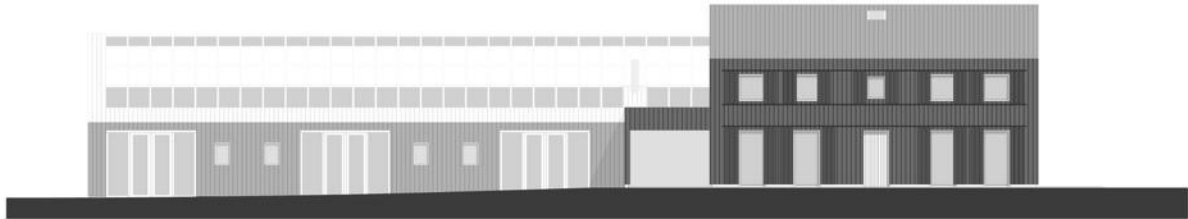


De Eikenhof



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

B&B EN SCHUUR

DE EIKENHOF

Alex Bos en Fernando Ferreira
Mingersborg 28A
6367 JX Voerendaal

Opgesteld door: Jeroen Brosky

Datum: 4 december 2018

Versienummer: VA01

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0986.OVEikenhofBenB-VA01

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING

Aanleiding en doel	3
De locatie	3
Conclusie	4

BELEIDSKADER

Inleiding	5
Gemeentelijke ambities	7

PLANBESCHRIJVING EN ONDERBOUWING

Huidige situatie	9
Toekomstige situatie	11

BELEIDSMATIGE AANVAARDBAARHEID

Beleidsmatige aanvaardbaarheid & omgevingsaspecten	14
--	----

UITVOERBAARHEID

Economische uitvoerbaarheid	15
Maatschappelijke haalbaarheid	15

INLEIDING

Aanleiding en doel

De Eikenhof is een boerderij met een agrarische bestemming. Sinds jaren is het echter geen renderend boerenbedrijf meer en zoekt de eigenaar en initiatiefnemer Alex Bos naar een nieuwe invulling waarmee de gebouwen en terreinen opnieuw een positieve bijdrage kunnen leveren voor de eigenaar (exploitatie) en omgeving (beleving).

Er wordt een masterplan ontwikkeld waarin sprake is van de ontwikkeling van een retraiteboerderij omgeven door een permacultuur-tuinderij. Hierin staat duurzaam recreëren centraal, met aandacht voor voeding en landschap. Binnen dit masterplan wordt het woonhuis omgevormd tot een B&B en zal de schuur van een nieuw dak worden voorzien en door middel van verbouwing en wijziging van materiaalgebruik een visuele eenheid vormen met de B&B. Ook is beoogd een aantal eco-lodges te realiseren.

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat enkel over de transformatie van het woonhuis naar B&B. De schuur blijft vooralsnog bestemd voor agrarisch gebruik.

De locatie



Precies halverwege de verbindingsweg die over de heuvelrug loopt tussen Mingersborg en Eyserheide bevindt zich de Eikenhof, gesitueerd aan de Mingersborg 28a te Voerendaal. Kadastraal bekend bij de gemeente Voerendaal nummers 709, 710, 307, 608, 548 en 547 en bij de gemeente Gulpen-Wittem nummer 238. Het woonhuis en de schuur bevinden zich op perceel 710.

De directe omgeving van de Eikenhof bestaat uit weilanden en akkers. Ongeveer 500 meter ten oosten en ten westen van de projectlocatie bevindt zich de lintbebouwing van de nabijgelegen buurtschappen Mingersborg en Eyserheide. Samen met Elkenrade zijn ze gesitueerd aan de zuidkant van het Droogdal van Colmont.



De bomenrij flankiert de 2 percelen links en rechts van de Korenweg, gezien vanuit het noorden.

Het besluitgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', vastgesteld door de raad van Voerendaal op 13 november 2014. De gronden zijn daarin bestemd tot Agrarisch – Agrarisch bedrijf. De woning is aangemerkt als 'bedrijfswoning'.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling in het plangebied (transformatie woonhuis tot B&B) past in de beoogde doelen en beleid van de gemeente maar niet geheel binnen de formeel geldende bestemming in het bestemmingsplan.



