



Gemeente Eijsden-Margraten
t.a.v. Burgemeester en wethouders
Postbus 10
6269 ZG Margraten

Datum 21 oktober 2016
Betreft Principeverzoek De Mescherhei Heiweg 7 (6265 NL) St. Geertruid
Ons kenmerk 20160921 MW [] St. Geertruid/ bestemmingsplan
Uw kenmerk -

Geacht College,

Namens de heer [] eigenaar van De Mescherhei, gevestigd aan de Heiweg 7 te (6265 NL) St. Geertruid, doen wij u hierbij dit verzoek voor wijziging/uitbreiding van het bedrijf toekomen.

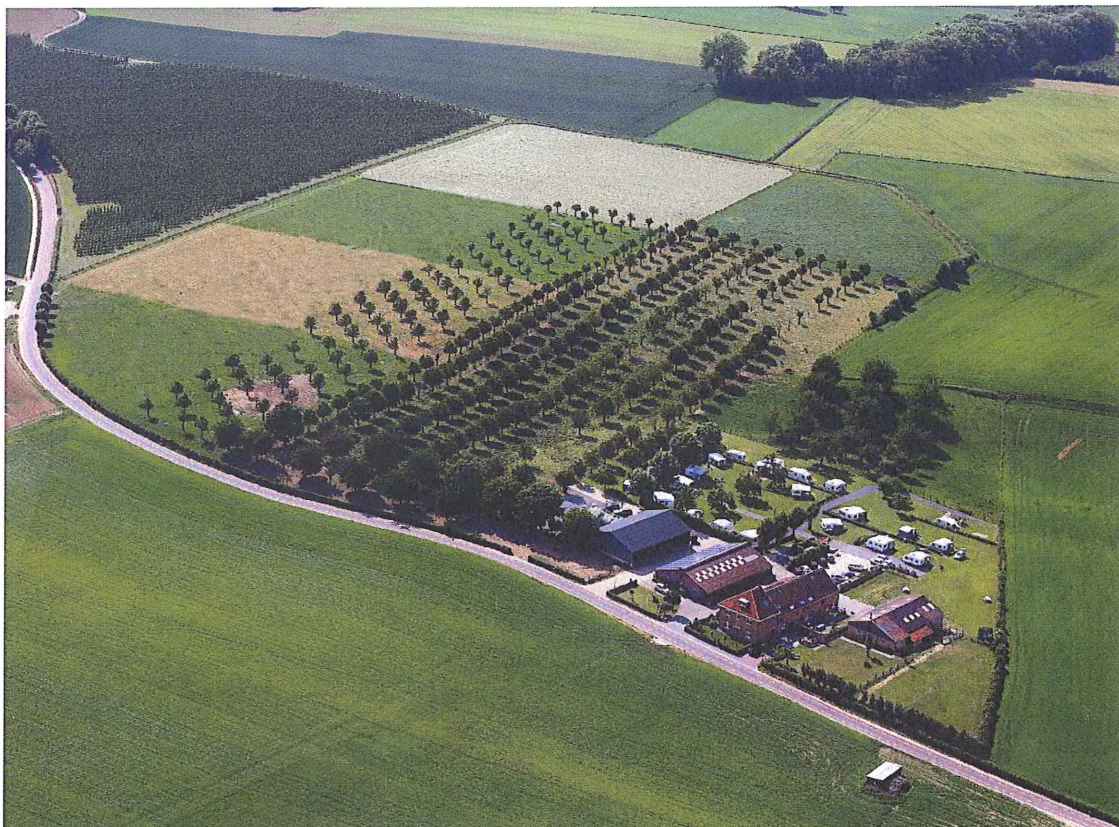
Inhoud principeverzoek

- I. Huidige situatie
- II. Positionering van het bedrijf en doelgroep
- III. 10-jaars bedrijfsplan
- IV. Inpassing nieuwe ontwikkeling
- V. Spuitvrije zone
- VI. Tegenprestaties
- VII. Resumé en bestemmingplan

I. Huidige situatie

'De Mescherhei' exploiteert op het adres Heiweg 7 te 6265 NL St. Geertruid een gemengd bedrijf met een agrarische tak (akkerbouw, grasland met hoogstambomen en zoogkoeien) en een recreatieve tak (kamperen bij de boer voor 25 plaatsen en 4 vakantiewoningen). Verder is er een bedrijfswoning aanwezig.

In de loop der jaren is de melkveehouderij gewijzigd in een vleesveebedrijf en heeft de recreatietak zich verder ontwikkeld. De agrarische tak bestaat thans uit een koppel zoogkoeien en bijbehorend jongvee, ca. 6 ha grasland met hoogstambomen, waarvan ca. 4,5 ha aansluitend aan de bedrijfslocatie en 14 ha akkerbouw (suikerbieten, aardappelen, uien, wintertarwe en snijmaïs). De akkerbouwproducten worden vanaf het land geleverd aan de afnemers. Verder is 0,8 ha omgevormd tot Natuur (SN-kalkgrasland), hetgeen begraasd wordt door het rundvee.



Luchtfoto: bestaande situatie 'De Mescherhei'

Het bedrijf is gelegen op het plateau en het kampeerterrein kenmerkt zich door de ligging op diverse terrassen (natuurlijke ligging in laagten) waardoor iedere campingplaats een vrij uitzicht heeft. Het bedrijf ligt in het buitengebied van de gemeente Eijsden-Margraten op ca. 265 m. afstand van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf van derden en burgerwoningen van derden zijn niet in de nabijheid gelegen. Derden worden door onderhavig bedrijf niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

In het verleden heeft de ondernemer medewerking verleend aan realisatie van ca. 600 m. wandelpad op zijn eigendomsgrond ten westen van de huiskavel én landbouwgrond pachtvrij gemaakt voor de bouw van de nabijgelegen uitkijktoren.

