



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Breeweg 3 | 6305 AS Schin op Geul | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

Ingekomen

24 APR. 2019

Aan:
Gemeente Valkenburg aan de Geul
t.a.v. Mw. W. Hendriks
Postbus 998
6300 AZ Valkenburg

Betreft: K 19- 03 Gemeente Valkenburg aan de Geul, Résidence Valkenburg.

Schin op Geul, 23 april 2019.

Beste Wilma,

Bijgaand doe ik je toekomen het eindadvies over Résidence Valkenburg.

Met vriendelijke groeten,

Joe Schormans
Secretaris.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Breeweg 3 | 6305 AS Schin op Geul | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

Schin op Geul, 23 april 2019

Mail gemeente Valkenburg aan de Geul, 1 april 2019.

Betreft: K 19- 03 Gemeente Valkenburg aan de Geul, Résidence Valkenburg.

Bijlagen:

Notitie BOOT van 1 april 2019, Kwaliteitsbijdrage GKM;
Landschapsplan Pouderoyen project 253-007 d.d. 22 maart 2019;
Notitie BOOT van 1 april 2019, Beplantingsplan;
Notitie BOOT van 1 april 2019, Input GKM beoordeling.

Vergadering 9 april 2019:

Aanwezig waren: dhrn. P v.d. Hoek (TOPPARKEN), W. Franken (BOOT, adviseur), Mw. I. van Leeuwen (Zyp advocaten, adviseur), dhr. G. van der Sman (Pouderoyen, adviseur), dhr. R. Hennekens en mw. drs. W. Hendriks gemeente Valkenburg aan de Geul).

In haar advies van 18 maart 2019, K 19-03 heeft de commissie haar zienswijze kenbaar gemaakt over de hoogte van de kwaliteitsbijdrage op basis van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) voor het plan Résidence Valkenburg. Op het initiatief is van het GKM de module Gebiedseigen recreatie en toerisme van toepassing.

Thans ligt voor haar de landschappelijke inpassing.

Voor hetgeen in de Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul is verwoord verwijst de commissie naar haar advies van 18 maart 2019, K 19-03.

Voor camping Schoonbron geldt dat gestreefd wordt naar kwaliteitsverbetering van de camping in combinatie met het herstel van de oeverwaarden van de Geul. Dit kan eventueel plaatsvinden in combinatie met een beperkte 'kavelcorrectie'.

TOPPARKEN is eigenaar geworden van Camping Schoonbron en wenst ter plekke een vakantiepark met chalets voor de verkoop te realiseren.

Een klein deel van de locatie ligt binnen de "rode contour". De rest ligt buiten de contour en daarvoor is in het nu vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2012 de bestemming "Recreatie-verblijfsrecreatie".

De functiewijziging voorziet in het omvormen van een kampeervoorziening naar een vakantiepark met op het hele terrein vaste toeristische accommodaties (chalets).



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Breeweg 3 | 6305 AS Schin op Geul | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

Voor het terreindeel "Kamperen 1" (toercaravans, campers, tenten, tenthuisjes en trekkershutten van max. 30 m²) en een deel van "Recreatie" (zonder aanduiding), waar geen kampeermiddelen zijn toegestaan en beide gelegen buiten de "rode contour" worden omgezet naar "Kamperen 2". Hiervoor is een bestemmingswijziging nodig en daardoor is het GKM aan de orde.

Binnen de vigerende bestemming is het aanbrengen van de verharding ten behoeve van de camping rechtstreeks toegestaan.

De gemeente wenst zoals in de structuurvisie is opgenomen te komen tot een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing met een groene inrichting met een ruime parkachtige setting, die kan bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied.

In het Heuvelland, waarbij de geomorfologie een belangrijke factor is, onder andere het zicht van bovenaf (vijfde gevel), is de individuele afweging van een ontwikkeling altijd maatwerk. Deze afweging dient daarbij zo transparant en objectief mogelijk te zijn.

De commissie verzoekt de gemeente haar zienswijze over de voorliggende stukken kenbaar te maken. De vertegenwoordigers merken op, dat nadat in de vergadering van 12 maart jl. duidelijkheid is verkregen over de kwaliteitsbijdrage en opmerkingen over de "vijfde gevel", door de initiatiefnemers een landschapsplan is uitgewerkt. Daarin is rekening gehouden met een groene en parkachtige landschappelijke inpassing. Duidelijk is ook, dat voldaan wordt aan een kwaliteitsverbetering en herstel van de oeverwaarden van de Geul. Er is een duidelijke groenstructuur en het voetpad langs de Geul is in behoorlijke staat gekomen.

