Kwaliteitscommissie Limburg

Secretariaat : p/a Limburglaan 10, Postbus 5700, 6202 MA, MAASTRICHT

Maastricht, 8 juni 2011.

Ons kenmerk: ROm / JN / K11-19
Betreft: Adviesaanvraag van de gemeente Gulpen-Wittem voor de herontwikkeling en uitbreiding van het bungalowpark te Euverem.

Het plan is behandeld in de vergadering van 3 mei 2011 en is verder nog kort besproken in de vergadering van 7 juni 2011.

Aanwezig zijn de heer E. Schiphorst (initiatiefnemer) en zijn adviseurs de heren S. van de Venne en J. Aelmans van Aelmans Adviesgroep alsmede de heer B. Kerckhoffs van Heukelom Verbeek
Namens de gemeente is de heer R. Defaux aanwezig. De provincie wordt vertegenwoordigd door de betreffende planoloog, mevrouw M. Kavouras.

De heer J.Verbeek is niet aanwezig bij de behandeling van de aanvraag. Dit in verband met de betrokkenheid bij het opstellen van de inrichtingsvisie die deel uitmaakt van de voorliggende adviesaanvraag door adviesbureau voor landschapsarchitectuur van Heukelom Verbeek.

De voorzitter verwelkomt de aanwezigen en merkt op dat de commissie een definitief advies zal formuleren nadat met de twee leden die vandaag verhinderd zijn, is teruggekoppeld.
De voorzitter biedt gelegenheid om de aanvraag nader toe te lichten.

De heer Kerckhoffs geeft een toelichting aan de hand van de inrichtingsvisie die deel uitmaakt van de stukken.
Een derde deel van het gebied vormt de uitbreiding van het vakantiepark en twee derde is bestaand. Er is sprake van een aanzienlijk hoogteverschil in het terrein.
De ruime hoeveelheid bestaande bomen zullen waar mogelijk behouden blijven en versterkt worden. Onderdeel van de landschappelijke inpassing vormt het herstel van het oorspronkelijke landschap met een graftenstructuur. Uit de visiekaart blijkt dat de graftenstructuur wordt doorgezet over het gehele terrein. De bosrand aan de westzijde wordt gedeeltelijk weggehaald waardoor de beplanting geen afgesloten geheel wordt maar meer een onderdeel van de helling.
In de routing blijft het bestaande wegennetwerk zoveel mogelijk behouden. Uitgangspunt is dat alle vakantiewoningen bereikbaar zijn met een auto. Het parkeren is voorzien onder de boomgaarden.
De verschijningsvormen van de woningen zijn geënt op carreboerderijen (10) en op vakwerkwoningen (102). Het centrumgebouw blijft gehandhaafd op de huidige locatie.

Het water wordt middels een tweetal buffers opgevangen waarbij gekoppeld aan de wegen greppels worden gemaakt zodat het water geremd naar beneden afgevoerd wordt.

De heer Schiphorst geeft aan dat getracht is om de sterke punten in de bestaande (groen)structuur te behouden door het totaalplan op een goede wijze in te passen en ook een stuk belevingswaarde daarin mee te nemen. Het huidige centrumgebouw wordt meegenomen in de nieuwe vakwerkstijl.

Van gemeentezijde wordt opgemerkt dat als belangrijk uitgangspunt is ingezet op een concept waarbij nadrukkelijk sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering waardoor een opwaardering van het gebied ontstaat. De gemeente is van mening hierin aardig geslaagd te zijn.
Tevens behoudt het park ook in de toekomst een maatschappelijke functie voor de omliggende dorpjes en gehuchtjes omdat het zwembad ook kan worden gebruikt door die bewoners.
De kwaliteit uit zich in de planopzet, de gekozen bestrating en de huisjes. Verder vormen de duurzaamheid in het watergebeuren, in de bouw en in de exploitatie pluspunten. Alle kwaliteitsaspecten tezamen hebben voor het gemeentebestuur aanleiding gegeven om het plan te ondersteunen.

Van provinciezijde wordt aangegeven dat de kwaliteitsslag en de manier waarop alle elementen binnen de locatie gesitueerd zijn, erg aanspreken. Dat geldt in het bijzonder voor de aan te leggen graftenstructuur. Hierdoor worden de kernkwaliteiten van het Limburgs landschap hersteld, hetgeen prijzenswaardig is.
Wat daarnaast nog aan extra tegenprestatie moet komen zal alsnog concreet bekeken worden.

Door de commissie wordt geïnformeerd waarom dat van de totale oppervlakte van 27.500 m^2 ten behoeve van de tegenprestatie een omvang van 21.000 m^2 in de planinrichting wordt meegenomen. Immers, in de regel wordt de tegenprestatie in zijn geheel buiten het plan ingezet.
De initiatiefnemer geeft aan dat er inderdaad ook voor gekozen zou kunnen worden om de tegenprestatie in zijn geheel buiten het vakantiepark in te zetten. Door binnen de inrichting te kiezen voor een goede landschappelijke inpassing met daar bovenop extra kwaliteit die zich manifesteert in een stuk landschapsherstel middels de aanleg van de graftenstructuur, is het plan onderscheidend van aard.
Ook de provincie is de mening toegedaan dat de graftenstructuur als extra ten opzichte van de normale landschappelijke inpassing kan worden beschouwd hetgeen rechtvaardigt om een deel van de tegenprestatie binnen het plan in te zetten.