BELEIDSKADER

Inleiding

De gemeentelijke en regionale ambities en doelen liggen vast in diverse beleidsdocumenten. Het meest recent en richtinggevende document is de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2020. Verder bieden de volgende beleidsdocumenten voldoende aanknopingspunten zoals o.a. Natuur en Landschapsvisie, Ontwikkelingsvisie Land van Kalk, Intergemeentelijke structuurvisie regio Parkstad Limburg "Ruimte van Park naar stad", Strategische visie op toerisme Parkstad.

POL 2014 Provincie Limburg

De gronden hebben de gebiedsaanduiding 'buitengebied'. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. Binnen deze gebieden is transformatie van bestaand (agraris) vastgoed tot verblijfsrecreatie geen onlogische ontwikkeling.

Vrijtijdseconomie (POL 2014)

Voor het plangebied zijn de provinciale ambities op het gebied van vrijetijdseconomie van belang. De ambitie is een gezonde vrijetijdseconomie die het A-merk imago van Limburg behoudt, versterkt en benut. In Limburg is er voor haar gasten en bewoners onder andere:

- Een uitgebreid, aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan verblijfsaccommodatie, voorzieningen, een samenhangende recreatieve infrastructuur, evenementen en recreatief-toeristische concepten.
- Een voor beleving toegankelijke natuur en landschap. De opgave ligt in het versterken van de identiteit van de Limburgse vrijetijdseconomie en het benutten en verbinden van de verschillende krachten en kwaliteiten van te onderscheiden deelgebieden. Meer regionale slagkracht is nodig om tegemoet te komen aan de veranderende consumentenwensen en Limburg aantrekkelijk te laten worden voor (nieuwe) doelgroepen. Het aanbod aan vrijetijdsparken en campings in Limburg is ruim en kent nog steeds een gestage uitbreiding. De behoefte aan kwantitatieve groei is echter beperkt, de markt is verzadigd en heeft het karakter van een verdringingsmarkt.

Regio Parkstad

De ontwikkelingen van een Retraite boerderij sluiten aan bij de ambities van IBA Parkstad met IBA-land van kalk (2020).

Intergemeentelijke Structuurvisie Regio Parkstad Limburg "ruimte voor park & stad".

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de regio Parkstad is in 2009 vastgelegd in de Structuurvisie Parkstad Limburg 2030. De Structuurvisie schetst die ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen. Want de lijnen die deze visie uitzet vormen géén strak keurslijf, maar biedt veel meer een aanzet om met alle partijen - markt, overheden en bewoners - samen te werken, ideeën te genereren en kansrijke initiatieven met veel draagvlak op te starten. De structuurvisie kent zes pijlers die samen het fundament vormen van de inhoudelijke keuzes en zullen steeds als toetssteen gebruikt worden bij ontwikkelingen en initiatieven van de vier grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen. De zes pijlers zijn: landschap leidt, één hoofdcentrum, energie als fundament, netwerk van Park en Stad, buitenring = Parkstading, economische slagader N281. Dit alles is vertaald naar zeven ontwikkelingszones: Noordflank, Oostflank, Zuidflank, Westflank, Gravenrode, Via Belgica en Herstructurering stedelijk gebied.

De Eikenhof als verbindende element tussen het heuvelland en Parkstad. Gelegen tussen waar het Heuvelland stopt en Parkstad begint vormt het zodoende een belangrijke schakel om het heuvelland te ontlasten en het toerisme naar parkstad te loodsen. Dit is precies volgens de visie van het VVV en de provincie. Hierbij speelt de komst van IBA ook een belangrijke rol.

Strategische visie op het toerisme van Parkstad.

Voor een betere positie en een hoger rendement dient Parkstad zich in de toekomst meer te ontwikkelen als verblijfsbestemming (met een groter markt bereik en hogere bestedingen per persoon per dag). Parkstad moet zich daarbij qua invulling onderscheiden van het Heuvelland en Maastricht. Het klassieke Zuid-Limburgse landschap is in de regio ruim aanwezig. Het benutten hiervan is belangrijk voor de beeldvorming, terwijl dit relatief geringe investeringen vergt. Daarnaast moet Parkstad ook zijn eigen streekproducten durven in te zetten. Ook voor de agrarische sector zijn kansen aanwezig in de toeristische sector en vooral in het verblijfstoerisme. Met name shortbreaks met een groter markt bereik en hogere bestedingen per persoon per dag. De Strategische Visie is gebaseerd op de Parkstad Ring en circa 20 daaraan gekoppelde toeristische attracties en gebieden, respectievelijk rode en groene clusters genoemd. Binnen de gemeente Voerendaal is sprake van 2 groene clusters, te weten het Historisch Landschapspark en het Land van Kalk. De desbetreffende gemeenten is verzocht om visies en/of plannen voor de binnen hun grondgebied aanwezige clusters uit te werken.