De bedrijfslocatie is in het bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009 (geconsolideerde versie 2012-12-14) bestemd tot 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' en heeft binnen POL2014 de aanduiding bronsgroene landschapszone (zie bijlage 8).

De ondernemer wil zich steeds meer gaan richten op de recreatietak en de kwaliteit hiervan verder ontwikkelen.

II. Positionering van het bedrijf en doelgroep

Boerderijcamping De Mescherhei biedt haar gasten rust en ruimte op een functioneel agrarisch bedrijf met veel aandacht voor de gast. De gasten worden betrokken bij het landbouwbedrijf. Op de boerderijcamping worden ook andere lokale ondernemingen, zoals activiteiten en eetgelegenheden, aanbevolen. De Mescherhei is aangesloten bij de Vekabo.

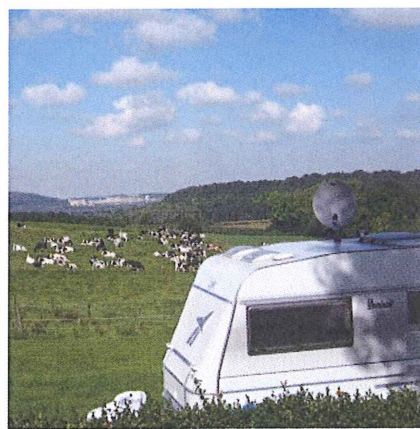
Via Boerderij Vakantie Heuvelland worden verschillende boerderijuitjes georganiseerd als bijvoorbeeld boerengolf of een bezoek aan een andere ondernemer als slakkenkwekerij, stroopstokerij of wijngaard.

De doelgroep van de boerderijcamping en de vakantiewoningen zijn met name senioren. De camping heeft een zeer rustige uitstraling, welke goed past in de directe omgeving. De boerderijcamping profileert zich als een plek waar het Zuid-Limburgse landschap ervaren en beleefd kan worden. De omgeving en ligging van 'De Mescherhei' zijn uitermate geschikt voor recreatie, gezien de mooie vergezichten vanaf de Mescherhei en de nabijgelegen uitkijktoren, de aanwezigheid van Limousin koeien en kalfjes op het bedrijf, de mooie bloesem en het fruit van de hoogstambomen, het wandelnetwerk in de omgeving, maar zeker ook de centrale ligging van de camping en de vakantiewoningen in het Heuvelland met op korte afstand het Maasdal en het land van Herve (België) als de steden Maastricht, Luik en Aken.

Boerderijcamping 'De Mescherhei' kan als een "ambassadeur" van de boerderijcampings worden gezien. Op diverse niet-beïnvloedbare websites beoordelen de klanten van De Mescherhei de kwaliteit van de vakantieappartementen en de boerderijcamping als zeer goed (Booking.com : 9,5 voor de vakantieappartementen en Zoover : 9,2 voor de camping). Dit is de hoogste score voor een verblijfsrecreatie in de gemeente Eijsden-Margraten. In 2009 is de camping uitgeroepen tot de mooiste Vekabocamping van Limburg.

De recreatietak op de Mescherhei kenmerkt zich door:

- Een vrij uitzicht voor iedere kampeerplek (Unique Selling Point);
- Goede faciliteiten; voldoende parkeerplekken op het eigen terrein, schone en eigentijdse sanitair ruimten, WIFI e.d.;
- Een rustige doelgroep;
- Een hoge gastvrijheid;
- CO² neutraal bedrijf (elektravoorziening via zonnecollectoren en warmwater- via een houtvergassingsinstallatie);
- Een prima inpassing van het kampeerterrein.





III. 10-jaars bedrijfsplan

De Mescherhei wil binnen een tijdsbestek van 10 jaar het volgende realiseren:

- Uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen van 25 naar 40 stuks (2017/2018);
- Uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen, waarbij één parkeerplaats gelegen achter de woning en vakantieappartementen (gebouw C) wordt gesaneerd (2017/2018);
- Herbestemming van loods A (bestaande kapschuur voor stalling van machines en werktuigen) in een potstal voor zoogkoeien en bijbehorend jongvee. Voorts wordt aan de zuidwestzijde de stal over de gehele lengte 5 m. verbreed. Hierdoor wordt het voer voor het voerhek en de voederplaatsen overkapt (2017/2018);
- Inpandige uitbreiding van sanitair- en afwasruimten binnen loods B (voormalige ligboxenstal) (2017/2018);
- Inpandige realisatie binnen loods B van een Bed & Breakfast voor 8 slaapplekken (2017/2018);
- Herbestemming van de vrijkomende ruimte binnen loods B in een bergruimte/ stalling voor machines en werktuigen (2017/2018);
- Inrichten van een beweegtuin op het kampeerterrein (2019) – zie bijlage 6 (foto's voorbeelden beweegtuin).

In bijlagen 1 t/m 4 zijn de uit te breiden kampeerplaatsen, uit te breiden en te saneren parkeerplaatsen en de bestaande en nieuwe situatie van de gebouwen weergegeven.

