



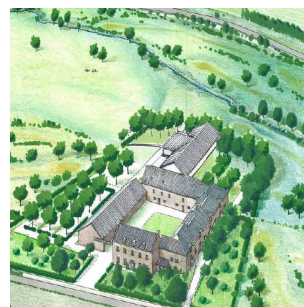
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



project:

**Bestemmingsplan
'Landgoed De Eyserhof'
Wittermerweg 7 te Eys**

**Gemeente
Gulpen-Wittem**

toelichting

status:

vastgesteld door raad

datum:

13 januari 2011

projectnummer:

246010/Landgoed Wittermerwg 7

auteur:

Rilanna van Nuenen





Inhoudsopgave

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Wijziging bestemmingsplan	4
2	Planbeschrijving	
2.1	Ontwikkeling locatie 'De Eyserhof'	5
2.2	Beschrijving nieuw bedrijfsconcept	7
2.2.1	Agrarisch bedrijf en landgoederen	7
2.2.2	Dagrecreatie	10
2.2.3	Verblijfsrecreatie	16
2.2.4	Nieuwe dimensies voor ' 'Landgoed De Eyserhof	16
2.3	Bebouwing	17
2.3.1	Bestaande situatie	17
2.3.2	Nieuwe situatie	17
3	Beleidskader	
3.1	Inleiding	18
3.2	Rijksbeleid	18
3.2.1	Belvedere	18
3.2.2	Het Nationaal Waterplan	20
3.2.3	Nota Ruimte	20
3.3	Provinciaal beleid	22
3.3.1	Liefde voor Limburg	22
3.3.2	Handreiking Ruimtelijke ontwikkeling	25
3.4	Gemeentelijk beleid	27
3.4.1	Structuurvisie Gulpen-Wittem	27
3.4.2	Gulpen-Wittem, Tien kernen, één heerlijkheid	29
3.4.3	Beleidslijnen uit het bestemmingsplan Buitengebied	30
4	Onderzoek	
4.1	Milieu	31
4.1.1	Algemeen	31
4.1.2	Geluidhinder	31
4.1.3	Bodemkwaliteit	31
4.1.4	Luchtkwaliteit	33
4.1.5	Externe veiligheid	35
4.2	Kabels en leidingen	35



1



4.3	Parkeren	36
4.4	Flora en fauna	37
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	37

5 Waterhuishoudkundige aspecten

5.1	Watertoets	40
5.2	Waterhuishoudkundige situatie	40
5.3	Riolering	44
5.4	Overige aandachtspunten	44

6 Juridische opzet

6.1	Algemeen	46
6.2	De plankaart	46
6.3	De regels	46

7 Haalbaarheid

7.1	Economische haalbaarheid	47
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	47
7.3	Conclusie	47

1 straatnamenkaart

8 Handhaving

8.1	Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan	48
8.2	Aanschrijvingen	49
8.3	Overgangsrecht	49

9 Procedure

9.1	De te volgen procedure	50
9.2	Voorontwerp bestemmingsplan	51
9.3	Ontwerp bestemmingsplan	51
9.4	Vastgesteld bestemmingsplan	51

Bijlage 1: Wateradviezen

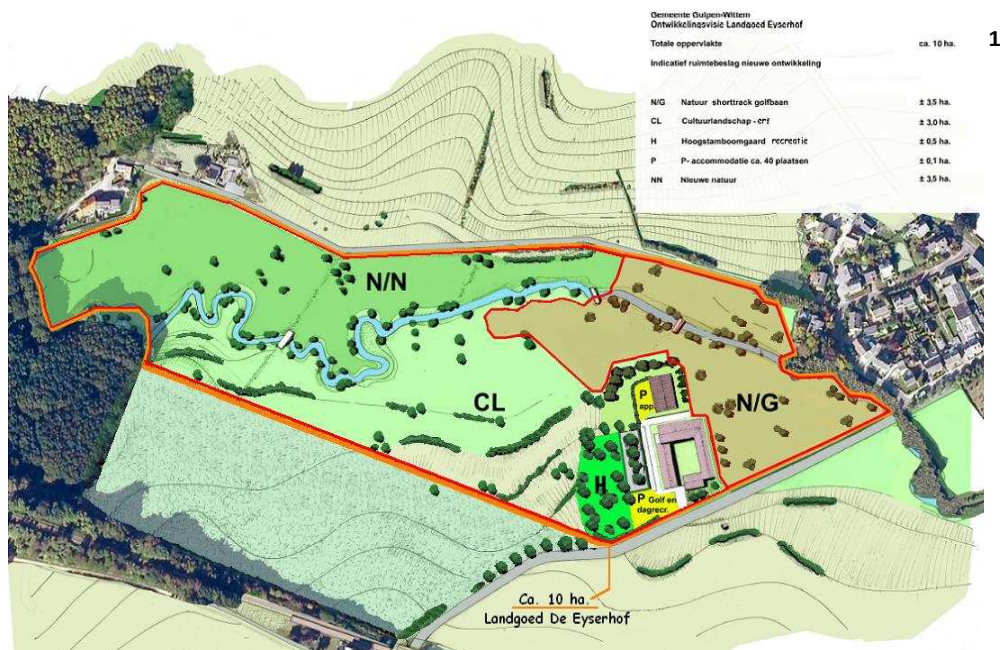
Bijlage 2: Behandeling inspraak en vooroverleg

Bijlage 3: Nota van zienswijzen

Bijlage 4: Vaststellingsbesluit

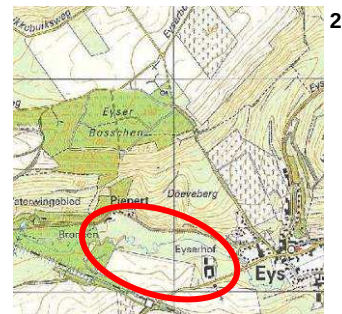


1 Inleiding



1.1 Aanleiding

Deze bestemmingsplanwijziging is opgesteld ten behoeve van de realisatie van een landgoed met natuur shorttrack natuurgolfbaan op de locatie 'De Eyserhof' aan de Wittemerweg 7 te Eys. De beoogde ontwikkeling voorziet in de aanleg van een natuur short track baan van 18 holes, de aanleg van natuur, het inplan- dig realiseren van een clubhuis, verkoopruimte voor vleespakketten, uitstallingsruimte/educatie/verkoop van streekproducten, de aanleg van een terras en parkeerplaatsen en de realisatie van een woning/appartement. Momenteel is op 'De Eyserhof' een gemengd agrarisch bedrijf met vakantieappartementen aanwezig. Deze activiteiten blijven ook in de toekomst gehandhaafd.



- 1 impressie plangebied
- 2 ligging plangebied
(topografische
ondergrond)

Voor de realisering van het landgoed wordt aansluiting gezocht bij diverse beleidskaders van zowel Rijk, provincie als gemeente. Uitgangspunt vormt hierbij het 'voor wat, hoort wat'-principe. Een ontwikkeling is ter plaatse mogelijk als er sprake is van een kwaliteitsverbetering in groter verband. Daarbij wordt voornamelijk invulling gegeven aan de beleidsdoelstellingen en -kaders zoals gesteld in het programma 'Platteland in Uitvoering' en verwoord in de 'Herijking Plan van Aanpak Zuid-Limburg Vitaal Platteland'.



1



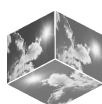
Op grond van het geldende bestemmingsplan is realisatie van het planvoornemen niet mogelijk.

- 1 agrarisch gronden
- 2 begrenzing plangebied
- 3 agrarisch bedrijf

1.2 Plangebied

Het plangebied zelf bestaat uit een gemengd agrarisch bedrijf met omliggende gronden die hoofdzakelijk in gebruik zijn als weiland. De bebouwing bestaat uit een carrévormige boerderij die als rijksmonument een beschermde status heeft en een potstal.

Het plangebied bestaat uit een viertal percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Gulpen-Wittem, WTM00 sectie E met perceelsnummers 178 en 181 en SAK00 sectie B nummers 2809 en 2738.





1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gulpen-Wittem. Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 2 april 2009. Op grond van het bestemmingsplan heeft het plangebied ter plaatse van 'De Eyserhof' de hoofdbestemming 'Agrarisch-Bedrijf'. De aangrenzen de gronden zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. De gronden met de bestemming 'Agrarisch-Bedrijf' zijn bestemd voor agrarische bedrijven en diverse ondergeschikte functies. Daarnaast zijn door de aanduiding 'vakantiewoning' ter plaatse vakantiewoningen toegestaan. Ook mag er door de aanduiding 'evenementen' jaarlijks één meerdaags terugkerend evenement georganiseerd worden.

- 1 uitsnede plankaart bestemmingsplan buitengebied
- 2 uitsnede kaartuitsnede 13
tpv 'De Eyserhof' bestemmingsplan buitengebied

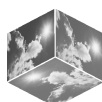


De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' zijn bestemd voor duurzaam agrarisch gebruik waarbij instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden uitgangspunt is.

Het planvoornemen is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de voorgenomen inpandige realisering van het clubhuis en verkoopruimte niet passen binnen de agrarische bedrijfsbestemming. Tevens is de realisatie van de extra woning/appartement waarbij de bestaande woning naar rustende boervoorziening omgezet wordt binnen deze bestemming niet mogelijk. De ontwikkeling van een de recreatieve functie met natuurontwikkeling past niet binnen de agrarische bestemming met waarden.

1.4 Wijziging bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Witterm heeft besloten medewerking te verlenen aan deze bestemmingsplanprocedure zodat de 'Landgoed De Eyserhof' gerealiseerd kan worden. Onderhavig bestemmingsplan is een separaat postzegelbestemmingsplan ten behoeve van de te volgen procedure.



2 Planbeschrijving

1



2.1 Ontwikkeling locatie 'De Eyserhof'

'De Eyserhof' is gelegen in het Eyserbeekdal, in het buitengebied nabij de kern Eys. Deze omgeving is een cultuurhistorisch waardevol landschap met een afwisseling van grasland op hellingen, zoogkoeien in de wei, akkerbouw op de plateaus, natuurgebieden, kleine markante landschapselementen als heggen en graften en de loop van de Eyserbeek.

Van oudsher wordt op de locatie 'De Eyserhof' een gemengd agrarisch bedrijf met een areaal akkerbouw van circa 36 hectare en 110 stuks vee gerund. Reeds meerdere jaren is de westzijde en de noordzijde van de monumentale carréboerderij in gebruik voor agrotoeristische activiteiten in de vorm van de verhuur van een achttal vakantieappartementen.

Door de ligging in enerzijds in een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied en anderzijds een toeristisch-recreatief aantrekkelijk gebied zijn de mogelijkheden voor gespecialiseerde landbouw beperkt. Kansen liggen er in de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsconcepten zoals deze ontwikkeling van een 'toeristisch' landgoed.

