



Schin op Geul, 25 april 2019

Mail gemeente Gulpen-Wittem, 5 december 2019.

Betreft: K 19- 02 Gemeente Gulpen - Wittem, Recreatiepark Euverem

Bijlage 1: Berekening Kwaliteitsbijdrage.

Aanwezig waren:

Vergadering 8 januari 2019: R. Defaux (Gulpen- Wittem), S. Van der Sterre (BRO), R. Romeijnse (architect), W. Duis en R. Schaverus (Projectmanagement namens Quirios)

Vergadering 5 februari 2019: R. Defaux (Gulpen- Wittem), S. Van der Sterre (BRO)), W. Duis, R. Schaverus (Projectmanagement namens Quirios) en R. Brouwers (dorpsbouwmeester)

Vergadering 14 februari 2019: R. Defaux (Gulpen- Wittem), S. Van der Sterre (BRO)), W. Duis en R. Schaverus (Projectmanagement namens Quirios) en R. Brouwers (dorpsbouwmeester)

Afwezig: Jeroen Verbeek in verband met betrokkenheid bij het plan.

De aanvraag van Quirios is behandeld in diverse vergaderingen.

Het advies is gebaseerd op het Landschapsplan recreatiepark Euverem te Gulpen d.d. 13-02-2019.

In 2011 is ook een plan van de vorige eigenaar behandeld voor het recreatiepark Euverem echter dat is niet tot uitvoering gekomen. De gemeente is blij met het nieuwe plan in verband met de invulling van de ruimtelijke kwaliteit en de invulling van de vraag vanuit toerisme. Vooral het ontwerp van de huisjes is uniek binnen de gemeente en zelfs regio en daarmee onderscheidend.

Er ligt nu een nieuw plan voor voor de uitbreiding en modernisatie van het vakantiepark. Daarbij wordt de bestaande bebouwing gesloopt en worden 180 nieuwe bungalows en een nieuwe centrale voorziening opgericht, op een oppervlak van ca. 10 ha. Het plan is gelegen op het plateau van Margraten, in het Gulpdal en onderdeel van de Bronsgroene Landschapszone. De twee parkdelen (open en bos) worden aan elkaar gekoppeld door ze te verbinden met wegen.

Qua architectuur gaat bebouwing op in landschap en landschap op in gebouw. Gebouw wordt een onderdeel van landschap doordat het gebouw in de helling schuift en de beplanting doorloopt op het dak. Daarbij zijn de huisjes van natuurlijke materialen gemaakt en ze zijn opgedeeld in thema's, afhankelijk van de landschappelijke kwaliteit op die specifieke plek binnen het plangebied.

Na de behandeling in de vergadering van 8 januari jl. heeft een inspraakavond met de bewoners rondom het park plaatsgevonden. Door de omwonenden waarbij verzocht is om de woningen op de heuvel minder pregnant te situeren.



In de vergadering van 5 februari 2019 wordt een aangepast plan voorgelegd. **Op hoofdlijnen** wordt het plan toegelicht.

Door de commissie wordt opgemerkt dat de graftenstructuur duidelijker vorm gegeven kan worden door bomen en struiken strategisch te plaatsen en zo het uitzicht vanuit de huisjes niet te beperken. Immers onder de kruinen is doorzicht mogelijk. Daarbij wordt geadviseerd niet met een langere rij dan 3 á 4 huisjes te werken. In de voorbeelden van de huisjes is te zien, dat men niet streeft naar architectuur van “legbatterijen”. Hierbij kan een bescheiden transparante luifelconstructie boven de gevelpuien met enig groen de beeldvorming positief beïnvloeden.

Commissie en ontwerpers zijn het eens dat enkel gebiedseigen beplantingen toegepast moeten worden. Dit zal moeten blijken uit het nog op te stellen beplantingsplan.

In figuur 1.7: Landschapsplan De Euverem is voor de parkeerplaatsen gerekend met de norm 2 per woning, in totaal 360 parkeerplaatsen. De commissie vraagt aandacht om het parkeren aan de “slingerweg” te ontzien.

In het Heuvelland, waarbij de geomorfologie een belangrijke factor is, onder andere het zicht van bovenaf (vijfde gevel), is de individuele afweging van een ontwikkeling altijd maatwerk. Deze afweging dient daarbij zo transparant en objectief mogelijk te zijn.

Voor het open gebied, de uitbreiding van het park, wordt gekozen voor een verrassend eigentijdse oplossing waarbij er niet letterlijk wordt ingeplant maar ingegraven. De commissie vreest echter dat dit de graftenstructuur van het landschap verdringt en er te veel glazengevels te zien zijn.

Er wordt daarom gevraagd om een 3D-weergave van het reliëf en de huisjes in het landschap te maken. Uit deze weergave moet ook blijken of de parkeerplaats langs de weg voldoende is afgeschermd.