Uitbreiding kampeer- en parkeerterrein (zie bijlagen 1 en 2)

Om uitbreiding van het kampeer- en parkeerterrein te kunnen realiseren zal ca. 0,5 ha grasland worden herbestemd. De aanwezige hoogstambomen blijven volledig gehandhaafd. Binnen de uitbreiding van het kampeerterrein zal een deel van de uitbreiding bestemd gaan worden als staanplaats voor campers. Hier is grote vraag naar. Het bedrijf onderscheidt zich doordat iedere kampeerplek op het terrein een eigen watertappunt heeft, dit geldt ook voor de uit te breiden kampeerplekken. Een deel van de nieuwe kampeerplekken wordt aangesloten op het rioolstelsel (o.a. staanplaatsen campers). Inpandig (loods B) zal uitbreiding van het sanitair plaatsvinden.

De parkeerplaatsen zijn toereikend voor de Bed & Breakfast (8 slaapplekken), 40 kampeerplaatsen en de aanwezige 4 vakantiewoningen.

De gevraagde uitbreiding ligt planologisch binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' en op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009 is de uitbreiding niet toegestaan.

Bed & Breakfast (zie bijlage 4)

Zoals bovenstaand aangegeven wil de ondernemer een gedeelte van de voormalige ligboxenstal (loods B) inpandig verbouwen tot een Bed & Breakfast (4 x 2 slaapplaatsen). De Bed & Breakfast zal ruim van opzet zijn met veel licht en vrij uitzicht aan de noordzijde. Binnen het vigerende bouwvlak zal een uitbouw (living B & B – 1 bouwlaag) worden gerealiseerd (zie bijlage 4). Het overige deel van de Bed & Breakfast zal bestaan uit 2 bouwlagen en heeft een grootte van ca. 160 m². Gezien de afstand tot de bedrijfswoning zal voor het uitserveren van het ontbijt ook een keuken in de B & B worden gerealiseerd.

De bouw van de B & B is op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009, geconsolideerde versie, mogelijk. B en W kunnen met toepassing van artikel 4.6.4 van het vigerende bestemmingsplan (afwijken van de gebruiksregels) hieraan medewerking verlenen, daar de B & B inpandig wordt gerealiseerd en dit geen hinder of belemmeringen oplevert voor de omgeving.

Toekomstige gebruik opstallen en voeropslag (zie bijlagen 4 en 5)

In loods B (voormalige ligboxenstal) worden voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie gerealiseerd. Het resterende deel van loods B wordt gebruikt voor het stallen van materieel ten behoeve van akkerbouwmatige activiteiten. Loods B dient hiervoor aan de voorzijde te worden ontsloten (d.w.z. nieuwe poort in voorgevel).

Het vee wordt gehuisvest in loods A, die omgebouwd wordt tot potstal. Het veebestand valt binnen de normen die het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' (Activiteitenbesluit) stelt. Het voer voor de zoogkoeien en bijbehorend jongvee zal grotendeels binnen de bestaande stal worden opgeslagen. Het overige deel zal direct aangrenzend aan de stal (zuidwestzijde) worden opgeslagen in de open lucht. De mest van het rundvee wordt jaarrond bewaard in de potstal.

De daken van de bedrijfsgebouwen zijn asbestvrij behoudens het meest oostelijke bedrijfsgebouw (loods D) bestemd voor berging en waar geen wijzigingen plaatsvinden. De uitbreiding van loods A past binnen de vigerende bestemming en het vigerende bouwvlak.

Energieneutraal gebruik

De gehele uitbreiding (camping en B & B) maakt uiteraard ook gebruik van de elektravoorziening via zonnecollectoren en de warmwatervoorziening via houtvergassing.

Verzoek

Op basis van bovenstaande plannen kunnen we concluderen dat de landbouwactiviteiten gaan afnemen en in de toekomst niet meer de hoofdtak vormen, maar van ondergeschikte betekenis worden. Het vee zal altijd op het bedrijf aanwezig blijven, omdat dit een passie is van de ondernemer, koeien in de wei bij de locatie en uitstraling van het bedrijf passen en interactie met het vee door de gasten als waardevol wordt ervaren.

De omvang van de vleesveehouderij en overige landbouwactiviteiten zullen zeker niet worden uitgebreid, omdat het runnen van een recreatiebedrijf veel energie en tijd vergt. Op 'De Mescherhei' staan gastvrijheid en kwaliteit immers hoog in het vaandel.

Wij verzoeken u vriendelijk medewerking te verlenen aan realisatie van bovenstaande plannen. Ons inziens is hiervoor wijziging van de bestemming ter plaatse in een

recreatiebedrijf met een ondergeschikte agrarische tak noodzakelijk, waarbij uitbreiding van kampeer- en parkeerplaatsen wordt toegestaan.

IV. Inpassing nieuwe ontwikkeling

De bestaande landschappelijke inpassing van onderhavig bedrijf inclusief het huidige kampeerterrein en de huidige parkeerplaatsen zijn reeds prima (zie bijlagen 1, 2 en 7). De parkeerplaatsen liggen ingeklemd tussen de bedrijfsgebouwen, het kampeerterrein en de hoogstamboomgaard en is vanaf de openbare weg en de omgeving nauwelijks waar te nemen.

De nieuwe, uit te breiden parkeerplaats wordt aansluitend en ten zuidwesten van de zuidelijkste parkeerplaats gerealiseerd, welke geheel door bestaande hoogstamboomgaarden, meidoornhagen op de perceelsgrens en het kampeerterrein worden begrensd. Ook deze parkeerplaats is vanaf de openbare weg en de directe omgeving nauwelijks waar te nemen. Het uit te breiden kampeerterrein wordt aan 3 zijden begrensd door de bestaande hoogstamboomgaard en aan 1 zijde komt deze aansluitend aan het bestaande kampeerterrein te liggen. Tussen de kampeerplekken en tussen de kampeerplekken en de parkeerplaats(en) zorgen elzensingels voor een afscheiding, zodat privacy wordt gewaarborgd.