1 Impressie 'Landgoed De Eyserhof'

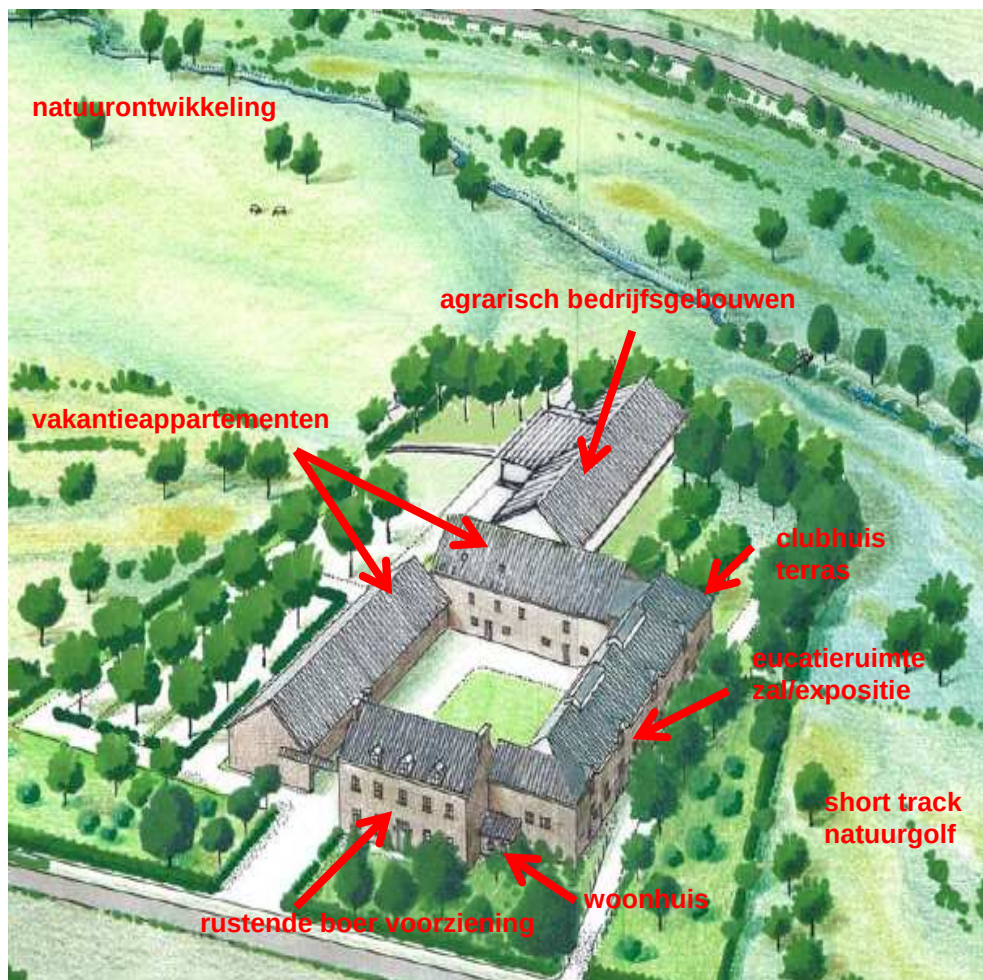




- 1 bedrijfswoning
- 2 vakantieappartementen
en koestal
- 3 vakantieappartementen
- 4-6 toekomstige locatie
shorttrack natuurgolf
- 7-9 toekomstige locatie na-
tuurontwikkeling

'Landgoed De Eyserhof is een concept dat uniek is in de regio Zuid-Limburg. Het is een geïntegreerd geheel gestoeld op de agrarische bedrijfsvoering en het vermarkten van landgoedproducten aangevuld met dagen verblijfsrecreatieve elementen. Hierbij wordt optimaal invulling gegeven aan de aanwezige gebiedspotenties en wordt een duurzaam behoud en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten gegarandeerd. Maatschappelijke doelstellingen op het gebied van behoud van grasland op hellingen, schoon drinkwater, natuurlijke meandering van de Eyserbeek, realisatie van nieuwe natuur en het geven van een kwaliteitsimpuls aan het toeristisch / recreatief aanbod in de regio Zuid-Limburg, meer specifiek de gemeente Gulpen-Wittem, maken integraal onderdeel uit van dit concept.





1

2.2 Beschrijving nieuw bedrijfsconcept

Zoals al aangegeven bestaat het bedrijfsconcept op hoofdlijnen uit drie pijlers:

1. agrarisch bedrijf en landgoedproducten;
2. dagrecreatie;
3. verblijfsrecreatie.

Deze pijlers vallen op hun beurt uiteen in een aantal onderdelen. Onderstaand wordt één en ander nader toegelicht.

1 impressie bedrijfsconcept

2.2.1 Agrarisch bedrijf en landgoedproducten

Het fundament waarop alle hieronder geschetste plannen/ontwikkelingen rusten is het agrarische bedrijf met haar unieke ligging in het Zuid-Limburgse vijfsterren landschap. De unieke ligging van het bedrijf biedt beperkingen, maar zeker ook kansen. Met dit planvoornemen worden de kansen benut die het gebied biedt en worden de beperkingen zoveel mogelijk omgebogen tot sterke kanten.



1



Het grondgebonden agrarisch bedrijf

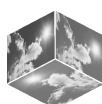
Het grondgebonden agrarisch bedrijf heeft nu een omvang van circa 50 hectare gras- en akkerland en 110 stuks vleesvee (inclusief jongvee). Van voornoemd areaal is circa 14 hectare grasland (10 hectare blijvend grasland en 4 hectare tijdelijk grasland). De overige 36 hectare is in gebruik voor de teelt van wintertarwe, wintergerst, snijmaïs en suikerbieten.

Als gevolg van de realisatie van onderstaande bedrijfsontwikkelingsplannen zal het agrarische bedrijf haar bedrijfsvoering aanpassen. Verwacht wordt dat de veestapel afneemt naar circa 50 stuks vleesvee. De veestapel is afgestemd op het areaal grasland dat onder natuurbeheer of natuur valt. Nagestreefd wordt een extensieve beweiding van de gronden gelegen ten noorden van de Wittemerweg. In feite komt het erop meer dat op een zeer extensieve en een biologische wijze runderen worden gehouden voor het vlees.

1 potstal en opslag

Door deze ontwikkeling naar extensieve wijze in combinatie met voorliggend totaal plan, kan het agrarisch bedrijf behouden worden, waardoor in Eys en Zuid-Limburg de 'koe in de wei' gewaarborgd wordt. Tevens wordt door de planontwikkeling de belasting vanuit het bedrijf voor het milieu, danwel het grondwater, verminderd.

Het agrarisch bedrijf zal in het teken komen te staan van biologische productie van vlees. Gekeken zal worden of en in hoeverre biologische akkerbouw inpasbaar is in de bedrijfsvoering. Daarnaast wordt in z'n algemeenheid de verkoop, het promoten en vermarkten van Limburgse landgoedproducten gestimuleerd.





Voor wat de productie van eigen vlees zal dit zelf ter hand genomen worden en zal uit de navolgende onderdelen bestaan.

Afzet eigen Blonde d'Aquitaine rundvlees – 'Mergellander Blondes'

Al sinds verschillende jaren wordt het vlees van de binnen het agrarisch bedrijf aanwezige Blonde d'Aquitaine veestapel deels afgezet in de vorm van vleespakketten. Naar de toekomst toe zal het vermarkten en aanbieden van vleespakketten verder geprofessionaliseerd worden. In de oostvleugel van de bestaande carréboerderij wordt daartoe een verkoopruimte ingericht met een oppervlakte van circa 35 m².

Educatie- / afzet- / toonruimte voor lokale producenten streekproducten

Er wordt gezocht naar een samenwerking met diverse lokale producenten van streekproducten. Naast het ontwikkelen van gezamenlijke arrangementen krijgen deze en andere producenten van streekproducten de mogelijkheid hun aanbod te promoten in een toonruimte met een educatiefunctie annex zaal- en conferentieruimte met een oppervlakte van circa 200 m². Het is niet de bedoeling dat de initiatiefnemer zelf producten van andere producenten gaat verkopen.

De educatieve functie wordt op termijn ingevuld. Gedacht wordt aan de mogelijkheid van bezoek door scholen, die ter plekke informatie krijgen over productie en herkomst van streekproducten en de combinatie van een extensieve agrarische bedrijfsvoering met diverse natuurfuncties.

**1 bestaande te slopen
oostvleugel**





Afzet overige eigen streekproducten

Op termijn is het mogelijk dat het aanbod aan eigen streekproducten wordt uitgebreid met andere producten dan rundvlees. Te zijner tijd zal dit nader bekeken en ingevuld worden.

2.2.2 Dagrecreatie

De dagrecreatieve activiteiten zijn nieuw en worden nu nog niet geëxploiteerd en zullen uit de navolgende activiteiten bestaan.

Shorttrack natuurgolf

Op de weilanden ten oosten, ten noorden en noordwesten van 'Landgoed De Eyserhof' op een oppervlakte van circa 3 hectare wordt shorttrack natuurgolf gerealiseerd. Onderscheidend ten opzichte van het 'normale' golfen is dat shorttrack natuurgolf op relatief korte banen wordt gespeeld en dat geen - vaak hoge - lidmaatschapsgelden behoeven te worden betaald. Daarnaast ligt het accent op het instandhouden en versterken van de natuurlijke waarden in het gebied. De lengte van de 18 holes – tussen de afslag (de tee) en het door een vlag gemarkeerd punt (de hole) - varieert bij benadering tussen de 30 en 80 meter. De bedoeling is dat de fairways van shorttrack natuurgolf zodanig wordt gesitueerd dat optimaal gebruik kan worden gemaakt van de natuurlijke geaccidenteerdheid van de ter plaatse aanwezige weilanden. Alle al aanwezige landschapselementen worden gehandhaafd en daar waar mogelijk versterkt. Deze activiteit heeft verder geen gevolgen voor de natuurlijke waterloop en het meanderend vermogen van de beek. De huidige prognose gaat uit van een bezoekersaantal van gemiddeld 35 tot 40 personen per dag. Naar verwachting kan per kalenderjaar circa 40 weken gegolfd worden.

1 N/G = locatie shorttrack
natuurgolf





Vanwege het ontbreken van - vaak hoge - lidmaatschapsgelden is het voor een ieder toegankelijk, speelbaar van jong tot oud, low budget en dus ook weggelegd voor mensen met een kleiner besteedbaar inkomen. Voor het welslagen van dit initiatief is het van belang om voldoende voorzieningen aan te bieden. Daartoe zal in de bestaande carréboerderij een sanitaire ruimte worden gerealiseerd met kleedruimtes voor zowel heren en dames, douches, wc's en een wasgelegenheid met een oppervlakte van circa 40 m².

Langs de Eyserbeek en de aan de weilanden grenzende (verharde) wegen worden de banen zo gesitueerd dat rough en semi-rough aan de beek c.q. wegen grenzen. Hiermee wordt voorkomen dat hinder/overlast ontstaat voor passanten en andere weggebruikers. Bovendien wordt daarmee voorkomen dat onnodig veel golfballen in de Eyserbeek terechtkomen. Is voornoemde situering van de banen niet mogelijk dan zal bekeken worden of eventueel voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. De door het Waterschap Roer en Overmaas gehanteerde meanderstroken van 20 meter zullen zoveel mogelijk als rough en semi-rough in de banen terugkomen.

1 N/N = locatie natuur- en wandelgebied
N/G = locatie shorttrack natuurgolf

Natuur- / wandelgebied

Integraal onderdeel van het totaalplan vormt de ten westen/noordwesten van 'Landgoed De Eyserhof', richting buurtschap/gehucht 'De Piepert' en het 'Eyserbos', geplande nieuwe natuur. Bij de realisatie van de nieuwe natuur wordt gekozen voor streekeigen beplanting en natuurlijke elementen, zoals: solitaire inheemse bomen (bijvoorbeeld knotwilgen langs de Eyserbeek) en struiken, aanplant van heggen (meidoornhagen en gemengde hagen), het terugbrengen van graften in het landschap (eventueel aanplanten),



Een gedeelte van de weilanden en akkers blijft in gebruik als agrarisch cultuurlandschap. De aanvraag tot de vorming van landgoed in het kader van de Natuurschoonwet loopt reeds.

