

Voorontwerpbestemmingsplan Landal Wolfsberg

Nota inspraak en overleg

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Landal Wolfsberg' heeft, in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening Eijsden-Margraten 2013 van 18 april 2013 tot en met 15 mei 2013 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Margraten en was digitaal raadpleegbaar via www.eijsden-margraten.nl. Op 1 mei 2013 een inloopmiddag over het voorontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden.

Tijdens de ter visielegging zijn 14 inspraakreacties ingediend (zie bijlage 1). De binnengekomen reacties zijn na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien. In de conclusie is opgenomen of en zo ja op welke wijze de inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast is na bovengenoemde periode van terinzagelegging een brief ontvangen gericht aan de gemeenteraad. In het kader van zorgvuldigheid en volledigheid is besloten deze brief tevens als inspraakreactie te zien en zijn de aan de raad voorgelegde overwegingen voorzien van een beantwoording. Deze brief is opgenomen als inspraakreactie 15 en tevens toegevoegd aan bijlage 1.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 11 april 2013 aan diverse instanties toegezonden in het kader van overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zes instanties hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid een overlegreactie in te dienen, waarvan vier inhoudelijke reacties zijn ontvangen. Twee instanties, het WML en de Gasunie hebben aangegeven dat door de voorgenomen planontwikkeling hun belangen niet worden geschaad. Van deze overlegreacties wordt derhalve alleen kennis van genomen. Op de overlegreacties van de Brandweer, LLTB, Waterschap Roer en Overmaas en de Provincie Limburg (directie Ruimtelijke Ontwikkeling) zal in deze nota worden ingegaan. Alle ontvangen reacties zijn opgenomen in bijlage 2.

1.2. Opbouw nota

Deze nota heeft tot doel om de indieners van de inspraak- en vooroverlegreacties alsmede belangstellenden in de gelegenheid te stellen kennis te nemen van de inspraak- en overlegreacties en het standpunt van de gemeente Eijsden-Margraten hierin. De nota maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan Landal Wolfsberg. De nota is zo opgebouwd dat alle ingekomen reacties zijn samengevat. Niet altijd wordt letterlijk geciteerd uit de ontvangen reactie, maar wordt volstaan met een beknopte, inhoudelijk wel zo volledig mogelijke, samenvatting van de juridisch relevante kern van de opmerkingen, die de diverse insprekers over een bepaald onderwerp kenbaar hebben gemaakt.

Dit betekent uiteraard niet dat de onderdelen van de reacties, die niet nadrukkelijk zijn vermeld, niet in de beoordeling zijn betrokken. Bij de uiteindelijke beoordeling van de reacties is de volledige tekst van de reactie betrokken.

Per reactie is de beoordeling en afweging door alsmede de opvatting c.q. het standpunt van het college van burgemeester en wethouders weergegeven. Tevens is per reactie een conclusie geformuleerd.

Naast de inspraak- en overlegreacties is het plan op een aantal punten aangepast als gevolg van nieuwe of gewijzigde inzichten. Ook zijn enkele onvolkomenheden in het plan hersteld. Deze ambtshalve aanpassingen zijn in hoofdstuk 4 weergegeven.

2. Inspraak

Tijdens de inspraaktermijn zijn 14 inspraakreacties ingediend. Een aantal reacties zijn gelijkluidend en in deze nota onder hetzelfde inspreeknummer behandeld. Op deze inspraak zal niet afzonderlijk worden ingegaan maar zullen gebundeld van een reactie worden voorzien.

2.1. Inspraakreacties 1-4; ingekomen 15-05-2013: Gulikers; Orgelist; Bisschop; Camp

Samenvatting inspraakreactie

1. Realisatie van het bungalowpark vraagt om een zorgvuldige locatiekeuze en inpassing. De flora en fauna alsmede het groene karakter mogen niet verder worden aangetast. De inrichting zou er toe bij moeten dragen dat het reliëf en de natuurlijke structuur versterkt worden, het groene karakter in stand blijft dan wel wordt hersteld en het cultuurhistorisch erfgoed toegankelijk wordt door de inpassing in het landschap te verbeteren.
2. In hoeverre zijn de plannen getoetst aan de landschapsnota van de provincie Limburg?
3. Welke toeristische visie ligt ten grondslag aan de realisatie van het bungalowpark?
4. Binnen de huidige recreatieve bestemming van de camping is bebouwing niet toegestaan. Aantasting van de natuurlijke omgeving en de flora en fauna is onvermijdelijk bij de uitvoering van de werkzaamheden.
5. Het is onvermijdelijk dat de verkeersoverlast in Noorbeek en omgeving toeneemt (wielrenners, motorrijders, wandelaars, wildparkeren in het centrum).
6. Het aantal bedden dat ter nachtverblijf wordt aangeboden is in Noorbeek al groot en staat financieel/economische onder druk. De bezettingsgraad is niet optimaal. De toename van 400 bedden zal de druk voor de huidige aanbieders van slaapplekken alleen maar vergroten.
7. Er zijn in de afgelopen jaren al behoorlijke investeringen gedaan door recreatiebedrijven in de omgeving. Hoe kunnen deze exploitanten deze investeringen terugverdienen als er nog een vakantiepark bijkomt?
8. Gezien het zelfvoorzienend karakter van het park is de kans klein dat de MKB van het dorp kan meeliften wat betreft extra inkomsten.

Reactie

1. Voor de inpassing van het recreatiepark is een landschapsplan opgesteld door Bureau Verbeek, landschapsarchitectuur, ecologie en stedelijk ontwerp. Dit plan voorziet er in dat de locatie wordt ingepast in de omgeving waarbij aandacht is besteed aan het groene karakter en het voorkomend reliëf. Deze karakteristieken blijven in het gebied herkenbaar en zichtbaar. Het landschapsplan is in het kader van Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg. Deze commissie heeft d.d. 18 september 2013 een positief kwaliteitsadvies afgegeven. De commissie is van mening dat er sprake is van een goede inpassing van het bungalowpark in de omgeving. In de toelichting bij het bestemmingsplan is nu nog een oudere versie van het landschapsplan beschreven. Dit zal vervangen worden door het nieuwe landschapsplan versie d.d. 14 augustus 2013. Het landschapsplan wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
2. De plannen zijn onderzocht op bedreiging van flora en fauna en uit onderzoek (Natuurtoets Camping Wolfsberg te Noorbeek, juni 2011) is gebleken dat de plannen daar geen negatieve invloed op hebben. Het betreft de omzetting van een camping met 228 plaatsen naar een bungalowpark met 62 eenheden. De ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het plan is getoetst door de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg conform het door de provincie opgestelde Limburgs Kwaliteitsmenu en zoals

aangegeven heeft de commissie d.d. 18 september 2013 een positief kwaliteitsadvies afgegeven.

3. De gemeente heeft haar visie op het toerisme opgenomen in de 1ste toeristisch-recreatieve Eijsden-Margraten 2008-2015. Hierin is verwoord dat een diversificatie van toerisme gewenst is.
Uit onderzoek van ZKA (Toeristische trendrapportage 2012/2013) blijkt dat Zuid-Limburg relatief weinig vakantiewoningen heeft en relatief veel campingplaatsen. Deze ontwikkeling zal bijdragen aan een betere verdeling en betere variëteit in het toeristisch aanbod. Het transformeren van een camping naar recreatiewoningen past binnen dit streven. Landal ziet de Wolfsberg als complementair aan haar andere parken in de regio. Zuid-Limburg is een toeristisch gebied met uitstekende kwaliteiten voor een jaarrond exploitatie.
4. De huidige bestemming van het terrein is op dit moment (grotendeels) eveneens recreatie, waarbij getalsmatig in personen sprake kan zijn van een hogere bezetting dan het te realiseren bungalowpark. Op grond van het voorliggende bestemmingsplan is inderdaad meer bebouwing toegestaan. Uit het onderzoek met betrekking tot de flora en fauna blijkt echter dat de ontwikkeling geen belemmeringen vormen voor de instandhouding van de voorkomende soorten.
Bij de uitvoering zal rekening worden gehouden met het broedseizoen.
5. Voor wat betreft de verkeersdruk van en naar het park is er geen sprake van toename van het verkeer vanuit het bungalowpark ten opzichte van de camping rekening houden met de bezetting en capaciteit van de Camping (228 eenheden) en het Bungalowpark (62 eenheden). Een groot verschil is wel dat het bungalowpark gedurende het gehele jaar verkeersproductie oplevert. Echter het zijn aanzienlijk minder plaatsen dan de huidige camping heeft. In de zomermaanden zal hierdoor de verkeersdruk juist minder zijn. Verder wordt op het bungalowpark conform de gelden normen in voldoende mate voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein.
Daarnaast moet gesteld dat de verkeersoverlast zoals uit de reactie blijkt veelal door dagtoerisme plaatshebben en niet vanwege de verblijfsrecreatie. De toekomstige exploitant (Landal Greenparks) verwacht een bezetting van circa 75 % met een aanlooperperiode van 2 jaar. De doelgroep van een Landalpark verschilt voor een belangrijk deel van het huidige aanbod in de regio, bovendien heeft Landal een grote schare van vaste gasten, bijna 70 % van haar gasten is eerder op een ander Landalpark geweest. De vestiging van een Landalpark in de gemeente heeft juist een aantrekkende werking van nieuwe gasten die Zuid-Limburg bezoeken en daarmee is het eveneens een katalysator voor nieuwe ontwikkelingen en kansen voor nieuwe initiatieven. Landal verwacht niet dat de klanten van kleinschaligere voorzieningen in de regio 'overlopen' naar Landal. Het betreft een andere doelgroep met andere wensen.
6. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 6.
7. Door de jaarrond exploitatie zal het lokale MKB juist meeprofiteren, op het park worden slechts op kleine schaal horecavoorzieningen getroffen, zodat lokale/regionale horeca en MKB-bedrijven zeker van deze ontwikkeling zullen profiteren. In Valkenburg waar eveneens een camping is vervangen door een bungalowpark is dit ook zo gebleken. De verwachting is dan ook gerechtvaardigd dat de toeristische bestedingen in de regio zullen toenemen als gevolg van de ontwikkeling.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het plan.

In de toelichting zal de beschrijving over het landschapsplan in overeenstemming worden gebracht met de meest actuele versie van het landschapsplan. Deze wordt tevens als bijlage in zijn geheel toegevoegd.

2.2. Inspraakreacties 5 t/m 8; ingekomen 13-05-2013 en 14-05-2013: Dolmans; Diederer; Schurgers; Stultiens

Samenvatting inspraakreactie

1. Welke toeristische visie ligt ten grondslag aan de realisatie van het bungalowpark?
Kleinschalig landschap daar hoort kleinschalig toerisme bij. In een straal van 25 km zijn reeds drie Landalparken aanwezig samen met nog vele andere bungalowparken. Dit gaat ten koste van de kleinschaligheid waar het gebied door gekenmerkt en om gewaardeerd wordt. Wat wil de gemeente, de kleinschaligheid verdrijven?
2. Binnen de huidige recreatieve bestemming van de camping is bebouwing niet toegestaan. Aantasting van de natuurlijke omgeving en de flora en fauna is onvermijdelijk bij de uitvoering van de werkzaamheden.
3. Het is onvermijdelijk dat de verkeersoverlast in Noorbeek en omgeving toeneemt (wielrenners, motorrijders, wandelaars, wildparkeren in het centrum).
4. Het aantal bedden dat ter nachtverblijf wordt aangeboden is in Noorbeek al groot en staat financieel/economische onder druk. De bezettingsgraad is niet optimaal. De toename van 400 bedden zal de druk voor de huidige aanbieders van slaapplekken alleen maar vergroten.
5. Er zijn in de afgelopen jaren al behoorlijke investeringen gedaan door recreatiebedrijven in de omgeving. Hoe kunnen deze exploitanten deze investeringen terugverdienen als er nog een vakantiepark bijkomt?
6. Gezien het zelfvoorzienend karakter van het park is de kans klein dat de MKB van het dorp kan meeliften wat betreft extra inkomsten.

Reactie

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 3 van inspraakreactie 1-4.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 4 van inspraakreactie 1-4.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 5 van inspraakreactie 1-4.
4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 6 van inspraakreactie 1-4.
5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 7 van inspraakreactie 1-4.
6. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 8 van inspraakreactie 1-4.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.3. Inspraakreactie 9; ingekomen 15-05-2013: Fruitbedrijf Notermans

Samenvatting inspraakreactie

1. Op het vrijwel naast het plangebied gelegen perceel is de teelt van aardbeien met teeltondersteunende voorzieningen en een boomgaard aanwezig. Volgens het bestemmingsplan zullen recreatiewoningen worden gerealiseerd binnen een afstand van 50 meter van dit perceel. Uit jurisprudentie blijkt dat een afstand van tenminste 50 meter wenselijk is vanwege het spuiten van bestrijdingsmiddelen. Verzocht wordt de bestemmingsgrens zodanig te projecteren dat de bouwmogelijkheden buiten deze zone van 50 meter komen te liggen.
2. Voor de inrichting van de groencompensatie in het kader van het LKM, zowel binnen als buiten het plangebied, wordt verzocht rekening te houden met de voor onder andere bacterievuur en wormsteek gevoelige plantensoorten. Het kan niet zo zijn dat bacterievuur vanuit de groencompensatiegronden gaat overslaan op de fruitboomgaard. Inspreker treedt graag in overleg over de inrichting van de groencompensatiegronden.

Reactie

1. De grenzen van het bungalowpark worden in het ontwerp aangepast ten opzichte van het voorontwerp. Voor het betreffende perceel geldt dat de afstand tot de inrichtingsgrens

wordt vergroot. Verder zal, door de aanplant van de landschappelijke inpassing de bebouwing zodanig worden gesitueerd dat de afstand tot het boomgaardperceel ten minste 50 meter bedraagt.

Verder zal de bebouwing ter plaatse van de fruitbomen worden omgeven door een groensingel van ten minste 5 meter breed.

2. Bij de invulling van de grond (waaronder de binnenplanse groencompensatie) zal met de inspreker overleg plaats vinden over de plantenkeuze.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het plan.

2.4. Inspraakreactie 10; ingekomen 16-05-2013: Wouters, Terlingerhoeve

Samenvatting inspraakreactie

Recreatie Landgoed Terlingerhoeve heeft na een looptijd van 5 jaar en een grondige toets van de gemeente en de provincie toestemming gekregen voor het bouwen van 14 recreatiewoningen ter uitbreiding van een bestaand bedrijf met recreatiewoningen. Met name de schaalvergroting binnen een kleine kern als Terlinden werd kritisch bekeken. De gemeente geeft aan alleen een faciliterende rol te spelen bij initiatieven die passen binnen de gewenste schaal van het gebied en een hoogwaardige kwaliteit laten zien. De vraag is nu of dit grote bungalowpark het hoogwaardige kwaliteitstoerisme geeft waar de branche en de overheid naar streven. Een groot bungalowpark past niet in de schaal van kleine dorpen waartussen het terrein zich bevindt.

Reactie

Het Bungalowpark met 62 eenheden is niet grootschalig te noemen. Ter vergelijking het bungalowpark Landal Kasteeldeeldomein in Valkenburg kent 196 eenheden en het bungalowpark Landal Hoog Vaals in Vaals kent 355 eenheden. Het bungalowpark komt in de plaats van een camping met 228 staanplaatsen. Gezien het ontbreken van grootschalige faciliteiten op het park richt Landal zich met dit park, zoals ook op het bungalowpark Landal Reevallis in Vijlen (69 eenheden), op gasten die voor de omgeving komen. Het is een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling, die verder past in de omgeving en als zodanig ook getoetst is door de kwaliteitscommissie die d.d. 18 september 2013 een positief kwaliteitsadvies afgegeven.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.5. Inspraakreactie 11; ingekomen 15-05-2013: Schreurs

Samenvatting inspraakreactie

1. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden of er in de regio wel behoefte is aan een dergelijke ontwikkeling en of het wel wenselijk is. Een inventarisatie van de aanwezige vakantiewoningen in de gemeente en eventueel de buurgemeente Gulpen-Wittem had de gemeente kunnen overtuigen dat een verdere uitbreiding van vakantiewoningen ongewenst is. Veel agrariërs hebben een deel van hun accommodatie omgebouwd tot recreatiewoningen. Deze worden nu weggedrukt door dergelijke grote ondernemingen. De gemeente voert nu een contraproductief beleid door mee te werken aan dit initiatief.
2. De kleinschaligheid is het aantrekkelijke van het gebied, daar komt het toerisme voor naar de regio. De ontwikkeling van Wolfsberg past hier niet in. De buurgemeente Voeren heeft om die reden juist steeds geen medewerking verleend aan dergelijke grootschalige vakantieparken. De grote parken leveren niet meer toerisme op alleen een verschuiving van toerisme.
3. Het is zeer discutabel of deze ontwikkelingen arbeidsplaatsen oplevert. In de ontwikkelingsfase is het goed mogelijk dat een bouwbedrijf het park opbouwt dat niet uit Limburg komt. Als het gerealiseerd is, zal de cafetaria juist concurreren met de dorps

cafeteria en de groothandel komt de winkel bevoorraden. Het ontstaan van arbeidsplaatsen op het park heeft als gevolg dat ze elders verdwijnen.