Ons inziens wordt de uitbreiding landschappelijk goed ingepast, Dit geldt eveneens voor de beweegtuin, die op het uit te breiden kampeerterrein wordt gerealiseerd. De aanwezige hoogstambomen op het uit te breiden kampeer- en parkeerterrein blijven gehandhaafd. De overige bedrijfswijzigingen worden inpandig verwezenlijkt.

De parkeer- en kampeerplaatsen worden bereikt via de bestaande bedrijfsinritten aan de voorzijde van de bedrijfslocatie .

V. Spuitvrije zone

Binnen 50 meter van het uit te breiden gedeelte van het kampeerterrein zijn landbouwgronden van de initiatiefnemer gelegen. Dit betreft de hoogstamboomgaard eigendom van de initiatiefnemer en ca. 15 meter akkerland aan de zuidoostzijde (overzijde bedrijf).

Initiatiefnemer gaat ermee akkoord dat er een 'milieuzone – spuitzone' rondom het uit te breiden als het bestaande kampeerterrein, de aanwezige vakantiewoningen en de B & B wordt gelegd en dat planologisch wordt geregeld dat het gebruik van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen die leiden tot schadelijke effecten– ook voor de kampeersers – niet wordt toegestaan en een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

VI. Tegenprestaties

Bij uw medewerking aan het plan is de ondernemer bereid om de volgende tegenprestaties te leveren:

- Aanleg en beheer van 300 m. Limburgse haag aan de overzijde van de bedrijfslocatie om het (bestaande) wandelpad aan de Heiweg te begrenzen.
Verder mag ook worden meegewogen dat de ondernemer in het verleden medewerking heeft verleend aan de realisatie van ca. 600 m. wandelpad op zijn eigendomsgrond en landbouwgrond pachtvrij heeft gemaakt voor realisatie van de uitkijktoren.
- De vigerende milieusituatie (conform melding Activiteitenbesluit d.d. 24-2-2015 en voorgaande meldingen besluit Milieubeheer) is toereikend voor het houden van 120 stuks rundvee (d.w.z. 55 zoogkoeien, 35 st. vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, 15 stierkalveren tot 8 maanden en 15 runderen ouder dan 2 jaar). De ondernemer is bereid om afstand doen van het recht om 35 stuks rundvee te houden en zorg te dragen voor een nieuwe melding Activiteitenbesluit bij de gemeente Eijsden-Margraten voor 85 stuks

- rundvee. Voorgaande betekent dat de ammoniakemissie van onderhavig bedrijf zal afnemen als ook de geuremissie.
- Bij de provincie Limburg is een aanvraag voor een PAS vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet in procedure. De aanvraag omvat 120 dieren gelijk aan bovenstaand en is op basis van de huidige toetsingsvoorwaarden vergunbaar. Na vergunningverlening van de lopende PAS-aanvraag zal een nieuwe PAS-aanvraag bij de provincie Limburg worden ingediend voor 85 stuks rundvee. Voorgaande heeft tot gevolg dat de ammoniakemissie van onderhavig bedrijf als ook de stikstofdepositie op de Nederlandse en Buitenlandse Natura 2000 gebieden afneemt. Hierdoor worden mogelijk schadelijke effecten voorkomen.

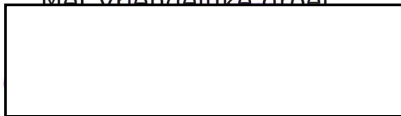
VII. Resumé en bestemmingplan

Wij verzoeken u vriendelijk om medewerking te verlenen aan realisatie van bovenstaande plannen. Ons inziens is hiervoor een wijziging van de bestemming in een recreatiebedrijf met een ondergeschikte agrarische tak nodig. De ondernemer gaat akkoord met een planologische verankering van de spuitvrije zone en is bereid duurzaam zorg te dragen voor de voorgestelde tegenprestaties. Voorts zullen de wijzigingen/uitbreidingen met grote aandacht voor kwaliteit en duurzaamheid worden uitgevoerd, zodat "De Mescherhei" haar goede reputatie zal blijven waarmaken.

Uiteraard zijn de ondernemer, de bouwkundig adviseur J. Huijnen van Tekenbureau Huijnen Jordain en ondergetekende altijd bereid één en ander toe te lichten. Mocht u vragen hebben of van gedachten willen wisselen, dan vernemen wij dit graag.