Dit heeft overigens geen – negatieve - invloed op de aanwezige en nog te realiseren natuurwaarden en landschappelijke elementen. Integendeel, in dat geval moet onder andere minimaal 30% van de onroerende zaak met houtopstanden zijn bezet en moeten landbouwterreinen voor ten minste 75% zijn omzoomd.

De meanderzones van de Eyserbeek, stroken grond van 20 meter breed aan weerszijden van de beek waarbinnen de beek vrij moet kunnen meanderen, worden ingericht ten behoeve van de natuur en water. Zoals gezegd zullen deze zones hoofdzakelijk worden gebruikt als rough en semi/rough. Door het extensieve gebruik, het niet toepassen van kunstmest / organische mest en gewasbeschermingsmiddelen krijgt de flora en fauna in deze zones vrij spel. Bovendien kunnen deze zones bij hoog water onderlopen en dienen voor de afvoer van water.



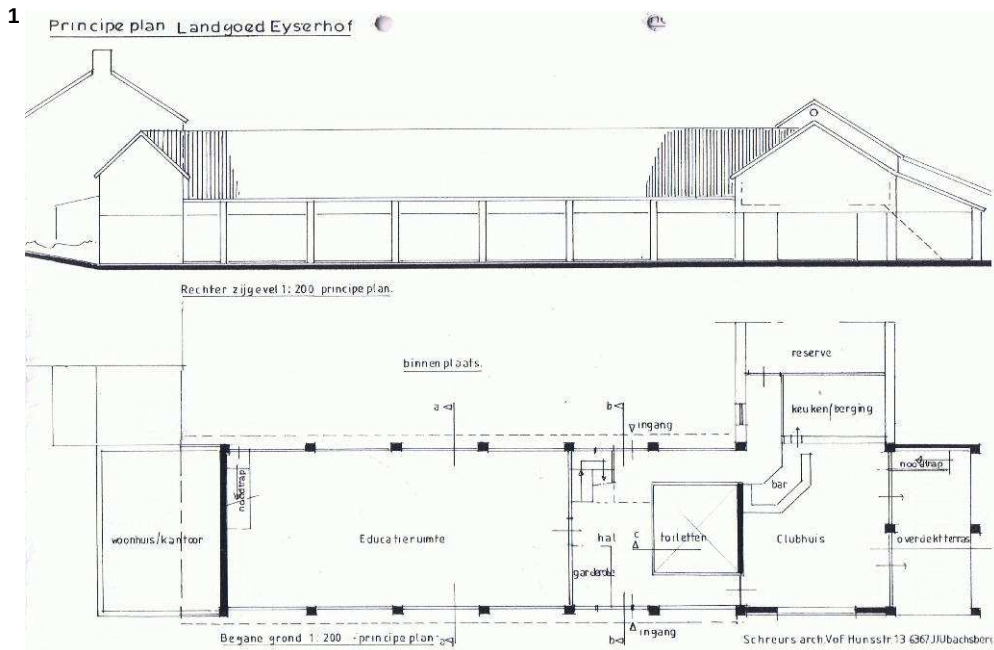
Door op deze wijze het shorttrack natuurgolf in te passen in de natuurlijke omgeving ter plaatse wordt een natuurlijke overgang gecreëerd tussen de natuurshorttrack golf en de Eyserbeek.

Deze stroken vormen als het ware de natuurlijke verbinding tussen 'Landgoed De Eyserhof' en het buurtschap/gehucht 'De Piepert' en natuurgebied de 'Eyserbosschen' alsmede het waterwingebied Roodborn. In feite wordt een ecologische verbindingszone voor de ter plaatse voorkomende planten- en diersoorten gerealiseerd. Voorts grazen de zoogkoeien en hun kalveren in het hele gebied tussen de kern Eys en voornoemde natuurgebieden en waterwingebied Roodborn.

1 Eyserbeek

Het gebied zal worden ontsloten middels een aantal nog aan te leggen wandelpaden. Dit is ook een verplichting die voortvloeit uit het onder de Natuurschoonwet brengen van het landgoed. Recreanten en toeristen kunnen alsdan genieten van het nieuw ingerichte (natuur-)gebied en tevens rusten op diverse plekken binnen het gebied (banken met prullenbakken en eventueel tableaus met een overzicht van bezienswaardigheden en beschrijving van het gebied).





Clubhuis / terras

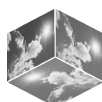
Vóór of na het golfen, maar uiteraard ook tijdens het golfen, kan de golfer respectievelijk passant/toerist ontspannen in het clubhuis of op het bijbehorend terras. Het clubhuis is gesitueerd in de oostvleugel van de bestaande carréboerderij en heeft een omvang van 90 tot 100 m².

Het (overdekte) terras met een oppervlakte van circa 70 m² grenst direct aan het gebied waar het natuurgolf wordt gespeeld en biedt zodoende een schitterend zicht hierop evenals op de omliggende natuurgebieden en hellingen ten noorden van het Landgoed richting Eyserheide. Op dit moment is het terrein ten noorden en ten oosten van het te realiseren clubhuis al verhard. Mogelijk dat deze verharding verwijderd en aangepast zal worden aan het karakteristieke van de carréboerderij. Naast bezoekers van het landgoed kunnen ook overige passanten / recreanten / wandelaars terecht op het terras en in het clubhuis.

Arrangementen in combinatie met Eyser ondernemers en ZLSM

In overleg met diverse producenten van ambachtelijke producten en producten van het eigen agrarische bedrijf (wijnbouw, fruitteelt, streekproducten) en de ZLSM worden arrangementen aangeboden. Te denken valt aan een wandeling langs / bezoek aan wijn-

1 principeplan oostvleugel (afbeelding en zijn indicatief)



bouwer, fruitteler met streekproducten en overig verkooppunt streekproducten met bezoek aan shorttrack natuurgolf en eventuele overnachtingen in de vakantieappartementen.

Oriënterende gesprekken met diverse ondernemers hebben in dit kader al plaatsgevonden. Hierbij wordt onder andere gedacht aan arrangementen tussen ZLSM en 'Landgoed De Eyserhof' waarbij bijvoorbeeld een rit met de stoomtrein eindigt op station Eyserhalte, waarna aansluitend wordt gegolfd in combinatie met overnachtingsmogelijkheden in de vakantieappartementen.

Meerwaarde regio

Bovenstaande plannen zijn voor de regio een aanvulling op het aanbod aan toeristisch-recreatieve voorzieningen naast de al bestaande voorzieningen. Immers, in de regio zijn wel meerdere golfbanen en gelegenheden voor boerengolf, maar is nog geen shorttrack natuurgolf. De toeristisch-recreatieve ondernemers in de regio, maar ook die in en rondom Eys, zullen hier zeker van meeprofiteren.

Bovendien brengt het shorttrack natuurgolfen, het clubhuis in combinatie met de andere plannen direct en indirect werkgelegenheid met zich mee, waarvan de lokale bevolking eveneens profiteert.

Doordat het landgoed deels wordt opengesteld kunnen de inwoners van Eys makkelijker een blokje om maken en daarbij profiteren van al het moois dat Eys te bieden heeft. In combinatie met alle andere voorzieningen is 'Landgoed De Eyserhof' ook interessant voor het organiseren van verenigingsactiviteiten uit het dorp dan wel de regio of teambuildingssessies voor het bedrijfsleven. Het shorttrack natuurgolf is voor iedereen uit de regio, jong en oud, rijk dan wel arm weggelegd en je hoeft geen professional te zijn: 'je hoeft niet te kunnen golfen om shorttrack natuurgolf te kunnen spelen'.





2.2.3 Verblijfsrecreatie

Naast de al bestaande verblijfsrecreatieve activiteiten, 8 vakantieappartementen, in de westvleugel van de bestaande carréboerderij worden nieuwe verblijfsrecreatieve elementen toegevoegd aan de bestaande bedrijfsvoering.

In de bestaande carréboerderij zijn momenteel acht vakantieappartementen aanwezig. Het aantal vakantieappartementen wordt niet uitgebreid. In het huidige plan wordt naast de bestaande bedrijfswoning in pandig een appartement gerealiseerd. Dit appartement wordt de bedrijfswoning en de huidige woning zal dienst doen als rustende boer woning.

Voor de 8 vakantieappartementen worden naast de bestaande potstal circa 8 tot 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze ruimte kan eventueel gebruikt worden als overloop bij grote drukte bij de dagrecreatieve voorzieningen.

1 N/N = locatie natuur- en wandelgebied

N/G = locatie shorttrack
Natuurgolf

H = hoogstamrecreatie

2.2.4 Nieuwe dimensies door 'Landgoed De Eyserhof'

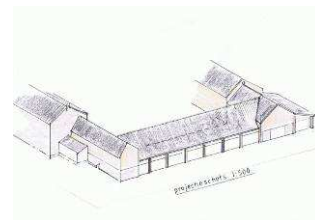
Uiteraard zijn koppelingen mogelijk tussen de diverse pijlers binnen het bedrijfsconcept. Zo kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het aanbieden van teambuildings- en vergaderarrangementen, waarbij vergaderen, overnachten en golfen gecombineerd worden.

Door de integrale bundeling van diverse bedrijfsonderdelen wordt ingespeeld op maatschappelijke trends als onthaasting, wellness, behoefte aan vernieuwende toeristisch / recreatieve activiteiten, etc.



Kortom, met deze ontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de behoefte en wensen van de regio om een toonaangevend en aantrekkelijk toeristisch/recreatief gebied te zijn waar voldoende te beleven valt en de natuur een warm hart wordt toegedragen. Kortom een gebied waar het heerlijk vertoeven is.

Het nieuwe bedrijfsconcept is complex en integraal en daardoor zeker ambitieus te noemen. De aanpak is echter realistisch. Door samenwerking te zoeken met diverse partners, door aan te sluiten op maatschappelijke behoeften en trends in de regio, door een gestructureerde en gefaseerde aanpak (gereed in 2012), en bovenal: door in te spelen op de unieke mogelijkheden die de locatie biedt, wordt hier een bedrijfsconcept gelanceerd dat het begrip 'De Heerlijkheid Eys' een nieuwe dimensie zal geven en nieuw leven zal inblazen.



2.3 Bebouwing

2.3.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie bestaat de bebouwing uit een carréboerderij met daarachter een potstal. De carréboerderij is aangemerkt als rijksmonument. Binnen de carréboerderij zijn een woonhuis, een koestal (oostelijke vleugel) en de vakantieappartementen (westelijke vleugel) gelegen.

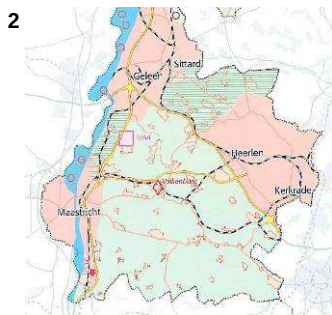
2.3.2 Nieuwe situatie

De omvang van de bebouwing zal door het planvoornemen niet toenemen. In de carréboerderij blijven het woonhuis als huisvesting voor de rustende boer en de vakantieappartementen behouden. Het gedeelte dat als koestal in gebruik is, zal worden gesloopt en opnieuw worden opgetrokken. In deze vleugel zullen het appartement/woonhuis, het educatiecentrum, de afzet/opslag producten, het clubhuis en sanitaire voorzieningen gerealiseerd worden.

Het oppervlakte aan bebouwing zal door deze ontwikkeling niet toenemen c.q. vergroot worden.

