

Landschappelijke inpassing Strucht 48 Schin op Geul










Kaarten en planmateriaal kwaliteitsverbetering:

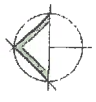
- goedgekeurde 'landschapsplan aanpassing d.d. 2013.12.19' en nadien overeengekomen wijzigingen qua plantafstand en boomsoorten d.d. 3 juli 2014, goedgekeurd door de provincie Limburg goedgekeurd d.d. 30 juni 2014 zoals vastgelegd in de overzichtskaart 'beplanting bestaand en nieuw' van verblijfsrecreatie Strucht 48 te Schin op Geul d.d. 27-1-2017, welke een totaal beeld weergeeft;
- beplanting bestaand en nieuwe en terreinindeling verblijfsrecreatie Strucht 48 Schin op Geul d.d. 22-6-2017.

BEDRIJFSONTWIKKELING LANDBOUWBEDRIJF KROONEN

landschapsaanpassing dd. 2013.12.19



-  boom / boomgroep nieuw
-  hoogstamfruitboomgaard
-  leibomen
-  haag
-  struweel
-  sierheester / vaste planten
-  weide
-  wandelpad
-  verharding



0 50m

bureau VERBEEK
landschapsgedesign / ecologische landbouw

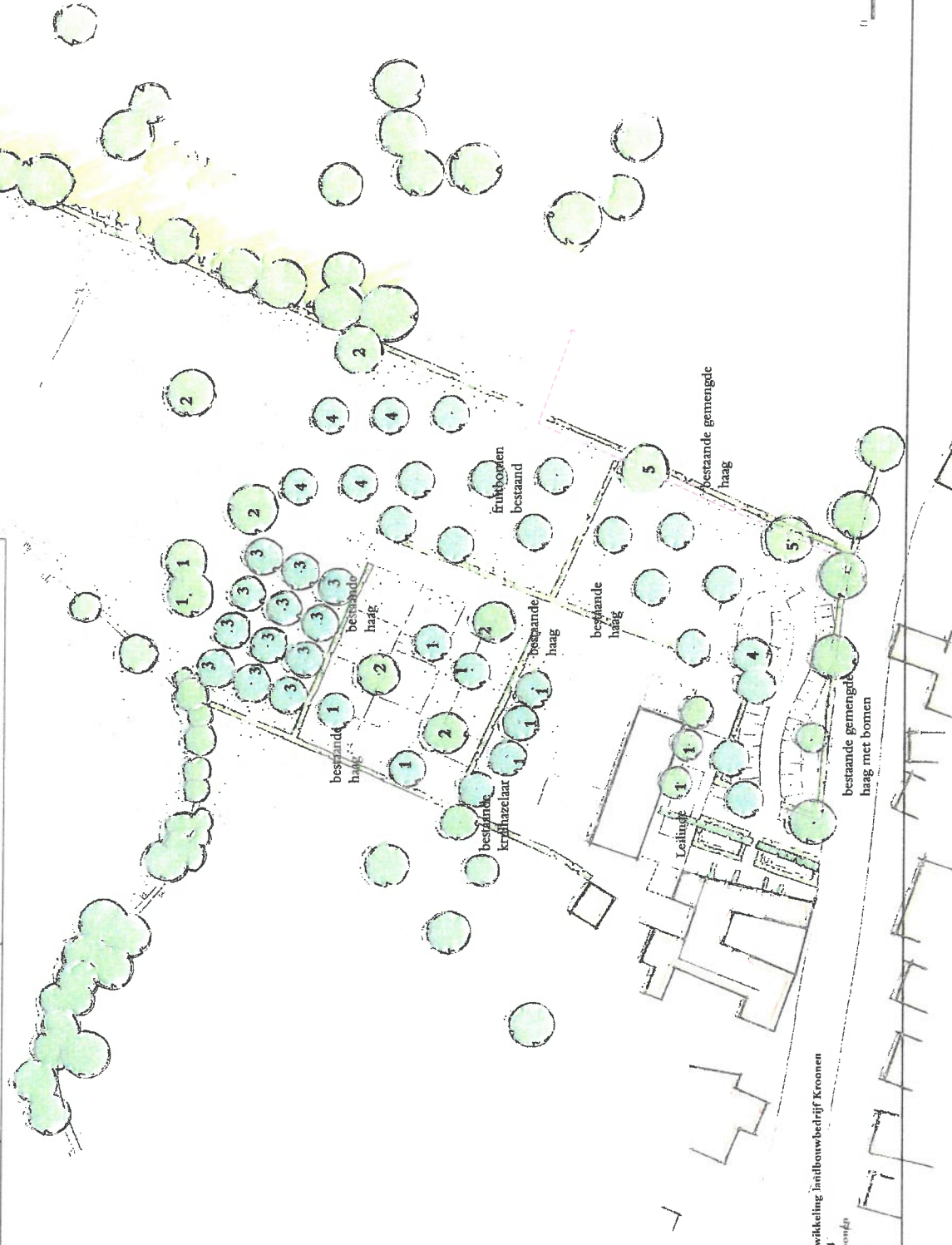
ontwerper: **bedrijfsontwikkeling landbouwbedrijf Kroonen**
 projectnr: **VB-111.004**
 opdrachtgever: **Mr. B. Kroon**
 datum: **2013.12.19**
 tekenaar: **rs/gh**
 gecontroleerd: **[initials]**