Vertrouwende u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet



ing. M.H.F. (Marion) Wouters,
bedrijfsadviseur /specialist familiebedrijven

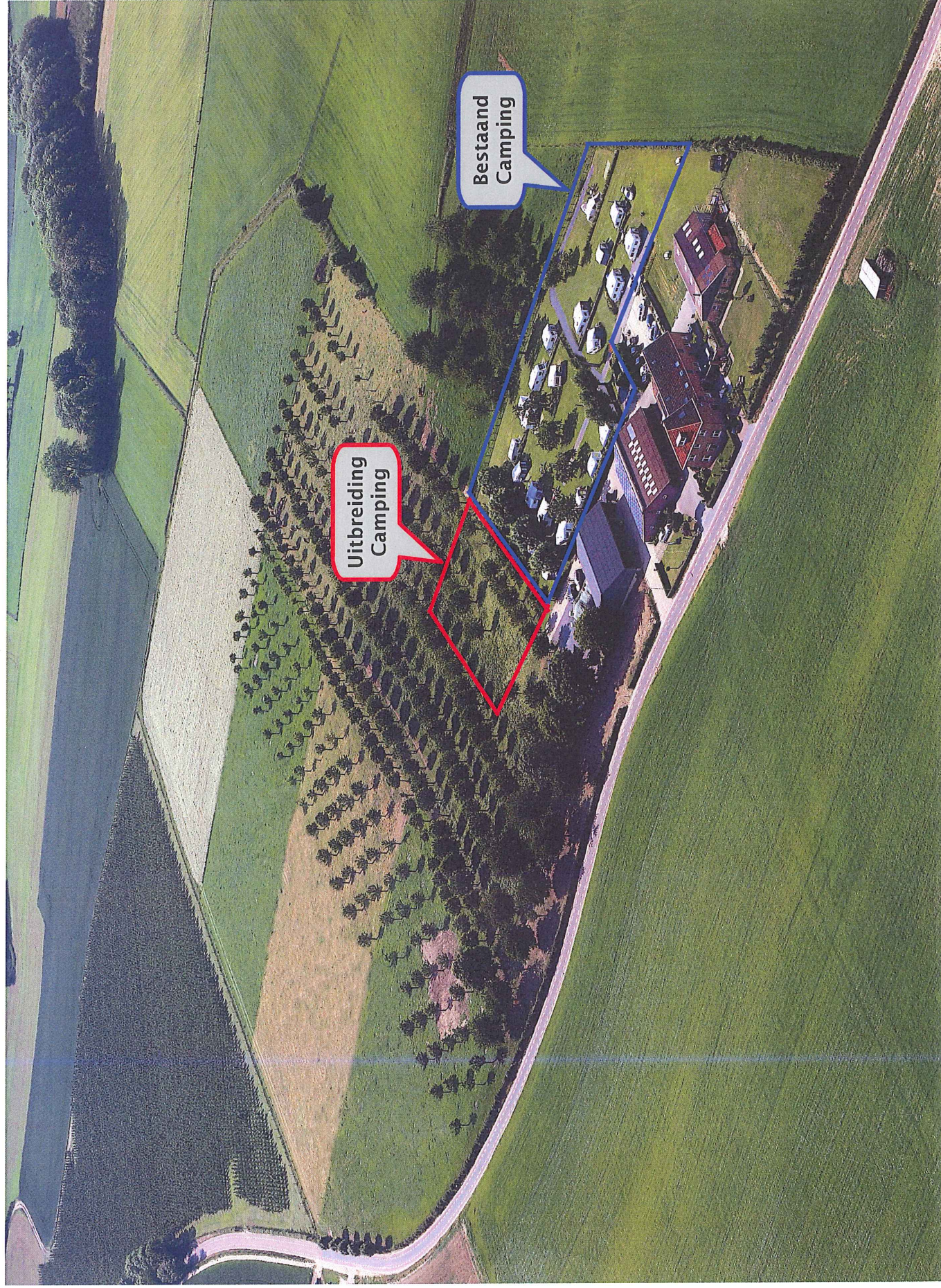
Bijlagen

- Bijlage 1: Bestaand en nieuw kampeerterrein
- Bijlage 2: Bestaande, te saneren en nieuwe parkeerplaatsen
- Bijlage 3: Bestaande toestand bedrijfsgebouwen
- Bijlage 4: Nieuwe toestand bedrijfsgebouwen
- Bijlage 5: Bestaande en nieuwe toestand straatbeeld
- Bijlage 6: Foto's voorbeelden beweegtuin
- Bijlage 7: Fotocompositie straatbeeld.
- Bijlage 8: Verbeeldingen vigerend bestemmingsplan en POL2014

Bijlage 1: Bestaand en nieuw kampeerterrein

behorende bij het principeverzoek voor van De Mescherhei, Heiweg 7 St. Geertruid

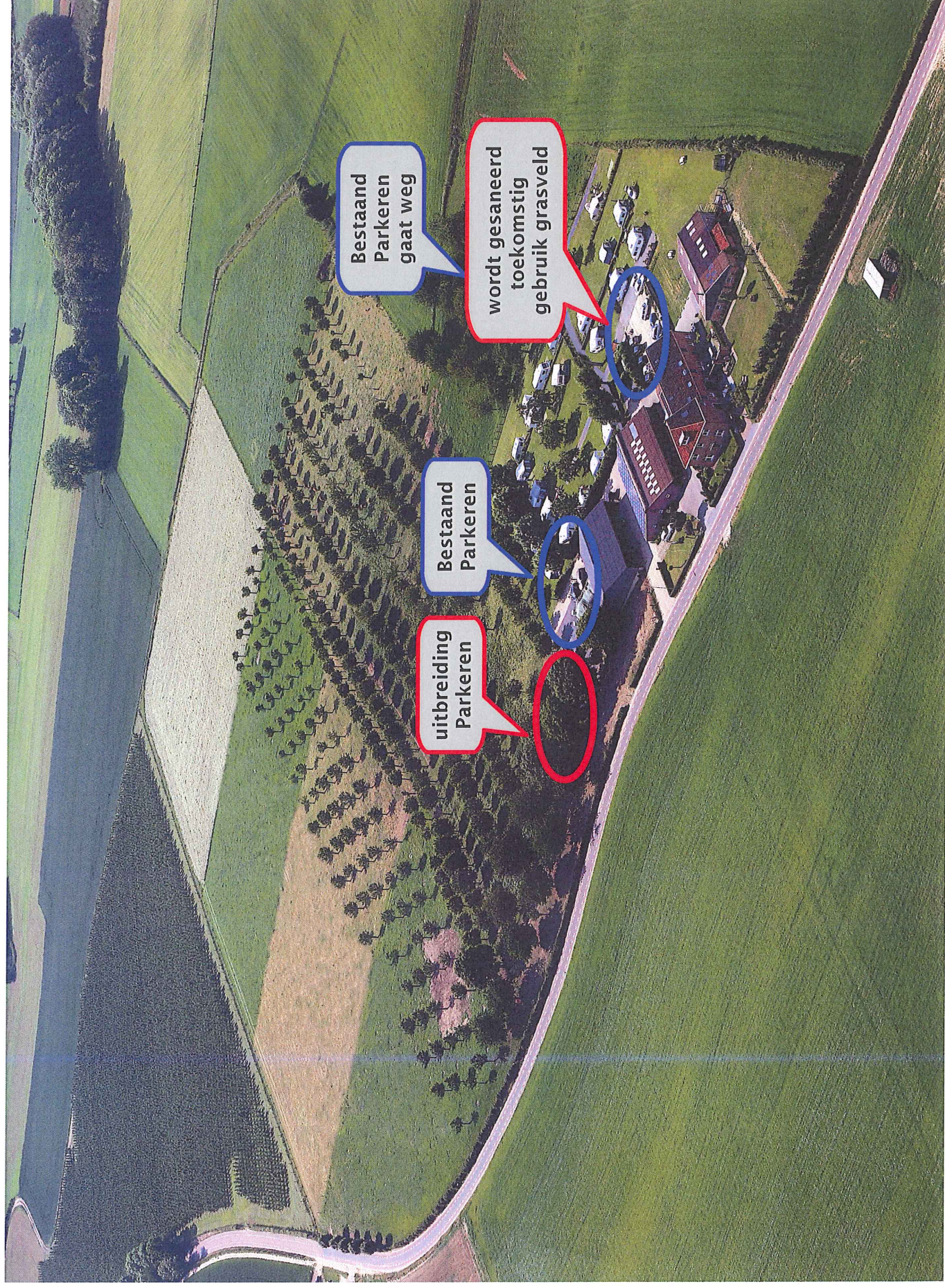
Situatie Uitbreiding (Nieuwe toestand)