4. Over een aantal jaar zal Landal weer een verzoek indienen voor het uitbreiden van het park omdat het dan te klein is en niet langer rendabel, zoals ook bij het op steenworp gelegen vakantiepark Euverem. Het gevolg is meer verstening en wegdrukken van de nog resterende kleine agrariër/ondernemer.

Reactie

1. De voorgestelde ontwikkeling vervangt een bestaand recreatiebedrijf met 228 plaatsen. Er is daarmee sprake van een capaciteitsvermindering. De vestiging van een Landalpark is complementair aan het huidige aanbod in de regio.
2. Het te ontwikkelen vakantiepark is niet grootschalig te noemen het is een ontwikkeling vergelijkbaar met het Landalpark Reevallis in Vijlen (69 eenheden), dit in tegenstelling tot de Landalparken in Vaals (355 eenheden) en Valkenburg (196 eenheden). Mede vanwege de terugloop in recreatieplaatsen (van 228 naar 62) wordt er juist rekening gehouden met de kleinschaligheid die zo kenmerkend is voor de omgeving.
3. Voor de bouw zal een lokaal bouwbedrijf ingeschakeld worden, daar zijn met Landal reeds afspraken over gemaakt. Op het park zijn slechts beperkte voorzieningen, die niet de concurrentie aan zullen gaan met de voorzieningen uit de omgeving. De gasten zullen juist hun geld besteden bij het lokale MKB en lokale horeca.
4. Het voorgestelde bestemmingsplan voorziet niet in een verdere toekomstige uitbreiding. Deze is vooralsnog ook niet voorzien. Wanneer Landal uitbreiding nodig acht, zullen zij daar opnieuw een verzoek voor moeten indienen. Vervolgens zal er dan een volledig nieuwe ruimtelijke afweging gemaakt worden en zal indien medewerking wordt verleend een nieuwe procedure voor een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit (omgevingsvergunning voorzien van ruimtelijke onderbouwing) procedure voor moeten doorlopen en daarbij de volledige ruimtelijke afweging maken.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.6. Inspraakreactie 12; ingekomen 15-05-2013: Engelen

Samenvatting inspraakreactie

1. Is er wel behoefte aan een groot bungalowpark, daar waar de markt onder druk staat? Is er een inventarisatie uitgevoerd van alle vakantiewoningen in de gemeente, met de bijbehorende bezettingsgraad? Valt uit deze inventarisatie af te leiden dat het wenselijk is aan deze grootschalige ontwikkeling mee te werken?
2. Het Landalpark zal niet meer vakantieasten opleveren maar slechts een verplaatsing veroorzaken van de gasten.
3. De gemeente zet stevast in op de charme van kleinschalig toerisme. Aangezien dat ook het aantrekkelijke is van het Heuvelland en de reden van het toerisme. Deze inzet heeft er tot nu toe geleid dat een ieder daar zijn voordeel mee kan doen (horeca, midden- en kleinbedrijf, producenten van streekproducten). Hoe past deze ontwikkeling in de toeristische visie van de gemeente? Kunt u in de onderbouwing van de toeristische visie aantonen dat de uitbreiding met 62 recreatiewoningen gerechtvaardigd is?
4. Is er onderzoek gedaan naar vrije bestaande monumentale panden, welke geschikt gemaakt kunnen worden voor recreatief toerisme. Meer verstening in het gebied is niet wenselijk en ook niet noodzakelijk in het mooie landschap.
5. Dergelijke zelfvoorzienende vakantieparken leveren de omgeving niets op. Het is eerder een bedreiging dan een kans. Kunt u aantonen dat het MKB er voordeel bij heeft?
6. Het opleveren van arbeidsplaatsen is discutabel.

Reactie

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 1 van inspraakreactie 11.
2. Het park voorziet inderdaad juist in minder verblijfseenheden en daarmee minder toerisme in eens. Daarentegen zullen de toeristen wel het jaarrond aanwezig zijn in tegenstelling tot de gasten van de camping, die uitsluitend in de zomermaanden en bij mooi weer aanwezig waren.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 3 van inspraakreactie 1-4.
4. De wijziging van de camping in een bungalowpark ziet de gemeente als een toeristische impuls.
5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 8 van inspraakreactie 1-4.
6. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 3 van inspraakreactie 11.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.7. Inspraakreactie 13; ingekomen 15-05-2013: Tummers

Samenvatting inspraakreactie

1. Is het niet beter bestaande recreatieparken te renoveren, desnoods te amoveren en opnieuw opbouwen dan nieuwe versterking toestaan. Daar is ook in Noorbeek mogelijkheid toe. Door het bestemmingsplan niet te wijzigen 'dwing je de ontwikkelaar ertoe' dat is kwaliteitsverbetering.
2. In Noorbeek past kleinschalige toeristische voorzieningen. Geen grote hotels en verhuurbedrijven. Hier steekt Landal straks met ca 60 recreatiewoningen ver bovenuit. Juist de kleinschaligheid wordt gewaardeerd door toeristen.
3. Het streven van de gemeente is met name leegkomende Agrarische bedrijven een recreatieve bestemming te geven om zodoende het cultureel erfgoed te behouden. Met de ontwikkeling van een Landalpark wordt investeren in een dergelijk project heel onzeker.
4. Er is de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in het verblijfstoerisme, met als gevolg een sterke toename van het aantal bedden. Momenteel ervaren velen een terugloop in het aantal boekingen. De economische crisis is hier geen debet aan, verzadiging kan dat wel zijn. Dit wordt door de Recron onderschreven. Serieus onderzoek naar de behoefte aan nog meer bedden is noodzakelijk.
5. De diversiteit in de aanbieder van verblijfsrecreatie wordt wel heel gering. België weert juist deze parken om de kleinschaligheid te waarborgen van het gebied.

Reactie

1. Met de ontwikkelaar zijn diverse andere opties bekeken. Geconcludeerd is dat deze geen reëel alternatief bieden. De ontwikkeling zal van een hoogwaardige kwaliteit zijn en een kwalitatieve impuls geven voor de omgeving.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 2 van inspraakreactie 11.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 1 van inspraakreactie 11.
4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 1 van inspraakreactie 11.
5. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 3 van inspraakreactie 1-4.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.8. Inspraakreactie 14; ingekomen 16-05-2013: Aelmans, namens maatschap Heitzer-Brouwers

Samenvatting inspraakreactie

1. Het oostelijk deel van de gronden van Wolfsberg liggen tegen de woningen en bedrijven van Hoogcruts aan. De transformatie van de rustige camping naar een bungalowpark betekent dat er jaarrond vakantiegangers zullen zijn in plaats van de seizoensrecreatie nu. Dit zou tot spanning kunnen leiden tussen de woon- werkomgeving van Hoogcruts en de bedrijfsvoering van het bungalowpark. Inspreker vraagt zich af of deze omvangrijke ontwikkeling wel past bij de kleinschaligheid van Hoogcruts. Dit is het moment te onderzoeken of het bungalowpark zodanig kan worden gesitueerd dat dit los komt te liggen van Hoogcruts, zodat het gehucht gevrijwaard blijft van de drukte van het park. Derhalve wordt een grondruil voorgesteld, waarbij het voorzieningengebouw aan de bedrijfsvoering wordt onttrokken en dit oppervlak aan de westelijke zijde van het terrein wordt toegevoegd. Door de ruil wordt de afstand tot Hoogcruts met circa 100 meter vergroot. Hierdoor kan het park efficiënter worden ingericht.
2. De landbouwgronden van inspreker grenzen aan de camping aan de west, noord en oostzijde. Verzocht wordt om bij de landschappelijke inpassing een zodanige opzet te hanteren dat overlast van overhangend groen wordt voorkomen en weggenomen. Dit door een grotere plantafstand te hanteren tot aan de van de perceelsgrens. Vanuit het burendrecht geldt een afstand van 2 meter voor bomen en 0,5 meter voor hagen. Tevens dient een onderhouds- en beheerplan te worden vastgelegd dat de bomen en struiken jaarlijks worden teruggesnoeid ter voorkoming van overlast.

Reactie

1. Met inspreker heeft overleg plaatsgevonden over de grondruil. De grondruil zal worden geëffectueerd volgens de vastgelegde afspraken in de overeenkomst. Door de grondruil ontstaat er een grotere afstand tot de woonbebouwing van Hoogcruts. Hierdoor kan er een nog beter woon en leefklimaat in Hoogcruts gewaarborgd worden. Naast de verdere verbetering van het woon en leefklimaat bestaat tevens de mogelijkheid om het bungalowpark nog beter in de omgeving in te passen. In hoofdstuk 4 Ambtshalve wijzigingen wordt er nader op ingegaan wat als gevolg van de grondruil de wijzigingen zijn van het bestemmingsplan.
2. Bij de inrichting van het terrein en het aanbrengen van de beplanting zal rekening worden gehouden met de aangrenzende percelen. Er zal voor een inrichting en beplanting worden gekozen die zo min mogelijk hinder naar de aangrenzende percelen veroorzaakt. Ook met het onderhoud en het beheer zal hier rekening worden gehouden.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het plan.

De plangrens wordt aangepast alsmede alle daarmee samenhangende onderdelen van het plan.

2.9. Inspraakreactie 15; ingekomen 16-08-2013: E. Stultiens (brief aan gemeenteraad inclusief 13 medeondertekenaars)

Samenvatting inspraakreactie

1. Kleinschaligheid: inspreker stelt dat een park met 400 bedden, met eigen horecafaciliteiten, geen kleinschalige accommodatie is.
2. Vraag & aanbod: hoe verhouden het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich? En heeft dit invloed op de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Naar onze verwachting zal het midden- en kleinbedrijf in de streek nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

3. Wegvloeien van rekenuen: wij hebben van Landal begrepen dat dit project de leefbaarheid van de kleine kernen in de directe omgeving een impuls zal geven, maar wij denken dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen, zodat dus slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenuen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.
4. Druk op de regio: de aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Door dit park van 400 bedden wordt een extra populatie toegevoegd op een inwoneraantal van 1000 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Passen dit soort grootschalige projecten wel in de regio, want hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio?

Reactie

1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 3 van inspraakreactie 1-4, inspraakreactie 10 en de reactie onder 2 van inspraakreactie 11.
2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 6 van inspraakreactie 1-4 en de reactie onder 1 van inspraakreactie 11.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 8 van inspraakreactie 1-4 en de reactie onder 3 van inspraakreactie 11.
4. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reacties onder 1 en 2 van inspraakreactie 11.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is een 14-tal instanties in de gelegenheid gesteld te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan 'Landal Wolfsberg'.

Van deze mogelijkheid is door zes instanties gebruik gemaakt. Te weten: Waterleiding Maatschappij Limburg (WML), Gasunie, Brandweer Zuid-Limburg, Limburgse Land- en Tuinbouwbond (LLTB), Waterschap Roer en Overmaas en Provincie Limburg (directie Ruimtelijke Ontwikkeling).

Het WML en de Gasunie hebben aangegeven dat door de voorgenenomen planontwikkeling hun belangen niet worden geschaad. Van deze overlegreacties wordt derhalve alleen kennis genomen. Op de overlegreacties van de Brandweer, LLTB, Waterschap Roer en Overmaas en de Provincie Limburg wordt onderstaand ingegaan.

3.1. Brandweer Zuid Limburg

Samenvatting overlegreactie

1. De Brandweer wijst op de verantwoording van het groepsrisico. Zoals aangegeven in het bestemmingsplan ontstaan er geen extra risico's in het kader van externe veiligheid als gevolg van de bedoelde planontwikkeling. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Wel vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ondanks de geringe aantallen kan er altijd een ongeval plaatsvinden.
2. Inzake bluswatervoorzieningen dient, uitgaande dat de bungalows voldoen aan brandpreventieve voorzieningen (Kiwa-normen), het gehele plangebied te worden voorzien van primaire bluswatervoorzieningen met een capaciteit van minimaal 30 m³/uur, anders 60 m³/uur. De brandkranen in Noorbeek leveren meer dan 60 m³/uur. Echter ter hoogte van de ontwikkeling zijn geen brandkranen aanwezig. Dit betekent dat op eigen terrein meerdere brandkranen moeten worden gesitueerd.
3. De recreatiewoningen zijn slechts bereikbaar via één weg. Bij een eventuele blokkade of werkzaamheden is een deel van de bungalows niet bereikbaar. Een tweede onafhankelijke route dient in het plan opgenomen te worden. De uitvoering van nieuwe wegen dient aan de maten en kenmerken die door de brandweer worden gesteld te voldoen.
4. Tot slot merkt de brandweer op dat voor de te bouwen bungalows geldt dat iedere bungalow als apart brandcompartiment moet worden gezien. Verder dienen per bungalow één of meerdere brandblussers, een blusdeken per kookgelegenheid aanwezig te zijn en dienen de bungalows voorzien te zijn van rookmelders.

Reactie

1. Ten aanzien van het vervoer gevaarlijke stoffen en de andere factoren die van invloed zijn op externe veiligheid zal een verantwoording worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
2. De aanleg van bluswatervoorzieningen zal in het kader van de omgevingsvergunning en de verdere inrichting van het terrein met de brandweer worden besproken. Deze aspecten vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.
3. Het streven is een tweede ontsluiting te realiseren zodat de recreatiewoningen van twee zijden benaderbaar zijn. Het bestemmingsplan maakt de twee ontsluitingen mogelijk. De uiteindelijke situering van de tweede ontsluiting zal bij de omgevingsvergunning en de verdere inrichting van park bepaald worden.
4. De inrichting en technische uitvoering van de bungalows alsmede de uiteindelijke uitrusting van de vakantiewoningen met brandblussers, branddekens et cetera valt buiten de reikwijdte van het van het bestemmingsplan. Deze aspecten zullen later in het proces onder andere bij de omgevingsvergunning worden betrokken.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het plan.

Er zal een verantwoording ten aanzien van externe veiligheid worden toegevoegd.

3.2. LLTB

Samenvatting overlegreactie

1. Een van de fruitteeltpercelen in de omgeving grenst aan het plangebied van dit bestemmingsplan. Wettelijk zijn er geen regels ten aanzien van de in acht te nemen afstand van de boomgaarden tot gevoelige functies, waaronder vakantiewoningen. Toch blijkt uit jurisprudentie dat een afstand van 50 meter aanvaardbaar is. Om eventuele problemen in de toekomst te voorkomen wordt verzocht hier rekening mee te houden.
2. In het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een compensatieverplichting van circa 3,8 ha vereist. Deels vindt deze binnenplans plaats. Deels wordt dit buiten het plangebied gecompenseerd. Waarschijnlijk op gronden die nu in gebruik zijn voor landbouw. Verzocht wordt de uitgangspunten van de Verklaring van Roermond toe te passen. Dat betekent dat de compensatie plaats vindt binnen de grenzen van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en dat er geen rol voor de agrariërs ligt voor het beheer. Het toepassen van agrarisch natuurbeheer heeft de voorkeur boven de bestemming Natuur waar agrarische gebruik nagenoeg is uitgesloten. De LLTB treedt graag in overleg over de invulling van de compensatie.

Reactie

1. Voor spuitzones gelden inderdaad geen wettelijke normen. Ook in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is geen richtafstand opgenomen. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen wel een afstand van 50 m aangehouden tussen boomgaarden en milieugevoelige functies, waaronder verblijfsrecreatie, om een aanvaardbaar verblijfklimaat te garanderen en om eventuele beperkingen voor de bedrijfsvoering van de boomgaard in de beoordeling te betrekken. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vindt toepassing van een dergelijke vuistregel in het algemeen niet onredelijk. Er kan echter sprake zijn van bijzondere omstandigheden die aanleiding geven om af te wijken van de indicatieve afstand van 50 m. Een en ander is onder meer afhankelijk van de bedrijfsvoering in de desbetreffende boomgaard. Het gebruik van dit beleid is tevens in jurisprudentie bevestigd. In het naar aanleiding van de grondruil gewijzigde landschapsplan is rekening gehouden met een afstand van minimaal 50 m tussen de bedoelde percelen en de recreatiewoningen. In het bestemmingsplan wordt dit vastgelegd door het bouwvlak op 50 m vanaf de bedoelde percelen te leggen. Zodoende wordt overlast naar het omliggende bedrijf voorkomen.
2. Als gevolg van de ontwikkeling van het bungalowpark vindt er een toename plaats van bebouwing en verharding van in totaal 6.745 m². Op grond van het Limburgs Kwaliteitsmenu (module 6.5 Gebeidseigen recreatie en toerisme) geldt een norm van 1:5 voor de tegenprestatie (compensatie). Dit betekent dat er 33.725 m² gecompenseerd dient te worden. 5.740 m² zal binnen het plangebied gecompenseerd worden. Blijft over 27.985 m² die buiten het plangebied gecompenseerd dient te worden. Deze compensatie kan op twee manieren plaatsvinden. Fysiek door buiten het plangebied bijvoorbeeld een stuk grond met bovengenoemde oppervlakte in te richten als natuurgebied. Een andere mogelijkheid is het op grond van artikel 6.24 Wro als een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling in een geldelijke bijdrage in een fonds te storen. Gekozen is voor een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Er zal door de initiatiefnemer conform de berekening (gehanteerd is een bedrag van € 7,- m².) zoals opgenomen in het Landschapsplan Villapark Wolfsberg, Verbeek d.d. 14 augustus 2013 een bijdrage worden gestort in een gemeentelijk kwaliteitsfonds. Uit dit fonds zullen projecten uit het gemeentelijk landschapontwikkelingsplan (LOP) die een bijdrage leveren aan ruimtelijke kwaliteit van

het buitengebied uitgevoerd gaan worden. Momenteel wordt in het kader van de opmaak van het gemeentelijk kwaliteitsmenu een projectenlijst opgesteld. Deze projecten kunnen liggen binnen verschillende bestemmingen. Bij de invulling en uitvoering van deze projecten zullen de daartoe geëigende partijen betrokken worden.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het plan

3.3. Waterschap Roer en Overmaas

Samenvatting overlegreactie

1. De in het plan beschreven systemen ten aanzien van het afkoppelen van hemelwater en de te plaatsen infiltratiekoffers voldoen aan de voorwaarden van het waterschap echter gaat de voorkeur van het waterschap uit naar open voorzieningen in de vorm van een wadi. Dit vanwege een betere beheerbaarheid.
2. Bij extreme situaties wordt overtollig hemelwater afgevoerd naar het oppervlaktewater. Welke oppervlaktewater dat betreft is niet beschreven. Daarnaast vindt aanleg drainageleidingen plaats. Het waterschap gaat er van uit dat deze bedoeld zijn voor leegloop/overloop van de voorzieningen. Graag een toelichting op deze voorzieningen.
3. Wie neemt het beheer en onderhoud van de voorzieningen op zich. Graag toelichting in het plan.