IBA-Land van Kalk 2020

Het Land van Kalk kent een fascinerende geschiedenis vanaf de Romeinen (Via Belgica en Villa Voerendaal), de Middeleeuwse kastelen en hoeves tot de 19e -

eeuwse kalkdorpen. Het Land van Kalk is het Euregionale plateau van Kunradersteen, dat loopt van Aken via Bocholtz tot Voerendaal. Dit gebied heeft grote kwaliteiten: het unieke natuurgebied Kunderberg, de plateau's met adembenemende vergezichten, de monumentale Kundersteengebouwen, de mooie producten zoals het fruit en de wijn die van bijzondere kwaliteit zijn vanwege de kalkbodem.

Project Oerland van Kalk. Het project Oerland van kalk transformeert dit (bijna) vergeten gebied binnen Voerendaal en Simpelveld naar een duurzame locatie voor bezinning en inspiratie. Recreatieverblijven worden als het ware "in de randen" van het plateau geschoven zodat je op een unieke manier van het prachtige landschap kunt genieten. Het project Oerland van Kalk creëert een volwaardig verblijfsgebied waar stad & land elkaar ontmoeten, waar cultuur & natuur samen worden beleefd. Er ontstaat een nieuwe economie door duurzame bedrijvigheid, natuurversterking en landbouwhervorming met elkaar te verbinden.

De gemeentelijke ambities

De omgevingsvisie:

In de vergadering van 22 december 2016 heeft de gemeenteraad de "Omgevingsvisie Voerendaal" vastgesteld. Daarin is opgenomen dat wij bij de beoordeling van plannen de omgevingskwaliteit vooropstellen. De omgevingskwaliteit komt tot uitdrukking in het creëren van een goede, aangename en sociaal veilige woonomgeving en een gunstig ondernemersklimaat en dit alles in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving. In de omgevingsvisie is vermeld dat ruimte geboden wordt aan inwoners en ondernemers om nieuwe toeristisch-recreatieve initiatieven te ontwikkelen, als die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit, de vitaliteit van onze gemeente en de beleefbaarheid van het (historisch) landschap om zo de toeristische en recreatieve aantrekkingskracht van de omgeving te vergoten.

De plannen voldoen aan de ambities die zijn neergelegd in de Omgevingsvisie. De door de gemeente geformuleerde kansen, doelen en ambities zijn samengevat:

Recreatie en Toerisme

- Stimuleren en faciliteren van toeristisch-recreatieve ontwikkelingen die inspelen op de identiteit van Voerendaal. Onder andere het beleefbaar maken van het panoramalandschap en de daarin uitgeoefende agrarische bedrijfsvoering.
- Ruimte bieden voor nieuwe initiatieven op het gebied van kwalitatief onderscheidende en/of innovatieve vormen van recreatie- en verblijfsaccommodaties. Nieuwe initiatieven die het verrassend ontmoeten versterken met een accent op de identiteit van Voerendaal willen wij daarom graag faciliteren.
- Ruimte bieden aan verblijfsvormen en vormen van dagrecreatie ten behoeve van gasten die komen om te onthaasten in een mooie landschappelijke omgeving (verblijven, wandelen, fietsen) in een typische Bourgondische

gemoedelijkheid. Daarbij worden criteria gehanteerd als kleinschaligheid, innovatie, diversiteit, exclusiviteit,

Landschap, historische linten en randen van de kern

- Natuur en landschap zijn de economische dragers voor de agrarische sector, recreatie en toerisme. Er is ruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande toeristisch-recreatieve voorzieningen
- Uitgangspunt is het behouden en daar waar mogelijk het laten meegenieten van het mooie Voerendaals landschap. Op het gebied van Recreatie en toerisme staan voorop het aanbieden van arrangementen en het combineren van natuurontwikkeling (EHS) met recreatieve ontwikkeling (aan routestructuren). Welwillendheid wordt getoond bij kleinschalige toeristische ontwikkelingen, zoals bed&breakfasts, pauzeplaatsen en verkooppunten van streekproducten.