BEDRIJFSONTWIKKELING LANDBOUWBEDRIJF KROONEN

landschapplan aanpassing dd. 2013.12.19

Code	Soort	Maat	Aantal	Bijzonderheden
1	Juglans regia, Gewone walnoot	12-14	11	met bescherming tegen vraat*
2	Casanea sativa, Tamme kastanje	12-14	6	met bescherming tegen vraat*
3	Prunus avium, Zoete kers	12-14	12	met bescherming tegen vraat*
4	Pyrus communis cv. Peer	12-14	5	met bescherming tegen vraat*
5	Fraxinus excelsior, Gewone es	12-14	2	met bescherming tegen vraat*

Alle nieuw aan te planten bomen voorzien van 2 boompielen met banden



ontwerper:
 projectnr.:
 opdrachtgever:
 datum:
 tekenaar:
 controleur:

bedrijfsontwikkeling landbouwbedrijf Kroonen
 VB-111.904
 dhr. R. Kroonen
 2014.01.02
 rs/ra
 jv



Arvalis Adviseurs
t.a.v. mevr. ing. M.H.F. Wouters
Postbus 10
6270 AA GULPEN



Valkenburg aan de Geul, 3 juli 2014

3 JUL 2014


Betreft: standpunt m.b.t. vooroverleg en inspraak BP Strucht 48, Schin op Geul.
Ons nummer: Z-HZ_WABO-2013-000284 en zaaknummer 5132.
Behandeld door: W. Hendriks. Directe lijn: 043 - 60 99 285.

Geachte mevrouw Wouters,

Op 3 juli 2013 heeft u bij de gemeente, namens de initiatiefnemer de heer R. Kroonen, voor de locatie Strucht 48 een aanvraag omgevingsvergunning en een verzoek tot partiële herziening van het bestemmingsplan ingediend. De aanvraag heeft kort gezegd betrekking op het verbouwen van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw aan Strucht 48 tot 6 vakantieappartementen en een herinrichting van het bijbehorende terrein ten behoeve van parkeren en kamperen bij de boer. U heeft de gemeente verzocht om ten behoeve van dit project de coördinatie-regeling van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) toe te passen. Dat wil zeggen een gecoördineerde (gezamenlijke) voorbereiding van de omgevingsvergunning en de bestemmingsplanherziening. Binnen onze gemeente geldt de afspraak dat als de coördinatie-regeling van de Wro wordt toegepast, voorafgaand aan de formele procedure, inspraak dient te worden georganiseerd. Om die reden hebben het voorontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010- Boerderijcamping Strucht 48' en de aanvraag omgevingsvergunning vanaf 18 juli 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Aan de instanties, waarmee de gemeente op basis van de Wro 'wettelijk vooroverleg' moet voeren over ruimtelijke plannen, is verzocht om een vooroverlegreactie kenbaar te maken.

