

Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2017

Resort Mooi Bemelen – Gasthuis 3 te Bemelen

OMSCHRIJVING ONDERWERP

Advies van de Kwaliteitscommissie Eijsden-Margraten aan het college van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten ten aanzien van het voorgenomen plan van de heren Ras van Greenresort voor het herontwikkelingen c.q. upgraden van een bestaande camping naar een vakantieresort.

Het voorste gedeelte van de huidige camping (gelegen ten zuiden van de 'holle' weg) kan worden ingevuld met 145 vakantiewoningen. Het gedeelte ten noorden van de voornoemde weg blijft zijn huidige bestemming behouden, d.w.z. seizoensgebonden kamperen.

De 145 vakantiewoningen kunnen binnen het linker gedeelte van de terrein worden gerealiseerd. Er is daar nu een toegestane bebouwingspercentage van 40%. Dit betekent dat de maximale toegestane bebouwing in het linker gedeelte 15.512 m² is. Door de initiatiefnemer wordt voorgesteld de 145 recreatiewoningen die volgens de huidige ruimtelijke regeling gebouwd mogen worden, te verspreiden over een groter deel van de huidige locatie. D.w.z. niet enkel in het linker gedeelte, maar ook richting de rechterzijde van het terrein. Daarmee wordt een hoger kwaliteitsniveau bereikt. Dit gaat ten koste van een deel van de ruimte waarop kamperen mogelijk is. Echter er wordt op het gehele terrein niet meer bebouwing opgericht dan de 15.512 m². Op het rechter gedeelte is nu geen bouwvlak aanwezig. Overige verhandingen worden in het kader van GKM module 2 nader beoordeeld.

VERGADERDATUM 25 april 2017

Eerste behandeling.

AANWEZIG de heren;

H. Rass	initiatiefnemer
J. Ras	initiatiefnemer
W. Franken	Bureau Boot adviseur
R. Luijten	Luijten groenadvies adviseur
C. Ketzer	Luijten groenadvies adviseur
L. Van Berkel	Pouderoyen adviseur
B. Houben	GKM commissielid
G. Limpens	GKM commissielid (voorzitter)
S. Olischlagers	ambtelijke team VTH
J. Rutten	plan- en GKM-coördinator gemeente Eijsden-Margraten
R. Goossens	ambtelijk secretaris van de commissie

VOORLIGGENDE BESCHEIDEN

1. Principemedewerking B&W E-M brief 10 juni 2014
2. Landschapsplan Resort Mooi Bemelen april 2017
3. Tekeningen groenplan

4. Advies themagroep vrijetijdseconomie
5. Format themagroep
6. Entree
7. Onderbouwing woningen

BEOORDELINGSCRITERIA

Het plan is op zichzelf als in verband met de omgeving of te verwachten ontwikkeling daarvan getoetst aan de criteria van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013.

Op grond van het reglement heeft de commissie de taak om advies uit te brengen waarbij met name gelet wordt op, wat de aanvraag betreft, de locatie, de situering op de kavel, de maat en schaal in relatie tot de directe omgeving en wat de kwaliteitsverbetering betreft, een t.a.v. de inhoud en omvang in verhouding tot de aanvraag gepaste kwaliteitsverbetering.

ADVIES VAN DE COMMISSIE

De locatie Resort Mooi Bemelen is gelegen nabij de kern Bemelen en groeve 't Rooth. De planlocatie ligt vanaf de weg aan de voorzijde redelijke verscholen, met de nieuwe entree en inrichting krijgt de voorzijde veel meer kwaliteit. Ook het aanpakken van de bestaande bebouwing en het oprichten van de nieuwbouw zorgt voor een kwaliteitsverbetering. Aan de achterzijde is het van belang om bestaande structuren te behouden, hagen etc. Aan de linkerkant van het plangebied wordt een groenzone ingericht, tevens wordt er aan de noordzijde, meer bepaald aan de linkerkant noordzijde boven de holle weg, ook nog een groen zone ingericht. Deze groene overgangen naar de naastgelegen percelen worden als positief gezien.

De commissie heeft een aantal opmerkingen met betrekking tot het groenplan:

- De laan gelegen in het plangebied moet sterker worden aangezet, voorgesteld wordt om echte laanbomen op te nemen;
- Achterkant, de hoogteverschillen op het terrein gebruiken om de inrichting te optimaliseren;
- De nieuwe gastank en vuilcontainers beter inpassen;
- Groenzoen aan de linkerkant (vanaf de straatkant), deze 12 meterstrook met stevig struweel aanplanten, gebruiken als overgang, maar bijvoorbeeld ook voor klimaat. De inrichting wil de commissie graag verduidelijkt zien in het aangepast plan;
- De infiltratiebekkens, hoe zien de randen eruit, hiervoor aandacht gevraagd, laat in het groenplan zien of en hoe eventuele beschoeiing wordt aangelegd;
- Ter plekke is grond op de beschermde haag aan de achterzijde gestort, deze grond moet worden verwijderd;
- Met betrekking tot het beplantingsplan, de opmerkingen verwerken in het beplantingsplan, dit plan aanvullen met maten, soorten, hoeveelheden en exacte plekken van de nieuwe beplanting;

Suggesties inpassingsplan:

Laan: nu gekozen voor Cb Frans Fontaine maat 40-45 hoogstam, zijstraat Qr Arie koster 30-35 van onderaf betakt, alternatief Ulmus, concept bloesemlint verlaten ivm technische, westkant wilde kers, hazelaar, gele kornoelje en elex. Echt struweel dan ook met bloesem. Wandelpad aansluiten op veldweg.