PLANBESCHRIJVING

Huidige situatie

Het woonhuis en de schuur zijn gebouwd in de jaren 60. Beiden hebben een rechthoekig grondvlak en zijn verbonden door een bijkeuken. Het dak van de schuur is van asbest en dient derhalve vervangen te worden en het woonhuis heeft een asymmetrische kap die de verdiepingsvloer slechts voor de helft toegankelijk maakt. Het huis is slecht geïsoleerd en de het dak van de bijkeuken is ook aan vervanging toe. Al met al maakt het ensemble niet de positieve indruk die de locatie en het omringende landschap meer dan waard is.



Zuidgevel woonhuis



Noordgevel woonhuis



Westgevel schuur

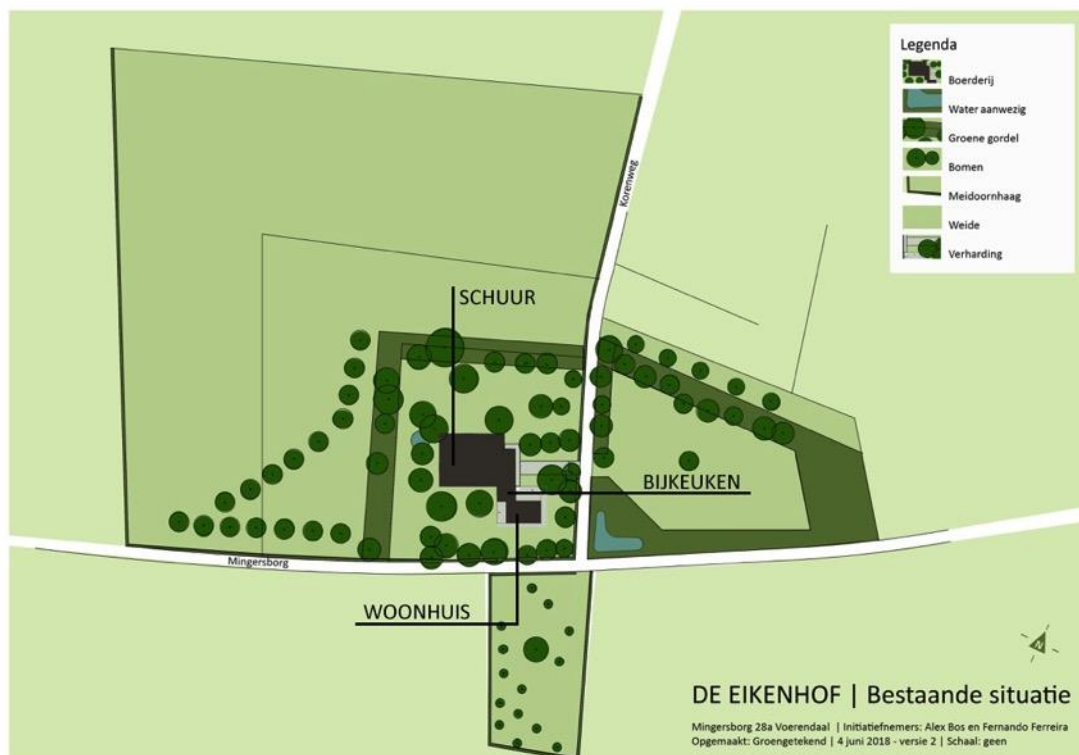


Zuidgevel schuur

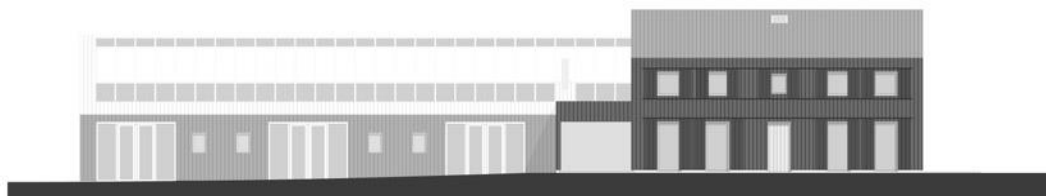
De noklijn van het huis en de schuur liggen parallel aan de heuvelrug en de voorgevel van het huis is naar het zuiden georiënteerd. Het woonhuis heeft een grondvlak van 130 m², op de begane grond bevinden zich een entree hal, keuken, woonkamer en toilet. Op de verdieping bevinden zich 4 slaapkamers en één badkamer. Het hele huis is onderkelderd.