- 1 ontwikkeling oostvleugel
- 2 Idem (afbeelding is indicatief)





3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg zijn de Nota Ruimte en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit beide plannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zullen zijn.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Belvedere

Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke ordening

In de Nota Belvedere (1999) wordt de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting nader belicht. De hoofddoelstelling luidt: de cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte en het rijksbeleid zal daarvoor goede voorwaarden scheppen. Deze wordt vertaald in twee doelstellingen voor het ruimtelijk beleid: het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit en het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenaamde Belvedere-gebieden.

Op de bij de nota gevoegde Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland is het Heuvelland, inclusief het grondgebied van de gemeente Gulpen-Wittem, aangeduid als gebied met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden en Belvedere-gebied. Binnen het Belvedere-gebied Heuvelland wordt concreet gestreefd naar:

- het beter beschermen van de vele kleine landschapselementen en het continueren van het beheer van kleine landschapselementen door eigenaren en IKL;
- meer aandacht schenken aan het instandhouden en herstellen van kleinschalige cultuurhistorische patronen en elementen, bij nieuwe landinrichtingen in zeer oude ruilverkavelingsgebieden (Ransdaler-

- 1 Belvedere
- 2 Heuvelland



veld), waarbij de grote landschapstypen beter herkenbaar worden;

- het herstellen en aanleggen van landschapselementen die erosie voorkomen, in plaats van het bestrijden van wateroverlast;
- het starten van erfbeplantingsproject van DLG, LLTB en IKL;
- het ondersteunen van de aanplant en de instandhouding van hoogstamboomgaarden;
- het zoeken naar extra inzet en extra middelen voor instandhouding en herstel van grootschalige bouwkundige monumenten (kastelen);
- het instandhouden van het gebruik van de wandelpaden over landbouwgronden;
- dat de inkomsten via de (hogere) toeristenbelasting voor het gebied bijdragen aan de instandhouding van het landschap omdat de recreatie potentieel een krachtige drager voor het gebied vormt;
- het benutten van kansen voor een aangepaste ecologische landbouw, cultuurtoerisme en het instandhouden van kleine landschapselementen door particulieren;
- het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit door een bundeling van krachten van de diverse betrokken instanties en integrale planvorming. Het aanwijzen van een initiatiefnemer voor actief behoud en/of de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden kan hier ook een rol bij spelen;
- het creëren van meer beleid en middelen voor archeologisch onderzoek.

Het planvoornemen komt aan diverse van deze streefpunten tegemoet. Binnen het plangebied is de bebouwing als rijksmonument aangewezen. Ten behoeve van de aanpassing van de oostvleugel van de carréboerderij zal rekening gehouden worden met de monumentale waarden van het pand. Tevens zal bij de bouwaanvraag een monumentenvergunning aangevraagd worden. Ook wordt het geheel landschappelijk ingepast met onder andere hoogstamboomgaarden en er worden wandelpanden aangelegd.





3.2.2 Het Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan, d.d. 22 december 2009, is een uitwerking van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Deze richtlijn is gericht op verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Ook in het Waterplan is dit een belangrijk aspect.

De Vierde Nota Waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben het waterbeheer de afgelopen tien jaar een belangrijke impuls gegeven. Met dit eerste Nationaal Waterplan, dat tevens structuurvisie is op basis van de nieuwe Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015, gaan we een nieuwe fase in. Het doel van het waterplan: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Het Nationaal Waterplan bevat onder meer het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, de ontwerp stroomgebiedbeheerplannen en geeft aan op welke punten het nationaal waterbeleid de komende jaren verder versterkt zal worden. Ook is een eerste beleidsmatige uitwerking van het advies van de Delta-commissie opgenomen in dit Nationaal Waterplan. Met de formulering van een streefbeeld geeft het waterplan een inspirerende referentie voor de toekomst. Maatregelen die reeds in gang zijn gezet en passen in het streefbeeld worden met kracht voortgezet.

Het planvoornemen biedt ruimte aan de meandering van de Eyserbeek en gaat uit van extensief grondgebruik waarbij een belangrijke bijdrage geleverd wordt aan de verhoging van de kwaliteit van het grondwater in het naastgelegen puttenveld 'Roodborn'.

3.2.3 Nota Ruimte

Ruimte voor ontwikkeling

In deze nota wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het Rijk gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk

1 **Nationaal Waterplan**

2 **Nota Ruimte**



land. In de Nota Ruimte is de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur weergegeven. Voor wat betreft economie, infrastructuur, verstedelijking is Zuid-Limburg aangeduid als onderdeel van het stedelijk gebied tussen Maastricht, Aken, Luik en Genk.

In de landelijke delen van dit stedelijk gebied, waaronder het plangebied, vragen een aantal ontwikkelingen om een adequaat, deels ruimtelijk, antwoord. Zo neemt het aantal agrarische bedrijven af. De blijvende bedrijven zullen doorgroeien en zich naar verwachting organiseren in robuuste agrarische agrofoodcomplexen of hun economische activiteiten verbreden. Enerzijds worden middelen ingezet gericht op een vernieuw sociaal-economisch draagvlak en anderzijds gericht op het bijdragen aan kwaliteitsborging en –verbetering van de groene ruimte (water, natuur, toerisme, recreatie en landschapsontwikkeling).

De kern Eys en omgeving is gelegen binnen het Nationaal Landschap Heuvelland. Nationale landschappen zijn gebieden met internationale zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt worden. In samenhang hiermee zal de toeristisch–recreatieve betekenis moeten toenemen. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Nationale landschappen bieden ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid, inclusief niet-grondgebonden landbouw.

Het planvoornemen zorgt voor een behoud en versterking van de kernkwaliteiten: natuur, landschap en cultuurhistorische waarden. Het gebied is uitermate geschikt voor dagrecreatieve voorzieningen (zoals shorttrack natuurgolf). Het planvoornemen draagt bij aan het behoud en herstel in authentieke stijl van het cultuurhistorisch pand 'De Eyserhof' en de Eyserbeek.





Voorts biedt het gebied ruimte voor lokale bedrijvigheid waaronder agro-toerisme, verbrede landbouw en verblijfs- en dagrecreatie.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Liefde voor Limburg

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Het POL uit 2006 is in januari 2008 geactualiseerd om aan de Wet ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2008 in werking is getreden, te voldoen. Inhoudelijk is er niets veranderd. In het POL heeft de provincie Limburg haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en water samengebracht.

1 uitsnede POL-kaart

Het beleid is daarbij zoveel mogelijk geïntegreerd, waarbij een sterk gebiedsgericht plan is ontstaan. Per (deel)gebied is af te lezen welk beleid voor zowel ruimte, milieu als water wordt nagestreefd. Het POL start met een integrale visie op het omgevingsbeleid voor de provincie als geheel, de 'kwaliteitsregio Limburg'. De variatie in landschappen en natuurlijke kwaliteiten, in woongebied en werkmilieus en de bereikbaarheid dragen bij aan deze regio. Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden negen perspectieven onderscheiden. Daarnaast bevat het POL een thematische uitwerking, waarin voor het buitengebied van belang zijnde thema's als de natuurlijke waarden en de economie, uit-



gesplitst naar toerisme en recreatie en landbouw aan de orde komen.

Het landelijk gebied biedt van oudsher ruimte aan landbouw, grote bos- en natuurpartijen en water. Een rustig gebied met een aantrekkelijk gevarieerd landschap. In het gebied verspreidt liggen woonkernen, overwegend met een kleinschalig karakter. Daarnaast zijn er verspreid gelegen toeristische voorzieningen.

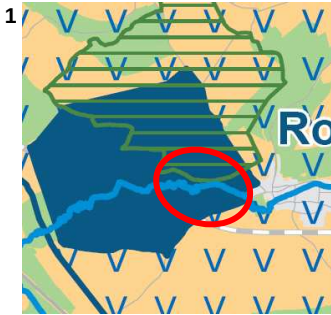
Grondgebonden landbouw kan een rol als ruimtegebruiker en beheerder van het landelijk gebied blijven behouden. Nieuwe economische dragers op het platteland zelf worden steeds belangrijker, mits zij bijdragen aan de kwaliteit van de natuurlijke omgeving. Naast toerisme en vrijetijds-economie denken we hierbij aan kleinschalige dienstverlening.

Het landelijke gebied moet in de toekomst vitaal blijven, zodat een goed woon- en leefklimaat voor de aldaar wonende en werkende bevolking kan worden geboden. Het actief verder ontwikkelen van een robuuste ecologische structuur en veerkrachtige watersystemen is nodig ondermeer om de gevolgen van klimaatsverandering op te vangen. Op tal van terreinen is een kwaliteitsslag aan de orde. Naast landbouw, toerisme en vrijetijdseconomie geldt dat ook voor bijvoorbeeld natuur, water en landschap. Daarbij worden kansen gezien voor het combineren van eventueel rode ontwikkelingen met het versterken van landschap en cultuurhistorische waarden en de verdere ontwikkeling van natuur.

Ter plaatse van het plangebied komen de perspectieven 'Ecologische hoofdstructuur (POG, P1)' en, Provinciale Ontwikkelingszone Groen (EHS, P2) voor. De gronden met het agrarisch bouwblok, de bedrijfsbebouwing en directe omgeving zijn gelegen in de POG. De overige gronden maken onderdeel uit van de EHS.

Het provinciaal beleid voor de EHS is gericht op het beschermen en realiseren van deze samenhangende robuuste structuur van grotere natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen. Bescherming, ontwikkeling en verbetering van de biodiversiteit en na-





tuurlijke ecosystemen via milieubescherming, natuurbeheer en herstel van natuurlijke watersystemen, zoals beken en (grond)waterafhankelijke natuurgebieden, staat hier voorop. Gestreefd wordt naar ecologisch gezond functionerende watersystemen en naar optimale randvoorwaarden voor de natuur door verbetering van de waterhuishouding en de milieukwaliteit. De gebieden van de EHS dienen toegankelijk te zijn voor recreatief medegebruik en voorzien van (recreatieve) routestructuren binnen de ecologische randvoorwaarden. Naast behoud en ontwikkeling van natuurwaarden speelt in deze gebieden ook behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch.

De Eyserbeek is aangewezen als een beek met zogenaamde specifieke ecologische functie (SEF). Bij deze beken wordt met voorrang gezorgd voor behoud en herstel van de natuurlijke waterkwaliteit en systeem-eigen processen als meandering en vismigratie. Tevens zal bij de herinrichting van deze beken ten behoeve van een meer ecologisch functioneren de verbindende functie voor natuurgebieden versterkt worden. Voor de SEF beken is het van belang dat voldoende ruimte voor eventuele herinrichtingen gewaarborgd blijft.

1 uitsnede kaart kristallen waarden

In de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen binnen de POG. Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. Door inrichting en vergoedingenstelsel wordt bijgedragen aan de voor de aangrenzende EHS-gebieden gewenste water- en milieucondities. Binnen deze gebieden kunnen de aanwezige landbouwgronden zich verder ontwikkelen evenals toeristische voorzieningen via het daarop toegesneden BOM+ instrument.

De gronden zijn gelegen in het waterwingebied 'Roodborn'. In waterwingebieden geldt met name dat er sprake moet zijn van het bereiken van water van een goede chemische kwaliteit (schoon water) en daarnaast wordt een duurzame watervoorziening na-



gestreefd. Middels gebiedsgericht beleid wordt getracht de diffuse bronnen aan te pakken zoals het terugdringen van het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen. Ter bescherming van de ecologische kwaliteit van onze kwetsbare en ecologisch zeer waardevolle bronnen in het Zuid-Limburgse Heuvel-land hanteren we de regelgeving van de Provinciale milieuverordening.