Reactie

1. In de meest actuele inrichtingsplannen wordt uitgegaan van het aanbrengen van wadi's in het park om het water op te vangen. De toelichting zal hierop aangepast worden. Ook de watertoets wordt hierop aangepast.
2. Het bedoelde oppervlaktewater dat wordt bedoeld om in extreme situaties water af te voeren betreft ten zuiden van het plangebied de Hoogcrutslossing. De aan te leggen drainageleidingen zijn bedoeld voor de leegloop/overloop van de wadi's. De watertoets wordt hierop aangepast.
3. Het plan zal op dit punt worden aangevuld. Het beheer en onderhoud van de voorzieningen (wadi's) neemt de exploitant (Landal) of de V.V.E op zich.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het plan. In de toelichting wordt de beschrijving van de maatregelen en voorzieningen aangevuld met de gewenste informatie door het Waterschap. Ook de watertoets wordt op basis van deze reactie en het nieuwe plan aangepast.

3.4. Provincie Limburg, directie Ruimtelijke Ontwikkeling

Samenvatting overlegreactie

1. Eijsden-Margraten kan niet het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) zelfstandig toepassen omdat geen afspraken zijn gemaakt inzake de toepassing en de doelen- en projectenlijst waarin de verschillende kwaliteitsbijdragen zijn beschreven. Desondanks is het plan Landal Wolfsberg voorgelegd aan de kwaliteitscommissie ondanks een negatief advies. Bovendien is de module gebiedseigen recreatie en Toerisme in het LKM niet op een juiste manier toegepast bij de voorgestelde berekening waardoor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage te laag is.
2. In het voorontwerp is uitsluitend de afbeelding opgenomen van het afgekeurde landschapsplan uit 2011. Het geaccordeerde plan d.d. 27 augustus 2012 is niet in het voorontwerp verwerkt.
3. In de regels ontbreekt een voorwaardelijke bepaling ten aanzien van de uitvoering en instandhouding van het landschapsplan.

4. De bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie voor het gehele plangebied is niet conform de eerder gemaakte afspraken. De gronden die geen deel uitmaken van de bestemming Recreatie en de bestemming Agrarisch kennen, zouden de bestemming Natuur krijgen. Evenals de gronden die volgens het landschapsplan 2012 zullen worden ingericht als 'De Bongerd/Moosten'. De groenrand rondom het plan is bestemd als Recreatie - Verblijfsrecreatie en niet als Groen of Natuur.
5. Tijdens ons overleg is aangegeven dat het park geen grootschalige voorzieningen mag hebben. Bij de receptie zou een kleine winkelvoorziening komen en geen aanvullende voorzieningen als horeca, fitness en sauna. Deze functies zijn nu wel mogelijk gemaakt binnen het voorzieningengebouw.

Reactie

1. Het plan Landal Wolfsberg heeft in het kader van advisering door de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg drie stadia gekend. In eerste stadium is door de commissie negatief geadviseerd over het plan (d.d. 19 juli 2011).
Naar aanleiding van dit negatieve advies is de initiatiefnemer in overleg getreden met de provincie en is op basis van de resultaten van het overleg een nieuw plan gemaakt. Dit is het tweede stadium. Daarbij zijn de voorwaarden en inzichten van de provincie verwerkt. Dit plan is vervolgens aan de kwaliteitscommissie voorgelegd. De kwaliteitscommissie heeft d.d. 20 december 2012 het plan van een positief advies voorzien. Abusievelijk is er toen vanuit gegaan dat de kwaliteitscommissie in het kader van haar advisering advies aan de provincie zou vragen. Achteraf bleek deze veronderstelling niet juist.
Inmiddels verkeert het plan in het derde stadium, waarbij op basis van de ingebrachte inspraak reactie (zie inspraakreactie nr. 2.8) het plangebied in noordwestelijke richting is verschoven. Dit aangepaste plan is met de provincie uitvoerig besproken. De provincie heeft te kennen gegeven het verschuiven van het plangebied door middel van een grondruil een positieve ontwikkeling te vinden die de kwaliteit van het plan en de inpassing van de omgeving ten goede komt. Eveneens dat het aangepaste plan voldoende uitgewerkt was om opnieuw voor te leggen aan de kwaliteitscommissie. De kwaliteitscommissie heeft d.d. 18 september 2013 positief geadviseerd over het aangepaste plan en de voorgestelde tegenprestatie.
2. Het ontwerp zal op dit punt worden aangepast. Tevens zal het landschapsplan als bijlage worden toegevoegd bij het bestemmingsplan.
3. In de regels zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen om de uitvoering en het beheer van het landschapsplan veilig te stellen.
4. Het bestemmingsplan zal worden aangepast conform de gesprekken en gemaakte afspraken met de provincie tijdens de overleggen in aanloop naar de adviesaanvraag aan de kwaliteitscommissie. Het "driehoekig weiland" zal de bestemming 'Natuur' krijgen, waarbij extensief medegebruik is toegestaan. In het bestemmingsplan wordt de landschappelijke inpassing vastgelegd. De ronden rondom het vakantiepark krijgen de bestemming 'Groen' over een breedte van 5 m.
5. De oppervlakten voor de te realiseren voorzieningen zullen in de planregels gemaximaliseerd worden op maximaal 50 m² voor een winkel, maximaal 40 m² ten behoeve van fietsverhuur m², maximaal 150 m² voor horeca en tot slot maximaal 150 m² ten behoeve van een receptie en kantoorgelegenheid. Op deze manier wordt gewaarborgd dat de voorzieningen op het bungalowpark kleinschalig van aard blijven.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het plan. In de toelichting wordt het landschapsplan van 2011 vervangen door het meest actuele landschapsplan. Daarnaast zal in het bestemmingsplan een koppeling worden gemaakt met het landschapsplan (voorwaardelijke verplichting).

Ten aanzien van de voorzieningen wordt vastgelegd wat er voorzien is en welke maximale oppervlakte daarvoor is toegestaan.

4. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de planvorming zijn nieuwe, gewijzigde en aanvullende inzichten ontstaan. Een groot aantal wijzigingen is voortgekomen uit de grondruil. Ook is geconstateerd dat een aantal zaken niet goed in de regels en de verbeelding is verwerkt. De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd.

Verbeelding

1. Een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8,00 meter voor recreatiewoningen;
2. Diverse wijzigingen naar aanleiding van de grondruil, waaronder:
 - a. bestemming 'Wonen' ter plaatse van huidig voorzieningengebouw en tevens een deel Agrarisch;
 - b. uitbreiding plangebied aan westzijde (i.v.m. verschuiving locatie bungalowpark), dit krijgt de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie;
 - c. driehoekje aan noordzijde (i.v.m. afstand tot bestaande boomgaard) wordt bestemd als Agrarisch in plaats van Recreatie - Verblijfsrecreatie;
 - d. landschappelijke inpassing vastleggen door middel van bestemming 'Groen' van 5 m aan de west-, noord- en oostzijde van het plangebied;
 - e. bestemming Natuur voor "driehoekig Weiland";
 - f. locatie voorzieningengebouw niet meer vastgelegd door middel van een aanduiding.

Regels

1. Bedrijfswoning wordt niet meer toegestaan;
2. Voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen om de uitvoering en het beheer van het landschapsplan veilig te stellen;
3. Bestemming 'Wonen' wordt toegevoegd;
4. Bestemming 'Groen' wordt toegevoegd;
5. Bestemming 'Agrarisch' (zonder bebouwing) wordt toegevoegd;
6. Aanduiding 'agrarisch met waarden' vervalt en vervangen door bestemming 'Natuur' ter plaatse van het driehoekig weiland (i.v.m. compensatie);
7. De bouwhoogte van de recreatiewoningen wordt aangepast van 7 naar 8 meter;
8. Er wordt inzake de toegestane voorzieningen de volgende maximale oppervlakte toegestaan opgenomen: winkel (detailhandel) 50 m², fietsverhuur 40 m², horeca 150 m², receptie, kantoren etc. 150 m².

Toelichting

1. Laatste versie landschapsplan wordt verwerkt;
2. Kwaliteitsadvies d.d. 18 september 2013 wordt verwerkt.
3. Reactie waterschap wordt verwerkt;
4. Toelichting op de grondruil die heeft plaatsgevonden en de gevolgen die dit heeft gehad voor het bestemmingsplan.
5. Paragraaf 3.3.1 Structuurvisie Eijsden-Margraten wordt vervangen door een paragraaf Strategische Visie 2022 "Vernieuwen door Verbinden".

Bijlage 1: Inspraakreacties

1. dhr. J. Gulikers
Kasteelstraat 48
6235 BP Ulestraten
d.d. 15 mei 2013
2. dhr. A.J. Orgalist
Romulushof 4
6215 EJ Maastricht
d.d. 15 mei 2013
3. dhr. P. Bisschop
Wilhelminastraat 42
6301 GJ Valkenburg aan de Geul
d.d. 15 mei 2013
4. dhr. X. Camp
d.d. 15 mei 2013
5. dhr. J.M.E Dolmans
d.d. 14 mei 2013
6. mevr. C.A.M. Diederer
Duitsepoort 60 D
6221 HH Maastricht
d.d. 14 mei 2013
7. Drs. C.J. Schurgers
Schey 9
6255 NL Noorbeek
d.d. 14 mei 2013
8. Mevr. E. Stultiens
Hoeve de Witte Olifant Noorbeek
Kempestraat 2
6255 AC Noorbeek
d.d. 13 mei 2013
9. Fruitbedrijf Wim Notermans
Hoogcruts 5
6255 NS Noorbeek
d.d. 15 mei 2013
10. Dhr. J. Wouters
Recreatie Landgoed Terlingerhoeve
Gulperstraat 5
6255 NX Noorbeek
d.d. 16 mei 2013
11. dhr. J. Schreurs
Ulvend 1
6255 NA Noorbeek
d.d. 15 mei 2013
12. mevr. Y. Engelen
Vroelen 24
6255 NC Noorbeek
d.d. 15 mei 2013

13. dhr. R. Tummers
Schey 13
6255 NL Noorbeek
d.d. 15 mei 2013

14. Aelmans BV
Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
d.d. 16 mei 2013

Namens:
Maatschap Heitzer-Brouwers
Hoogcruts 10
6255 NS Noorbeek

15. Mevr. E. Stultiens (brief aan raad)
Hoeve de Witte Olifant Noorbeek
Kempestraat 2
6255 CC Noorbeek
d.d. 16 augustus 2013

[Handwritten signature]

48

groeten

A stylized, cursive handwritten signature in black ink, possibly reading 'A. Org', with a long horizontal flourish extending to the right.

A

Org

f

1850/1851

Vriendelijke

teke Besshof
hedra

62. Valkenburg / Gev.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is slanted upwards to the right.

Gemeente Breda-Markt		
Surq.	Nr.	Hoof.
Soort	Ad.	Pris
W.I	Pers.	Barok
W.II	14 ME 2015	Kwal.
A.O		
K.O	Kopie	Raad
W.O		

oogcruts 14 Noor

groeten

Ment Dieder



13I0003679

13/05/2013

Aan:

Gemeente Margraten
t.a.v college van burgemeester en wethouders
Postbus 10
6269 ZG Margraten

Van:

Eva Stultiens
Hoeve de Witte Olifant Noorbeek
Kempestraat 2
6255 AC Noorbeek

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoef.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	13 MEI 2013	Kwal.
W III		
W IV	Kopie	Raad
W V		
BVO		

Noorbeek, 07 mei 2013-05-07

Betreft: Inspraakreactie mbt bungalowpark Landal Wolfsberg, Hoogcruts 14a te Noorbeek

Beste college van burgemeester en wethouders, beste meneer, mevrouw

Middels deze brief geeft ik mijn reactie op de plannen van de gemeente Eijsden-Margraten en Landal Greenpark ten behoeve van voorontwerpbestemmingsplan tot het realiseren van een bungalowpark.

Als inwoner van Noorbeek en als aanbieder van vakantiewoningen in Noorbeek maak ik me ernstige zorgen over de stand van zaken en de voornemens die de gemeente heeft.

1. Graag zou ik willen weten wat de toeristische visie van de gemeente Eijsden-Margraten is, op basis waarvan zij dit plan willen realiseren.
2. Op dit moment is de bestemming recreatie ten behoeve van een camping en mag er niet gebouwd worden. Gezien de natuurlijke omgeving waarin de camping nu ligt en de flora en fauna in de omgeving lijkt mij verstening van dit gebied op zijn zachtst gezegd "zonde".
3. Noorbeek heeft 1100 inwoners, door het bouwen van een bungalowpark zal het dorp overspoeld worden met extra verkeer. Op dit moment heeft het dorp al veel last van verkeersdrukte (wielrenners, mergellandroute rijders, motorrijders, wandelaars die hun auto overal in het centrum parkeren) waardoor er regelmatig opstopping is in het centrum van het dorp.
4. Het aantal bedden die voor vakantie worden aangeboden in Noorbeek is op dit moment al redelijk groot en staat financieel/ economisch onder druk. De bezettingsgraad van de bedrijven is niet optimaal.
De 400 extra bedden die er door het bouwen van een bungalowpark bij komen zullen de druk voor de huidige bedrijven alleen maar vergroten.

5. De laatste jaren zijn er toeristische bedrijven geweest die veel geld geïnvesteerd hebben in het verbeteren en/of uitbreiden van hun accommodatie. In hoeverre is het haalbaar dat zij deze investering terug verdienen als er nog een vakantiepark bij komt? De concurrentie wordt alleen maar groter.
6. Gezien het zelfvoorzienend karakter van het park lijkt de kans klein dat de MKB van het dorp zal kunnen meeliften wat betreft extra inkomsten.

Ik hoop van harte dat u uw plannen ten aanzien van het veranderen van het bestemmingsplan om zodoende bungalowpark Landal Wolfsberg te kunnen realiseren wilt overwegen en herzien.

Vriendelijke groeten



Eva Stultiens

Hoeve De Witte Olifant

Eva Stultiens
Vincent en Rozemarijn Nicolaes
Kempestraat 2
6255 AC Noorbeek
00 31 (0)43 4571441
00 31 (0)6 51232127

info@dewitteolifantnoorbeek.nl
www.dewitteolifantnoorbeek.nl

Aan:
Gemeente Margraten, *Dhr J. Custers*
t.a.v college van burgemeester en wethouders
Postbus 10
6269 ZG Margraten

Van:
Eva Stultiens
Hoeve de Witte Olifant Noorbeek
Kempestraat 2
6255 AC Noorbeek

Noorbeek, 07 mei 2013-05-07

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoev.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	13 MEI 2013	Kwal.
W III		
W IV	Kopie	Raad
W V		
BVO		

Betreft: Inspraakreactie mbt bungalowpark Landal Wolfsberg, Hoogcruts 14a te Noorbeek

Beste college van burgemeester en wethouders, beste meneer, mevrouw

Middels deze brief geeft ik mijn reactie op de plannen van de gemeente Eijsden-Margraten en Landal Greenpark ten behoeve van voorontwerpbestemmingsplan tot het realiseren van een bungalowpark.

Als inwoner van Noorbeek en als aanbieder van vakantiewoningen in Noorbeek maak ik me ernstige zorgen over de stand van zaken en de voornemens die de gemeente heeft.