Bijlage 2: Bestaande, te saneren en nieuwe parkeerplaatsen

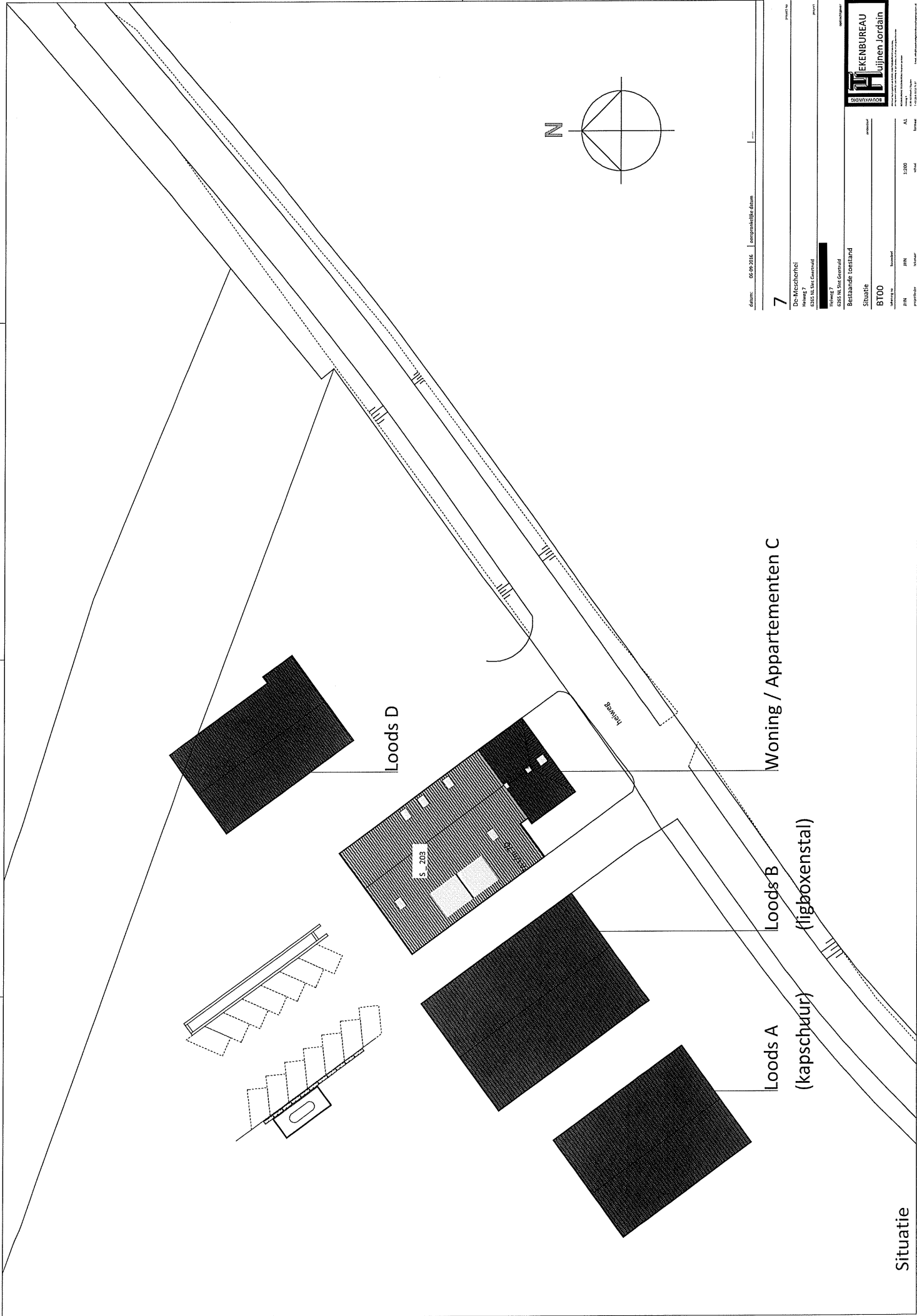
behorende bij het principeverzoek voor van De Mescherhei, Heiweg 7 St. Geertruid