Het planvoornemen draagt bij aan de verdere ontwikkeling van de EHS, POG en de Eyserbeek. In het gebied wordt nieuwe natuur gerealiseerd waarbij rond de Eyserbeek een zone van 20 meter wordt aangehouden waardoor deze zich verder als natuur kan ontwikkelen.

3.3.2 Handreiking Ruimtelijke ontwikkeling

Op grond van de Handreiking Ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Limburg is het planvoornemen getypeerd worden als 'Landbouw met verbrede doelstelling' dan wel als 'Nieuwe economische drager' in het buitengebied. Indien deze ontwikkeling als verbrede landbouw moet worden beoordeeld, wordt o.a. gesteld dat:

- De niet-agrarische activiteiten moeten qua aard en omvang bij de specifieke kwaliteit en schaal van de omgeving passen en plaatsvinden bij een functionerend agrarisch bedrijf.
- Alleen aan de agrarische hoofdfunctie ondergeschikte niet agrarische activiteiten zijn toegestaan;
- De activiteiten vinden in beginsel plaats in de bestaande bebouwing.
- De activiteiten leiden infrastructureel niet tot evenredige verkeersoverlast en zijn infrastructureel en landschappelijk goed inpasbaar.
- De activiteiten mogen geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen en met kwaliteit ingepast worden in de omgeving.

Horeca-activiteiten en boerderijwinkels zijn toegestaan, mits gesitueerd in de hoofdbebouwing en ondergeschikt aan de agrarische functie.

Vanwege de omvang van de niet-agrarische activiteiten lijkt de voorgestane ontwikkeling meer in de rich-

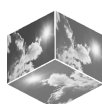


ting te gaan van een nieuwe economische drager in het buitengebied. Deze dragers zijn mogelijk:

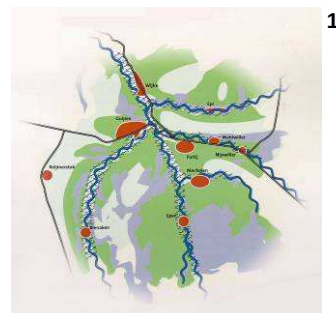
- alleen in vrijkomende bebouwing;
- mits zij bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied.

Verdere criteria zijn dat de nieuwe functie bestaande waarden niet aantast, geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies en de bouwmasa niet toeneemt. Door toeristische functies onder te brengen in monumentale gebouwen wordt de instandhouding van het cultuurhistorisch erfgoed binnen Limburg bevorderd. Als voor het handhaven van monumentale bebouwing extra bouwvolume nodig is, zal de economische noodzaak, kwaliteit van het plan en lokale landschappelijke en ecologische waarden worden afgewogen. Hierbij kan een BOM+-achtige toepassing aan de orde zijn.

Het POL alsmede de Handreiking Ruimtelijke ontwikkeling bieden mogelijkheden om het planvoornemen te realiseren. Een aantal ontwikkelingen vinden in de bestaande bedrijfsgebouwen plaats en zijn zonder meer positief te noemen voor het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed 'De Eyserhof'. De dagrecreatieve activiteiten zijn goed in te passen in de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het gebied ter plaatse. Met voorgestane ontwikkeling worden de kwaliteiten van het gebied versterkt doordat in het gebied inheemse bomen en struiken worden geplant (bijvoorbeeld wilgenbomen aan de Eyserbeek), het gebruik van (kunstmest)stoffen en gewasbeschermingsmiddelen beduidend afneemt, de Eyserbeek krijgt de vrije loop en rondom de beek worden aan weerszijden stroken van 20 meter aangehouden waar de natuur zich kan ontwikkelen. Hiermee wordt een soort ecologische verbindingszone gecreëerd voor de migratie van planten- en diersoorten. Om het idyllische beeld van het Heuvelland in stand te houden met koeien in de wei worden extensief zoogkoeien in de weilanden gelaten en wordt bekeken of biologische akkerbouw mogelijkheden biedt. Het grote voordeel van het plan is "het behoud van de agrarische activiteiten" die het landschap typeren en inrichten.



De parkeerplaatsen worden rondom de gebouwen gerealiseerd op deels bestaande verharding en deels aan te leggen nieuwe verharding die volledig vloei-stofdicht is. Tevens worden deze parkeerplaatsen ingepast in het landschap met veel groen, zodat deze niet als een puist in het landschap afsteken.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Gulpen-Witterm

Bij besluit van 26 februari 2003 heeft de gemeenteraad van Gulpen-Witterm de structuurvisie voor de gemeente Gulpen-Witterm vastgesteld. De structuurvisie heeft een integraal karakter. Dat wil zeggen dat zij uitspraken doet over de thema's welzijn, ruimte en economie en deze thema's in onderlinge samenhang beschouwt. Middels streefbeeld is dit door de gemeente in de structuurvisie verwoord.

De streefbeelden van de structuurvisie zijn:

- Steven naar een duurzame leefomgeving, waarbij de sterke verbondenheid met het fraaie heuvel-landschap uitgangspunt vormt voor de verdere versterking van het welzijn en de leefbaarheid van de kernen en het omringende landelijke gebied.
- Voorzien in voldoende en passende huisvesting voor primair de eigen inwoners binnen de daarvoor aanwezige ruimtelijke kaders.
- Het inrichten van duurzaam leefbare kernen op basis van volwaardige participatie van alle inwoners in relatie tot een krachtige sociale infrastructuur.
- Het behouden en verder ontwikkelen van een goed en veilig wegennet, ook voor het langzaam verkeer, met een goede bereikbaarheid van woongebieden en voorzieningen en een zodanige ontsluiting van het buitengebied dat dit niet, anders dan strikt noodzakelijk, ten koste gaat van het basiskapitaal natuur en landschap.
- Behoud en ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden met een duurzame ontwikkeling en afname van de belasting van het milieu.
- Een visueel-ruimtelijk aantrekkelijke leefomgeving die bijdraagt aan de leefbaarheid en het welzijn van de bevolking en aan de diversiteit en identiteit van de afzonderlijke kernen.

1 structuurbeeld Gulpen-Witterm



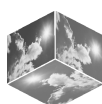
- Een levenskrachtige en duurzame landbouw ten behoeve van gebiedseigen bedrijvigheid en werkgelegenheid alsmede van het beheer van het buitengebied met de landschappelijke, toeristisch-recreatieve functie en zorgfuncties.
- Behoud van en indien mogelijk streven naar selectieve versterking van de toeristische functie en de betekenis van de gemeente in regionaal en nationaal opzicht.
- Duurzame vormen van werkgelegenheid, die niet ten koste gaan van het landschappelijk basiskapitaal en de leefbaarheid.

Het planvoornemen sluit aan bij het streefbeeld van de versterking van de toeristische functie. Basis van het toeristisch-recreatief product is de beleving en de benutting van de kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie. Daarbij heeft het gebied door haar ligging een speciale kwaliteit als uitvalsbasis naar omliggende gebieden, steden en voorzieningen. De concurrentiekracht van het Heuvelland staat onder druk en de rentabiliteit van de voorzieningen is overwegend laag. Een kwaliteitsimpuls wordt noodzakelijk geacht.

Een duurzame en concurrerende ontwikkeling van het toeristisch-recreatieve product wordt afgestemd op de natuurlijke en ruimtelijke draagkracht van het gebied en veiligstelling van de leefbaarheid daarbinnen. De toeristisch-recreatieve functie is van belang als inkomstenbron en werkgelegenheid en voor de in standhouding van de voorzieningen.

Bovenstaand streefbeeld wordt binnen het planvoornemen uitgewerkt in onder andere de volgende aandachtspunten:

- Voor de voorzieningen voor extensieve dagrecreatie en ondersteunende voorzieningen dient gestreefd te worden naar kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging.
- Naast waar mogelijk het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande wandelpaden met behoud van de variatie daarin, zal getracht worden aanvullingen te realiseren om het bestaande net beter sluitend te maken, knelpunten op te lossen en/of



nieuwe wandelpaden langs bijvoorbeeld bijzondere archeologische of cultuurhistorische objecten waar mogelijk aan te leggen.

- Binnen het kader van het agrotourisme en plattelandsverbreding wordt de ontwikkeling van kleinschalige agro-toeristische dagrecreatieve voorzieningen nagestreefd.

3.4.2 Gulpen-Wittern, Tien kernen, één heerlijkheid

De nota 'Gulpen-Wittern, Tien kernen, één heerlijkheid' biedt volop mogelijkheden om ter plaatse nieuwe dagrecreatieve voorzieningen te realiseren.

Het gebied waar shorttrack natuurgolf gespeeld gaat worden, is een aanvulling op de bestaande dagrecreatieve voorzieningen en hiermee zal een zekere seizoensverlenging optreden. Het is géén golf zoals bij een golf & countryclub, maar ook géén boerengolf. In feite is het een combinatie van beiden. Een volwaardig golfspel op een beperkt oppervlak dat voor een ieder betaalbaar en toegankelijk is. Het achter 'Landgoed De Eyserhof' gelegen gebied wordt ontsloten middels wandelpaden. Bezoekers en wandelaars kunnen genieten van de prachtige omgeving vanuit het (overdekte) terras en ter plaatse een drankje nuttigen. Dit kan ook in combinatie met wandelarrangementen, maar ook gebruikmaking van de ZLSM, wijnproeverijen, lokale ondernemers en voorlichting over streekproducten en al het goede wat de omgeving verder te bieden heeft.

Naast de aanleg van een dagrecreatieve voorziening zal initiatiefnemer de natuurwaarden ter plaatse koesteren en zelfs versterken. In overleg met potentieel te betrekken partners streeft Landgoed De Eyserhof naar een optimale invulling van het gebied, waarbij naast behoud en versterking van de bestaande waarden, nieuwe natuur gerealiseerd zal worden. Hierbij heeft de Eyserbeek de mogelijkheid om vrij te meanderen.



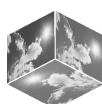
3.4.3 Beleidslijnen uit het bestemmingsplan Buitengebied

Het bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld op 2 april 2009. Ten aanzien van recreatie en toerisme wordt de beleidslijn gevolgd die in het teken staat van landschapsbeleving. Het Nationaal Landschap geldt als stimulans voor de verdere ontwikkelingen en verbijzonderingen op recreatief-toeristisch vlak. Andere partijen en 'gebruikers' van het buitengebied kunnen meeprofiteren door recreatie en toerisme te profileren met behulp van onder andere de visuele kwaliteit.

Nagestreefd worden:

- Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit en afwisseling voor het toeristisch-recreatief aanbod is van belang.
- Het behoud van en indien mogelijk naar gebiedseigen versterking van de toeristische functie en de betekenis van de gemeente in (eu)regionaal en nationaal opzicht.
- Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit en afwisseling voor het toeristisch-recreatief aanbod is van belang. Harmonie met het streekeigen karakter staat voorop.

Hoe het planvoornemen inspeelt op deze toeristisch-recreatieve uitgangspunten is reeds onder paragraaf 3.4.2 toegelicht.



4 Onderzoeken

4.1 Milieu

4.1.1 Algemeen

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims kunnen leggen op de schaars beschikbare ruimte.

4.1.2 Geluidhinder

Het planvoornemen om de locatie 'De Eyserhof' een toeristisch-recreatieve impuls te geven en binnen de bestaande bebouwing een woning met rustende boer voorziening te realiseren (geen nieuwe zelfstandige woning) is geen geluidgevoelige ontwikkeling op basis van de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek is in dat kader niet noodzakelijk.

