{ m}^2$.

De gemeente merkt op, dat de landschappelijke inpassing in het oude /vigerende bestemmingsplan "Recreatiepark Hommelheide" al is gerealiseerd en uit dien hoofde geen extra bijdrage ter zake van Basiskwaliteit Plus geleverd moet worden.

Deze compensatie regeling is conform GKM.

Verder komt als compensatie voor Kwaliteitsverbetering in aanmerking (zie pag.62 van het rapport): Randbeplanting, sloop, revitaliseren depot, gedeelte vijvers en laanbeplanting. Afgerond 26.000 m^2 .

Voor de reguliere bijdrage zijn enkele zaken voorgesteld, die naar het oordeel van de commissie niet in aanmerking kunnen komen als zijnde tegenprestatie, te weten de aanplant bij de recreatieverblijven. Deze worden gezien als gebruiksgroen. Na uitleg van het doel van de visvijvers kan 75% van het oppervlakte gezien worden als kwaliteitsgroen, 25% dient voor invulling van de verplichte waterinfiltratie.

De commissie merkt op, dat naar hun oordeel het op pagina 43 genoemde onderdeel 5.2.1 'Uitbreiding fase 1: Thema heide en vennen' voor een deel aangemerkt kan worden als tegenprestatie. In overleg met de gemeente wordt hiervan 15% van $56.915 \text{ m}^2 =$ afgerond 8.500 m^2 als nieuw groen als tegenprestatie gewaardeerd.

De kwaliteitsbijdrage is berekend op 40.850 m^2 . Door de commissie wordt van de voorgestelde verbetering op pagina 62 26.000 m^2 gehonoreerd. Tevens wordt als compensatie gerekend de op pagina 43 genoemde verbetering zijnde 8.500 m^2 . Per saldo is nog aan kwaliteitsbijdrage te leveren 34.500 m^2 .

Hiervoor geldt, dat in het recente verleden reeds enige kwaliteitsverbeteringen zijn uitgevoerd die de Gemeente wenst te compenseren in deze uitvoeringsfase.

Door de commissie wordt hier voor, conform eerdere gedragslijn, 75% van het oppervlakte van de vijvers aangemerkt als te compenseren kwaliteitsverbetering.

De gerealiseerde lanen mogen eveneens meegenomen worden conform de compensatieregeling. In totaal wordt hiermee 24.300 m^2 als compensatie voor kwaliteitsverbetering ingevuld (pag.63 van het rapport).

Samengevat:

Voor de uitvoering van voorliggende fase 1 is de reguliere bijdrage berekend op 40.850 m^2 .



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Breeweg 3 | 6305 AS Schin op Geul | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

In het voorgaande is opgemerkt, dat de gerealiseerde en nog te realiseren verbeteringen in totaal bedragen $26.000 + 8.500 + 24.300 = 58.800 \text{ m}^2$. De compensatie voor fase 1 is 40.850 m^2

Dat wil zeggen dat er in het voorstel na fase 1 een surplus aan Kwaliteitsverbetering is van afgerond 18.000 m^2 . Dat surplus kan aangewend worden voor Kwaliteitsbijdrage voor de toekomstige uitvoeringsfase 2 en 3 resp. 27 en 61 recreatieverblijven.

16 juli 2015.