Met betrekking tot het plan is een aantal vooroverleg- en inspraakreacties ingediend. Het college van burgemeester en wethouders dient hierover een standpunt in te nemen. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders is verwoord in de 'Notitie vooroverleg en inspraak partiële herziening BP Kernen 2010 - Boerderijcamping Strucht 48', die op 1 juli 2014 ongewijzigd door het college is vastgesteld. De betreffende notitie treft u in zijn geheel aan als bijlage bij deze brief.

De initiatiefnemer/ aanvrager dient nu zorg te dragen voor het laten opstellen van een ontwerpbestemmingsplan en het laten verwerken hierin van de aanpassingen die voortvloeien uit het besluit van het college over de vooroverleg- en inspraakreacties. Daarnaast dient de aanvrager ervoor zorg te dragen dat de aanvraag omgevingsvergunning zodanig wordt aangevuld dat deze ontvankelijk is en inhoudelijk kan worden getoetst aan geldende wet- en regelgeving. Op dit moment voldoet de aanvraag namelijk niet aan de indieningsvereisten die gelden voor uw aanvraag en die zijn opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en in het Besluit Omgevingsrecht (Bor). De architect van het plan is per brief van 20 augustus 2013 (brief ontbrekende gegevens) in kennis gesteld van het feit dat de gegevens moeten worden aangevuld. Wij verwijzen korthedshalve naar de inhoud van deze brief die nog steeds van toepassing is.

 **Stadhuis:**
Telefoon 14 - 043
Fax: 043 - 60 16 825
Internet <http://www.valkenburg.nl>

Bezoekersadres:
Park Dersaborg
Geneindestraat 4
6301 HC Valkenburg

Postadres:
Gemeente Valkenburg aan de Geul
Postbus 998
6300 AZ Valkenburg

Bank Nederlandse Gemeenten
IBAN-nr. NL08 BNGH 0285 0086 17
BIC: BNGHNL2G
KvK-nr. 14 13 19 21
BTW-nr. NL0019.10.760.B01

De termijn voor het aanleveren van ontbrekende gegevens is in november 2013, in verband met de besluitvorming over de vooroverleg- en inspraakreacties, verlengd tot 19 mei 2014 en dus inmiddels weer verstreken. Wij verlengen de termijn voor het aanleveren van ontbrekende gegevens nogmaals met 6 maanden, dus tot 19 oktober 2014. Voor de goede orde wijzen wij u erop dat wij uw aanvraag, op basis van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht, buiten behandeling stellen indien wij de aanvullende gegevens niet binnen de door ons gestelde termijn in zijn geheel hebben ontvangen. Zo'n besluit maken wij dan aan u bekend.

Het voorontwerp bestemmingsplan is ook ambtshalve beoordeeld. Dit geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

Goothoogte en bebouwingspercentage

In het ontwerp bestemmingsplan dient op de verbeelding, ter plaatse van de aanduiding bouwvlak, een maximaal bebouwingspercentage en een maximale goothoogte weergegeven te worden (afgestemd op het onderhavige bouwplan en het vigerende bestemmingsplan 'Kernen 2010'. (BP Kernen 2010: maximale goothoogte 6 meter, maximaal bebouwingspercentage 100%). Dit mede in relatie tot de artikelen 3.2.2 b en 3.2.2 c van het voorontwerpbestemmingsplan

IDN-nummer en naam plan

De naamgeving wijzigen en overal dezelfde naamgeving hanteren, namelijk: "Partiële Herziening bestemmingsplan Kernen 2010 - verblijfsrecreatie Strucht 48 te Schin op Geul".