Situatie uitbreiding (Nieuwe toestand)



Bijlage 3: Bestaande toestand bedrijfsgebouwen

behorende bij het principeverzoek voor van De Mescherhei, Heiweg 7 St. Geertruid



datum	06 sep 2016	ontwerpschakel datum	
project nr	7		
project	De-Mischel Hoeve 7 025 NL van Gennep		
project	025 NL van Gennep		
Bestaande Grond			
Situatie	BT00		
Maatstaf	1:100	AL	
Projectant	JHN		
Verantwoordelijke			

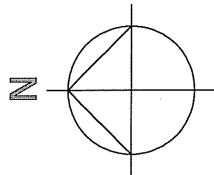
VERANTWOORDELIJKE
EKENBUREAU
Wuijnen Jordain

De Ekenbureau Wuijnen Jordain is een onderdeel van de Ekenbureau Wuijnen Jordain NV. De Ekenbureau Wuijnen Jordain NV is een onderdeel van de Ekenbureau Wuijnen Jordain NV. De Ekenbureau Wuijnen Jordain NV is een onderdeel van de Ekenbureau Wuijnen Jordain NV.

Situatie

Bijlage 4: Nieuwe toestand bedrijfsgebouwen

behorende bij het principeverzoek voor van De Mescherhei, Heiweg 7 St. Geertruid



datum: 21-10-2016 | oorspronkelijke datum

7

De-Mescherhei
Helweg 7
6266 Nl Sint Coornhild

Helweg 7
6265 NL Sint Geertruid

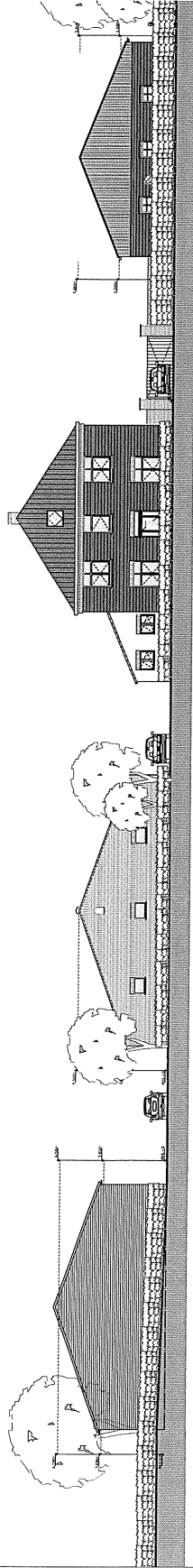
Situatie	Nieuwe toestand
----------	-----------------

VO00	beginning mo	boundary
------	--------------	----------

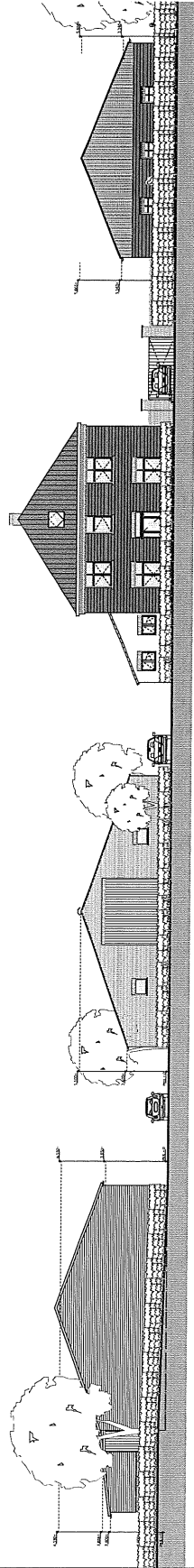
REF	REF	REF
1	2	3

Bijlage 5: Bestaande en nieuwe toestand straatbeeld

behorende bij het principeverzoek voor van De Mescherhei, Heiweg 7 St. Geertruid



Bestaande toestand Straatbeeld (Heiweg 7).



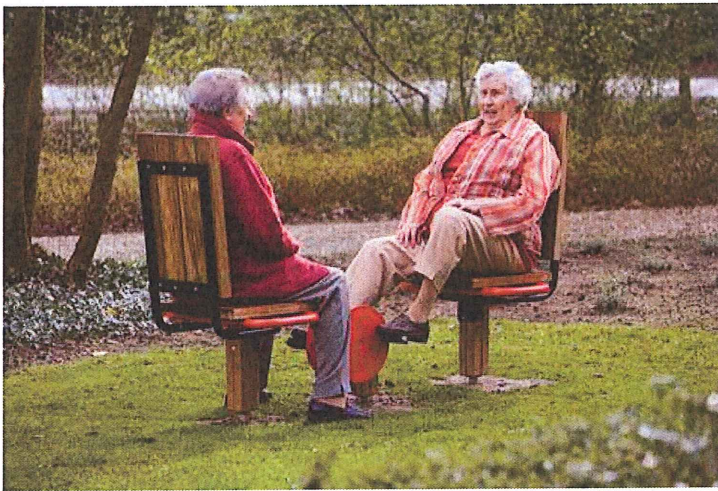
Nieuwe toestand toestand Straatbeeld (Heiweg 7).