1. Graag zou ik willen weten wat de toeristische visie van de gemeente Eijsden-Margraten is, op basis waarvan zij dit plan willen realiseren.
2. Op dit moment is de bestemming recreatie ten behoeve van een camping en mag er niet gebouwd worden. Gezien de natuurlijke omgeving waarin de camping nu ligt en de flora en fauna in de omgeving lijkt mij verstening van dit gebied op zijn zachtst gezegd "zonde".
3. Noorbeek heeft 1100 inwoners, door het bouwen van een bungalowpark zal het dorp overspoeld worden met extra verkeer. Op dit moment heeft het dorp al veel last van verkeersdrukte (wielrenners, mergellandroute rijders, motorrijders, wandelaars die hun auto overal in het centrum parkeren) waardoor er regelmatig opstopping is in het centrum van het dorp.
4. Het aantal bedden die voor vakantie worden aangeboden in Noorbeek is op dit moment al redelijk groot en staat financieel/ economisch onder druk. De bezettingsgraat van de bedrijven is niet optimaal.
De 400 extra bedden die er door het bouwen van een bungalowpark bij komen zullen de druk voor de huidige bedrijven alleen maar vergroten.

5. De laatste jaren zijn er toeristische bedrijven geweest die veel geld geïnvesteerd hebben in het verbeteren en/of uitbreiden van hun accommodatie. In hoeverre is het haalbaar dat zij deze investering terug verdienen als er nog een vakantiepark bij komt? De concurrentie wordt alleen maar groter.
6. Gezien het zelfvoorzienend karakter van het park lijkt de kans klein dat de MKB van het dorp zal kunnen meeliften wat betreft extra inkomsten.

Ik hoop van harte dat u uw plannen ten aanzien van het veranderen van het bestemmingsplan om zodoende bungalowpark Landal Wolfsberg te kunnen realiseren wilt overwegen en herzien.

Vriendelijke groeten



Eva Stultiens

Hoeve De Witte Olifant

Eva Stultiens
Vincent en Rozemarijn Nicolaes
Kempestraat 2
6255 AC Noorbeek
00 31 (0)43 4571441
00 31 (0)6 51232127

info@dewitteolifantnoorbeek.nl
www.dewitteolifantnoorbeek.nl



13I0005562

19/08/2013

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoev.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	16 AUG. 2013	Kwal.
W III		
W IV	Kopie 	Raad 
W V		
BVO		

Noorbeek, 14 augustus 2003

Aan de Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG Eijsden-Margraten

Geachte leden van de Raad,

Hierbij doen wij u toekomen een aantal getekende bezwaren tegen het wijzigen van het bestemmingsplan waardoor camping "de Wolfsberg" veranderd kan worden in een vakantiepark.

U begrijpt dat nog de tijd nog de mankracht nog de financiële middelen aanwezig waren om een grootschalig onderzoek te doen onder de Noorbeekse bevolking naar hun standpunt over de verandering van het bestemmingsplan.

Een huis aan huis verspreiding in Schey van de hier onderliggende brief leverde in ieder geval een ruime meerderheid(60%) op die tegen de komst is van het vakantiepark.

Naast de ondertekenaars in Schey zijn er uiteraard ook nog andere ondertekenaars.

Namens alle ondertekenaars
Vriendelijk groetend,

E. Stultiens

Kempestraat 2
6255CC Noorbeek.
Tel: 043-4571441
06 51232127

info@dewitteolifantnoorbeek.nl



1

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juni 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

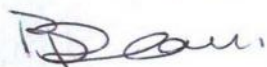
Druk op de regio

De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1000 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,



Beaujean Vacances
Molenweg 13
6271 JN Gulpen
www.geuldal.com
info@geuldal.com

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juni 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

Druk op de regio

De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1000 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,



J. Engle
J. Engle
J. Engle

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juli 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplan-wijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

Druk op de regio

De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1083 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,

Fam. J. Woukens - Aneluis

Tenlingenhoeve.

4/

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juni 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

Druk op de regio

De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1000 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, reading "M. Klein Houben". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the bottom.

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juli 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

Druk op de regio

De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1083 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,

drs. H.M. Rodemecher
Schey

6

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juni 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

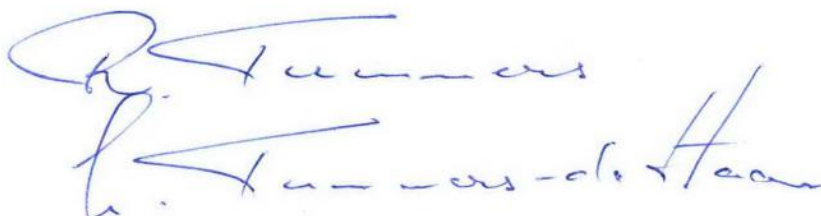
Druk op de regio

De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1000 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,

Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. J. van der Heide'.

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juli 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

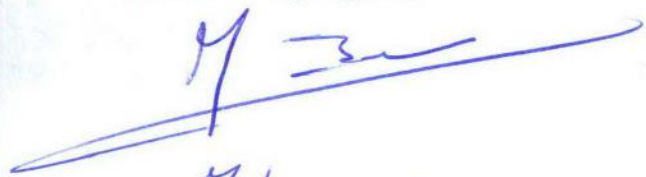
Druk op de regio

De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1083 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,



J.L. van Beek Schey 4

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juli 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juli 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-rekenend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

Druk op de regio

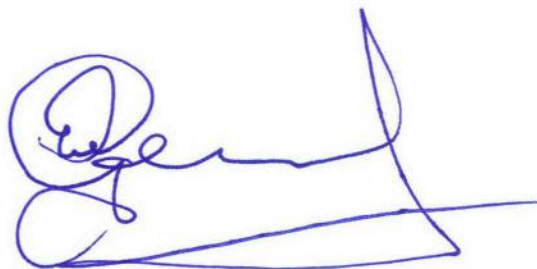
De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1083 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,

Wim Merks



60

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juli 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

Druk op de regio

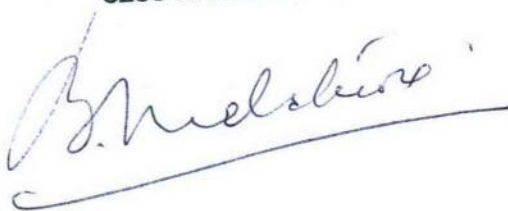
De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1083 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,

drs. l.j.m. melchior
schey 2
6255 nl noorbeek



Margrit Melchior
Schey 2
6255 NL Noorbeek



Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juli 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

Druk op de regio

De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1083 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

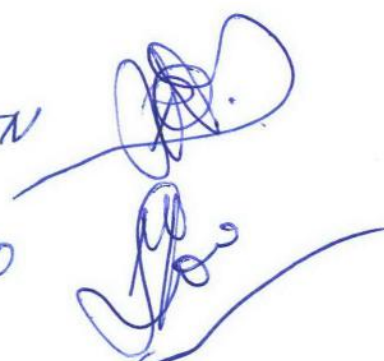
Met vriendelijke groet,

P.S.

Vrijdag of zaterdag worden de brieven weer opgehaald.

RON SOUKEN

MARGO LOO



Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juli 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

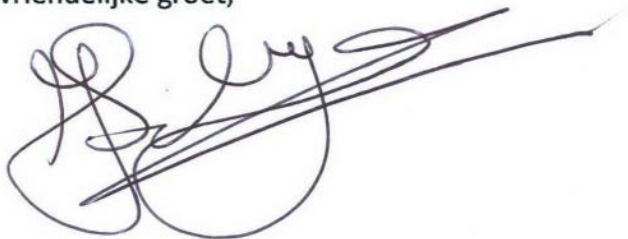
Druk op de regio

De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1083 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juni 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

Druk op de regio

De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1000 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,

Bert Janssen

Onderscheef 3

6200NM Noorbeek



1310003784

15/05/2013

College van B&W der Gemeente Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG Margraten

Noorbeek, 8 mei 2013

Betreft: inspraakreactie voorontwerp Landal Wolfsberg

Gemeente Eijsden-Margraten		
Org.	Nr.	Hoef.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	15 MEI 2013	Kwal.
W III		
W IV		
W V	Kopie	Raad

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan Landal Wolfsberg wil ondergetekende van de gelegenheid gebruik maken om een inspraakreactie in deze aan te leveren.

Vooropgesteld moet worden dat ondergetekende niet afwijzend tegenover de plannen staat, echter deze moet niet ten nadele gaan van onze bedrijfsvoering. Ondergetekende is namelijk eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie W, nummers 178, 215 en 219. Dit betreft een perceel met laagstam fruitbomen c.q. een perceel bestemd voor de teelt van aardbeien middels teeltondersteunende maatregelen. Dit perceel is gelegen vrijwel direct aangrenzend aan de achterzijde van het plan. Gezien de planvorming zijn er recreatiewoningen gepland binnen een straal van 50 meter van dit gehele perceel. Uit jurisprudentie blijkt (en zoals jullie als gemeente ook weten vanuit het dossier Vaessen te Noorbeek) dat een afstand van minimaal 50 meter aangehouden moet worden vanaf de locatie waar de bestrijdingsmiddelen gespoten worden tot aan de achterzijde van de tuin van het bebouwde object. Wij verzoeken u dan ook de grens van het bestemmingsplan zodanig te projecteren opdat de bebouwingsmogelijkheden buiten deze zone van 50 meter komen te liggen. Tevens verzoekt ondergetekende u voor de inrichting van de groencompensatie in het kader van het LKM, zowel binnen als ook buiten het plangebied, rekening te houden met de voor onder andere bacterievuur en wormsteek gevoelige plantensoorten. Het kan niet zo zijn dat bacterievuur vanaf de groencompensatiepercelen gaat overslaan op onze fruitboomgaarden in de nabijheid. Let op: dit betreft niet enkele het reeds gememoreerde perceel, maar ook de overige fruitboomgaarden in de nabijheid van het plangebied. Graag willen wij in overleg met initiatiefnemer deze groencompensatie handen en voeten geven. Voor een soortenoverzicht welke gevoelig zijn voor bacterievuur verwijzen wij u naar www.bacterievuur.nl.

Graag verzoeken wij u met bovenstaande punten rekening te houden in uw belangenafweging.

Met vriendelijke groet,

Fruitbedrijf Wim Notermans
Hoogcruts 5
6255 NS Noorbeek



13I0003819

16/05/2013

Aan college van BenW Eijsden Margraten

Geachte heer/ mevrouw,

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoef.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	16 MEI 2013	Kwal.
W III		
W IV		Raad
W V	Kopie	
BVO		

Hierbij reageren wij op voornemen van gemeente Eijsden Margraten tot instemmen realisatie nieuw bungalowpark te Hoogcruts.

Enigszins verbaasd hebben wij het bericht ontvangen dat Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten bezig zijn met een voorontwerp bestemmingsplan Landal Wolfsberg. Het betreft hier een forse verandering van 62 bungalows welke worden ingepast.

Recreatie Landgoed Terlingerhoeve heeft na een looptijd van vijf jaar en een grondige toetsing van gemeente en provincie toestemming gekregen voor het bouwen van veertien vakantiewoningen als uitbreiding op bestaand bedrijf met vakantiewoningen. Zeer kritisch was men op de schaalvergroting binnen een kleine kern als Terlinden. De gemeente geeft aan alleen een faciliterende rol te spelen bij initiatieven die passen bij de gewenste schaal van het gebied en hoogwaardige kwaliteit laten zien. Nu wordt zonder probleem in een nog kleiner gehucht dan Terlinden een plan voorbereid voor een park welke wat betreft capaciteit drie keer zo groot is.

Wij als ondernemersvereniging Noorbeek Natuurlijk stellen ons de vraag of de realisatie van een groot bungalowpark het hoogwaardige kwaliteitstoerisme geeft waar wij als branche en rijk naar streven? Zeker tussen de kleine dorpskernen waar het plan zich bevindt, en waar al verschillende ondernemers met een paar vakantiewoningen actief zijn vinden wij een groot bungalowpark niet gepast.

Als ondernemer verwachten wij van gemeente visie na te streven waarin ontwikkeling van het gebied op een hoogwaardige kwaliteit voorop staat. Het beter benutten en verder uitbouwen van het bestaande toeristisch-recreatieve aanbod en potentieel evenals het beter toegankelijk maken ervan zien wij niet door het optuigen van een groot bungalowpark.

Met vriendelijke groet,

Jean Wouters
Eigenaar Recreatie Landgoed Terlingerhoeve
Gulperstraat 5
6255NX Noorbeek

Aan het College van B & W

van de gemeente Eijsden-Margraten

Geacht College,

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoef.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	15 MEI 2013	Kwal.
W III		
W IV		Raad
W V	Kopie	
BVO		

Noorbeek, 14 mei 2013



1310003743

14/05/2013

Het is met verbijstering dat ik kennis heb genomen van uw voornemen medewerking te verlenen aan de realisatie van een groot bungalowpark aan de Wolfsberg te Hoogcruts.

Er heeft geen onderzoek plaats gevonden of hier in de regio wel behoefte aan is en of dit wenselijk is. Een inventarisatie van alle vakantiewoningen in uw gemeente en eventueel in de aangrenzende gemeente Gulpen-Wittem had u wellicht kunnen overtuigen dat een verdere uitbreiding van vakantiewoningen ongewenst is. Veel agrariërs, die een grote bijdrage leveren aan de instandhouding van ons prachtige landschap, hebben uit bittere economische noodzaak gedeelten van hun accommodaties verbouwd tot vakantiewoningen of geïnvesteerd in nieuwe vakantiewoningen. Dit is in feite kleinschalig toerisme waar het midden- en kleinbedrijf in de streek ook duidelijk profijt van hebben. De agrariër met enkele vakantiewoningen en als kleine ondernemer wordt weer weggedrukt door de "grote jongens". Gelijk ook de grote winkelbedrijven de kleine bedrijven gedwongen hebben hun deuren te sluiten. Als u kleine dorpen levensvatbaar wilt houden, zoals als u steeds verkondigt, voert uw gemeente door uw medewerking aan zo'n vakantiepark een contraproductief beleid

Het kleinschalige is juist het aantrekkelijke van ons prachtige landschap. Dat is wat u als gemeente steeds propageert en waarvoor de wandelaar en fietser hier naar toe komt. Hoe kunt u dan een plan zoals dat van de Wolfsberg ondersteunen en uw eigen inwoners met hun enkele vakantiewoningen brodeloos maken. Uw naburige gemeente Voeren heeft juist daarom steeds geweigerd medewerking te verlenen aan grote vakantieprojecten omdat het massale karakter van bungalowparken een averechts effect heeft op het toerisme door de drukte die het veroorzaakt. Dat soort grote projecten levert niet meer vakantiegevoel op, het verplaatst alleen vakantiegevoel als communicerende vaten. Op lange termijn leidt dit tot minder toeristen omdat het gebied überlaufen wordt.

Een argument als het levert een groot aantal arbeidsplaatsen op is zeer discutabel. De ondernemer geeft geen enkele contractuele garantie. Het begint al bij het realiseren van zo'n park. Het is heel wel mogelijk dat een bouwbedrijf dat niet uit Limburg komt, de opdracht krijgt. Als zo'n park gerealiseerd is wordt het een groothandel die de winkel in het park bevoorraadt. De cafetaria of het restaurant in zo'n park vormt een concurrent voor de plaatselijke horeca.

Als er arbeidsplaatsen in zo'n park ontstaan, zullen ze op een andere plek verdwijnen omdat daar minder werk voorhanden is.

Na enkele jaren klopt men weer bij de gemeente aan met het verzoek te mogen uitbreiden omdat het huidige park dan te klein is en niet rendabel zoals ook nu het geval is bij het op een steenworp gelegen vakantiepark Euverem . Het gevolg is dat er weer een grote steenmassa bij komt en de nog over gebleven kleine agrariër/ondernemer weg drukt.

Resumerend levert de realisatie van een vakantiepark aan de Wolfsberg geen enkele positieve bijdrage aan onze regio en werkt eerder destructief.

Als u mijn argumentatie ernstig bestudeert zult u tot de conclusie komen dat het beter is geen medewerking te verlenen aan het verwezenlijken van het bungalowpark "Wolfsberg " en u dan ook dienovereenkomstig handelt.

Met vriendelijke groet,

J. Schreurs

Ulvend 1

6255NA

NOORBEEK



1310003746

14/05/2013

Noorbeek, 14-05-2013

Aan B & W en gemeenteraad van de Gemeente Eijsden- Margraten

Postbus 10,
6269ZG MargratenMevrouw Y.Engelen
Eigenaar hoeve endepoel
Vroelen 24,
6255 NC Noorbeek

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoef.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	15 MEI 2013	Kwal.
W III		
W IV		
W V	Kopie	Raad
BVO		

Geachte dames en heren,

Vol ongeloof heb ik, via de krant, kennisgenomen van de grootschalige uitbreiding van vakantiewoningen op camping de Wolfsberg in Noorbeek.

De verbazing betreft meerdere punten.

Allereerst roept het bij mij de vraag op of er behoefte is aan een groot bungalowpark, daar de markt onder druk staat. Heeft de gemeente een inventarisatie gemaakt van alle vakantiewoningen in de gemeente Eijsden-Margraten, met bij behorende bezettingsgraad? En valt daar dan uit af te leiden dat het wenselijk is om medewerking te verlenen aan de realisatie van een dergelijk grootschalig plan?

Ik zie het dan ook meer als een verplaatsing van vakantiegasten dan dat het meer vakantiegasten zal opleveren.