IDN nr.: NL.IMRO.0994.2014BP002-
Ontwerp: NL.IMRO.0994.2014BP002-ON01
Vastgesteld: NL.IMRO.0994.2014BP002-VA01

Handboek Ruimtelijke Plannen

Op 10 juni 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders het 'Handboek Ruimtelijke Plannen 2014 gemeente Valkenburg aan de Geul' vastgesteld. Het handboek is de basis voor het opstellen van (digitale) ruimtelijke plannen in de gemeente Valkenburg aan de Geul. In het Handboek zijn, met in achtneming van de landelijke standaarden, de gemeentelijke keuzes en wensen voor het opstellen van de Valkenburgse bestemmingsplannen vastgelegd. Gebruik van dit handboek bij het maken van een ruimtelijk plan is verplicht voor ruimtelijke plannen waarvan het ontwerp na de vaststellingsdatum van het handboek ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan 'Strucht 48' dient derhalve te worden opgesteld overeenkomstig dit handboek dat raadpleegbaar is via www.valkenburg.nl onder het menu Digitaal loket/ Ruimtelijke plannen.

Bestemmingsplanprocedure

In het gemeentelijk kampeerbeleid is bepaald dat een uitbreidingsplan voor het vergroten van de kampeerplaatsen (dat is hier aan de orde) ter advies aan de commissie SOB en/of EFT wordt voorgelegd. Omdat in dit geval de raad uiteindelijk het bestemmingsplan dient vast te stellen en om te voorkomen dat bij de definitieve besluitvorming door de raad onverwachte zaken gebeuren, heeft het college besloten om in het kader van onderhavig project de volgende werkwijze te volgen:

- Op initiatief van de aanvrager, de heer Kroonen, dient een bedrijfsbezoek te worden georganiseerd voor raadsleden en de portefeuillehouder RO (de heer Van Melsen) waarbij de bestaande situatie wordt getoond en de plannen voor de vakantieappartementen en kampeerterrein/ parkeren worden toegelicht;
- Voorafgaand aan het bedrijfsbezoek zendt B&W aan de raadsleden de vastgestelde notitie 'vooroverleg en inspraak';

Wandelpad

De bedoeling is dat de ondernemer van Strucht 48 toegang verschafft aan derden om over zijn grond te lopen om de Mauritiussingel te bereiken. Er hoeven geen voorzieningen/ verhardingen te worden aangebracht en de bestemming van de grond hoeft niet te worden gewijzigd. Wellicht dat wel een besluit moet worden genomen over het openbaar maken van het wandelpad (door dit op te nemen op de wegenlegger). Dit wordt momenteel uitgezocht door de afdeling Wonen en Leven. Als dat aan de orde is, zal u daarover separaat worden geïnformeerd en zal deze procedure los van het bestemmingsplan worden opgestart.

Landschapsplan

Over het landschapsplan heeft op 9 december 2013 overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, u, de gemeente en de provincie. De gezamenlijke insteek vanuit de gemeente en de provincie is dat sprake is van een ruimtelijke ingreep in een gevoelig landschap. Het verder in het dal brengen van de camping betekent een visuele aantasting van het landschap. Dit manifesteert zich vooral als men vanaf de noordzijde naar de locatie kijkt. Vanuit het hoger gelegen gebied aan de overzijde van de geul zijn de (lichtgekleurde) daken en wanden van de caravans duidelijk zichtbaar in het groene landschap. Om die reden dient vanaf het moment van ingebruikname van de nieuwe camping sprake te zijn van een aanplant van enige omvang. Dit heeft geresulteerd in een aanpassing van het landschapsplan.

De voorgestelde inpassing bestaat uit drie delen:

1. Aan de noordzijde van de toekomstige camping
2. Op het nieuwe deel van de toekomstige camping
3. Op de huidige camping.

