

Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2023

Dossiercode: -1.73/0206

Corsanummer: B.23.04730

Terzieterweg 17 Epen (Landschapscamping Alleleijn)

Uitbreiding kampeerterrein t.b.v. aanleg camperplaatsen en herbegrenzing kampeerterrein

Advies van de Kwaliteitscommissie Eijsden-Margraten aan het college van burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem ten aanzien van het voorgenomen plan van de familie Alleleijn voor het uitbreiden van het kampeerterrein t.b.v. de aanleg van camperplaatsen en de herbegrenzing van het kampeerterrein afgestemd op de feitelijke situatie.

Het betreft een bestaande landschapscamping in het gehucht Terziet ten zuiden van Epen. Om naar de toekomst toe een vooruitstrevend en vernieuwend aanbod te kunnen bieden, zijn de initiatiefnemers voornemens de landschapscamping te voorzien van maximaal 7 camperplaatsen. De camperplaatsen worden aangelegd op het relatief vlakke deel van het terrein. Het realiseren van de camperplaatsen is beoogd zonder uitbreiding van het aantal kampeerplekken; feitelijk is sprake van een herschikking van het aantal kampeerplekken. Tevens wordt de bestemmingsgrens afgestemd op de feitelijke situatie, waartoe reeds een herbegrenzingsovereenkomst met de Provincie Limburg is afgesloten in relatie tot de goudgroene natuurzone/Natuurnetwerk.

Module '**Gebiedseigen recreatie en toerisme**' is van toepassing.

De Intergemeentelijke structuurvisie geeft aan dat mogelijke uitbreiding, omvorming en/of functiewijziging van bestaande campings en bungalowparken beperkt mogelijk is op basis van een gebiedsgerichte benadering. Maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering is noodzakelijk. Als kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn genoemd: sloop van bestaande opstallen, landschappelijke inpassing conform Landschapsvisie Zuid-Limburg, compensatie van verharde en bebouwde oppervlakken met nieuw groen in de verhouding 1:5

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem op 2 april 2009. De locatie is deels bestemd tot 'Agrarisch – Bedrijf', deels tot 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' en deels tot 'Natuur'. De beoogde locatie voor de camperplaatsen is bestemd tot 'Agrarisch met Waarden-Natuur- en landschapswaarden'. Het realiseren van de camperplaatsen is niet zonder meer mogelijk binnen deze bestemming omdat het gebruik ten behoeve van kamperen ter plekke niet is toegestaan. Daarnaast komt de planologische situatie niet meer overeen met de feitelijke situatie ter plaatse. Een aantal kampeerplaatsen is gelegen binnen de bestemmingen 'Natuur' en 'Agrarisch – Bedrijf'.

Het College van burgemeester en wethouders wenst middels een postzegelbestemmingplan ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening medewerking te verlenen aan het initiatief.

VERGADERDATUM 27 oktober 2023

Eerste behandeling.

AANWEZIG:



GKM commissielid (voorzitter) en dorpsbouwmeester
GKM commissielid (plaatsvervangend voorzitter) landbouwdeskundige
GKM commissielid landschapsarchitect
Ambtelijk Secretaris (plaatsvervangend)



Zaak behandelaar (Gemeente)
namens familie Alleleijn
Adviseur

VOORLIGGENDE BESCHEIDEN

1. Aanbiedingsforumulier GKM commissie - Terzieteweg 17 Epen
2. Bijlage 1 – Landschappelijk inrichtingsplan
3. Bijlage 2 – Terzieteweg 17 te Epen_regels
4. Bijlage 3 – Terzieteweg 17 te Epen_Toelichting
5. Bijlage 4 – Terzieteweg 17 te Epen_Verbeelding
6. Bijlage 5 – Uitsnede vigerend bestemmingsplan

BEOORDELINGSCRITERIA

Het plan is op zichzelf als in verband met de omgeving of te verwachten ontwikkeling daarvan getoetst aan de criteria van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Gulpen-Wittem. Op grond van het reglement heeft de commissie de taak om advies uit te brengen waarbij met name gelet wordt op, wat de aanvraag betreft, de locatie, de situering op het perceel, de maat en schaal in relatie tot de directe omgeving en wat de kwaliteitsverbetering betreft, een t.a.v. de inhoud en omvang in verhouding tot de aanvraag gepaste kwaliteitsverbetering.