4.1.3 Bodemkwaliteit

Het plangebied is momenteel voornamelijk in gebruik als agrarisch bedrijf met omliggende weilanden. De bestemming wordt gewijzigd om de ontwikkeling ter plaatse mogelijk te maken. Gelet op deze bestemmingswijziging is onderzoek naar mogelijke verontreinigingen van de bodem noodzakelijk.

Uit onderzoek is gebleken dat de bodem voornamelijk bestaat uit zwak tot sterk zandig leem, welke plaatselijk zwak tot matig grindig is en zwak tot matig mergelhoudend. De bovengrond is bovendien plaatselijk zwak humeus. Verder zijn er in de bodem, verspreid over de onderzoekslocatie, resten vuursteen en leisteen waargenomen. In de bovengrond vindt zich zeer plaatselijk een split- en stollaag. Er is geen aanleiding om asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.



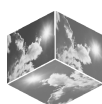
Bij het onderzoek is onderscheid gemaakt in twee locaties. Locatie A is de locatie met te wijzigen bebouwing. Locatie B is de locatie waar de shorttrack natuurgolfbaan wordt aangelegd.

Op locatie A is de bovengrond licht verontreinigd met cadmium, zink en minerale olie. De minerale olie verontreiniging geeft bovendien een lichte overschrijding van de maximale waarden bij de bodemfunctie 'wonen'. Echter uit de doelmatigheidstoets blijkt dat sanering van de lichte verontreiniging niet doelmatig is, waardoor geen reden bestaat tot nader onderzoek. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De aangetroffen lichte verontreiniging is te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater.

De bovengrond van locatie B is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium en PAK. Tevens is plaatselijk in de ondergrond een lichte PAK-verontreiniging geconstateerd. Voor deze lichte verontreinigingen is geen verklaring. Het grondwater is plaatselijk licht verontreiniging met barium en xylenen. De aangetroffen lichte bariumverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk ook te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater. Voor de xyleenverontreiniging is vooralsnog geen verklaring.

Voor de aard en mate van deze lichte verontreinigingen bestaat geen reden voor nader onderzoek. Met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaan geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging op de onderzoekslocatie. Indien werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

De aangetroffen lichte verontreiniging heeft geen invloed op de kwaliteit van het drinkwater omdat het grondwaterpakket dat bemonsterd is, is gelegen op een diepte van 2 meter tot ruim 4 meter onder maaiveld. Drinkwater wordt uit diepere grondpakketten gehaald. Deze



staan niet in verbinding met het grondwaterpakket dat bemonsterd is.

Het 'Verkenkend bodemonderzoek Wittemerweg 7 te Eys gemeente Gulpen-Wittem', d.d. 19 mei 2009, rapportnummer 09031230 uitgevoerd door Econsultensy bv is als losse bijlage beschikbaar.

4.1.4 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst.

Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Er bestaan twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling niet in betekenende mate (verder: Regeling NIBM) valt. Indien dat het geval is, is er geen verdere toetsing nodig. De Regeling NIBM geeft voorts nog invulling aan de volgende categorieën:
 - o woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
 - o inrichtingen, hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements;
- op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1%-criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen dat de 1%-grens niet wordt overschreden.



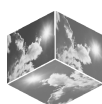
De volgende categorieën worden wel genoemd in de Regeling NIBM, maar er zijn nog geen getalsmatige grenzen vastgesteld. Dit kan op een later moment alsnog gebeuren. De Regeling NIBM moet dan worden aangepast. Bij de vaststelling van deze grenzen zal voorafgaand onderzoek eveneens moeten aantonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden:

- infrastructuur;
- activiteiten en handelingen.

Het onderhavige plan valt niet onder een van de reeds ingevulde categorieën van de Regeling NIBM. Door de planontwikkeling zal de verkeersaantrekkende werking van de locatie toenemen. Naar verwachting zal het bezoekersaantal van de schorttrack natuur-golfbaan gemiddeld liggen op 35 tot 40 personen. Daarnaast is de verwachting dat maximaal 20 passanten gebruik zullen maken van het terras en clubhuis. Tevens zijn er acht vakantieappartementen waarvoor 10 parkeerplaatsen zijn aangelegd. In totaal zijn dus per dag maximaal 70 voertuigen te verwachten. Vrachtverkeer is niet te verwachten.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. Het doel van deze tool is:

- eenvoudig en snel bepalen of een plan in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- het beperken van de onderzoekslast bij kleinere projecten;
- het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekende mate.



Berekening NIBM-tool:

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		70
Aandeel vrachtverkeer		0.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0.09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		0.4
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Hieruit blijkt dat door de planontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt waardoor geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen geen invloed heeft op de luchtkwaliteit.

4.1.5 Externe veiligheid

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van een toeristisch-recreatieve voorziening en de inpandige verbouwing tot een woning en rustende boer voorziening. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid verandert hierdoor niet.

In en rond het plangebied zijn, volgens de risicokaart Provincie Limburg, geen bedrijven of leidingen gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Volgens de kaart vindt evenmin vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de directe omgeving, zodat het plan niet in een invloedsgebied ligt. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.

4.2 Kabels en leidingen

In het plangebied is de riooltransportleiding 49-16 Eys-Gulpen gelegen. Ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid van deze leiding heeft deze leiding een beschermingszone van twee keer 2,5 meter aan weerszijden van de leiding, gemeten vanuit het hart van de leiding. Deze zonering betekent geen belemmering voor het planvoornemen.

Tevens is de geurcontour van het rioolgemaal Eys (30 meter vanuit het gemaal) over het plangebied gelegen. In deze geurcontour mogen geen geurgevoelige bestemmingen worden toegelaten.



4.3 Parkeren

Ten behoeve van het planvoornemen dient het volgende aantal parkeerplaatsen aangelegd te worden:

Natuurshorttrack (+/- 50)

Bij benadering is de baan 18 "korte" (30m tot 80m) holes groot. Waarbij gesteld kan worden dat er niet meer dan 36 ($9 * 4$) personen tegelijk op de baan kunnen zijn (i.v.m. speldoorstroming en veiligheid). Daarbij behorende capaciteit voor parkeren ± 40 (óók volgens norm $2,75pp * 18h$).

Dagterras / clubhuis (+/- 12)

Het terras/clubhuis staat met name ter beschikking aan de aanwezige (36) mensen op de natuurshort-track familie golfbaan. Er is $170 m^2$ intern horeca en 15 tafels op terras. Volgens berekening:

$170 m^2 = 9 pp$ en 15 terrastafels = 15 pp,
totaal: 24 parkeerplaatsen.

Echter van de 24 pp wordt er 50%, dus 12 al reeds gebruikt door de aanwezige spelers en worden de overige 12 pp door niet-spelers gebruikt.

Dus resteert een 12pp extra voor de horeca.

Vakantiewoningen (+/- 16)

Vakantiewoningen behoeven 16 pp. De berekening gemeente Gulpen-Wittem is hierbij:

$4 \text{ slaapplekken} * 0.5pp * 8 \text{ vakantiewoningen} = 16 pp$

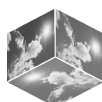
Particuliere woning (+/- 2)

Woning: 1.8 * woning middeldure sector

Verkoopruimte vleespakketten en streekproducten (gebruik aanwezige pp)

Er worden 8 dieren per jaar in pakket afgezet, waarbij gemiddeld uit ieder dier 16 pakketten van 20 kg vlees komen, echter zijn er ook klanten die 2 of meer pakketten ineens meenemen en de helft van de klanten haalt altijd direct in de slagerij, waar de pakketten vervaardigd worden, hun pakket af.

Resteert een klantenbeweging naar en van De Eyserhof van ongeveer 5 tot 8 per dier. Dus $5/8 * 8 dpj = 40/64$ per jaar (3,33/5,33 beweging per maand)



Er hoeven hier geen extra pp voor berekend te worden. Het bezoek is incidenteel en marginaal qua omvang en verblijfsduur. Ophalen pakket neemt 10 min. in beslag.

Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen:
+/- 80 parkeerplaatsen voor alle activiteiten

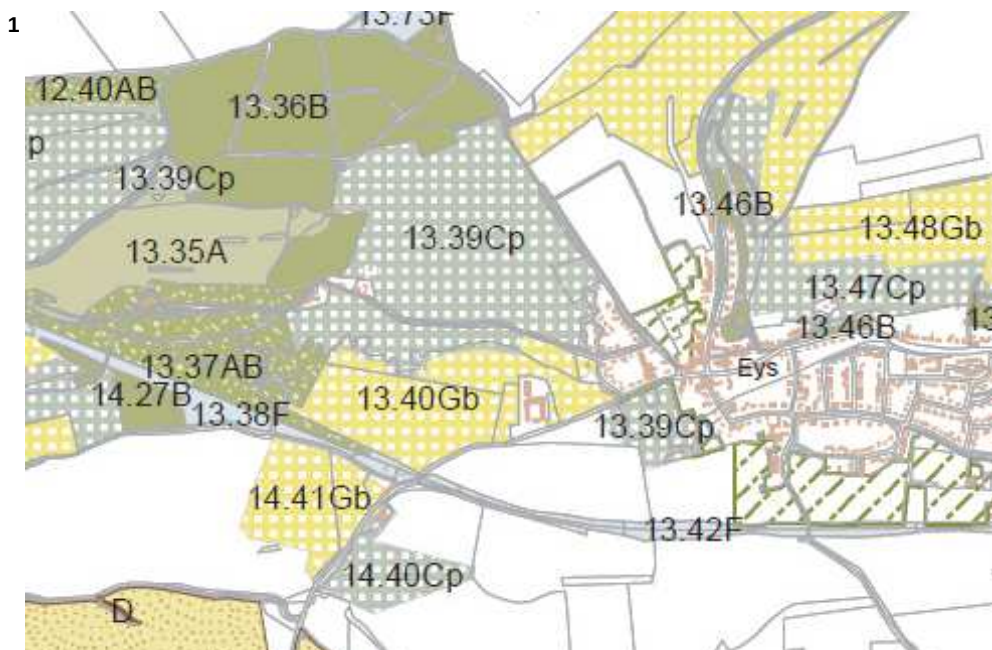
Reeds zijn er 30 pp aanwezig voor de huidige verblijfsrecreatie. Resteert er een nieuw aan te leggen parkeerplaats van 50 parkeerplaatsen. Op basis van de Provinciale Milieuverordening is de aanleg van deze parkeerplaats verboden vanwege de ligging in een waterwingebied, maar omdat het gehele plan een positieve invloed heeft op de waterkwaliteit en aldus sprake is van een win-winsituatie, heeft de Provincie Limburg alsnog ingestemd met de aanleg. Hierbij is als voorwaarde gesteld dat de ondergrond verhard wordt en regenwater afvloeit naar het vuilwaterriool. Waterschap Roer en Overmaas stelt tevens als eis dat de vloer van de parkeerplaats vloeistofdicht moet zijn.

4.4 Flora en fauna

In het gebied rond het Landgoed Eyserhof komen een aantal belangwekkende biotopen, planten en diersoorten voor. Het terrein voldoet en functioneert als foerageer- en doortrekgebied van beschermde soorten vleermuizen. Een deel van het gebied is mogelijk in gebruik als foerageergebied. Het dal van de Eyserbeek wordt met geleidende beplanting versterkt. Negatieve effecten worden niet verwacht.

Het woonerf met bouwblok dient nader onderzocht te worden als gebouwen worden gesloopt. Het westelijk deel van het plangebied is van belang als foerageergebied voor Das, aan de westzijde ligt een burcht in het talud van het Miljoenenlijntje. Het grootste deel van dit areaal blijft geschikt. Door het aanbrengen van beplanting en het extensiveren van het landbouwkundig gebruik neemt het areaal foerageergebied in kwalitatieve zin toe. Ter versterking van het foerageergebied worden er hoogstambomen aangeplant.





