

AANWEZIGEN:

R. Brouwers	GKM commissielid (voorzitter) en dorpsbouwmeester
J. D'Ansembourg	GKM commissielid (plaatsvervangend voorzitter) landbouwdeskundige
J. Schaghen	GKM commissielid landschapsarchitect
H. de Jongh	GKM commissielid ecooloog
I. van den Esschert	Ambtelijk Secretaris (plaatsvervangend)
W. de Joode	adviseur initiatiefnemer
M. Lacroix	Initiatiefnemer

VOORLIGGENDE BESCHIEDEN

1. CV_2A_Visiedocument Landgoed Karsveld
2. CV_2B_schetsontwerp Landgoed Karsveld
3. CV_2C_Visiekaart Landgoed Karsveld
4. CV_3A_situatietekening bestaande toestand
5. CV_3B_situatietekening nieuwe toestand
6. GW_4B_uitsnede plankaart
7. GW_4C_GBKN_Luchtfoto Slenakerweg 23

BEOORDELINGSCRITERIA

Het plan is op zichzelf en als in verband met de omgeving of te verwachten ontwikkeling daarvan getoetst aan de criteria van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Gulpen-Wittem. Op grond van het reglement heeft de commissie de taak om advies uit te brengen. Daarbij wordt met name de aanvraag beoordeeld in relatie tot de locatie, de situering op het perceel, de maat en schaal in relatie tot de directe omgeving. De aanvraag wordt verder op het aspect kwaliteitsverbetering beoordeeld aan de hand van de inhoud en omvang van de ontwikkeling in verhouding tot de voorgestelde kwaliteitsverbetering.

Op dit moment is er nog sprake van een principeverzoek die het college wenst voor te leggen aan de gemeenteraad. De gemeente en de initiatiefnemer wenst deze visie en uitwerking van het initiatief af te stemmen met de Commissie om zodoende een volledig beeld te krijgen van de haalbaarheid van het initiatief. Tijdens de commissie wordt door de verschillende adviseurs tekst en uitleg gegeven over het plan. Op de locatie zal de veehouderij stoppen en een paardenhouderij met de daarbij behorende gebouwen en inrichting van het terrein worden opgericht. Vanuit de initiatiefnemer is in samenwerking met Klement-rentmeesters een visie van het toekomstig bedrijf, het gebruik van de percelen en de aanvraag voor NSW-landgoed opgesteld.

ADVIES VAN DE COMMISSIE

De commissie spreekt van een goede analyse en een complete visie van het plangebied. De visie en de bijgevoegde stukken geven een goed beeld van de oude en nieuwe situatie. In de visie is niet alleen gekeken naar de wijzigingen op kort termijn, maar de visie geeft tevens een goed beeld van de eindsituatie. De visie laat duidelijk zien dat rekening is gehouden met de bestaande ecologische en landschappelijke waarden van de omgeving.

De initiatiefnemer geeft aan dat niet de gehele locatie wordt meegenomen binnen het NSW-landgoed. De argumentatie is dat voor NSW-landgoed minimaal 30% moet bestaan uit houtopstanden en/of natuurterreinen. Dit is niet haalbaar voor de percelen die ingezet worden als grasland ten behoeve van hooi/voer voor de paarden.

Vanuit de commissie zijn de volgende aanbevelingen gemaakt:

Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2025

Corsanummer: G.25.03178

Oprichting paardenhouderij tbv 40 paarden, Slenakerweg 23 Gulpen

Advies van de Kwaliteitscommissie Eijsden-Margraten aan het college van burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittern ten aanzien van het voorgenomen plan van familie Lacroix voor het realiseren van een paardenhouderij gelegen aan de Slenakerweg 23 te Gulpen.

Het project ziet op het saneren van de bestaande veehouderij, het realiseren van een paardenhouderij met een nieuwe stal, rijbak (Binnen en buiten) en stapmolen binnen het bouwblok en een 20-tal paddocks buiten het bouwblok. Een deel van de percelen wordt ondergebracht als landgoed binnen de Natuurschoonwet. Hierdoor zullen landschappelijke elementen (hagen, grasland en hoogstambomen) worden toegevoegd.

Op grond van de intergemeentelijke structuurvisie is er sprake van een verzoek dat valt onder de module *"Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding"*

De Intergemeentelijke structuurvisie geeft ten aanzien van deze module het volgende aan: "Nieuwe volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven (waaronder ook worden verstaan op productie gerichte paardenhouderijen en wijnboerderijen) worden bij voorkeur niet op de beekdalbodems, op de steile hellingen en midden in de droogdalen gesitueerd. Mogelijkheden moeten bij voorkeur worden gezocht op de plateaus en de flauwe hellingen. Uitbreiding van bestaande vestigingen is in principe wel in alle zones mogelijk. In alle gevallen is maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering en rekening houdend met de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden." Er is geen GKM-bijdrage.

Het initiatief dat gelegen is aan de Slenakerweg 23 en is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittern buitengebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittern op 2 april 2009. De locatie heeft de bestemming "Agrarisch bedrijf" met aanduidingen:

- 10%regeling toegepast;
- Rijksmonument
- Vakantiewoning.

En met dubbelbestemmingen: Waarde-Landschapselement, Waarde-Cultuurhistorie, Waarde-Ecologie en Waarde-Archeologie.

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens medewerking te verlenen aan het voorliggende initiatief door middel van het doorlopen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA-procedure). Het initiatief valt binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën waarvoor de raad zijn betrokkenheid heeft vastgelegd. Dit betekent dat het college, alvorens een definitief besluit te nemen, gehouden is om advies in te winnen bij de raad en de uitdrukkelijke instemming van de raad te verkrijgen.

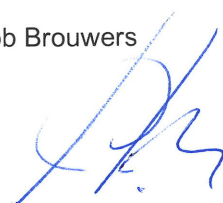
1. Toevoegen assortimentslijst van de nieuwe aanplant hagen, bomen en kruidenrijk grasland
2. In visie is momenteel niet aangegeven of nieuwe bomen hoogstam zijn (Initiatiefnemer bevestigd dat het hoogstam zal worden).
3. De aansluiting op het Hippisch netwerk ontbreekt. Aangeven wat de gevolgen zijn van het buitenrijden vanaf de locatie tot het hippisch netwerk.
4. Bij de inrichting van het buitengebied de oude graftstructuur volgen.
5. Gezien de locatie in het buitengebied is gelegen, is het wenselijk dat er diervriendelijke buitenverlichting wordt aangebracht. Daarnaast bij activiteiten in de avonduren de lichtemissies zoveel mogelijk beperken.
6. Het is wenselijk dat in de haag langs het wandelpad enkele laagtes/doorkijkvensters worden aangebracht om zo het uitzicht op het lager gelegen landgoed te behouden.

De commissie kan instemmen met de visie Karsveld.

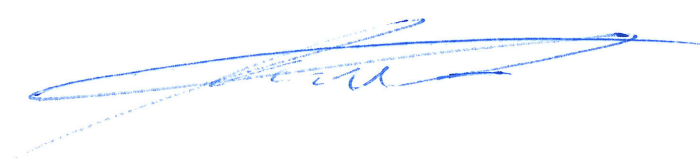
Gulpen-Wittem, 26 september 2025

Voor akkoord

Rob Brouwers


Voorzitter

Ilona van den Esschert


Ambtelijk secretaris