ADVIES VAN DE COMMISSIE

De locatie is gelegen aan de rand van het Buurtschap Terziet. Het betreft een (voormalige) agrarisch bedrijfslocatie met een bedrijfswoning, stallen en andere bebouwingen, waarbij op de huisweide (bestemming recreatie-verblijfsrecreatie) de landschapscamping is gerealiseerd. De camperplaatsen worden aangelegd op het gedeelte van het terrein dat is bestemd tot 'Agrarisch met Waarden-Natuur - en landschapswaarden', ten oosten van de bestaande bebouwing en het bestaande kampeerterrein.

De commissie constateert op basis van de voorliggende bescheiden en het bezoek ter plaatse dat er sprake is van een grotendeels bestaande situatie waarbij ook de landschappelijke inkadering daarvan al is verwezenlijkt. Momenteel vindt er een beperkte uitbreiding van die bestaande situatie plaats en wordt het kampeerterrein verder landschappelijk aangekleed.

De commissie acht de wijze waarop het kampeerterrein is aangelegd en de landschappelijke aankleding daarvan getuigen van kwaliteit en een voorbeeld van de wijze waarop bedrijfsvoering en landschappelijke waarden elkaar kunnen versterken. De keuze om de camperplaatsen in de vorm van terrassen aan te leggen kan de commissie vanuit landschappelijk oogpunt onderschrijven. De commissie kan dan ook positief adviseren rondom de voorgelegde ontwikkeling, maar geeft daarbij wel nog enkele aanbevelingen mee ten aanzien van (de uitvoering van) het landschapsplan:

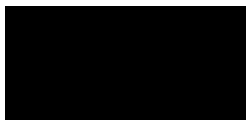
1. Het oplaadpunt voor elektrische auto's / parkeerplaats dient te worden omzoomd door een haag. Hoewel dit in de praktijk al conform deze aanbeveling is uitgevoerd, wordt in het landschapsplan dit anders voorgesteld. Ook bij eventuele bijplaatsing van een elektrisch oplaadpunt, zoals tijdens de veldverkenning is toegelicht door initiatiefnemer, acht de commissie het wezenlijk om de bestaande structuur en inrichting te handhaven (omzoming door de haag en bestaande inrichting handhaven). Het haaks op de weg parkeren en de haag verwijderen zoals voorgesteld in het landschapsplan acht de commissie niet acceptabel. De huidige uitvoering aldus handhaven en eventueel doorzetten bij uitbreiding (of spiegelen aan de overzijde in de groenstrook)

2. In het landschapsplan worden termen gebruikt als struweel en graft terwijl de beoogde uitvoering meer voorziet in enerzijds het aanbrengen van een landschapselement dat kan verruigen (robuuste vrij uitlopende haag) resp. een terrasrand met uitlopende robuustere beplanting. Het landschapsplan zou in dat kader verduidelijkt moeten worden zodat het beantwoord aan de te realiseren situatie en niet iets suggereert wat er niet komt.
3. Daar waar nog hagen moeten worden aangeplant wordt geadviseerd om te kiezen voor een breder assortiment in beplanting om daarmee de biodiversiteit te vergroten
4. Terplaatsse van de bloemrijke graslanden zou ook omwille van de biodiversiteit gewerkt mogen worden met aanvullende kruidenmengsels

De commissie kan aldus positief adviseren over het plan met in achtneming van de gemaakte opmerkingen / aanbevelingen. Initiatiefnemer geeft aan de aanbevelingen ter harte te nemen en te verwerken in het plan.

Gulpen-Wittem, 27 oktober 2023

Voor akkoord



Voorzitter



Ambtelijk secretaris