

Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie (VTE)

ambtelijk advies d.d. 18 mei 2022

Initiatief functiewijziging Hoeve de Laathof, Langstraat 3, gemeente Eijsden-Margraten

Het initiatief betreft een functiewijziging op het adres Langstraat 3 te Eijsden (Mesch). Op de locatie exploiteerden de voormalige eigenaren een horecagelegenheid onder de naam 'Feesthoeve De Laathof', waarbij diverse vormen van feesten en bijeenkomsten werden gehouden. De initiatiefnemer heeft het voornemen de horecafunctie te beperken tot een lunchcafé en daarnaast twee bedrijfswoningen, twee reguliere woningen en een vakantieappartement (circa 120m²) in de rijksmonumentale carréhoeve te vestigen. In het bijbehorend bakhuis wordt tevens een vakantieappartement (circa 30m²) gerealiseerd en op het buitenterrein een camperterrein (max. 10 campers).

Het initiatief is besproken in de themagroep op 17 mei 2022 op basis van:

- het door de gemeente ingevulde format d.d. 12 mei 2022;
- een verkennend onderzoek naar de markt voor camperplaatsen in Limburg (Bureau Leisure Brains) d.d. februari 2021.

Dit advies is opgesteld vanuit het perspectief van een goed functionerende recreatief-toeristische sector en de daarbij behorende randvoorwaarden. Dit advies heeft géén betrekking op de ruimtelijke afweging c.q. de landschappelijke aanvaardbaarheid van het initiatief. Die overige aspecten komen integraal aan de orde bij de te volgen bestemmingsplanprocedure.

Constateringen en overwegingen van de themagroep t.a.v. het initiatief

- De themagroep stelt allereerst vast dat onderhavig initiatief wordt afgestemd vanwege de toevoeging van 10 camperplaatsen.

De twee vakantieappartementen waren reeds mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan en worden derhalve buiten beschouwing gelaten.

- De themagroep constateert verder dat op basis van het vigerende bestemmingsplan voor hoeve de Laathof een brede recreatiebestemming geldt op basis waarvan in de gehele monumentale hoeve rechtstreeks verblijfaccommodaties kunnen worden toegevoegd, waarbij het aantal kamers niet is begrensd.

In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan "Langstraat 3 Mesch", dat de functiewijziging mogelijk maakt, zijn door middel van specifieke functieaanduidingen alle functies binnen het betreffende perceel begrensd en vastgelegd. Dit geldt eveneens voor de twee vakantieappartementen.

Gelet op het voorgaande is er sprake van een beperking van de planvoorraad ten aanzien van verblijfaccommodaties nu in de monumentale hoeve en het bijgebouw maximaal twee vakantieappartementen planologisch mogelijk worden gemaakt.

- Ten aanzien van de 10 camperplaatsen wordt opgemerkt dat het hier gaat om een kleinschalige zelfstandige camperplaats die geen onderdeel uitmaakt van een camping. Caravans en tenten zijn planologisch uitgesloten. De doelgroep zal bestaan uit doorreizigers met kortdurend verblijf. De

themagroep stelt vast dat er in de gemeente Eijsden-Margraten en in de subregio geen vergelijkbare zelfstandige camperplaatsen aanwezig zijn, behoudens een camperplaats in Maastricht.

In “het verkennende onderzoek naar de markt voor camperplaatsen in Limburg” wordt geadviseerd om de groei van het aanbod van campers te temperen (en overaanbod te voorkomen) om het bestaande aanbod aan camperlocaties jaarlijks met maximaal 5% te laten groeien. Dit komt neer op 20 plaatsen per jaar voor Zuid-Limburg en om nieuwe initiatieven vooral te laten landen op interessante locaties, waarbij kwaliteit de standaard is.

De themagroep stelt vast dat in de laatste 3 jaren geen nieuwe initiatieven zijn afgestemd in Zuid-Limburg met betrekking tot toevoeging van camperplaatsen.

Wel bestaat de mogelijkheid dat op basis van geldende bestemmingsplannen binnen de bestemming “recreatie” camperplaatsen rechtstreeks mogelijk zijn en dat dit dus zonder afstemming heeft plaatsgevonden. Aangezien hiervan exacte data ontbreken, concludeert de themagroep, die bestaat uit afvaardiging van alle Zuid-Limburgse gemeenten en de provincie Limburg, op basis van gebiedskennis dat er nauwelijks of geen extra camperplaatsen op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn toegevoegd, althans zeker niet op grote schaal in die zin dat de groei van 5% per jaar zou zijn overschreden.

In het hiervoor vermelde camperonderzoek wordt ook geadviseerd dat spreiding van camperplaatsen gewenst is en om nieuwe camperlocaties net buiten de drukke gebieden te laten landen. De huidige planlocatie is weliswaar gelegen in het Heuvelland, maar ligt binnen 2 minuten van de autosnelweg A2, waardoor drukte op de wegen dieper in het Heuvelland wordt voorkomen.

De themagroep stelt verder vast dat ook aan de aanbeveling uit het hiervoor vermelde camperonderzoek wordt voldaan dat het moet gaan om een interessante locatie vanwege de ligging nabij een rijksmonument, nabij de Voer en nabij de natuur en toch goed bereikbaar en centraal gelegen voor doorreizigers.

Onderhavig initiatief past binnen de uitgangspunten van het “verkennend onderzoek naar de markt voor camperplaatsen in Limburg (Bureau Leisure Brains) d.d. februari 2021”.

- Verder merkt de themagroep op dat de wijze waarop het nieuwe ontwerpbestemmingsplan voor de locatie functiewijziging van de hoeve de Laathof is vormgegeven, ook waarborgt dat door de camperplaats de unieke monumentale waarden van het gebouw niet worden aangetast. Op basis van de bestemming “waarde-cultuurhistorie” wordt de landschappelijk inpassing gewaarborgd door de monumentencommissie. Daarnaast is het betreffende terrein voor de camperplaatsen in de huidige situatie versteend en in gebruik als overloopparkeren voor bezoekers van feesten.

- Tenslotte wordt geconcludeerd dat door het “strak” bestemmen van de diverse functies door middel van specifieke functieaanduidingen, ook voldoende waarborgen zijn ingebouwd dat het huidige nieuwe initiatief ook het eindbeeld is en de maximale aanvaardbare functiemenging ter plaatse. Meer is op basis van het ontwerpbestemmingsplan “Langstraat 3 Mesch” in de toekomst niet mogelijk.

Conclusie

Alles overziend staat de themagroep positief tegenover dit initiatief.

Dit advies heeft een geldigheidsduur van een jaar. Indien op dat moment nog geen ontwerp van een ruimtelijk plan is vastgesteld, dient zo nodig een nieuw advies te worden aangevraagd.