7

Projectgegevens	
Projectnaam	Heiweg 7
Projectnummer	BT00A
Projectlocatie	Bestaande toestand / Nieuwe toestand
Projecttype	Straatbeeld
Projectstatus	BT00A
Projecteigenaar	EXKURBUREAU
Projectontwerper	Julien Jordan
Projectdatum	10/06/2014
Projectversie	1.0

Bijlage 6: Foto's voorbeelden beweegtuin

behorende bij het principeverzoek voor van De Mescherhei, Heiweg 7 St. Geertruid



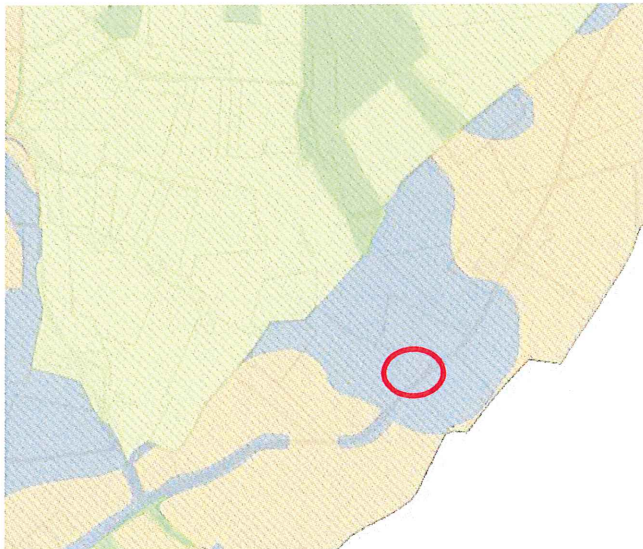
Bijlage 7: Fotocompositie straatbeeld.

behorende bij het principeverzoek voor van De Mescherhei, Heiweg 7 St. Geertruid

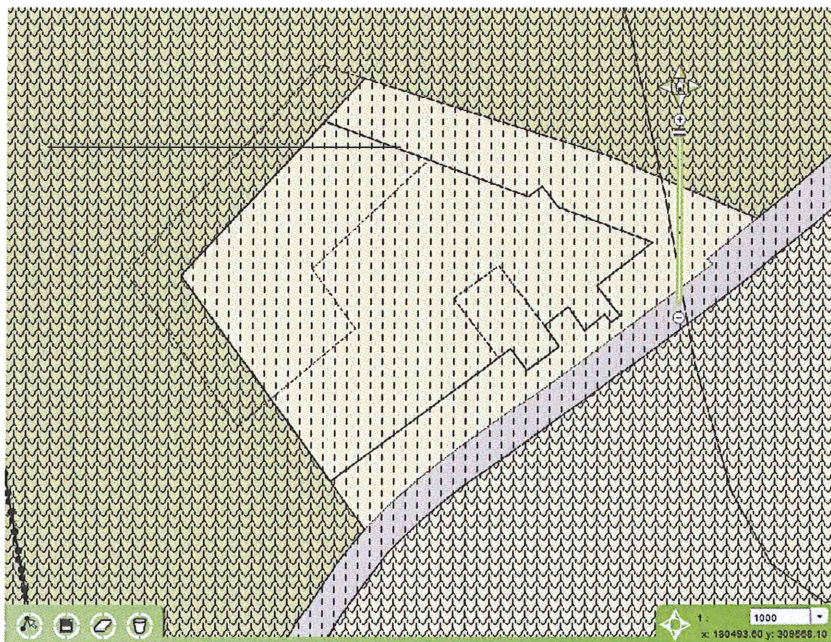




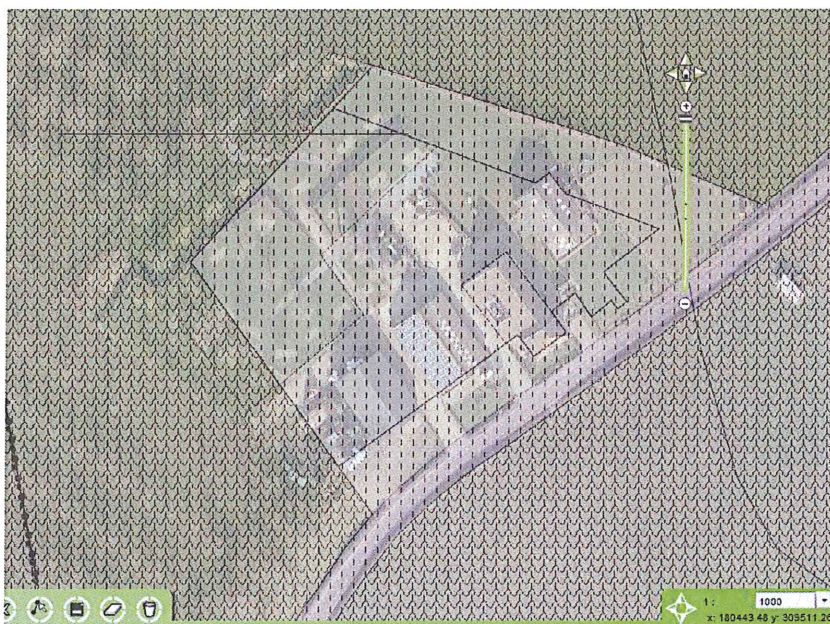
Bijlage 8: Verbeeldingen vigerend bestemmingsplan en POL2014
behorende bij het principeverzoek voor van De Mescherhei, Heiweg 7 St. Geertruid



Figuur: Ligging bedrijfslocatie in bronsgroene Landschapszone (POL2014)



Figuur: Vigerend bestemmingsplan bedrijfslocatie Heiweg 7 St. Geertruid



Figuur: Vigerend bestemmingsplan met luchtfoto bedrijfslocatie Heiweg 7 St. Geertruid