Door de initiatiefnemer wordt toegezegd, dat op 14 februari a.s. een 3D-presentatie getoond kan worden zodat een afvaardiging van de commissie en de dorpsbouwmeester hun oordeel daarover kunnen vormen. In de vergadering van 14 februari 2019 is de versie van het plan verder bijgewerkt. Op 14 februari is een 3D-presentatie voorgelegd en in het plan enkele opmerkingen van de commissie verwerkt. De commissie kan daarmee instemmen met de kanttekening dat een bescheiden transparante luifelconstructie boven de gevelpuien met enig groen de beeldvorming positief beïnvloeden.

In het kader van de volgens het GKM te leveren kwaliteitsbijdrage zullen aanvullende gegevens alsnog worden toegezonden, waarna het advies kan worden uitgebracht.

Het plan is getoetst aan de criteria van de kwaliteitscommissie:



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

Ja, het plan omvat het amoveren van de bestaande bebouwing en het vernieuwen en uitbreiden met eigentijdse vakantiewoningen en voorzieningen. Met deze ontwikkeling wordt meer ruimtelijke kwaliteit aan het vakantiepark toegevoegd en ontstaat er een park dat zich onderscheidt van het aanbod elders in de regio.

Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?

Het plan is een eigentijdse vernieuwing en uitbreiding van een reeds bestaand vakantiepark.

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

Er is gekozen voor duidelijk twee verschillende landschapstypen: bosgebied en open gebied. Het bosgebied is ontstaan omdat de doelstelling des tijds het inplanten van de bestaande (nu te slopen) bungalows.

De uitbreiding omvat het open gebied waarbij wordt gekozen voor een eigentijdse invulling waarbij niet letterlijk wordt ingeplant, maar ingegraven. De commissie vreest echter dat dit de graftenstructuur van het landschap verdringt en er te veel glazengevels te zien zijn. Om die reden zal een bescheiden transparante luifelconstructie boven de gevelpuien met enig groen de beeldvorming positief beïnvloeden.

Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?

In de intergemeentelijke structuurvisie van Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul is opgenomen, dat voor grootschalige gebiedseigen toeristisch-recreatieve ontwikkelingen geldt ten behoeve van de nieuw aan te leggen verharding en nieuwe bebouwing (bvo) een verhouding van 1:5 wat betreft nieuw aan te leggen groen (dus groen 5 x). Echter voor genoemde oppervlakten verharding en nieuwe bebouwing (bvo) geldt tevens, dat hiervoor per m² € 25,- aan het kwaliteitsfonds dient te worden afgedragen. Dit geldt ook voor de uitbreiding van grootschalige gebiedseigen toeristisch-recreatieve voorzieningen. In ieder geval betreft dit de Bungalowparken bij Vaals, Vijlen, Valkenburg, Schin op Geul, Euverem en Landsrade.

De commissie heeft de door de initiatiefnemer overgelegde berekening getoetst aan de vigerende verordening.

In de berekening heeft de commissie 50% van het oppervalk van de sedum daken meegenomen als fysieke compensatie. Niet in aanmerking wordt genomen contouren/oppervlakte landscape houses ingraven in de heuvel. In het kader van maatwerk is de integratie/ingraving van de landscape houses in de heuvel gewaardeerd als extra investering in kwaliteit.

De commissie merkt op dat de inpassing sec niet gezien wordt als besteding van de kwaliteitsbijdrage. Naast de inpassing sec dienen kwalitatieve beplantingen te worden toegepast die ertoe leiden, dat de beplantingen bij de start reeds van een redelijk volume zijn. De extra kosten hiervoor zijn in de compensatie berekening meegenomen.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

In de door de initiatiefnemer overgelegde berekening is geen bedrag opgenomen voor de meer volume bomen en het 10-jarig onderhoud daarvan alsmede de aan te leggen poel.

Op basis van de verschuldigde kwaliteitsbijdrage met factor 5 is de bijdrage berekend op € 164.928,00 en de kwaliteitsbijdrage van € 25,00 per m2 op € 376.300,00. Totaal is dit € 541.228,00.

De in te vullen fysieke compensatieopgave – rekening houdende met ingraven landscape-houses, formaat bomen en aanleggen poel- is berekend op € 576.273,00. Er wordt dus voldaan aan de normen van het GKM.

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

Het project wordt in zijn geheel goed ingepast in het omringende gebied met versterking van de aanwezige graftstructuren en gebiedseigen beplantingen.

Resumé:

De commissie is onder de indruk van het voorliggend plan.

De commissie merkt op:

1. ter voorkoming dat in het landschap te veel glazengevels te zien zijn, die met een bescheiden transparante luifelconstructie boven de gevelpuien met enig groen de beeldvorming positief beïnvloeden.
2. In de bijlage is de berekening en besteding van de kwaliteitsbijdrage opgenomen.

De commissie adviseert positief over het voorliggende plan.