Tot nu toe heeft de gemeente steeds ingezet op de charme van het kleinschalige toerisme. Het kleinschalige toerisme is juist het aantrekkelijke van het heuvelland en de rede waarom wandelaars en fietsers hier graag vertoeven. Tot nu toe heeft deze vorm van toerisme bewezen dat iedereen in de regio zijn/haar voordeel er mee kan doen, de horeca, midden-en kleinbedrijf en producenten van streekproducten.

Hoe past een en ander in de toeristische visie van de gemeente Eijsden Margraten?

Kunt u in een onderbouwing van de toeristische visie laten zien dat uitbreiding van 62 vakantiewoningen gerechtvaardigd is.

Verder stel ik me de vraag of er onderzoek gedaan is naar vrije bestaande monumentale panden, of in de nabije toekomst vrijkomen, welke geschikt gemaakt kunnen worden voor recreatief toerisme?

Mijns inziens is het niet wenselijk, en niet noodzakelijk, dat er nog meer versterking optreedt in ons mooie landschap.

Ik ben vóór een toeristische impuls in de gemeente Eijsden Margraten, maar dat zie ik meer in al bestaande panden, en de camping mag de camping blijven!

Dit soort zelfvoorzienende vakantieparken van een keten levert de omgeving niks op!

Deze ontwikkelingen zie ik eerder als een bedreiging dan een kans. Kunt u aan tonen dat het midden-en kleinbedrijf en de omgeving er beter van wordt?

Het argument dat het mogelijk op termijn 20 arbeidsplaatsen zal opleveren is eveneens discutabel.

Hoe zit het met de infrastructuur, is er al een ontsluitingsplan?

Samenvattend kom ik tot de conclusie dat medewerking verlenen aan de realisatie van het plan Landal Wolfsberg geen toegevoegde waarde heeft voor Noorbeek en omgeving.

Mogelijk ligt ook hier de ambitie van de gemeente Eijsden- Margraten te hoog.

Ik ben benieuwd naar uw reactie.

Met vriendelijke groet

Mevr. Y.Engelen

Vroelen 24

6255 NC Noorbeek

Hoeve Endepoel info@hoeve-endepoel





13I0003742

14/05/2013

Maandag 13 mei 2013

Gemeente Eijsden-Margraten

Aan het college van burgemeester en wethouders

Geacht college,

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoef.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	15 MEI 2013	Kwal.
W III		
W IV		Raad
W V	Kopie	
BVO		

Met enige reserve heb ik kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan de Wolfsberg te Noorbeek.

Er zijn een aantal vragen bij mij opgekomen.

De provincie en gemeente, zijn al jaren bezig om de verstening van het buitengebied tegen te gaan. De toeristen komen niet voor de stenen maar voor de natuur.

Nu is bekend dat voor recreatieve bestemmingen een ander regime geldt maar desalniettemin vindt die verstening wel plaats. Is het niet beter om een bestaand recreatiepark te renoveren desnoods te amoveren en opnieuw op te bouwen. Dat zou ook in Noorbeek kunnen. Door het niet afgeven van een wijziging van het bestemmingsplan zou de ontwikkelaar daartoe "gedwongen worden". Dan praat je over kwaliteitsverbetering.

Wat nu gebeurt is wel de gemakkelijke lees goedkope weg.

Als wij praten over het toerisme in Noorbeek hebben we het over kleinschalig toerisme. Geen grote hotels of pensions en weinig grote verhuurbedrijven. Landal zal straks met plusminus 60 huizen hier met kop en schouders bovenuit steken. Een complete woonwijk, 400 bedden.

Gasten waarderen nu juist die kleinschaligheid.

Het streven van de gemeente om met name leegkomende agrarische bedrijven (bebouwing) een recreatieve bestemming te geven om zodoende cultureel erfgoed te behouden en de verblijfsrecreatie te ondersteunen kan ik even niet rijmen met het voorontwerp wat nu op tafel ligt. Met zo'n grote speler "naast de deur" wordt investeren in een dergelijk project toch een hachelijk avontuur. Zeker gezien het stunten met prijzen die een dergelijk organisatie zich nu eenmaal makkelijker kan permitteren.

Er is de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in het verblijfstoerisme. Het gevolg hiervan is een sterke uitbreiding van het aantal bedden in deze omgeving en dan kijk ik wat ruimer dan alleen de projecten in onze gemeente. Op dit moment wordt door iedereen een terugloop ervaren in het aantal boekingen, zowel bij grote als kleine bedrijven. Makkelijk is om de crisis hier de schuld van te geven maar dat is nu juist niet zo. In perioden van economische crisis trekt het binnenlandse toerisme juist aan. Verzadiging of een begin van verzadiging zou daar debet aan kunnen zijn. Deze geluiden hoor je ook bij toeristische onderzoeken en bij de Recron. Nu zal Landal het wel overleven maar als de toekomstige toerist kan kiezen uit Landal en Landal en Landal dan heeft hij nog de keus om naar de andere kant van de grens te gaan naar België waar de overheid heel bewust deze parken niet wilt juist om de kleinschaligheid, waar de toeristen voor komen, te behouden. Serieus onderzoek naar de behoefte aan nog meer bedden zou op zijn plaats zijn.

We moeten voorkomen dat het buiten Landal wel heel erg stil wordt in deze omgeving.

Vriendelijk groetend,

R. Tummers

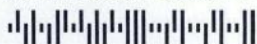
Schey 13

6255NL Noorbeek

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoev.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	16 MEI 2013	Kwal.
W III		
W IV		
W V	Kopie	Raad
BVO		

Per fax (043-4584400) en per post!

Afz. Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem



College van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN



13I0003809
16/05/2013

Datum 15 mei 2013

Betreft Inspraakreactie namens maatschap Heitzer-Brouwers op voorontwerp
bestemmingsplan Landal Wolfsberg

Ons kenmerk 13/26078/B/M/HS

Aelmans Ruimte,
Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44

Geacht College,

Namens cliënte, maatschap Heitzer-Brouwers, Hoogcruts 10 te (6255 NS)
Noorbeek, in deze vertegenwoordigd door de heer W. Heitzer, richt ik mij tot u
met het volgende.

Cliënte heeft kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan Landal
Wolfsberg (hierna: 'het voorontwerpplan') zoals dat tot en met 15 mei 2013
ter inzage ligt in het kader van de 'Inspraakverordening Eijsden-Margraten
2011'.

Cliënte brengt het volgende omtrent dit voorontwerpplan naar voren.

Cliënte exploiteert op de locatie Hoogcruts 10 een agrarisch bedrijf met
veehouderij en akkerbouw.

1) Grondruil t.b.v. afstandsvergroting

Met dit plan wordt de nu aanwezige camping met uitsluitend kampeerplaatsen
omgevormd naar een bungalowpark met groepsaccommodaties.

Om dit te bewerkstelligen wordt voor de bouw van de 62
bungalows/groepsaccommodaties een groot bouwvlak opgenomen. Daarnaast
worden het bouwvlak en de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw
(voorzieningengebouw) enorm verruimd.

Het oostelijk deel van dit nieuwe bungalowpark ligt tegen de woningen en
bedrijven van Hoogcruts aan.

De transformatie van deze nu rustige camping naar een bungalowpark
betekent dat waar nu alleen in het vakantieseizoen wordt gekampeerd in de
toekomst het jaarrond vakantiehuisjes worden verhuurd.



Op onze dienstverlening zijn de
algemene voorwaarden van Aelmans
Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van
toepassing die u vindt op
www.aelmans.com.

Gezien de ligging nabij het gehucht Hoogcruts voorziet cliënte spanningen tussen de bedrijfsvoering van het bungalowpark en de woon- en werkomgeving van Hoogcruts. Cliënte vraagt zich dan ook af of deze omvangrijke ontwikkeling en intensivering van het gebruik past bij de maat en schaal van de kleinschaligheid van het gehucht Hoogcruts. Daar waar nu het grootste deel van het jaar weinig of geen activiteiten op de camping plaatsvinden wordt dit met het bungalowpark een jaarronde bedrijfsvoering.

Aangezien sprake is van een volledige omvorming en herinrichting van de huidige camping, welke omvorming gepaard gaat met een investering van miljoenen, is ook dit het moment om te onderzoeken of het nieuwe bungalowpark zodanig kan worden gesitueerd/gereconstrueerd, dat dit los komt te liggen van het gehucht Hoogcruts, zodat dit gehucht gevrijwaard wordt van de drukte en potentiële overlast van het bungalowpark.

Om dit te bewerkstelligen stelt cliënte een grondruil voor waarbij het oostelijke deel van de huidige camping (met voorzieningengebouw) aan de bedrijfsvoering wordt onttrokken en vrij wordt gemaakt van bebouwing en dit deel van de camping aan de westelijke zijde wordt toegevoegd. Het betreft een grondruil met een oppervlakte van circa 1 hectare. In bijlage 1 is die ruil indicatief aangegeven.

Met deze ruil wordt de afstand van het bungalowpark tot het gehucht Hoogcruts met circa 100 meter vergroot en komt dit park ook los te liggen van het gehucht Hoogcruts. Het park kan dan op een betere en efficiëntere wijze worden ingericht en worden ontsloten en het voorzieningengebouw kan op die plaats opnieuw en op grond van de daaraan te stellen eisen voor een bungalowpark worden opgericht. De meerkosten op korte termijn (sloop bestaande bebouwing) kunnen daarmee op langere termijn terug worden verdiend.

Cliënte is eigenaar van de gronden aan de westzijde van de camping. Een grondruil is dan ook uitvoerbaar. Met de uitvoering van dit voorstel wordt er een duurzamere oplossing gecreëerd, waar uiteindelijk alle partijen baat bij hebben.

Voor nader overleg over deze voorgestelde grondruil kunt u contact opnemen met ondergetekende onder telefoonnummer: 0475-459260.

2) Afstanden beplanting tot perceelsgrenzen

De landbouwgronden van cliënte liggen aansluitend aan de camping, aan de west-, noord- en oostzijde.

Cliënte begrijpt uit het voorontwerpplan dat er wordt voorzien in een gedegen landschappelijke inpassing. Dit zal ook noodzakelijk zijn vanwege de permanente aanwezigheid van de bungalows en de invloed van die gebouwen op het landschap.

Op dit moment wordt de camping al omgeven door forse hagen, grote struiken en bomen. Door de omvang van die hagen en bomen is er sprake van veel overhangend groen (struiken) en takken, die cliënte op dit moment regelmatig (noodgedwongen) zelf snoeit om schade aan haar gewassen en de afrastering te voorkomen.

Cliënte verzoekt bij het uitwerken van het nieuwe inpassings-/landschapsplan (dat niet bij de stukken ter inzage ligt) een zodanige planopzet te hanteren dat de huidige overlast wordt weggenomen door grotere plantafstanden van bomen en struiken aan te houden tot de perceelsgrens.

Het is overbodig er op te wijzen dat op basis van burennrecht bomen op minimaal een afstand van 2 meter uit de perceelsgrens moeten staan en hagen minimaal 0,5 meter.

Daarbij dient in een onderhouds- en beheerplan te worden vastgelegd dat die beplanting langs de perceelsgrenzen, ter voorkoming van overlast op buurpercelen, jaarlijks wordt teruggesnoeid.

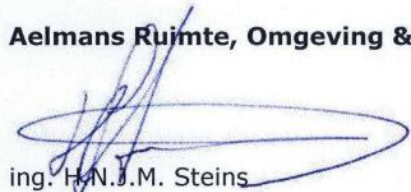
Voor vragen en/of een toelichting omtrent deze inspraakreactie kunt u contact opnemen met ondergetekende onder telefoonnummer 0475-459260.

Inmiddels verblijft,

hoogachtend,

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

c.c: mts. Heitzer-Brouwers

A blue ink signature, appearing to be "H.N.J.M. Steins", written over a horizontal line.

ing. H.N.J.M. Steins

Bijlagen: 1) Indicatieve aanduiding grondruil op verbeelding





Gisteren per post verzonden.

Per fax (043-4584400) en per post

Afz. Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem



College van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoev.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	16 MEI 2013	Kwal.
W III		
W IV		
W V		
BVO		Raad

Aelmans Ruimte,
Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

Info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.8.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44

Datum: 15 mei 2013

Betreft: Inspraakreactie namens maatschap Heitzer-Brouwers op voorontwerp
bestemmingsplan Landal Wolfsberg

Ons kenmerk: 13/26078/B/M/HS

Geacht College,

Namens cliënte, maatschap Heitzer-Brouwers, Hoogcruts 10 te (6255 NS)
Noorbeek, in deze vertegenwoordigd door de heer W. Heitzer, richt ik mij tot u
met het volgende.

Cliënte heeft kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan Landal
Wolfsberg (hierna: 'het voorontwerpplan') zoals dat tot en met 15 mei 2013
ter inzage ligt in het kader van de 'Inspraakverordening Eijsden-Margraten
2011'.

Cliënte brengt het volgende omtrent dit voorontwerpplan naar voren.

Cliënte exploiteert op de locatie Hoogcruts 10 een agrarisch bedrijf met
veehouderij en akkerbouw.

1) Grondruil t.b.v. afstandsvergroting

Met dit plan wordt de nu aanwezige camping met uitsluitend kampeerplaatsen
omgevormd naar een bungalowpark met groepsaccommodaties.

Om dit te bewerkstelligen wordt voor de bouw van de 62
bungalows/groepsaccommodaties een groot bouwvlak opgenomen. Daarnaast
worden het bouwvlak en de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw
(voorzieningengebouw) enorm verruimd.

Het oostelijk deel van dit nieuwe bungalowpark ligt tegen de woningen en
bedrijven van Hoogcruts aan.

De transformatie van deze nu rustige camping naar een bungalowpark
betekent dat waar nu alleen in het vakantiesizoen wordt gekampeerd in de
toekomst het jaarrond vakantiehuysjes worden verhuurd.



Op onze dienstverlening zijn de
algemene voorwaarden van Aelmans
Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van
toepassing die u vindt op
www.aelmans.com.



Gezien de ligging nabij het gehucht Hoogcruts voorziet cliënte spanningen tussen de bedrijfsvoering van het bungalowpark en de woon- en werkomgeving van Hoogcruts. Cliënte vraagt zich dan ook af of deze omvangrijke ontwikkeling en intensivering van het gebruik past bij de maat en schaal van de kleinschaligheid van het gehucht Hoogcruts. Daar waar nu het grootste deel van het jaar weinig of geen activiteiten op de camping plaatsvinden wordt dit met het bungalowpark een jaarronde bedrijfsvoering.

Aangezien sprake is van een volledige omvorming en herinrichting van de huidige camping, welke omvorming gepaard gaat met een investering van miljoenen, is ook dit het moment om te onderzoeken of het nieuwe bungalowpark zodanig kan worden gesitueerd/gereconstrueerd, dat dit los komt te liggen van het gehucht Hoogcruts, zodat dit gehucht gevrijwaard wordt van de drukte en potentiële overlast van het bungalowpark.

Om dit te bewerkstelligen stelt cliënte een grondruil voor waarbij het oostelijke deel van de huidige camping (met voorzieningengebouw) aan de bedrijfsvoering wordt onttrokken en vrij wordt gemaakt van bebouwing en dit deel van de camping aan de westelijke zijde wordt toegevoegd. Het betreft een grondruil met een oppervlakte van circa 1 hectare. In bijlage 1 is die ruil indicatief aangegeven.

Met deze ruil wordt de afstand van het bungalowpark tot het gehucht Hoogcruts met circa 100 meter vergroot en komt dit park ook los te liggen van het gehucht Hoogcruts. Het park kan dan op een betere en efficiëntere wijze worden ingericht en worden ontsloten en het voorzieningengebouw kan op die plaats opnieuw en op grond van de daaraan te stellen eisen voor een bungalowpark worden opgericht. De meerkosten op korte termijn (sloop bestaande bebouwing) kunnen daarmee op langere termijn terug worden verdiend.

Cliënte is eigenaar van de gronden aan de westzijde van de camping. Een grondruil is dan ook uitvoerbaar. Met de uitvoering van dit voorstel wordt er een duurzamere oplossing gecreëerd, waar uiteindelijk alle partijen baat bij hebben.

Voor nader overleg over deze voorgestelde grondruil kunt u contact opnemen met ondergetekende onder telefoonnummer: 0475-459260.

2) Afstanden beplanting tot perceelsgrenzen

De landbouwgronden van cliënte liggen aansluitend aan de camping, aan de west-, noord- en oostzijde.

Cliënte begrijpt uit het voorontwerpplan dat er wordt voorzien in een gedegen landschappelijke inpassing. Dit zal ook noodzakelijk zijn vanwege de permanente aanwezigheid van de bungalows en de invloed van die gebouwen op het landschap.

Op dit moment wordt de camping al omgeven door forse hagen, grote struiken en bomen. Door de omvang van die hagen en bomen is er sprake van veel overhangend groen (struiken) en takken, die cliënte op dit moment regelmatig (noodgedwongen) zelf snoeit om schade aan haar gewassen en de afrastering te voorkomen.

Cliënte verzoekt bij het uitwerken van het nieuwe Inpassings-/landschapsplan (dat niet bij de stukken ter inzage ligt) een zodanige planopzet te hanteren dat de huidige overlast wordt weggenomen door grotere plantafstanden van bomen en struiken aan te houden tot de perceelsgrens.

