



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Schin op Geul, 18 maart 2019

Mail gemeente Valkenburg aan de Geul, 22 februari 2019.

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

Ingekomen

Bijlage: Notitie BOOT van 29 januari 2019.

19 MAART 2019

Vergadering 12 maart 2019:

Aanwezig waren:

Door de initiatiefnemer en gemeente is de commissie verzocht haar zienswijze kenbaar te maken over de hoogte van de kwaliteitsbijdrage op basis van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu voor het plan Résidence Valkenburg.

Door de commissie wordt opgemerkt, dat voor haar de landschappelijke inpassing een allereerst aandachtspunt is dat echter later in behandeling komt. Gelet op het verzoek wordt nu alleen een advies verstrekt over de kwaliteitsbijdragen.

In dat kader is het van belang na te gaan wat over verblijfsrecreatieve voorzieningen in de intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul is verwoord. Uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen kan, indien landschappelijk inpasbaar alleen plaatsvinden onder het regiem van het gemeentelijk kwaliteitsmenu. Dit betekent dat er sprake moet zijn van kwaliteit ter plekke van de nieuwaanleg en van compensatie in de zin van het verbeteren van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit. Op de halfopen en besloten steilere hellingen, in de droogdalen en op de halfopen natuurlijke beekdalbodems wordt geen uitbreiding van het aantal toeristisch-recreatieve ondernemingen toegestaan. Alleen in relatie tot toeristisch-recreatieve en landschappelijke kwaliteitsverbetering kan uitbreiding van bestaande bedrijven hier worden overwogen.

De gemeente wil in principe geen nieuwe kampeerterrinen. Alleen bij het saneren van een bestaande camping is onder voorwaarden als genoemd in de Kampeernota 2009-2013 aanleg van een nieuwe camping mogelijk. Voor de campings geldt tevens dat uitbreiding alleen onder bepaalde criteria mogelijk zijn. Dat betekent dat voor een aantal in de EHS gelegen campings uitbreiding niet mogelijk is. 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'.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

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 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).

Op het terreindeel met de functieaanduiding "Kamperen 2" geldt dat de vigerende bestemming vaste objecten toelaat in 1 bouwlaag met een oppervlakte van 70m². Op dit terreindeel – voorheen stacaravans - is de realisatie van vaste toeristische accommodaties (chalets) in uitvoering.

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 wordt omgezet naar "Kamperen 2". Hiervoor is een bestemmingswijziging nodig.

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.

Volgens het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu is de module Gebiedseigen recreatie en toerisme van toepassing.

De kwaliteitsbijdrage.

In de intergemeentelijke structuurvisie van Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul is opgenomen, dat voor grootschalige gebiedseigen toeristisch-recreatieve ontwikkelingen het volgende van toepassing is. Voor nieuw aan te leggen verharding en nieuwe bebouwing (bvo) moet als compensatie nieuw groen/natuur aangelegd/geleverd worden qua oppervlak in de verhouding van 1:5. Voorts geldt voor genoemde oppervlakken verharding en nieuwe bebouwing (bvo) dat hiervoor per m² € 25,- aan het kwaliteitsfonds van de gemeente dient te worden afgedragen. Dit is de geldende regeling zoals ook van toepassing bij de Bungalowparken bij Vaals, Vijlen, Valkenburg, Schin op Geul, Euverem en Landsrade.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Voor de commissie is het uitgangspunt het GKM. Voor het advies over de kwaliteitsbijdrage wordt gebruik gemaakt van de door BOOT opgestelde nota voor TOPPARKEN van 29 januari 2019. Deze is als bijlage toegevoegd bij het advies.

- Op basis van de notitie van 29 januari 2019 is de toename verharding terras/pad van "Kampeerterein 1" 2.720 m² en "Recreatie" 480 m² naar de nieuwe bestemming "Kamperen 2". In totaal 3.200 m² meer verharding.
- De realisatie bebouwing nieuwe recreatieverblijven buiten huidig "Kamperen 2" bedraagt 4.895 m².
- Op "Kampeerterein 1" vervallen een aantal vaste gebouwen – 4 trekkershutten en een facilitair en een sanitair gebouw - waardoor verharding met een oppervlakte van 480 m² afneemt.

Per saldo neemt de verharding op de nu nog "Kampeerterein 1" en "Recreatie" toe met 7.615 m².

TOPPARKEN is nu bezig op het gebied met de huidige bestemming "Kampeerterein 2" een kwaliteitsverbetering te realiseren door vervangen van de verouderde stacaravans door chalets. De aantallen worden minder en de ruimte wordt opnieuw ingedeeld.

"Kampeerterein 2" ligt buiten de 'rode' contour en door het mindere ruimtegebruik is er sprake van minder "verstening". Het vervallen hiervan komt vooral ten goede aan de zogenaamde vijfde gevel en bevordert de kwaliteit van het park in zijn geheel.

De afname van deze "verstening", buiten de 'rode contour' zijnde 2.540 m² wordt in de berekening voor de kwaliteitsbijdrage verwerkt.

Door het vervallen van "kampeerterein 1" en gebied "recreatie" vervallen seizoens- en toeristische kampeermiddelen met een oppervlak van totaal 4.080 m².

Het vervallen hiervan komt vooral ten goede aan de zogenaamde vijfde gevel en bevordert de kwaliteit van het park in zijn geheel. De commissie wenst deze afname van kampeermiddelen echter niet in zijn gehele voor het door BOOT gecijferde oppervlakte meenemen, mede ook omdat deze middelen enkel in het seizoen in gebruik zijn. De commissie komt tot een waardering van 25% van 4.080 m², een verrekenbare afname van 1.020 m².

De toename bebouwing/verharding wordt – gelet op het vorenstaande – door de commissie berekend op $(3.200 + 4.895 - 480 - 2.540 - 1.020) = 4.055$ m².

Op basis van het GKM van de gemeente Valkenburg aan de Geul geldt ten behoeve van de nieuw aan te leggen verharding en nieuwe bebouwing (bvo) een verhouding van 1:5 wat betreft nieuw aan te leggen groen in casu $4.055 \text{ m}^2 * 5 = 20.275$ m².

Voor het herstel van de oeverwaarden van de Geul en een natuurlijke overgangszone wordt 13.577 m² aan natuur gecompenseerd, zodat nog compensatie van 6.698 m² geleverd dient te worden.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Tevens dient in het kader van het GKM van de gemeente voor de toename bebouwing/verharding met 4.055 m² een bijdrage van € 25,- per m² aan het kwaliteitsfonds te worden afgedragen.

Resume:

- Op basis van het GKM van de gemeente Valkenburg aan de Geul geldt ten behoeve van de nieuw aan te leggen verharding en nieuwe bebouwing (bvo) een verhouding van 1:5 wat betreft nieuw aan te leggen groen in casu $4.055 \text{ m}^2 * 5 = 20.275 \text{ m}^2$.
Voor het herstel van de oeverwaarden van de Geul en een natuurlijke overgangszone wordt 13.577 m² aan natuur gecompenseerd.
Er zal dus per saldo nog in een compensatie van 6.698 m² groen/natuur voorzien dienen te worden.
- Voor de toename bebouwing/verharding met 4.055 m² dient overeenkomstig het GKM een bijdrage van € 25,- per m² aan het kwaliteitsfonds te worden afgedragen zijnde $4.055 \text{ m}^2 * € 25,00 = € 101.375,00$.

De Kwaliteitscommissie Limburg,

De voorzitter van de commissie,

Mevr. Ir.

Namens deze,

Secretaris