De bijkeuken is 40 m² groot, is de verbinding tussen woonhuis en de schuur en biedt tevens toegang tot de kelder onder het woonhuis.

De schuur heeft een grondvlak van 480 m² met een afdak naar de noordzijde van 170 m². De schuur wordt gebruikt voor agrarische doeleinden.



Toekomstige situatie

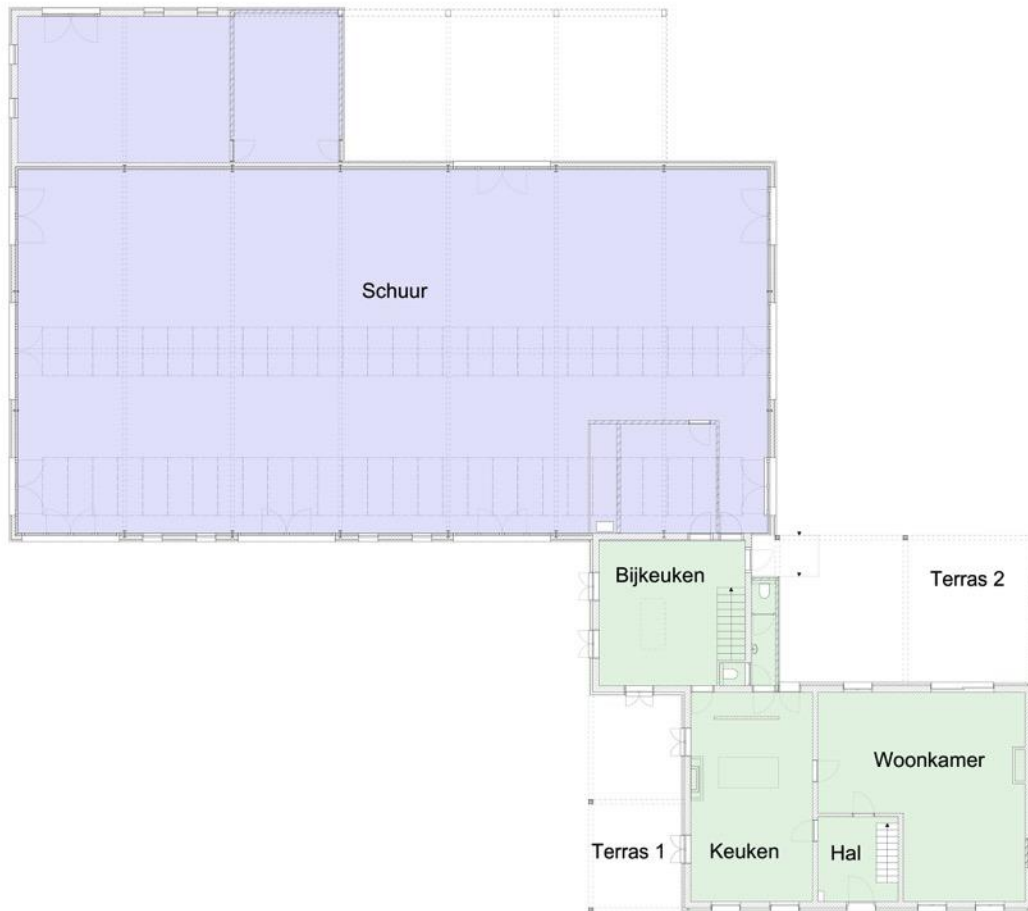


Met het voorgenomen plan van de B&B willen wij van de Eikenhof weer een aantrekkelijke locatie maken voor het ontvangen van gasten voor logies. Door de totale metamorfose van de bebouwing zal deze echter ook een positieve uitstraling hebben op het landschap en de omliggende buurtschappen.

Er wordt een masterplan ontwikkeld, waarin sprake is van de ontwikkeling van een retraiteboerderij (met een aantal eco-lodges) omgeven door een permacultuur-tuinderij. Hierin staat duurzaam recreëren centraal, met aandacht voor voeding en landschap. Binnen dit masterplan wordt het woonhuis omgevormd tot een B&B en zal de schuur van een nieuw dak worden voorzien en door middel van verbouwing en wijziging van materiaalgebruik een visuele eenheid vormen met de B&B.