Het is overbodig er op te wijzen dat op basis van burennrecht bomen op minimaal een afstand van 2 meter uit de perceelsgrens moeten staan en hagen minimaal 0,5 meter.



13/26078/B/M/MS, pagina 3 van 3

Daarbij dient in een onderhouds- en beheerplan te worden vastgelegd dat die beplanting langs de perceelsgrenzen, ter voorkoming van overlast op buurpercelen, jaarlijks wordt teruggesnoeid.

Voor vragen en/of een toelichting omtrent deze inspraakreactie kunt u contact opnemen met ondergetekende onder telefoonnummer 0475-459260.

Inmiddels verblijft,

hoogachtend,

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

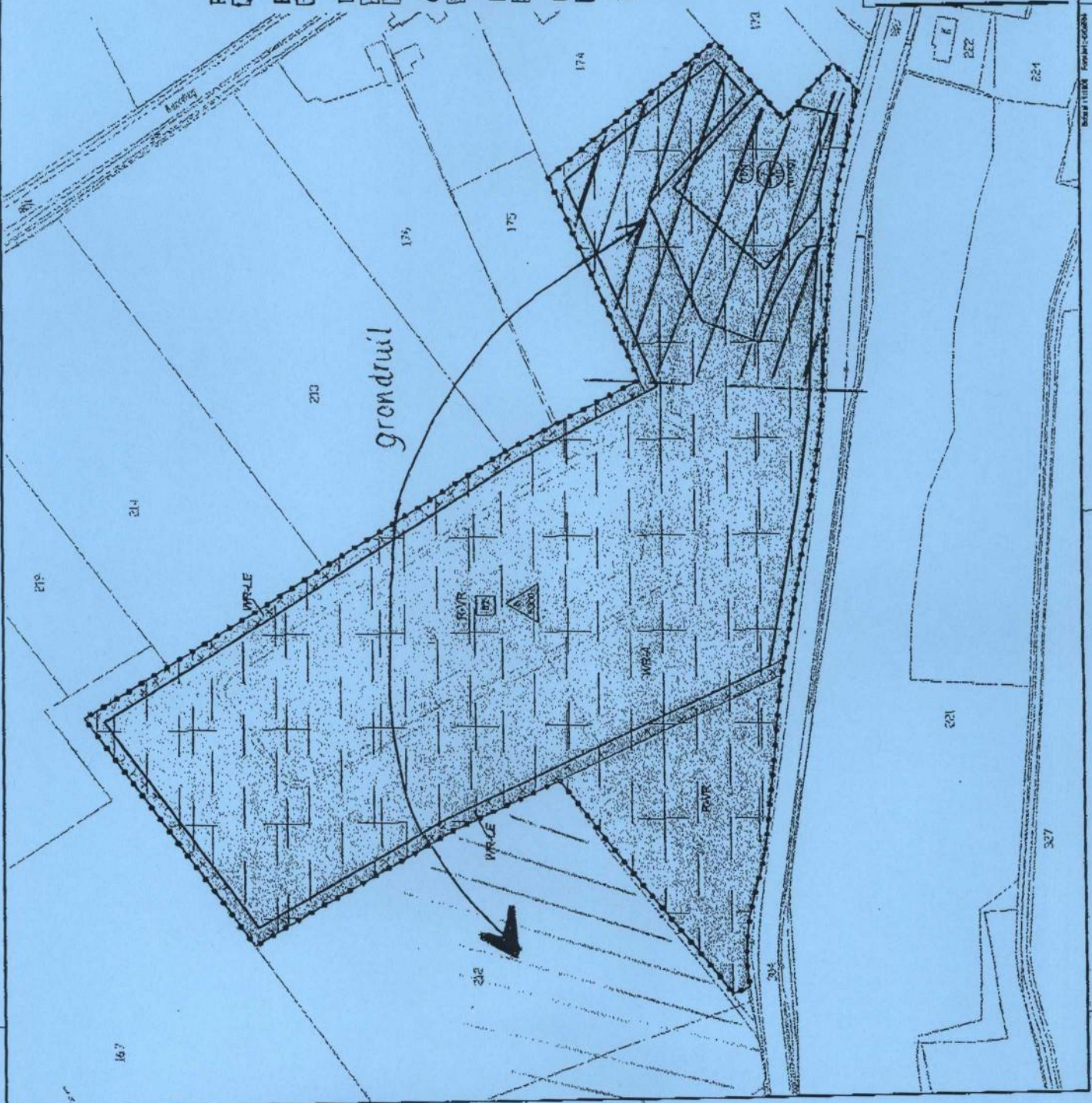
c.c: mts. Heitzer-Brouwers

ing. H.N.J.M. Steins

Bijlagen: 1) Indicatieve aanduiding grondruil op verbeelding

- Plangebied**
Landal Wolffenberg
- Enkelbestemmingen**
RAVR Recreatie - Verblif/recreatie
- Dubbelbestemmingen**
WAAR Waarde - Archeologie
WPL Landscapsbelement
- Gebiedsaanduidingen**
milieuzone - bodembeschermingsgebied
- Functionaanduidingen**
specifieke vorm van recreatie - voorzieningen gebouw
- Bouwvlakken**
bouwvlak
- Maatvoeringen**
maximale goot- en bouwhoogte (m)
maximum aantal wooneenheden
maximum bebouwd oppervlak (m²)
maximum bebouwingspercentage (%)

OPDRACHTGEVER Lidwoud		NOEDAL 1:4000	PROJEKT R. Brouwer	PROJEKTIE A.L.M. Steegh	FORMAAT A2
PROJEKT Bestemmingsplan Landal Wolffenberg Gemeente Eindhoven		TECHNISCHE TOEGANG 1:4000			
TOEGANG 1:4000		TOEGANG 1:4000			
TOEGANG 1:4000		TOEGANG 1:4000			





13I0005562

19/08/2013

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoev.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	16 AUG. 2013	Kwal.
W III		
W IV		Raad
W V	Kopie	
BVO		

Noorbeek, 14 augustus 2003

Aan de Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG Eijsden-Margraten

Geachte leden van de Raad,

Hierbij doen wij u toekomen een aantal getekende bezwaren tegen het wijzigen van het bestemmingsplan waardoor camping "de Wolfsberg" veranderd kan worden in een vakantiepark.

U begrijpt dat nog de tijd nog de mankracht nog de financiële middelen aanwezig waren om een grootschalig onderzoek te doen onder de Noorbeekse bevolking naar hun standpunt over de verandering van het bestemmingsplan.

Een huis aan huis verspreiding in Schey van de hier onderliggende brief leverde in ieder geval een ruime meerderheid(60%) op die tegen de komst is van het vakantiepark.

Naast de ondertekenaars in Schey zijn er uiteraard ook nog andere ondertekenaars.

Namens alle ondertekenaars
Vriendelijk groetend,

E. Stultiens

Kempestraat 2
6255CC Noorbeek.
Tel: 043-4571441
06 51232127

info@dewitteolifantnoorbeek.nl

Bijlagen

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoev.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	16 AUG. 2013	Kwal.
W III		
W IV		Raad
W V	Kopie	
BVO		

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juni 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

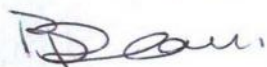
Druk op de regio

De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1000 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,



Beaujean Vacances
Molenweg 13
6271 JN Gulpen
www.geuldal.com
info@geuldal.com

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juni 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

Druk op de regio

De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1000 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,



J. Ingels
J. Ingels
J. Ingels

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juli 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

Druk op de regio

De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1083 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,

Fam. J. Woukens - Aneluis

Tenlingenhoef.

4/

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juni 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

Druk op de regio

De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1000 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, reading "M. Klein Houben". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juli 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

Druk op de regio

De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1083 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,

drs. H.M. Rodemecher
Schey

6

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juni 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

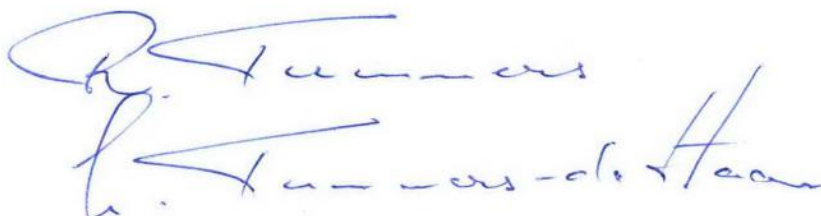
Druk op de regio

De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1000 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,

Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. J. van der Heide'.

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juli 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

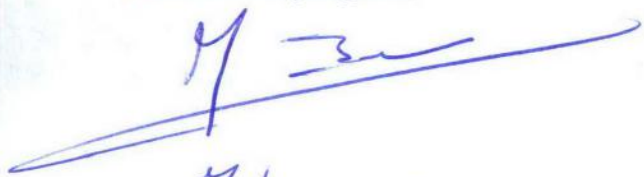
Druk op de regio

De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1083 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,



J.L. van Beek Schey 4

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juli 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juli 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-rekenend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

Druk op de regio

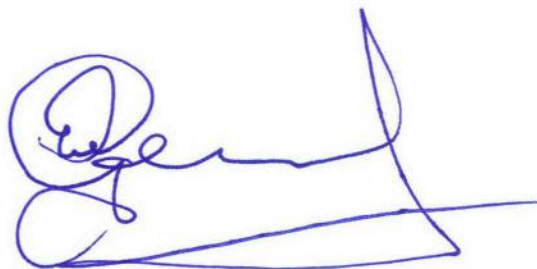
De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1083 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,

Wim Merks



60

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juli 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

Druk op de regio

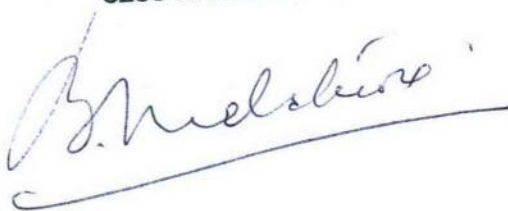
De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1083 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,

drs. I.j.m. melchior
schey 2
6255 nl noorbeek



Margrit Melchior
Schey 2
6255 NL Noorbeek



Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juli 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

Druk op de regio

De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1083 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

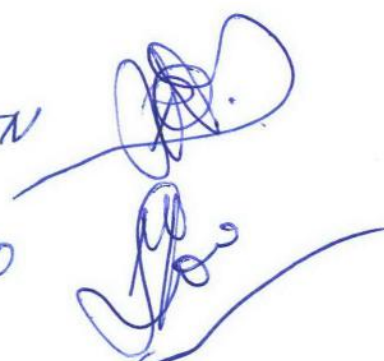
Met vriendelijke groet,

P.S.

Vrijdag of zaterdag worden de brieven weer opgehaald.

RON SOUKEN

MARGO LOO

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to Ron Souken, positioned to the right of the printed names.

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juli 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

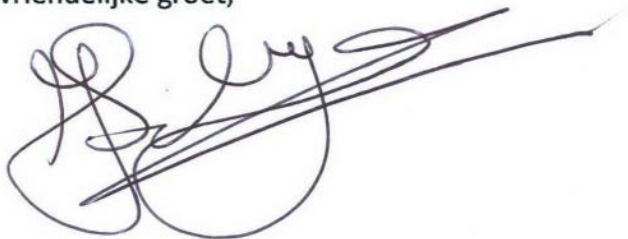
Druk op de regio

De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1083 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Gemeenteraad gemeente Eijsden-Margraten
Postbus
6269 ZG Margraten

Noorbeek, juni 2013

Geachte leden van de gemeenteraad Eijsden-Margraten

Wij hebben kennis genomen van de plannen die Landal Greenparks heeft om camping 'De Wolfsberg' te veranderen in een vakantiepark met 62 recreatiewoningen. Mocht u overwegen om hieraan uw medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanwijziging, dan geven wij u middels deze brief een aantal punten mee ter overweging.

Deze ideeën komen voort uit het feit dat wij wonen in deze regio en hier ons brood verdienen. Wij houden van de streek en zijn ermee begaan. Dit verklaart onze betrokkenheid en van daaruit menen wij u onze ideeën aan te dragen.

Kleinschaligheid

In de eerste toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2011-2015 staat, dat de toeristische recreatieve sector Margraten vooral kleinschalige bedrijven kent. Deze dienen hun kleinschaligheid uit te buiten door een hoge kwaliteit te bieden (blz 28). Naar onze mening is een park met 400 bedden, met eigen horeca-faciliteiten geen kleinschalige accommodatie.

Vraag & aanbod

Heeft u nagedacht over hoe de vraag en het aanbod in deze omgeving en in dit marktsegment zich verhouden? En heeft u nagedacht over de levensvatbaarheid van andere accommodaties? Natuurlijk bent u er als raad niet voor om de markt te beïnvloeden, maar door mee te werken aan deze bestemmingsplanwijziging doet u dit wel. Immers, het midden- en kleinbedrijf in de streek zal nauwelijks profijt hebben van dit park en de bestaande accommodaties zullen merken dat er een 'grote vis' in de vijver gaat zwemmen.

Wegvloeien van rekenen

U heeft het graag over de levensvatbaarheid van de kleine kernen in het heuvelland. Die gaat u, als wij u mogen geloven, ter harte. Nu laat Landal u geloven dat dit project de leefbaarheid een impuls zal geven. Daarover door-redenerend, denken wij dat dit niet zo is. Grote partijen zoals Landal die nationaal en zelfs internationaal opereren overleven enkel door strak te calculeren. Inkoop gebeurt centraal tegen scherpe prijzen. Personeel werkt onder strikte voorwaarden tegen scherpe lonen en vaak is het zo dat er slechts één of enkele aanbieders hun waar of diensten kunnen leveren. Het ligt voor de hand dat de bouw en aanleg van het park door een bouwbedrijf van buiten Limburg zal worden gedaan, de woningen worden vaak verkocht aan een of meerdere investeringsmaatschappijen en niet aan de individuele recreant. De rekenen verdwijnen op deze manier voor een groot deel naar buiten het heuvelland gelegen regio's.

Druk op de regio

De aantrekkelijkheid van deze regio is gelegen in de natuur en de rust. Beiden staan, zoals u weet, de laatste jaren stevig onder druk. Fietstochten, motorrijders, wandelingen en diverse evenementen maken dit gebied vaak tot een mierenhoop. Het gebied en de wegen zijn dusdanig klein dat dit vaak tot stagnatie leidt en averechts werkt. We moeten voorkomen dat recreanten het gebied bewust gaan mijden. Herhaald komt dit thema naar boven bij inwoners en media, maar u als raad neemt de (verkeers)druk in het heuvelland liever niet op in uw programma's. Door medewerking te verlenen aan dit park van 400 bedden voegt u extra populatie toe op een inwoneraantal van 1000 in Noorbeek. De recreant komt om te wandelen, te fietsen en te toeren. Beseft u dat u een zorgvuldig en op toekomst afgestemd beleid zult moeten voeren in dit kostbare stukje land? Wilt u dit soort grootschalige projecten werkelijk nog toevoegen? Hoeveel parken van deze omvang zijn er al in deze relatief kleine regio? Waak er voor om niet het kind met het badwater weg te gooien.

Om de aantrekkelijkheid van dit gebied voor de lange termijn te garanderen is het van levensbelang de juiste keuzes te maken. Meewerken aan een bestemmingsplanwijziging van camping 'De Wolfsberg' naar een recreatiepark is vanuit deze optiek zeker geen goede keuze.

We zullen de besluitvorming met grote aandacht volgen.

Met vriendelijke groet,

Bert Janssen

Onderschey 3

6200NM Noorbeek

Bijlage 2: Vooroverlegreacties

1. Brandweer Zuid-Limburg
2. Limburgse Land- en Tuinbouwbond (LLTB)
3. Waterschap Roer en Overmaas
4. Provincie Limburg (directie Ruimtelijke Ontwikkeling)
5. Gasunie
6. Waterleiding Maatschappij Limburg (WML)

BRANDWEER



13I0003624

07/05/2013

Gemeente Eijsden-Margraten
t.a.v. dhr. Luth
Postbus 10
6269 ZG EIJSDEN-Margraten

Zuid-Limburg

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoef.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	- 7 MEI 2013	Kwal.
W III		
W IV		Raad
W V	Kopie	
BVO		

Holstraat 35

6269 AW Margraten

Postbus 35

6269 ZG Margraten

Telefoon (088) 450 74 50

Fax (088) 450 74 51

info@brwzl.nl

www.brwzl.nl



Datum 2 mei 2013
Onze referentie 2012-1030-MP-
Uw referentie
Uw mail van 11 april 2013

Telefoon 088-4507119
Fax
Behandeld door ir. M.M.W. Ponjé
Onderwerp Bestemmingsplan Landal Wolfsberg

Bijlage 1

Geachte heer Luth,

Op 11 april 2013 is per mail het verzoek binnengekomen te adviseren op het bestemmingsplan Landal Wolfsberg in de gemeente Eijsden-Margraten. Onderstaand vindt u het advies, dat gebaseerd is op de volgende (aangeleverde) documenten:

- Bestemmingsplan Landal Wolfsberg van 26 maart 2013 (regels, toelichting en verbeelding).

Voor de brandweer relevante veranderingen binnen het plan

- Het realiseren van een nieuw bungalowpark, welke ruimte biedt aan 62 bungalows en bijbehorende voorzieningen.