De Kwaliteitscommissie Limburg,

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

M.W.J. Schormans,
Secretaris

Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Bijlage

Gulpen-Witten: recreatiepark Euverem

QURIUS

1 oppervlakten terrein totaal			
1 bestaand park	40.527 m2		
2 uitbreiding	<u>59.140</u> m2		
<u>subtotaal</u>			99.667 m2
2 Oppervlakten bebouwd/volledigverhard bestaand			
1 bebouwing			
1 hoofdgebouw	875 m2		
1 bungalows	4674 m2		
<u>subtotaal</u>		5.549 m2	
2 verharding volledig			
1 hoofdwegen	4291 m2		
2 overige verharding volledig	4230 m2		
<u>subtotaal</u>		8.521 m2	
<u>subtotaal</u>			<u>14.070</u> m2
3 Oppervlakten bebouwd/volledigverhard nieuwe situatie			
1 hoofdwegen handhaven		4.291 m2	
2 bebouwing			
1 hoofdgebouw	1350		
2 lodges	11321		
3 vleermuistorens	6		
<u>subtotaal</u>		12.677 m2	
3 verharding volledig			
1 hoofdwegen nieuw	4233		
2 wegen voorterrein hoofdgebouw	1635		
3 terrassen lodges	3320		
<u>subtotaal</u>		9.188 m2	
<u>subtotaal</u>			<u>26.156</u> m2

4	Oppervlakten halfverharding nieuwe situatie				
	1 parkeerplaatsen halfverharding grastegels	2.625	m2		
	of gelijkwaardig (210stuks 2,5 * 5,0 m)				
	2 paden naar lodges hakverharding gravel	3.997	m2		
	of gelijkwaardig				
	<u>subtotaal</u>				
	<u>subtotaal</u>			6.622	m2
5	Oppervlakten parkeerplaatsen gefundeerd gras nieuwe situatie (150 stuks 2,5 * 5,0m)			0	m2
6	Totaal bebouwd + verharding nieuw (3+4+5)			32.778	m2
7	Totaal toename bebouwd + verharding (6-2)			18.708	m2
8	Compensatieopgave volgens GKM (factor 5x over 7)			93.540	m2
9	Invulling fysieke compensatie-opgave				
	1 van gazon naar bloemen-/kruidenweide	25.502	m2		
	2 struweelbeplanting	6.156	m2		
	3 scheerheggen	60	m2		
	4 pleksgewijze verwildering	13.904	m2		
	5 van gazon naar bomen	2.150	m2		
	<u>subtotaal</u>			47.772	m2
10	Resterend deel compensatieopgave excl. Reductie (8-9)			45.768	
11	Reductie onderdelen maatwerk nieuwe studie				
	1 50% totale oppervlakte halfverharding 4.1		0	m2	
	2 50% totale oppervlakte halfverharding 4.2		0	m2	
	3 sedumdaken alle lodges m.u.v. landscape houses	-7312	50%	-3.656	m2
	4 contouren landscapes houses ingraven in de heuvel	-4222			m2
	(v.v. bloemen-/kruidenweide en graftbeplanting)				
	5 parkeerplaatsen gefundeerd gras 5.				m2
	<u>subtotaal</u>			-3.656	
12	Totaal toename bebouwd + verharding incl. reductie (7+11)			15.052	
13	Reductie-onderdelen i.r.t. compensatieopgave (factor 5x over 11)	-2-		-18.280	

14 Resultaat compensatie-opgave na reductie (10+13)	27.488
15 Totaal financiële compensatie landschap over 14 á € 6,00 per m2	€ 164.928
16 Totaal financiële compensatie landschap over 12 á €25,00 per m2	€ 376.300
17 Totaal 15 + 16	€ 541.228

18 a Overzicht Kwaliteitscommissie - maatwerk kwaliteitsverbetering

Voorgedragen en aanvulling

Invulling fysieke compensatie-opgave

1 van gazon naar bloemen-/kruidenweide	25.502 m2	€ 5,40	€ 137.711
2 struweelbeplanting	6.156 m2	€ 5,40	€ 33.242
3 scheerheggen	60 m2	€ 7,30	€ 438
4 pleksgewijze verwildering	13.904 m2	€ 5,40	€ 75.082
5 grotere maat bomen extra	131 stuks	€ 275,00	€ 36.025
poel	0,155 ha		€ 31.000
onderhoud bomen 10 jaar	131	€ 25,00	€ 3.275
investering integratie landscape houses in heuvel *)			€ 259.500
<u>subtotaal</u>			<u>€ 576.273</u>

*) Ontgraven 11.534 m2 plus 20% voor werkruimte en taluds berekend op 13,840 m2

Ontgraven + opslaan 13.840 * 1,25=17.300 m3*€ 9,00 € 155.700,00

Aanvullen + profileren 17,300 m3 * € 6,00 € 103.800,00

€ 259.500,00

17 Resultaat FINANCIËLE COMPENSATIE BINNEN EIGEN TERREIN (15+16-18)	-€ 35.045
--	------------------