Van belang is dat de overgang naar de Doeveberg zorgvuldig beheerd blijft en ook hier is een extensivering van het landbouwkundig gebruik gewenst. De helling blijft open en grazig van karakter. De beplanting langs de bovenrand van de helling wordt gefaseerd afgezet. Langs de hellingvoet dient geen beplanting te worden aangebracht. Hiermee blijven groeiplaatsen van beschermde soorten als Wilde marjolein en Rapunzelklokje gespaard.

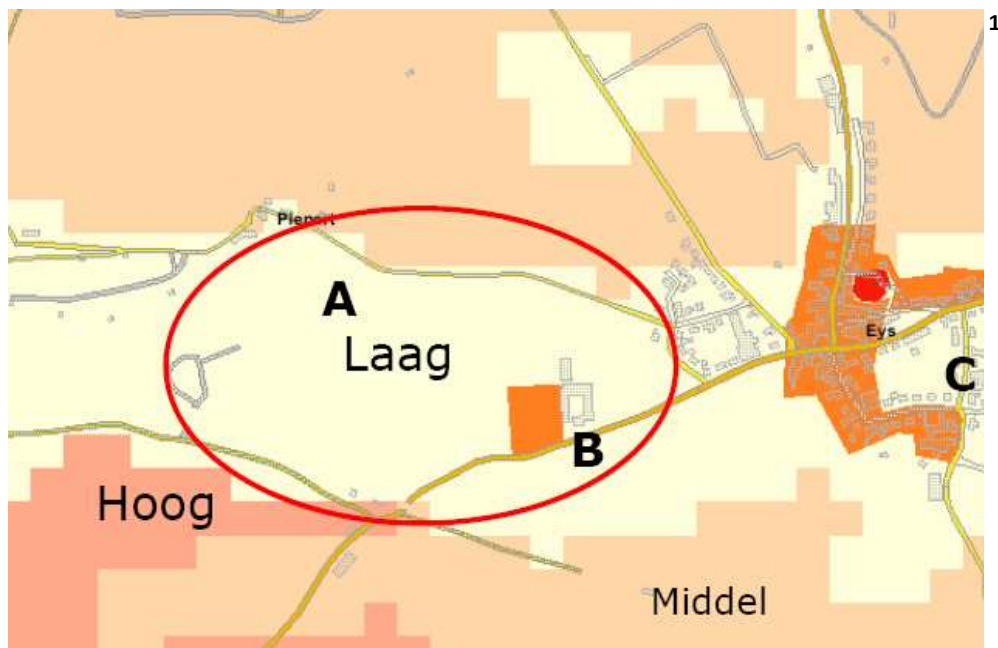
**1 afbeelding uit flora en
faunaonderzoek**

Door extensivering van het landbouwkundig gebruik van het terrein en het afbouwen van de agrarische bedrijfsvoering wordt de milieuhygiënische druk op de omgeving sterk verminderd. Ammoniakdepositie zal verminderen waardoor terreindelen als de Doeveberg (binnen de Natura-2000 begrenzing) voor kalkgrasland beter ontwikkeld kunnen worden.

Nader onderzoek binnen de begrenzing van het woonerf dient voorafgaand aan verdere inrichting en sanering plaats te vinden.

Het onderzoek 'Aanbevelingen Flora en Fauna Landgoed Eyserhof Inrichting Natuurshorttrackbaan' uitgevoerd door Bosgroep Zuid-Nederland, d.d. juli 2009, is als losse bijlage beschikbaar.





4.5 Archeologie en Cultuurhistorie

De aanwezigheid van archeologische waarden is verkend door middel van de indicatieve kaart Archeologische verwachtingswaarde van de provincie Limburg. Op deze kaart is terug te vinden dat de archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied voor het overgrote deel laag zijn. Hiervoor is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De directe omgeving van de bebouwing is aangeduid als terrein van zeer hoge archeologische waarde. Ter plaatse van dit terrein zijn geen groundbewerkingen voorzien met een diepte van meer dan 30 cm. In dat kader is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

1 indicatieve archeologische waardenkaart

‘De Eyserhof’ is aangeduid als rijksmonument. Het monument wordt beschreven als grote hoeve met binnenplaats; bedrijfsgebouwen van Kunradersteen en vakwerk, XVIII-XIX, woonhuis niet oud. De verbouwplannen zullen in dat kader dan ook aan de Monumentencommissie voorgelegd worden. Tevens zal ten tijde van de bouwvergunningaanvraag een sloopvergunning voor de sloop van de rechtervleugel aangevraagd worden.



5 Waterhuishoudkundige aspecten

5.1 Watertoets

Het planvoornemen is in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het Waterschap Roer en Overmaas. Op 13 mei 2009 is een pre-wateradvies afgegeven. Daarop volgend is op 14 mei 2009 een overleg gehouden tussen gemeente Gulpen-Wittem (dhr. J. Janssen en W. Dumoulin), Waterschap (E. Theunissen) en Provincie (J.P. Ruitenbergh). De in dit overleg besproken punten alsook de zorgpunten zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

Bij schrijven van 17 februari 2010 heeft het watertoetsloket een positief wateradvies afgegeven. Zowel het pre-wateradvies als het wateradvies zijn in bijlage 1 opgenomen.

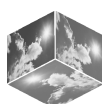
5.2 Waterhuishoudkundige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen in een infiltratiegebied. Conform POL moet in deze gebieden bij nieuwe bouwlocaties minimaal 80% van het verhard oppervlak afgekoppeld worden van het rioolstelsel. Gestreefd dient echter te worden naar 100% afkoppeling. Dit moet voor zover mogelijk binnen het plangebied geborgen en geïnfiltreerd worden.

Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Eyserbeek direct benedenstrooms van de dorpskern Eys in de gemeente Gulpen-Wittem. Het beoogde planvoornemen is 7 ha groot en gelegen in het landelijk gebied binnen het waterwingebied Roodborn. Het planvoornemen is hoofdzakelijk geprojecteerd op bestaande graslanden, waarbij de Eyserbeek zijn vrije meandermogelijkheden behoudt. In het gebied zijn geen bestaande knelpunten qua waterhuishouding aanwezig. De afwatering van de bestaande gebouwen zijn reeds deels gescheiden. Het vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeenteriool en het overtollige regenwater wordt separaat afgevoerd naar de weilanden alwaar het water diffuus afstroomt richting Eyserbeek. De huidige agrarische functie brengt met zich mee dat er conform de richtlijnen die gelden in waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden, bemesting en bestrijding wordt aangewend. Dat betekent voor



bemesting dat er gemiddeld 275 kg/ha/jaar Stikstof wordt aangewend (voor 7 ha is dat dan 1.925kg).

Toekomstige situatie

De shorttrack natuurgolfbaan wordt geprojecteerd op de percelen ten noorden en ten oosten van de bestaande gebouwen. Met de inrichting van het terrein (aanleg van de holes) zal een minimale ingreep plaats vinden in het aanwezige reliëf, boetseren van het landschap waarbij weinig verandering in het bestaande reliëf aangebracht wordt. Hierbij wordt de beschermende werking van de toplaag niet aangetast. Uit bodemonderzoek blijkt deze toplaag namelijk 3 meter dik (leem) te zijn. Bij het boetseren van het reliëf wordt gebruik gemaakt van aan te voeren grond.

De meanderzone van de Eyserbeek blijft in tact en wordt niet bij de inrichtingsmaatregelen betrokken. De waterhuishouding wordt door genoemde ingrepen niet verstoord.

Het toekomstig beheer en onderhoud van het natuurshorttrack golfterrein (onkruidbestrijding en bemesting) zal conform de richtlijnen die gelden in waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden worden uitgevoerd. Waarbij het bemestingsniveau zal afnemen tot +/- 90-100 kg Stikstof per jaar, alleen de greens worden dan nog bemest (ca 1.350 m² in een gebied van 70.000 m²/7 ha). De bemesting van ruim 1.925 kg pure Stikstof per jaar in een gebied van ruim ongeveer 7 ha wordt door het planvoornemen gereduceerd naar nog geen 100 kg pure Stikstof per jaar in een gebied van ongeveer 5 ha (en in de laatste ontwikkelfase 100 kg in het gehele landgoed van ongeveer 7 ha). Dit betekent een aanzienlijke verbetering van stikstof voor afvloeiing/uitspoeling naar het grondwater.

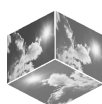
Ook zal er tussen de 3 mm en 5 mm beregend worden gedurende gemiddeld 130 dagen per jaar. Er is hiervoor een gemiddeld waterverbruik van 530m³ tot 875 m³ per jaar nodig. Om te komen tot een goed watergebruik zal overtollig regenwater worden aangesloten op het reeds aanwezige regenwatersysteem. Het regenwatersysteem wordt afgevoerd ten noorden van



de gebouwen richting de Eyserbeek. Alvorens het regenwatersysteem te lozen op de Eyserbeek wordt het water naar een aan te leggen poel geleid die zal worden aangeplant met riet (helofytenfilter) ter voorzuivering van het water om gebruiken/lozen voor beregning, veedrenking en/of schrobwater kan worden hergebruikt. Daarbij wordt het beheer en onderhoud van de helofytenfilter, voornamelijk bestaande uit moerasplanten, zoals lisdodde, biezten en riet geworteld in een zandbed, met name door de natuur zelf gedaan. Alleen in de herfst zal het riet gemaaid moeten worden en als een deken over het filter gelegd worden. Ook zal er periodiek in de sliblaag/bezinksel voorkomend uit het filter afgevoerd worden. Hiermee wordt voorkomen dat schadelijke stoffen in het grondwater komen. Aan het gebruik van het helofytenfilter is, in verband met de ligging van het planvoornemen in het waterwingebied, de voorwaarde gesteld dat deze onder geen beding mag leiden tot infiltratie van water in de ondergronden.

Voor de lozing van het overtollige regenwater op de Eyserbeek dient bij het waterschap Roer en Overmaas een vergunning te worden aangevraagd. Om de beek te kruisen zal een brug worden aangelegd waarvoor bij het waterschap Roer en Overmaas ook een vergunning zal worden aangevraagd. Evenals voor de realisatie van de natuur shorttrackbaan en werkzaamheden.

Ten aanzien van het beoogde Landgoed, geprojecteerd ten westen van de gebouwen, kan worden medegedeeld dat de terreinen worden ingericht conform de het inrichtingsplan (zie pag. 12). De voorgestelde inrichting leidt niet tot een zodanige wijziging dat de waterhuishouding wordt verstoord. De meanderzone van de Eyserbeek blijft onaangetast en maakt onderdeel uit van het Landgoed. Het beheer en onderhoud van het Landgoed zal plaats vinden conform de richtlijnen opgenomen in de Landgoedovereenkomst. Daarbij zal in de gedeeltes 'nieuwe natuur' en de 'beekbegeleidende zones' ($\pm$ 2,5 ha) geen mest en bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. In de shorttrack natuurgolfbaan ($\pm$ 2,5 ha) worden zoals hiervoor reeds beschreven alleen de greens bemest voor de



bestrijding van schimmels of ziekten worden ter bescherming van het aangrenzend gebied in beperkte hoeveelheden bestrijdingsmiddelen gebruikt (een aanmerkelijke verbetering ten opzichte van het reguliere agrarisch gebruik in de huidige situatie). In de overige landgoedgronden gelden vooralsnog de gewone gebruiksnormen voor agrarische gronden met landschappelijke en natuurlijke waarden, conform de richtlijnen die gelden in waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden en voor bemesting en bestrijding in een waterwingebied. De intensiteit van de beweiding van de weilanden zal door de extensivering van het landbouwbedrijf afnemen. Dit zal tot gevolg hebben dat een grotere diversiteit aan grassen en kruidachtigen in de weilanden tot ontwikkeling kan komen.