Risicobronnen in het gebied

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.

Inventariseren scenario's

Als gevolg van het vervoeren van gevaarlijke stoffen over de weg (benzine en propaan) en de afstand van de weg tot de ontwikkeling kunnen de volgende scenario's plaatsvinden (zie voor een uitwerking van de scenario's de bijlage)

- BLEVE en wolkbrand met propaan.

Verantwoording van het groepsrisico

Zoals aangegeven in het bestemmingsplan ontstaan er geen extra risico's in het kader van externe veiligheid als gevolg van de bedoelde planontwikkeling. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Wel vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ondanks de geringe aantallen kan er altijd een ongeval plaatsvinden. Verder zijn bereikbaarheid en bluswatervoorziening aan de orde. Voor de bereikbaarheid en bluswatervoorziening worden de eisen gehanteerd uit de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

BRANDWEER

Risicobeperkende maatregelen

De maatregelen die genomen kunnen worden om de risico's te beperken en de hulpverlening te ondersteunen bij het bestrijden van de gevolgen van een incident worden onderverdeeld in bronmaatregelen, effectmaatregelen en maatregelen ten behoeve van de zelfredzaamheid. In tabel 4 in de bijlage zijn de maatregelen samengevat. Tevens is in deze tabel een inschatting opgenomen van de bijdrage die een maatregel kan leveren aan de risicobeheersing.

Te overwegen maatregelen zijn:

Bronmaatregelen

Planologische mogelijkheden verkennen:

- alternatieve locaties object onderzoeken;
- alternatieve indeling gebied onderzoeken;
- vergroten afstand transportroute en object;
- personendichtheden verminderen.

Effectbeperkende maatregelen

- Mogelijkheden onderzoeken om de constructie en situering van (nieuwe) gebouwen zodanig uit te voeren dat bescherming wordt geboden tegen de effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen.
 - o drukbestendige gevel (met name beperken glasoppervlak) tot 180 meter;
 - o brandwerende materialen en gevel t/m 230 meter;
- Mogelijkheden tot snel en juist waarschuwen bij (aanstaande) BLEVE t/m 230 meter.
- Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen borgen.
- Brandoverslag naar object voorkomen:
 - o Aanleggen (aarde)wal die hittestraling tegenhoudt.

Zelfredzaamheidsmaatregelen

- (Nood)uitgang en vluchtroute van de weg waar vervoer gevaarlijke stoffen plaatsvindt af richten t/m 230 meter BLEVE;
- Risicocommunicatie om risicobewustzijn te vergroten. Expliciete communicatie vooraf over de risico's en hoe men moet handelen bij een incident met gevaarlijke stoffen. Mensen in het effectgebied moeten immers weten wat zij moeten doen wanneer er gealarmeerd wordt.
- Zeker stellen dat mensen in het effectgebied snel worden gewaarschuwd bij een (dreigend) incident met gevaarlijke stoffen.
 - o Daar waar mogelijk bedrijfsnoodplan en BHV inrichten en oefenen met (aanstaand) BLEVE en wolkbrand scenario;
 - o Het bedrijf noodplannen laten opstellen waarin rekening wordt gehouden met een (dreigend) ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit bevordert de mogelijkheden om snel op een juiste manier op te treden.
- Rekening houden met verminderd zelfredzame personen t/m 230 meter (BLEVE);
- Verzamelplaats kiezen en inrichten op de betreffende scenario's.

BRANDWEER

Bluswatervoorziening uitbreiding

Indien voor de in het plan opgenomen bebouwing voldoet aan de eisen genoemd in de bijlage, betekent dit dat het gehele plangebied dient te zijn voorzien van primaire bluswatervoorzieningen met een capaciteit van minimaal 30 m³/uur, anders 60 m³/uur.

De brandkranen in Noorbeek leveren meer dan 60 m³/uur. Echter ter hoogte van de ontwikkeling zijn geen brandkranen aanwezig. Dit betekent dat op eigen terrein meerder brandkranen moeten worden gesitueerd.

Bereikbaarheid

Qua bereikbaarheid op eigen terrein geldt dat de bungalows slechts via één weg bereikbaar zijn. Bij eventuele werkzaamheden of een andere blokkade van de weg zijn de achterliggende bungalows niet bereikbaar. Een tweede onafhankelijk route dient in het plan opgenomen te worden. Verder dienen eventueel nieuwe wegen (ook op het terrein) te voldoen aan de in de bijlage genoemde maten en kenmerken.

Brandpreventieve voorzieningen

Voor de te bouwen bungalows geldt dat iedere bungalow als apart brandcompartiment moet worden gezien. Verder dienen per bungalow één of meerdere brandblussers, een blusdeken per kookgelegenheid aanwezig te zijn en dienen de bungalows voorzien te zijn van rookmelders.

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze brief dan kunt u contact opnemen met de behandelend medewerker via bovenstaand telefoonnummer of e-mailadres.

Hoogachtend,



Brandweer Zuid-Limburg

Kazernechef Maastricht / Teamleider Risicobeheersing District Maastricht

Ing. L.M.G. Valent MPS

BRANDWEER

1. Scenario's

Ongevallen met het transporteren van gevaarlijke stoffen zijn schaars maar hebben in potentie een grote omvang. Vanwege de risicobronnen en de aard van de gevaarlijke stoffen moet de hulpverlening rekening houden met de volgende ongevalsscenario's:

1. Tankwagen gevuld met een gecomprimeerd brandbaar gas (bijvoorbeeld propaan).

Deze ongevalsscenario's kunnen leiden tot de volgende voor de hulpverlening relevante scenario's: BLEVE en Wolkbrand, zoals beschreven is in tabel 1. Voor elk ongevalsscenario worden de effecten, bestrijdbaarheid, hulpverlening en zelfredzaamheid in deze paragraaf verder uitgewerkt. In de volgende paragraaf worden de maatregelen per scenario weergegeven.

Tabel 1: Overzicht van de mogelijke ongevalsscenario's in het plangebied en de daaruit voortvloeiende scenario's

	Risicobron	Ongevalsscenario	Aard van de stof	Scenario en gevolgen
1	Weg	Tankwagen propaan	Brandbaar gas	BLEVE (hittestraling, overdruk) Wolkbrand (hittestraling)

1.1 Ongeval met tankwagen propaan

Bij een ongeval met een tankwagen gevuld met propaan houdt de hulpverlening rekening met de scenario's BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion) en Wolkbrand.

Scenario BLEVE met propaan

Door een incident op de weg ontstaat een brand waarbij een tankwagen met propaan is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt de druk in de tank toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdrukeffecten en een grote vuurbal, een BLEVE. De hittestraling is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken.

Effecten

De gevolgen van een BLEVE zijn hittestraling en overdruk. De effecten van hittestraling en overdruk zijn slachtoffers, schade aan objecten en branden in de omgeving. Hittestraling is bepalend voor het slachtofferbeeld en het schadebeeld. In tabel 2 worden de berekende effectafstanden, het slachtofferbeeld en het schadebeeld beschreven die veroorzaakt worden door de hittestraling van een warme BLEVE na een ongeval met een tankwagen propaan. Het aantal slachtoffers is afhankelijk van de precieze locatie van het ongeval en het aantal aanwezige personen. Dit aantal kan variëren.

Indien het scenario plaatsvindt ter hoogte van de ontwikkeling zal gezien de afstand van de ontwikkeling tot de weg (> 100 meter) het gebied vallen in de 2^{de} en 3^{de} ring t.g.v. hittestraling (tabel 2) en de 3^{de} ring t.g.v. overdruk (tabel 3).

BRANDWEER

Bestrijdbaarheid

Een warme BLEVE kan onder bepaalde omstandigheden worden voorkomen door de tankwagen met propaan te koelen en de brand in de omgeving van de tankwagen te blussen. Een tankwagen, die wordt opgewarmd, bezwijkt naar schatting tussen de 15 en 30 minuten. In de praktijk wordt de beslissing om op te treden vaak bemoeilijkt door gebrek aan informatie en voorzieningen terwijl er grote risico's aan verbonden zijn voor het brandweerpersoneel. Een warme BLEVE op de weg is op dit moment in de praktijk niet of nauwelijks bestrijdbaar. Dit betekent dat de brandweer zich terugtrekt en zich voorbereidt op het bestrijden van branden in de omgeving en hulpverlening aan slachtoffers. Het scenario koude BLEVE treedt direct op en is niet te voorkomen door de brandweer.

Hulpverlening

Na een ongeval met een tankwagen met propaan met als gevolg een BLEVE, richt de hulpverlening zich op het helpen van slachtoffers. De gevolgen van een BLEVE leiden tot multidisciplinair optreden van de hulpverlening. Dit betekent dat niet alleen de brandweer een taak heeft maar ook de GHOR, Politie en Gemeente. Taken van de GHOR zoals het uitvoeren van triage, stabiliseren en transporteren van slachtoffers en het regelen van ziekenhuisopvang worden ernstig bemoeilijkt. De politie zal ervoor moeten zorgen dat het effectgebied wordt afgezet, het verkeer wordt omgeleid en dat de andere hulpdiensten worden gedicteerd naar plaats incident. De gemeente zal opvang en verzorging moeten regelen, de communicatie voor haar rekening nemen en zal voor langere periode worden belast met het nazorgtraject.

Tabel 2: Hittestraling door ongeval met tankwagen propaan (Scenario BLEVE): effectafstanden, slachtofferbeeld en schadebeeld

	Afstand (meter)	Hittestraling (kW/m ²)	Mensen buiten				Mensen binnen				Objecten
			Dood	T1	T2	T3	Dood	T1	T2	T3	
1 ^e ring	<= 90 meter	>= 43 kW/m ²	100%	0%	0%	0%	10%	6%	14%	70%	Onherstelbare schade en branden
2 ^e ring	<= 140 meter	>= 30 kW/m ²	20%	24%	56%	0%	1%	3%	7%	20%	Zware schade en secondaire branden
3 ^e ring	<= 230 meter	>= 17 kW/m ²	2%	6%	14%	30%	0%	0,6%	1,4%	5%	Secondaire branden
4 ^e ring	<= 400 meter	>= 7 kW/m ²	0%	0,6%	1,4%	15%	0%	0%	0%	1%	Lichte schade

Zelfredzaamheid

In geval van een aanstaande BLEVE zijn er voor de aanwezige personen twee mogelijkheden tot handelen namelijk vluchten en schuilen. Welke van deze twee handelingen het meest effectief zijn hangt af van de specifieke situatie. Een brand, zoals bij een warme BLEVE, kan door aanwezige personen worden opgemerkt. De mogelijke gevolgen van een brand naast een tankwagen met propaan zullen waarschijnlijk minder bekend zijn. Door aanwezige personen vooraf te informeren en tijdens een ongeval te alarmeren over de gevaren en over de vlucht- en schuilmogelijkheden, kan de zelfredzaamheid worden vergroot met als resultaat minder

BRANDWEER

slachtoffers. Om te kunnen vluchten en schuilen is de aanwezigheid van onbelemmerde vluchtroutes en gebouwen die zodanig geconstrueerd zijn dat zij bestand zijn tegen de effecten van een BLEVE noodzakelijk.

Tabel 3: Effecten overdruk

Afstand (meter)	Overdruk (bar)	Objecten
<= 40 meter	>= 0,3 bar	Zware schade
<= 85 meter	>= 0,1 bar	Gemiddelde schade
<= 250 meter	>= 0,03 bar	Lichte schade: glasbreuk

Scenario wolkbrand

Een wolkbrand kan ontstaan als bij een ongeval met een tankwagen met propaan de tank lek raakt en er grote hoeveelheden propaan uit de tank stromen. Er vormt zich dan een wolk propaan die zich over de grond verspreidt en eenvoudig kan ontsteken. Het ontsteken van de gaswolk leidt tot een vuurzee en drukeffecten.

Effecten

De wolkbrand resulteert in hittestraling. De effecten die hierbij optreden zijn slachtoffers, schade aan objecten en branden in de omgeving. Deze effecten zijn groot en kunnen tot 200 meter ver reiken. De omvang van de schade wordt voornamelijk bepaald door de hittestraling en de blootstellingstijd. In het effectgebied zullen personen die zich buiten bevinden ernstige brandwonden oplopen en er zullen in dit gebied branden in de omgeving ontstaan. Het aantal slachtoffers wordt voornamelijk bepaald door het aantal personen in het effectgebied dat zich buiten bevindt. Dit aantal kan variëren.

Bestrijdbaarheid

Een wolkbrand wordt beschouwd als een scenario dat zich snel ontwikkelt. De korte tijd waarin ontsteking van de gaswolk kan plaatsvinden zorgt ervoor dat dit scenario meestal niet voorkomen kan worden door de brandweer. Dit betekent dat de brandweer inzet op het bestrijden van branden die in de omgeving zijn ontstaan en op de hulpverlening aan slachtoffers.

Hulpverlening

De gevolgen van een gaswolkontbranding leiden tot multidisciplinair optreden van de hulpverlening. Dit betekent dat niet alleen de brandweer een taak heeft maar ook de GHOR, Politie en Gemeente.

Zelfredzaamheid

Een gaswolkbrand is een snel scenario. Aanwezige personen in het plangebied moeten bij een ongeval met een tankwagen propaan zichzelf in veiligheid brengen, de gevaren herkennen, hulpdiensten informeren en hulp verlenen aan andere personen. Het is dan ook van groot belang dat aanwezige personen in het plangebied bewust zijn van de risico's, de gevaren kunnen herkennen en weten wat zij vervolgens moeten doen. Expliciete communicatie vooraf, noodplannen en onbelemmerde vluchtroutes van de risicobron af vergroten de zelfredzaamheid. Gebouwen kunnen bescherming bieden indien zij zodanig zijn geconstrueerd dat zij bestand zijn

BRANDWEER

tegen de effecten van een wolkbrand. Snel alarmeren en er voor zorgen dat de aanwezige personen buiten direct naar binnen gaan vermindert het aantal slachtoffers.

2. Risicobeperkende maatregelen

De maatregelen die genomen kunnen worden om de risico's te beperken en de hulpverlening te ondersteunen bij het bestrijden van de gevolgen van een incident worden onderverdeeld in bronmaatregelen, effectmaatregelen en maatregelen ten behoeve van de zelfredzaamheid.

Bronmaatregelen

Bronmaatregelen zijn de meest effectieve maatregelen die kunnen worden genomen om het risico te beperken. Met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over de weg zijn dat voornamelijk maatregelen die gaan over het verminderen van de hoeveelheden en het verbeteren van de omstandigheden. Over het nemen van dergelijke maatregelen kan over het algemeen in het kader van deze procedure niet worden beslist.

Te overwegen maatregelen:

Planologische mogelijkheden verkennen:

- alternatieve locaties object onderzoeken;
- alternatieve indeling gebied onderzoeken;
- vergroten afstand transportroute en object;
- personendichtheden verminderen.

Effectbeperkende maatregelen

Het is ook mogelijk om maatregelen te nemen waardoor de effecten van een ongevalsscenario op de omgeving beperkt kunnen worden.

Te overwegen maatregelen:

- Mogelijkheden onderzoeken om de constructie en situering van (nieuwe) gebouwen zodanig uit te voeren dat bescherming wordt geboden tegen de effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen.
 - o drukbestendige gevel (met name beperken glasoppervlak) tot 180 meter;
 - o brandwerende materialen en gevel t/m 230 meter;
- Mogelijkheden tot snel en juist waarschuwen bij (aanstaande) BLEVE t/m 230 meter.
- Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen borgen.
- Brandoverslag naar object voorkomen:
 - o Aanleggen (aarde)wal die hittestraling tegenhoudt.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het effectgebied in staat zijn om zichzelf op eigen kracht in veiligheid te brengen.

Te overwegen maatregelen:

- (Nood)uitgang en vluchtroute van de weg waar vervoer gevaarlijke stoffen plaatsvindt af richten t/m 230 meter BLEVE;

BRANDWEER

- Risicocommunicatie om risicobewustzijn te vergroten. Expliciete communicatie vooraf over de risico's en hoe men moet handelen bij een incident met gevaarlijke stoffen. Mensen in het effectgebied moeten immers weten wat zij moeten doen wanneer er gealarmeerd wordt.
- Zeker stellen dat mensen in het effectgebied snel worden gewaarschuwd bij een (dreigend) incident met gevaarlijke stoffen.
 - o Daar waar mogelijk bedrijfsnoodplan en BHV inrichten en oefenen met (aanstaand) BLEVE en wolkbrand scenario;
 - o Verenigingen, instellingen en bedrijven noodplannen laten opstellen waarin rekening wordt gehouden met een (dreigend) ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit bevordert de mogelijkheden om snel op een juiste manier op te treden.
- Rekening houden met verminderd zelfredzame personen t/m 230 meter (BLEVE);
- Verzamelplaats kiezen en inrichten op de betreffende scenario's.