De commissie stelt het herstel de landschapsstructuur bijzonder op prijs. Er is sprake van een goede aankleding waarmee de beleving van het Limburgse land, waar de vakantiegasten voor komen, ook in het vakantiepark gelegd wordt. Ook kan de keuze worden gevolgd voor zowel de hoeveboerderijen als voor de vakwerkhuisjes. Het is afleesbaar dat het geen herbouw is, maar een eigentijdse variant die geïnspireerd wordt op vakwerkbouw.
De commissie is van mening dat de structuren, de bebouwing, de ontsluiting en de graften, er op een goede manier in zitten.

Kijkend naar het plangebied als geheel dan voegen de vakantiewoningen zich weliswaar goed naar de natuurlijke structuur maar in de (typen van) bebouwing zelf zit weinig variatie. Het inbrengen van wat meer variatie in de opbouw door op bepaalde gevelplekken voor schoon metselwerk te kiezen, zou een meerwaarde in de beleving kunnen opleveren.
De gevarieerdheid zou verder aan waarde winnen door te kiezen voor meer gedekte kleuren en een wat donkerder dak. Uniforme felrode daken en witte gevels worden ontraden.

De initiatiefnemer zegt mee te voelen in de behoefte aan variatie en zal dat zoveel mogelijk trachten te bereiken met verschillende kleuren en materiaalkeuzes aan de buitenkant. Daarentegen wordt vastgehouden aan standaardisatie van de binnenkant.

Verder informeert de commissie naar de wijze waarop wordt omgegaan met het uitzicht dat vanwege de hoogteverschillen in het terrein relatief veel mogelijkheden biedt.
De heer Kerckhoffs geeft aan dat enerzijds rekening wordt gehouden met de belevingswaarde vanuit de bezoeker maar dat anderzijds ook de visuele inpassing vanuit de omgeving een belangrijke rol speelt. Bij de uitwerking van de zichtlijnen is over beide invalshoeken nagedacht.

De aanwezige commissieleden hebben een hele positieve indruk over het plan. De voorzitter geeft aan om de vandaag verhinderde twee commissieleden alsnog te consulteren waarna het commissieadvies geformuleerd zal worden.

Na consultatie van de twee tijdens de vergadering niet aanwezige commissieleden, is de commissie van opvatting dat gesproken kan worden van een goed doordacht plan waarover een positief advies wordt uitgebracht. Op detailniveau wordt opgemerkt dat een meerwaarde in de sfeer van de beleving ontstaat indien de gevarieerdheid in de vakantiewoningen vergroot wordt.

T*oetsing conform de "POL" herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg onder punt 3.1.3.*

Toetsing aan punt b*: , "Ontwikkeling aansluitend aan de bestaande of verbale contour of binnen een lint of cluster".*
- Er is sprake van een bestaand vakantiepark dat herontwikkeld wordt en met een derde deel vergroot zal worden. De locatie grenst aan de woonbebouwing van Euverem.

Toetsing aan punt c. : "*Er vindt geen aantasting plaats van het aanwezige basiskapitaal."*
- Hoewel het bestaande bungalowpark uitgebreid wordt, vindt geen aantasting plaats van het aanwezige basiskapitaal. Het terugbrengen van de oorspronkelijke graftenstructuur betekent zelfs een zekere verrijking van het nu aanwezige basiskapitaal.

Toetsing aan punt d. : *"Ter plekke worden zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke natuurlijke en cultuurhistorische inpassing".*

Door de uitvoering van de inrichtingsvisie die bij de stukken is gevoegd, vindt een goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing van het geheel plaats. De commissie is verder van mening dat in het belang van de belevingswaarde een meerwaarde ontstaat indien wat meer variatie in de opbouw zal plaatsvinden. Dit laatste door bepaalde geveldelen in schoon metselwerk uit te voeren alsmede door te kiezen voor meer gedekte kleuren en een wat donkerder dak.

Toetsing aan punt e. : *"de ontwikkeling levert een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband. Bedoelde kwaliteitsverbetering dient -zo mogelijk ingekaderd via een intergemeentelijk/regionale aanpak- gericht te zijn op de realisatie van de PES/POG."*
- n.v.t.

Toetsing aan punt f.: *"Voor zover het Zuid-Limburg betreft gaat het niet om grootschalige ontwikkelingen maar richt zich op het oplossen van knelpunten, het bieden van kansen en meer ruimte voor maatschappelijk belangrijke ontwikkelingen."*
- n.v.t.

Toetsing aan punt g.: *In Noord- en Midden-Limburg geldt – in afwijking van het gestelde onder e- het uitgangspunt dat woningbouwontwikkelingen buiten de verbale contouren voorlopig een bijdrage leveren aan het project Ruimte voor Ruimte.*
- n.v.t.

Conclusie :
De commissie adviseert positief over de aanvraag. De commissie constateert dat door deze ontwikkeling een oppervlakte van twee hectare recreatiegronden wordt toegevoegd, ten koste van het Nationaal Landschap het Heuvelland en stelt dat zij hier alert op wil blijven.
Ten aanzien van de compensatie wordt in het Limburgs Kwaliteitsmenu de voorkeur uitgesproken om die binnen de ontwikkeling of in de directe omgeving plaats te laten vinden. De commissie vraagt daarom aandacht om na te gaan of de resterende 6.500 m^2 ook in de omgeving van het vakantiepark gerealiseerd kan worden.

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De Voorzitter van de commissie, Mevr. ir. J.M.M. Jongeling - Rooth
Namens deze,

J.J.H.M. Nijsten, secretaris.