De doelgroep van de retraiteboerderij richt zich op mensen die stappen willen maken in hun persoonlijke ontwikkeling, gezonder willen worden, geïnspireerd willen worden en willen leren over een nieuwe manier van voedselproductie, bedrijven die een trainingslocatie zoeken of koppels die willen trouwen op een unieke locatie.

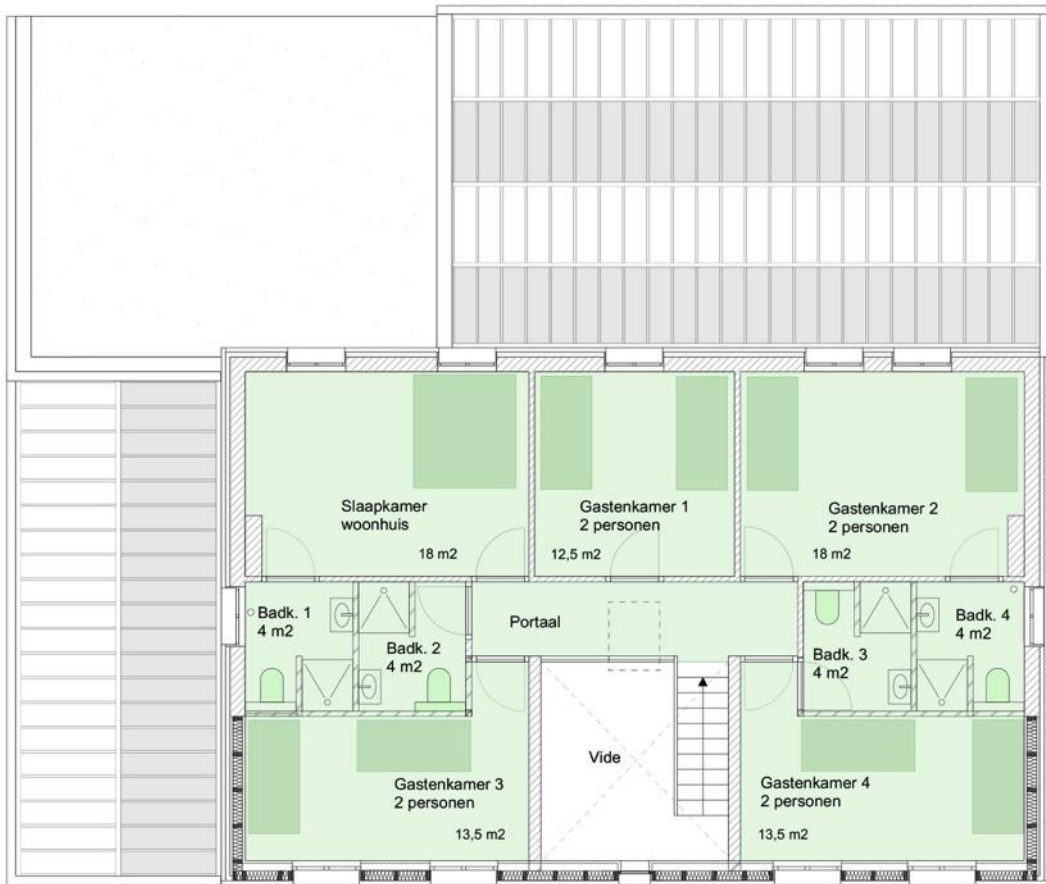
De Eikenhof verzorgt de verhuur en het eten. Eigenaar en kok Alex Bos kookt met de producten van eigen terrein of er zal iemand ingehuurd worden om de gasten te voorzien van gezond voedsel. De kamers in het woonhuis en straks de eco-lodges worden groepsgewijs verhuurd. Voor de eco-lodges, de aanleg van de permacultuurtuinderij en overige functies (o.a. cursusruimte/orangerie in de schuur, landwinkel, plantenkas e.d.) wordt (onder voorbehoud van bestuurlijke instemming) een separate bestemmingsplan-procedure doorlopen. De verbouwing en functiewijziging van de bedrijfswoning en vervanging van het dak van de schuur vormen de eerste fase.



Begane grond met de agrarische schuur in het blauw en het woonhuis met B&B in het groen.