De commissie adviseert om de bovengenoemde opmerkingen te verwerken. De commissie ziet de aangepaste stukken graag tegemoet.

De opmerkingen met betrekking tot het groenplan zijn correct verwerkt.

Compensatieregeling op grond van module 2.

Zoals is aangegeven kan er op grond van het vigerende bestemmingsplan in totaal 15.512 m² aan bebouwing worden opgericht. De bebouwing op grond van het nieuwe verkavelingsplan wordt over een groter gedeelte van het terrein gerealiseerd, waardoor meer kwaliteit wordt gehaald in de totale terreininrichting.

Voor de compensatie op grond van module 2, het aantal m² verhard en bebouwd compenseren in nieuw groen met een oppervlakte factor 5 (1:5) betekent dit het volgende.

Voorterrein

De totale bebouwing voor het gehele voorterrein wordt niet groter dan 15.512 m². De bestaande wegen komen niet voor compensatie in aanmerking, die geldt voor het gehele voorterrein. Op het rechter gedeelte van het terrein wordt voor 41 vakantiewoningen ook verharding aangelegd (terrassen, toegangsweggetjes etc.), deze is bepaald op 90 m² per woning. Dit zorgt voor een totale toename van $41 \times 90 \text{ m}^2 = 3690 \text{ m}^2$ verharding.

Middels de factor 5 betekent dit een groencompensatie van 18.450 m². Conform module 2 wordt er groen in het plangebied gecompenseerd, te weten 14.975 m². Er resteert een compensatie opgave van 3.475 m². Middels het vast verreken bedrag van € 7,- / m² is de overige compensatie voor het voorterrein $3.475 \times € 7,- = € 24.325,-$

Achterterrein

Op het achterterrein is enkel seizoensgebonden recreatie toegestaan, waaronder het verblijven in campers. In overleg met initiatiefnemers is ervoor gekozen om de positionering van de campersplaatsen te clusteren. Deze worden direct aan de entree van dit terrein gesitueerd. Binnen het overige achterterrein kunnen dan ook geen campers meer worden geplaatst, de overige seizoensgebonden activiteiten kunnen worden ingevuld.

Ten behoeve van deze campers wordt een half-verharding aangelegd.

Concreet gaat het om een gebied van 1.600m² dat voor maximaal 50% zal worden verhard met een half-verharding (grasbetontegels).

Voor de berekening van de compensatie in het kader van GKM geldt het volgende: $1.600 \text{ m}^2 \times 0,5$ (50% verharding) $\times 0,5$ (half-verharding) $\times € 3,50,- = € 7.000,-$

Totale compensatie

Voorterrein € 24.325,-

Achterterrein € 7.000,-

Totaal € 31.325,-

Onderstaande tabel uit het groenplan zet e.e.a. nogmaals schematisch uiteen. Derhalve kan de commissie instemmen met de groencompensatie en de financiële bijdrage.

TOENAME VERHARDING GEDEELTE RECREATIEWONINGEN	
Bebouwing	0
Wegen	0
Terreinverharding kavels	3.690
<i>Saldo</i>	<i>+3.690</i>
Compensatie opgaaf	
Opgaaf op basis factor 5	18.450
Realisatie compensatie binnen plan	
Uitbreiding groenstrook westzijde	2.350
Groenwallen/hagen op kavel	2.200
Aanplant bomen:	902
Oude situatie 81 stuks	
Nieuwe situatie 127 stuks (excl. strook westzijde)	
Toename 46 stuks.	
Benadering oppervlakte per boom: 19.6 m ² (op basis kroon van ca. 5 meter, na 10 jaar)	
Groen bij entree	1.123
Groenaanplant Wadi voormalig voetbalveld	5.000
Water/Wadi op park	3.400
<i>Totaal</i>	<i>14.975</i>
Compensatiebijdrage	
Saldo opgaaf – realisatie	3.475
<i>Compensatiebijdrage (€ 7,- per m²)</i>	<i>€ 24.325</i>
Compensatie aanduiding campers	
Effectieve verharding	400
Compensatieopgaaf op basis factor 5	2.000
<i>Compensatiebijdrage (€ 3,50 per m²)</i>	<i>€ 7.000</i>

Eijsden-Margraten