De bestaande gebouwen zullen deels worden omgevormd tot een inrichting behorende bij bovengenoemd doelen en functies (wonen/kantoor, dagrecreatieve horeca, educatie). Hiervoor wordt de oostvleugel van de carréboerderij gesloopt en opnieuw opgetrokken. Hierdoor vindt geen extra versterking plaats. In dat kader hoeven dan ook geen extra voorzieningen ten behoeve van de opvang en buffering van hemelwater aangebracht te worden. Wel dienen bij de renovatie en nieuwbouw geen uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt, aangezien het regenwater via een buffer dienst doet voor de beregening van de short-track natuurgolfbaan. De afwatering voor het vuile water wordt aangesloten op de bestaande aansluiting op het gemeenteriool.

De benodigde 80 parkeerplaatsen, waarvan 30 parkeerplaatsen reeds aanwezig, worden rondom de bestaande gebouwen geprojecteerd en zullen worden voorzien van vloeistofdichte verharding waarbij regenwater (gestuurd/geleid) afvloeit naar het vuilwaterriool.

Als gekeken wordt naar de verkeersbewegingen die er zullen ontstaan door de voorgenomen ontwikkeling, zal er een toename zijn van 5.500 verkeersbewegingen per jaar (deelbaar door 40 golfbare weken en openstelling van 7 dagen per week), is dit gemiddeld per dag +/- 20 bewegingen die er bij komen op een



gemeentelijke weg 'Wittermerweg' (Mergellandroute) die in de zomerdag zo'n 2.500 verkeersbewegingen telt. Gedurende een piekdag zullen er ongeveer 60 verkeersbewegingen zijn.

Privaatrechtelijke overeenkomst

Het planvoornemen is zoals gesteld gelegen in het waterwingebied Roodborn. Hierdoor worden aan de uitvoering van het planvoornemen voorwaarden gesteld die niet in een bestemmingsplan vastgelegd kunnen worden. Hiervoor is een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld waarin het specifieke grondgebruik in relatie tot het waterwingebied is vastgelegd. Deze privaatrechtelijke overeenkomst is door de gemeente, initiatiefnemer en provincie Limburg op 27 oktober 2010 ondertekend.

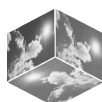
5.3 Riolering

De bebouwing is aangesloten op de bestaande riolering aan de Wittermerweg. De rioleringen voor nieuwe voorzieningen zullen op deze bestaande riolering aangesloten worden. Het afvalwater en het eventuele overstortwater van het perceel wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI.

5.4 Overige aandachtspunten

In het plangebied ligt riooltransportleiding 49.16 "Eys-Gulpen". Bij de aanleg van het golfterrein zal hiermee rekening worden gehouden. Bij mogelijke (grond)werkzaamheden in de beschermingszone zal contact opgenomen worden met dhr. P. Jakobs Waterschapsbedrijf Limburg (06-53923544).

De Eyserbeek en meanderzone blijven ongeroerd. Ook zal de bereikbaarheid van de meetgoot ten noordoosten van De Eyserhof gehandhaafd en bereikbaar blijven. De toeristische druk zal door het planvoornemen in het beekdal toenemen. Echter zal het toekomstig gebruik van het beekdal minder intensief zijn dan in de huidige situatie, agrarisch gebruik, omdat in het beekdal de flora en fauna na planuitvoering vrij haar gang kan gaan. Er zal niet langer meer bemest worden, er zullen geen bestrijdingsmiddelen meer gebruik worden en ook wordt er niet meer beweid.



Het plangebied is gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland. In de Provinciale Milieuvordering worden extra eisen en voorschriften gesteld aan onder andere het gebruik van het gebied. Zo mogen in het beekdal grondwerkzaamheden het reliëf niet aantasten en mogen geen ontwateringswerkzaamheden worden uitgevoerd. Binnen het plangebied wordt minder dan 500 m³ aan grond verplaatst waarbij die niet dieper dan 40 cm wordt gegraven. Voor het plangebied hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd.



6.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt per 1 juli 2008, een drietal zaken over de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gulpen-Wittem.

De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de plankaart/verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 De plankaart/verbeelding

Op de plankaart/verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- een bouwvlak.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.

6.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

Door de gemeente Gulpen-Wittem is middels een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer het planvoornemen mag realiseren. De met de realisering van het planvoornemen gepaard gaande kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Tevens zijn de eventuele gevolgen met betrekking tot de grondexploitatiewet en met betrekking tot planschade privaatrechtelijk overeengekomen. De 'Exploitatieovereenkomst Inzake Bestemmingsplan 'Landgoed De Eyserhof' is d.d. 4 november 2010 door de gemeente en verzoeker ondertekend.

Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en de aanleg van de parkeervoorzieningen, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Gulpen-Wittem zijn er geen kosten aan het plan verbonden.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Aangenomen mag worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan, gelet op de omgevingsverbetering, de ruimtelijke en functionele aansluiting op de bestaande structuren in Eys en omgeving.

Op 5 november 2007 is een regiopresentatie gegeven waarin het planvoornemen positief is ontvangen.

7.3 Conclusie

Het planvoornemen leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Realisering betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een wijziging van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Deze wijziging bestaat uit het voorliggende postzegelbestemmingsplan.



8.1 Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

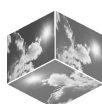
Na het van kracht worden van dit wijzigingsplan moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

- gebruiksregels voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de doeleindenomschrijving en gebruiksregels voor gronden en opstallen;
- de bebouwingsregels: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een bouwvergunning worden gebouwd en afwijken van de bebouwingsregels;
- aanlegvergunningen: opgetreden moet worden tegen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die aanlegvergunningplichtig zijn maar zonder aanlegvergunning worden uitgevoerd.

De wijze waarop handhavend zal worden opgetreden (via artikel 125 van de Gemeentewet en/of via afdeling/hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht) is dan wel wordt de komende jaren vastgelegd in het handhavingsbeleid van de gemeente Gulpen-Wittem.

Het handhavingsbeleid binnen de gemeente beperkt zich tot op heden op het vergunninggericht werken. Voor de komende jaren zal dit uitgebreid worden naar het objectgericht en gebiedsgericht werken. Het vergunningsgericht handhaven is vastgelegd in het Handhavingsbeleid gemeente Gulpen-Wittem, Bouwen ruimtelijke regelgeving Limburg 2008-2011 (vastgesteld 6 maart 2008).

Bij het nemen van handhavingbesluiten wordt dus getoetst aan de handhavingnota. Daarnaast is het van belang dat de regelingen uit het bestemmingsplan bekend zijn bij de bewoners en gebruikers van opstallen en gronden. Ruime publicitaire aandacht in het kader van vaststelling en een actieve opstelling bij vragen en opmerkingen van bewoners en gebruikers dragen daar aan bij.

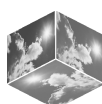


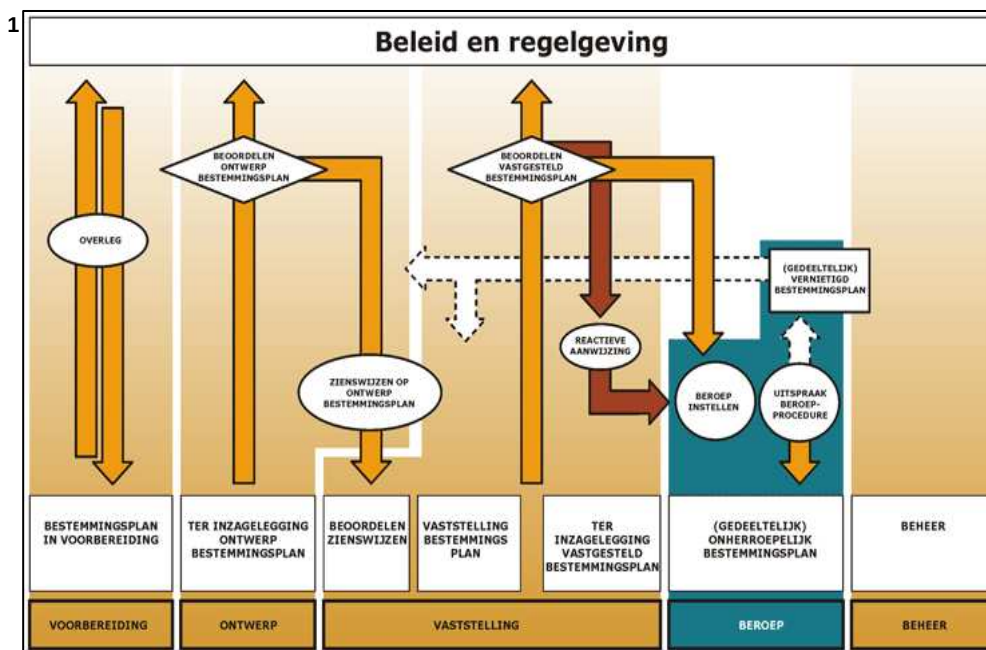
8.2 Aanschrijvingen

De aanschrijvingen in het kader van het gemeentelijke handhavingsbeleid zullen conform de regelingen uit de bijbehorende beleidsnota worden uitgevoerd.

8.3 Overgangsrecht

De regelingen in het overgangsrecht zijn in de Wro, die ingegaan is per 1 juli 2008, vastgelegd. De gemeente zal zich aan de standaard overgangsregels, zoals vastgelegd in paragraaf 3.2 van het Bro, conformeren. Daarbij is het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als toetsingsmoment van belang.





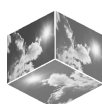
9.1 De te volgen procedure

Het wijzigingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk wijzigingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
Watertoets
Inspraak
- b. Ontwerp:
1^e ter inzage legging (ontwerp wijzigingsplan)
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
2^e ter inzage legging (vastgesteld wijzigingsplan)
- d. Beroep:
(Gedeeltelijk) onherroepelijk wijzigingsplan
Reactieve aanwijzing
Beroep bij Raad van State

1 procedure

In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.



9.2 Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen vanaf 19 november tot en met 30 december 2009. Tijdens de terinzagelegging zijn 6 inspraakreacties ingekomen. Van de inspraak is door Burgemeester en Wethouders een eindverslag vastgesteld. Dit eindverslag is opgenomen in bijlage 2. Het bestemmingsplan is waar nodig overeenkomstig de standpunten uit dit eindverslag aangepast.

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkte-rein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, zijn bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken via het vooroverleg. In het kader van de watertoets is een reactie ontvangen. Deze reactie is in bijlage 1 opgenomen en in bijlage 2 van een gemeentelijk standpunt voorzien. Het bestemmingsplan is waar nodig overeenkomstig de standpunten uit bijlage 2 aangepast.

9.3 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 30 juni 2010 tot en met 10 augustus 2010. Tijdens de terinzagelegging zijn 39 zienswijzen ingekomen. Van de zienswijzen is door Burgemeester en Wethouders een eindverslag vastgesteld. Dit eindverslag is opgenomen in bijlage 3. Het bestemmingsplan is waar nodig overeenkomstig de standpunten uit dit eindverslag aangepast.

9.4 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van 13 januari 2011 behandeld (bijlage 4. raadsbesluit). Tijdens deze vergadering is het bestemmingsplan vastgesteld.