Optillen van het dak

Het bebouwde grondoppervlak zal niet veranderen maar door het dak aan de voorzijde van het woonhuis op te tillen, ontstaat er een symmetrische kap die op de verdieping meer ruimte biedt. Het dak zal dezelfde helling als dat van de schuur krijgen waardoor ze een sterker geheel zullen vormen. Op de verdieping bevinden zich de slaapkamer van de eigenaar met badkamer en 4 tweepersoons gastenkamers met 3 badkamers. Op de begane grond bevinden zich de eetkamer, woonkamer en keuken.



De verdieping van het woonhuis is waar de gastenkamers gesitueerd zijn onder het verhoogde dak.



Terras overkappingen

Aan de west en noordgevel komt een met glas overdekt terras. Het westelijk terras dat aan de eetkamer grenst zal in de zomer mogelijk te warm zijn, in dat geval biedt het noordelijke uitkomst. De terrassen bieden een overgangszone naar het landschap voor de gebruiker en tevens verbinden ze visueel de drie verschillende bouwvolumes tot een ruimtelijk geheel.

Schuur

Het asbest dak van de schuur zal vervangen worden door een dak dat voor de toekomst een bredere functionaliteit aan de schuur kan geven. Vooralsnog blijft de bestemming ongewijzigd agrarisch. Er komen 2 lichtstraten, 1 in de nok en 1 aan de onderzijde aan de zuidkant. Tussen de lichtstraten komen 2 rijen zonnepanelen.

Materialiteit

De gevels van zowel het woonhuis als de schuur zullen volledig worden beplankt (zwart of donkere bruintint), net zoals het dak van het woonhuis en de delen van het dak van de schuur waar geen zonnepanelen of beglazing wordt toegepast. Bij het woonhuis biedt dit ook de mogelijkheid de gevels en het dak duurzaam te isoleren. Naast het gelijk stellen van de dak hellingen, de verbindende terras overkappingen is dit de 3^e ingreep die de gebouwen van de Eikenhof op een duurzame wijze tot een visueel ruimtelijk geheel zal maken die eer doet aan de prachtige locatie.

Parkeren

Parkeren wordt op eigen terrein voorzien. Met 6 parkeerplaatsen op het erf wordt ruim voldaan aan de norm (woning 2, B&B kamers $4 \times 0,7 = 3$ totaal 5) Het parkeren vindt plaats achter het woonhuis langs de oprit naar de schuur.

Bluswatervoorziening

Initiatiefnemer plaatst voor eigen rekening en risico de benodigde bluswatervoorziening in de vorm van een brandkraan bij op eigen terrein e.e.a. volgens tekening en opgave .

RANDVOORWAARDEN

Beleidsmatige aanvaardbaarheid & omgevingsaspecten.

De transformatie van de Eikenhof tot een B&B is in volume een bescheiden aanpassing maar in beeldkwaliteit een grote metamorfose die invulling geeft aan toerisme op deze plek zoals beschreven in diverse beleidsstukken. Over de invloed op de omgeving kan enkel hetzelfde gezegd worden.

Doordat het bebouwd oppervlak ongewijzigd blijft en de toevoeging van een logies functie beperkte invloed uitoefent, verwachten wij geen belemmering op gebied van milieu of planologische aspecten als: bodem, geluid, luchtkwaliteit, archeologie, flora en fauna, externe veiligheid, milieuzonering, waterkwaliteit of verkeerskundige belemmering.

UITVOERBAARHEID

Economische uitvoerbaarheid

Met de initiatiefnemer zal tijdig, voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning de gebruikelijke planschade overeenkomst worden gesloten. Hierin kan worden vastgelegd dat de initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening neemt.

Maatschappelijke haalbaarheid - procedure

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente Voerendaal heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan de realisatie van het project door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Bij de voorbereiding van het besluit omtrent de omgevingsvergunning is de algemene wet bestuursrecht van toepassing. In dit kader ligt de ontwerp-vergunning gedurende zes weken ter inzage. Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Indien er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst. De mededeling van het ontwerp en het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012). Tegen de definitieve vergunning kunnen belanghebbenden beroep bij de rechtbank indienen. Daarna kunnen zij hoger beroep instellen bij de Raad van State.

De ontwerp-vergunning heeft ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ontvangen.