Tussen de partijen die het plan beoordelen en de overeenkomst dienen te sluiten, (provincie, initiatiefnemer en gemeente) bestaat overeenstemming over het aangepast landschapsplan, het moment van aanplant, de aan te houden boomdiktes en het soort bomen.

Moment van aanplant

Omdat het niet verstandig is om aanplant te realiseren op de in gebruik zijnde camping, hebben partijen ingestemd met de aanplant van onderdeel 3 in het eerste volgende plantseizoen na vaststellen van het bestemmingsplan. Wat onderdeel 1 en 2 betreft, is afgesproken dat deze moet zijn gerealiseerd vóórdat de (nieuwe) camping in gebruik genomen wordt.

Boomdiktes

Zowel voor de onderdelen 1. en 2. als voor de bomen voorzien in de wet van de dalbodem dienen boomdiktes te worden aangehouden van 20-25. Voor de beplanting op het voorterrein aan de straatkant is overeenstemming bereikt over een maatuitvoering 12-14 cm.

Soort bomen

Op verzoek van de initiatiefnemer heeft op 13 juni 2014 nogmaals overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de initiatiefnemer over het beplantingsplan en dan met name over de te planten boomsoorten in gebiedsonderdeel 3. De bomenleverancier heeft namelijk geadviseerd om geen kersenbomen te planten op het noordelijk deel van het perceel omdat het daar te nat is in de wintermaanden. De bomen zullen zich daar niet goed ontwikkelen en er zal veel uitval zijn. De bomenleverancier adviseert tevens om op de natste plaatsen Essen te planten. Onze landschapsdeskundige heeft de situatie ter plaatse beoordeeld, kan het advies van de bomenleverancier onderschrijven en heeft de initiatiefnemer geadviseerd om in plaats van de kersenbomen, walnootbomen te planten. De initiatiefnemer kan daarmee instemmen. De kersenbomen zijn ingetekend op een onderlinge plantafstand van ongeveer 10 meter. Voor Walnootbomen dient een grotere plantafstand te worden aangehouden (ongeveer 12 meter). Om die reden is afgesproken dat de bomen niet in één rechte lijn worden gezet, maar verspringen en in plaats van 4 bomen per rij, 3 bomen per rij plant (wel 3 rijen). Het zicht op de nieuwe camping vanuit het noorden wordt daarmee voldoende weggenomen. Tijdens het overleg bleek verder dat voor wat betreft natheid/ droogheid van het gebied niet echt logica zit in de in het huidige beplantingsplan opgenomen boomsoorten. Daarom heeft onze landschapsdeskundige nog enkele aanpassingen van het beplantingsplan voorgesteld, namelijk:

- in plaats van de Walnoten (aangeduid met nr. 1) en de Kastanjes (aangeduid met nr. 2) in het noordelijk deel van het perceel: Es;
- in plaats van de Essen in het zuidoostelijk deel van het perceel (aangeduid met nr. 5): Kastanje.

De voorgestelde wijzigingen in plantafstand en boomsoorten is aangegeven op bijgevoegde kopie van het landschapsinpassingsplan d.d. 19.12.2013. De initiatiefnemer kan zich hierin vinden. De provincie heeft per mailbericht van 30 juni 2014 aangegeven te kunnen instemmen met de

voorgestelde wijzigingen van het beplantingsplan. Het beplantingsplan (tekening) en de bijbehorende plantlijst dienen overeenkomstig te worden aangepast en als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan te worden gevoegd.

Vervolg

De formele bestemmingplanprocedure kan worden gestart als het ontwerpbestemmingsplan is aangepast, inhoudelijk is geaccordeerd door de gemeente en in digitale vorm beschikbaar is en tevens de aanvraag omgevingsvergunning ontvankelijk is en de inhoudelijke toetsing hiervan aan alle overige relevante wet- en regelgeving positief is.