Door de adviseurs wordt onder de aandacht gebracht, dat in het kader van de "vijfde gevel" in het gehele park – rekening houdend met de helling – in de lanen in het park en tussen de recreatieverblijven solitaire bomen komen. Deze bomen verminderen het grootschalige karakter en verzachten het zicht op het dakenlandschap terwijl vanuit het park voldoende uitzicht behouden wordt naar het omliggende landschap.

De kavels worden verkocht en daardoor ontstaat risico op versplintering van het totaal. Hoe wordt geborgd dat daardoor geen "verrommeling" van het plan ontstaat.

Initiatiefnemer merkt op, dat enerzijds door publiek- en anderzijds privaatrechtelijk wordt geborgd, te weten in het bestemmingsplan en in de koopovereenkomst door daarin opgenomen bepalingen met kettingbeding.

Ondanks deze maatregelen vraagt de commissie voor een gedegen handhaving in de toekomst "verrommeling" te voorkomen.

Verder wordt stilgestaan bij het zicht op de locatie vanuit de omgeving. Door de commissie wordt gevraagd welke mogelijkheden er zijn om komende vanuit Wijlre de rand naar de Geul fraaier in te



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Breeweg 3 | 6305 AS Schin op Geul | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

passen waardoor de chalets meer uit het zicht komen. Overigens is men geen voorstander van een strakke groene lijn. Na enige discussie zegt de initiatiefnemer toe aan die kant een gemengde haag en een aantal solitaire bomen te plaatsen.

Het plan is getoetst aan de criteria van de kwaliteitscommissie:

1. Past de ontwikkeling binnen het gewenste streefbeeld voor het desbetreffende buitengebied?

Ten aanzien van het gewenste streefbeeld wordt opgemerkt dat de commissie hierbij in aanmerking neemt de bestaande situatie van destijds "Camping Schoonbron". In de Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul is opgenomen dat voor Camping Schoonbron gestreefd wordt naar kwaliteitsverbetering van de camping in combinatie met het herstel van de oeverwaarden van de Geul. Dit kan eventueel plaatsvinden in combinatie met een beperkte 'kavelcorrectie'.

Hoewel de commissie nog meer ruimte bij de Geul zou willen realiseren is dit door de voorhanden eigendomssituatie niet mogelijk.

De commissie realiseert zich dat naast het landschappelijk belang ook een economisch belang aan de orde is en acht het voorliggende plan een aanzienlijke landschappelijke verbetering.

Er ontstaat een versplinterde eigendomssituatie en om die reden vraagt de commissie om een gedegen handhaving zodat in de toekomst "verrommeling" wordt voorkomen.

2. Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?

Ja, er vindt geen aantasting van het basiskapitaal plaats; integendeel het basiskapitaal wordt verbeterd.

3. Worden er ter plekke zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing?

Ja, er worden maatregelen genomen voor een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing. Aandacht wordt gevraagd voor de inpassing van het park vanuit Wijlre naar Schin op Geul. Initiatiefnemer zal ter plekke zorgen voor een gemengde haag en een aantal bomen.

4. Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?

- In het advies van 18 maart 2019, K 19-03 heeft de commissie haar zienswijze kenbaar gemaakt over de hoogte van de kwaliteitsbijdrage op basis van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) voor het plan Résidence Valkenburg.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Breeweg 3 | 6305 AS Schin op Geul | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

Het nieuw aan te leggen groen is berekend op 20.275 m2, waarvan 13.577 m2 wordt gecompenseerd voor herstel overwaarden van de Geul en een natuurlijke overgangszone.

Resteerde nog voor het onderdeel nieuw aan te leggen groen een compensatie van 6.698 m2 groen/natuur. In bijlage Notitie BOOT van 1 april 2019, Input GKM beoordeling is daarin voorzien.

De bijdrage aan het gemeentelijk kwaliteitsfonds blijft € 101.375,00

Resumé:

- De kavels worden verkocht en daardoor ontstaat versplintering van de eigendom waardoor de kans op “verrommeling” op termijn aanwezig is. Hoewel dat enerzijds via dat publiek- en anderzijds privaatrechtelijk wordt geborgd vraagt de commissie om dat door een gedegen handhaving in de toekomst te voorkomen.
- Aandacht wordt gevraagd voor het zicht op de locatie. Komende vanuit Wijlre is de rand naar de Geul fraaiër in te passen waardoor de chalets meer uit het zicht komen. Overigens is de commissie geen voorstander van een strakke groene lijn. Initiatiefnemer heeft toegezegd hiervoor zorg te dragen.
- De commissie is van oordeel, dat met voorliggende plan – gelet op de uitgangssituatie - een kwaliteitsslag wordt gemaakt en het optimaal haalbare wordt verkregen.

De commissie geeft een positief advies omtrent het voorliggende initiatief.

De Kwaliteitscommissie Limburg,

De voorzitter van de commissie,

Mevr. Ir. J.M.M. Jongeling – Rooth

Namens deze,

M.W.J. Schormans,
secretaris