Tabel 4: Te overwegen risicobeperkende maatregelen en inschatting van de bijdrage ervan bij de ongevalsscenario's

Risicobeperkende bronmaatregelen	Tankwagen propaan
- Alternatieve locaties object onderzoeken;	+++
- Alternatieve indeling gebied onderzoeken;	++
- Vergroten afstand transportroute en object;	+++
- Personendichtheden verminderen.	++
Risicobeperkende effectmaatregelen	
- Mogelijkheden onderzoeken om de constructie en situering van (nieuwe) gebouwen zodanig uit te voeren dat bescherming wordt geboden tegen de effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen. - o drukbestendige gevel (met name beperken glasoppervlak) tot 180 meter; - o brandwerende materialen en gevel t/m 230 meter;	++
- Mogelijkheden tot snel en juist waarschuwen bij (aanstaande) BLEVE t/m 230 meter.	++
- Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen borgen.	++
- Brandoverslag naar object voorkomen: o Aanleggen (aarde)wal die hittestraling tegenhoudt.	+
Maatregelen zelfredzaamheid	
- (Nood)uitgang en vluchtroute van de weg waar vervoer gevaarlijke stoffen plaatsvindt af richten t/m 230 meter BLEVE;	+
- Expliciete communicatie vooraf over de risico's en hoe men moet handelen bij een incident met gevaarlijke stoffen.	+
- Zeker stellen dat mensen in het effectgebied snel worden gewaarschuwd bij een (dreigend) incident - o Daar waar mogelijk bedrijfsnoodplan en BHV inrichten en oefenen met (aanstaand) BLEVE en wolkbrand scenario; - o Waar mogelijk noodplannen opstellen.	+
- Rekening houden met verminderd zelfredzame personen t/m 230 meter (BLEVE);	++
- Verzamelplaats kiezen en inrichten op de betreffende scenario's.	+

+++ zeer gunstig effect op de risico's, ++ gunstig effect op de risico's, + licht gunstig effect op de risico's

0 geen effect op de risico's

BRANDWEER

Bluswatervoorziening uitbreiding

Voor bebouwingssoorten waarvan de brandpreventieve voorzieningen blijvend zijn gegarandeerd en waarvoor de eerste inzet door één tankautospuiter kan worden gedaan, is een capaciteit van 30 m³ per uur voldoende. In de KIWA-normen is deze situatie uitgewerkt. Er kan worden volstaan met 30 m³ per uur onder de volgende voorwaarden:

- Objecten hebben een onderlinge WBDBO van 60 minuten.
- Er worden geen hoge woongebouwen toegepast (> 13 m. boven aansluitend terrein).
- Er zijn geen buitengewone risicofactoren met betrekking tot brand aanwezig.
- Het object wordt gebruikt conform de gebruiksgegevens.
- Er is sprake van een goede handhaving door de gemeente.
- In het object is een goed functionerende bedrijfshulpverlening (indien van toepassing).
- Er verkeren in het object niet veel personen gelijktijdig (max. 25 personen).

Indien voor de in het plan opgenomen bebouwing hieraan voldoet, betekent dit dat het gehele plangebied dient te zijn voorzien van primaire bluswatervoorzieningen met een capaciteit van minimaal 30 m³/uur, anders 60 m³/uur. Ten aanzien van de dekking van de primaire bluswatervoorziening gelden de volgende eisen:

- vanaf iedere (brandweer-)toegang tot een object dient binnen 40 meter over de weg een brandkraan aanwezig te zijn.
- voor de situering van brandkranen worden dekkingscirkels van 40 meter rond de brandkraan gehanteerd. De maximale afstand tussen twee brandkranen bij bebouwing bedraagt op deze wijze 80 meter.

De brandkranen in Noorbeek leveren meer dan 60 m³/uur. Voor de dekking van brandkranen geldt dat in Noorbeek meerdere dekkingsgaten aanwezig zijn, ook ter hoogte van de ontwikkeling. Dit betekent dat de primaire bluswatervoorziening kan worden uitgebreid met in achtneming van bovengenoemde eisen. Verder geldt dat de ontwikkelingen zover van de openbare weg zijn gelegen dat meerdere brandkranen op eigen perceel gesitueerd moeten worden.

Bereikbaarheid

Voor de bereikbaarheid geldt dat de ontwikkeling via twee zijden ontsloten dient te worden. Een willekeurig adres moet via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn. Hierdoor kan de brandweer een ongeval altijd bovenwinds benaderen. Zo wordt voorkomen dat, bij een grote brand of bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, de brandweer door de rook of door de gaswolk ter plaatse moet gaan. De uitvoering van de weg dient te voldoen aan de specifieke maten en kenmerken van een brandweervoertuig:

- totaal gewicht: 30 ton;
- asbelasting: 10 ton;
- doorgangshoogte: 4,2 meter;
- rijbaanbreedte: 3,5 meter (3 meter indien langs beide kanten van de rijbaan sprake is van een obstakelvrije ruimte van 0,50 meter breed en 4,2 meter hoog);
- buitenbochtstraal: 10 meter;
- binnenbochtstraal: 5,5 meter.



1310003778

15/05/2013



Gemeente Eijsden-Margraten
t.a.v. de heer H. Luth
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoef.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	15 MEI 2013	Kwal.
W III		
W IV	Kopie	Raad
W V		
BVO		

Steegstraat 5
6041 EA ROERMOND

Postbus 960
6040 AZ ROERMOND

T 0475 - 38 17 77
F 0475 - 33 32 43

www.lltb.nl
KvK 12045362

Kenmerk: TAP.2013.057
E-mail: bvergoossen@lltb.nl
Betreft: Bestemmingsplan Landal Wolfsberg
Behandeld door: B. Vergoossen
Bijlage(n): --
Afschrift aan: --
Datum: 14 mei 2013

Geachte heer Luth,

Naar aanleiding van uw e-mail van 11 april jl. over het vooroverleg inzake het bestemmingsplan Landal Wolfsberg hebben wij twee opmerkingen.

Afstand tot fruitteelt

In de omgeving van het plangebied vindt fruitteelt plaats op meerdere percelen, één fruitteeltperceel grenst zelfs direct aan het plangebied. De fruitteelt is van oudsher een belangrijke economische en landschappelijke drager van het gebied. Ofschoon er geen wettelijke regels zijn over de afstand die in acht moet worden genomen tussen boomgaarden en gevoelige functies zoals vakantiewoningen, blijkt uit de jurisprudentie blijkt dat een afstand van 50m als redelijk wordt aanvaard. Het gaat dan om de afstand tot woningen incl. tuin of speelvelden. Om eventuele problemen in de toekomst te voorkomen vragen wij hier rekening mee te houden.

Limburgs Kwaliteitsmenu

In het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een compensatieverplichting van ca 3,8 ha groen vereist. Voor een deel vindt deze compensatie op het terrein zelf plaats. Het resterende deel moet buitenplans gecompenseerd worden. Deze compensatie zal zeer waarschijnlijk plaatsvinden op grond die thans in gebruik is als landbouwgrond. Wij vragen u daarom de uitgangspunten van de Verklaring van Roermond toe te passen. Dat wil zeggen dat de compensatie plaatsvindt binnen de begrensde EHS en dat agrariërs een rol krijgen in het beheer hiervan. Handhaving van de agrarische bestemming en toepassing van agrarisch natuurbeheer heeft daarbij onze voorkeur, boven een functiewijziging naar natuur waar agrarisch gebruik nagenoeg is uitgesloten. Wij hebben begrepen dat de buitenplanse compensatie apart wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De LLTB-afdeling Mergelland wil graag met de gemeente in overleg treden hoe invulling te geven aan de compensatie.

Hoogachtend,

drs. H.J.C. (Bert) Senden
Directeur Belangenbehartiging LLTB

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoev.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	17 MEI 2013	Kwal.
W III		
W IV		Raad
W V	Kopie	
BVO		

Kopie



13I0003842

17/05/2013

Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Sittard, 16 MEI 2013

uw kenmerk : -
uw brief van : 11 april 2013
ons kenmerk : 201304612

behandeld door : L Smets
doorkiesnummer : 046-4205700
e-mail : l.smets@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
wateradvies

onderwerp:
voorontwerp bestemmingsplan
camping De Wolfsberg

Geacht College,

Op 2 mei 2013 heeft u een verzoek ingediend bij het Watertoetsloket Roer en Overmaas* voor het geven van een wateradvies over bovengenoemd plan. Het plan betreft het bouwen van ca 60 vakantievilla's en het aanpassen van het voorzieningengebouw ter plaatse van de huidige camping Wolfsberg binnen de Gemeente Eijsden-Margraten.

Binnen het plangebied zijn geen primaire wateren gelegen of zuiveringstechnische werken. Tevens is het plangebied niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwin-gebied.

Het plan geeft ons nog aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- De in het plan beschreven systemen ten aanzien van afkoppelen hemelwater en de te plaatsen voorzieningen in de vorm van infiltratiekoffers(lavakoffer) voldoen aan de voorwaarden van het waterschap. Echter gaat de voorkeur van het Waterschap uit naar open voorzieningen in de vorm van bijvoorbeeld een wadi, dit vanwege de betere beheerbaarheid van de voorzieningen.
- Er wordt beschreven dat in extreme situaties overtollig hemelwater wordt afgevoerd richting oppervlaktewater. Welk oppervlaktewater dit precies is wordt niet beschreven. Daarnaast wordt gesproken over aanleg van drainageleidingen, wij gaan ervan uit dat deze enkel bedoeld zijn voor leegloop/overloop van de voorzieningen. Wij vragen u om beide punten nader toe te lichten in de tekst.

- In het plan wordt niet toegelicht wie het beheer en onderhoud van de voorzieningen(infiltratiekoffer) voor haar rekening neemt. Wij vragen u dit in het plan nog toe te lichten.

Wij verwachten dat u de genoemde punten verwerkt in het plan. Bij eventuele vragen over dit wateradvies kunt u contact opnemen met Luuk Smets.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,



ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas

* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.

Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoef.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	17 MEI 2013	Kwal.
W III		
W IV	Kopie	Raad
W V		
BVO		

Sittard, 16 MEI 2013

uw kenmerk : -
uw brief van : 11 april 2013
ons kenmerk : 201304612

behandeld door : L Smets
doorkiesnummer : 046-4205700
e-mail : l.smets@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
wateradvies

onderwerp:
voorontwerp bestemmingsplan
camping De Wolfsberg

Geacht College,

Op 2 mei 2013 heeft u een verzoek ingediend bij het Watertoetsloket Roer en Overmaas* voor het geven van een wateradvies over bovengenoemd plan. Het plan betreft het bouwen van ca 60 vakantievilla's en het aanpassen van het voorzieningengebouw ter plaatse van de huidige camping Wolfsberg binnen de Gemeente Eijsden-Margraten.

Binnen het plangebied zijn geen primaire wateren gelegen of zuiveringstechnische werken. Tevens is het plangebied niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwin-gebied.

Het plan geeft ons nog aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

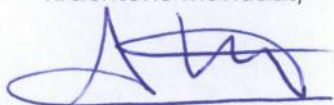
- De in het plan beschreven systemen ten aanzien van afkoppelen hemelwater en de te plaatsen voorzieningen in de vorm van infiltratiekoffers(lavakoffer) voldoen aan de voorwaarden van het waterschap. Echter gaat de voorkeur van het Waterschap uit naar open voorzieningen in de vorm van bijvoorbeeld een wadi, dit vanwege de betere beheerbaarheid van de voorzieningen.
- Er wordt beschreven dat in extreme situaties overtollig hemelwater wordt afgevoerd richting oppervlaktewater. Welk oppervlaktewater dit precies is wordt niet beschreven. Daarnaast wordt gesproken over aanleg van drainageleidingen, wij gaan ervan uit dat deze enkel bedoeld zijn voor leegloop/overloop van de voorzieningen. Wij vragen u om beide punten nader toe te lichten in de tekst.

- In het plan wordt niet toegelicht wie het beheer en onderhoud van de voorzieningen(infiltratiekoffer) voor haar rekening neemt. Wij vragen u dit in het plan nog toe te lichten.

Wij verwachten dat u de genoemde punten verwerkt in het plan. Bij eventuele vragen over dit wateradvies kunt u contact opnemen met Luuk Smets.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,



ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas

* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.



College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Cluster/Bureau ROZ
Ons kenmerk 2013/32532
Vpl. Nummer
E-mail lam.baeten@prvlimburg.nl
Bijlage(n) -

Behandeld L.A.M. Baeten
Uw kenmerk
Telefoon (043) 389 74 00
Faxnummer (043) 389 79 77
Maastricht 5 juni 2013

VERZONDEN - 5 JUNI 2013

Onderwerp

Artikel 3.1.1 Bro

Vooroverleg bestemmingsplan "Landal Wolfsberg", hierna te noemen het plan

Geacht College,

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen zoals opgenomen in de Interim-Belangenstaat 2012-2013, u toegezonden bij brief van 22 mei 2012, kenmerk 2012/23857.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u in het plan onderstaande opmerkingen adequaat verwerkt, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen. De opmerkingen betreffen de volgende aspecten:

Toepassing LKM

In de brief van 25 oktober 2012 heeft gedeputeerde P. van der Broeck u laten weten dat uw gemeente nog geen gebruik kan maken van het zelfstandig toepassen van het LKM, omdat er nog geen afspraken zijn gemaakt inzake de toepassing en de doelen- en projectenlijst waarin de verschillende kwaliteitsbijdragen staan beschreven. Toch heeft u zonder met de provincie te overleggen het plan om camping de Wolfsberg om te zetten naar een bungalowpark tot twee keer toe voorgelegd aan de kwaliteitscommissie. Ondanks dat het plan in eerste instantie door zowel de provincie als door de kwaliteitscommissie negatief zijn beoordeeld, is het aangepaste plan zonder het advies van rayonplanoloog bij de kwaliteitscommissie behandeld. Tevens is de voorgestelde manier van berekening van de kwaliteitsbijdrage volgens de module gebiedseigen recreatie en toerisme in het LKM niet op de juiste manier toegepast, waardoor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage een foutief (te gering) beeld geeft.



Landschapsplan

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn enkel alleen afbeeldingen van de toekomstige inrichting van het park uit het afgekeurde plan uit 2011 opgenomen. Dit geldt voor zowel de toelichting als de deelonderzoeken die bij dit plan horen. Het aangepaste landschapsplan, opgesteld door bureau Verbeek d.d 27 augustus 2012, dat uiteindelijk een positief advies van de kwaliteitscommissie heeft gekregen, is niet in dit voorontwerp bestemmingsplan opgenomen en heeft niet bij de stukken van dit voorontwerp ter inzage gelegen.

Regels

In de regels ontbreekt een voorwaardelijke bepaling ten aanzien van de uitvoering en instandhouding van het eerder genoemde landschapsplan van bureau Verbeek, d.d. 27 augustus 2012.

Bestemmingen

De voorgestelde bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' voor het totale plangebied is niet conform de eerder gemaakte afspraken. Het gedeelte dat in de huidige situatie geen deel uitmaakt van de bestemming recreatie, maar de bestemming 'agrarisch' heeft, zou de bestemming 'natuur' krijgen, evenals het gedeelte dat volgens het landschapsplan van Bureau Verbeek ingericht zal worden als 'De Bongerd/Moostem'. Tevens is de groenrand van het totale plan op de verbeelding bestemd als 'recreatie –verblijfsrecreatie' in plaats van 'groen' of 'natuur'.

Overige opmerkingen

Bij onze bespreking over de invulling van het bungalowpark is duidelijk aangegeven dat het park geen (grootschalige) voorzieningen mag hebben. Bij de receptie zou een kleine winkelveorziening komen en verder geen aanvullende functies zoals horeca, fitness en sauna. Toch zijn we in onderhavig plan tegenkomen dat deze aanvullende functies mogelijk zijn binnen het voorzieningengebouw.

Verder vertrouwen wij erop dat eventuele provinciale belangen als benoemd in de provinciale Belangenstaat 2008 (die is vastgesteld bij de POL-aanvulling Nieuwe Wro), maar die niet zijn opgenomen op de Interim-Belangenstaat 2012-2013, op een correcte wijze doorwerking vinden in het plan.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,



drs. M.G.P.I. Arts,
wnd afdelingshoofd
afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

gasunie
crossing borders in energy

Year	Number of people
2000	1200
2001	1500
2002	1800
2003	2100
2004	2400
2005	2700
2006	3000
2007	3300
2008	3600
2009	3900
2010	4200

2. The following table shows the number of people who attended the concert in each year.

Year	Number of people
2000	1200
2001	1500
2002	1800
2003	2100
2004	2400
2005	2700
2006	3000
2007	3300
2008	3600
2009	3900
2010	4200

3. The following table shows the number of people who attended the concert in each year.

4. The following table shows the number of people who attended the concert in each year.

Year	Number of people
2000	1200
2001	1500
2002	1800
2003	2100
2004	2400
2005	2700
2006	3000
2007	3300
2008	3600
2009	3900
2010	4200

5. The following table shows the number of people who attended the concert in each year.

Year	Number of people
2000	1200
2001	1500
2002	1800
2003	2100
2004	2400
2005	2700
2006	3000
2007	3300
2008	3600
2009	3900
2010	4200

6. The following table shows the number of people who attended the concert in each year.

7. The following table shows the number of people who attended the concert in each year.

Year	Number of people
2000	1200
2001	1500
2002	1800
2003	2100
2004	2400
2005	2700
2006	3000
2007	3300
2008	3600
2009	3900
2010	4200