Op dat moment wordt het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp besluit van de omgevingsvergunning (met alle bijbehorende stukken) ter inzage gelegd. Binnen de inzageperiode heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen over dit plan bij de gemeenteraad. Binnen 12 weken na afloop van de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan dient de gemeenteraad een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. De aangevraagde omgevingsvergunning kan pas worden verleend als het hiervoor genoemde bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad.

Tot slot

Kort gezegd is het dus de bedoeling dat het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning (inclusief de daarbij behorende bijlagen) wordt aanpast c.q. aangevuld aan de hand van deze gemeentelijke reactie. Ook dienen de noodzakelijke overeenkomsten z.s.m. te worden aangepast en ondertekend. Van de planschadeverhaalsovereenkomst zal ik u z.s.m. een concept toesturen.

Via de raadsgriffie wordt voorgesteld het locatiebezoek door de raadsleden te laten plaatsvinden na de zomervakantie. Vanwege de geplande vakantie van de portefeuillehouder is de eerste mogelijkheid in zijn agenda in week 38 (op maandag 22 of dinsdag 23 september). De voorkeur gaat uit naar een tijdstip in de vroege avond (rond 17.30 uur). Deze data hebben we voorlopig gereserveerd in onze agenda's. Gelieve z.s.m. laten weten of het locatiebezoek op één van deze data kan plaatsvinden, zodat we dat definitief kunnen vastleggen.

Mocht u het nodig achten om een ambtelijk overleg te plannen voorafgaand aan de start van de aanpassingswerkzaamheden en het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan, dan hoor ik dat graag. Ook is het m.i. verstandig om gezamenlijk een planning te maken voor het vervolg van de procedure en de te nemen acties, gerelateerd aan het vergaderschema van de raad. Ter info zal ik de heer Kroonen via email een afschrift sturen van deze brief.

Ik vertrouw u hiermee vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd en wacht uw reactie af.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders,



Mw. drs. W.T.M. Hendriks,
Afdeling Strategie en Ontwikkeling

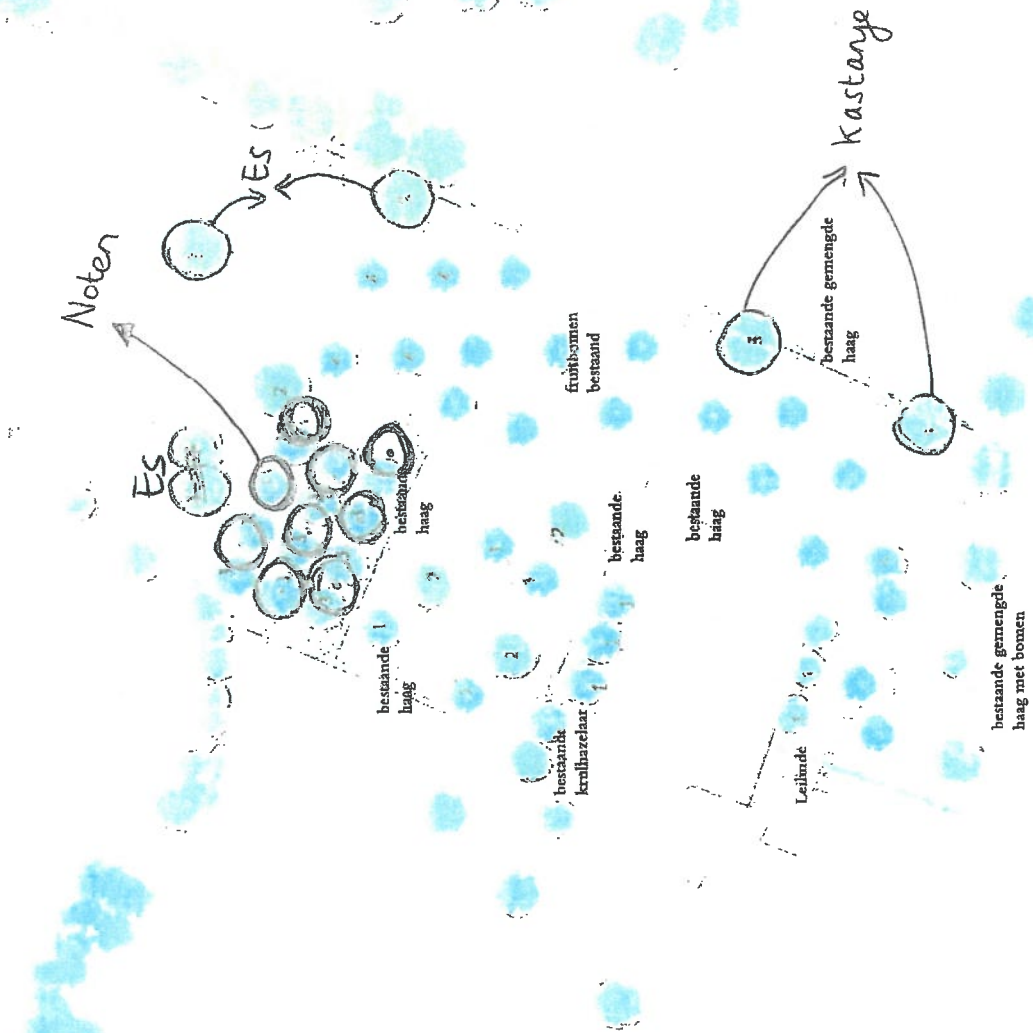
Bijlagen:

- Notitie vooroverleg en inspraak partiële herziening BP Kernen 2010 - Boerderijcamping Strucht 48;
- Brief ontbrekende gegevens d.d. 20.08.2013;
- Aanpassingsvoorstel beplantingsplan (geaccordeerd door b&w en provincie (ambtelijk))



№	soort	Maat	hoeveel	opmerkingen
1	Juglans regia, Gewone walnoot	12-14	11	met bescherming tegen vrast*
2	Castanea sativa, Tamme kastanje	12-14	6	met bescherming tegen vrast*
3	Prunus avium, Zoete kers	12-14	12	met bescherming tegen vrast*
4	Pyrus communis cv. Peer	12-14	5	met bescherming tegen vrast*
5	Fraxinus excelsior, Gewone es	12-14	2	met bescherming tegen vrast*

*Alle nieuw aan te planten bomen voorzien van 2 boompalen met banden



bedrijfsontwikkeling landbouwbedrijf Kroonen
 VB-111 902
 dhr. R. Kroonen
 2014 01 03
 11/11





RENVOOI

RENVOOI BESTAANDE BEPLANTING

- Hb Haag bestaand
- Fb Fruitbomen bestaand
- Wb Walnoot bomen bestaand, 6 stuks
- KHb Kruihazelaar bestaand, 1 stuks
- Sb Struiken bestaand
- Mb Tuinmuur met klimop bestaand

RENVOOI NIEUWE BEPLANTING

- H Haag nieuw
- Ht Haag voortuin nieuw (exacte indeling nader te bepalen)
- E Es bomen nieuw (20-25), 4 stuks
- P Peren bomen nieuw (20-25), 4 stuks
- TK Tamme Kastanje bomen nieuw (20-25), 6 stuks
- W1 Walnoot bomen nieuw (12-14), 5 stuks
- W2 Walnoot bomen nieuw (20-25), 13 stuks

Beplanting bestaand en nieuw
verblijfsrecreatie Struucht 48 te Schin op Geul

DN nummer: NL.IMRO.0094.BR002-0101	Start:	08-02-2013 g
Schaal: 1:750	Voorontwerp:	05-10-2014 g
Formaat: A3	Ontwerp:	27-01-2017 g
Deelplan:	Vangesteld:
Tekeningnummer: 5589240 / 12.071 / S2	Ontwerprijjk:

arvalis

R

