

ADVIES GEMEENTELIJKE ADVIESCOMMISSIE MERGELLAND 2025

Ontwikkeling Rott 31 te Vijlen

OMSCHRIJVING ONDERWERP

Advies van de gemeentelijke Adviescommissie Mergelland (hierna: 'de Commissie') aan het college van burgemeester en wethouders van Vaals ('college'), over de voorgenomen uitbreiding van de recreatieve bestemming op het perceel Rott 31 te Vijlen.

Het initiatief betreft het bouwen van een schuur, wellnessvoorzieningen, terrassen, parkeergelegenheid, speel- en dierweide met dierenverblijf ten behoeve van een bestaande verblijfsrecreatieve voorziening. Het initiatief is in een gewijzigde opzet reeds eerder in 2023 door de Kwaliteitscommissie behandeld, inclusief een locatiebezoek.

De commissie wordt verzocht te adviseren over de toepassing van de GKM-module en de daarmee samenhangende voorgestelde c.q. te nemen kwaliteitsverbeterende maatregel(en). Voor realisatie van de ontwikkeling is een wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO) benodigd.

VERGADERDATUM 12 december 2025

derde behandeling.

AANWEZIG:

Dhr. R. Brouwers	commissielid (voorzitter) en stadsbouwmeester
Dhr. J. Schaghen	commissielid landschapsarchitect
Dhr. H. de Jongh	commissielid ecooloog

Dhr. Gans	Initiatiefnemer
Dhr. S. van de Venne	Aelmans Advies (gemachtigde initiatiefnemer)

Mw. M. Pittie	ambtelijk ruimtelijke ordening (Vaals)
Dhr. T. Keulders	ambtelijk (secretaris commissie)

AFWEZIG:

Dhr. J. D'Ansembourg commissielid (plaatsvervangend voorzitter) landbouwdeskundige

VOORLIGGENDE BESCHEIDEN

1. TAM-IMRO Rott 31 versie 1-12-2025
2. Memo college
3. Adviezen kwaliteitscommissie 2023

BEOORDELINGSCRITERIA

Het plan is op zichzelf als in verband met de omgeving of te verwachten ontwikkeling daarvan getoetst aan de criteria van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM), als opgenomen in de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg a/d Geul (vastgesteld 27 februari 2012)¹. In deze structuurvisie is overwogen dat de initiatieven in het kader van het GKM worden beoordeeld door een onafhankelijke kwaliteitscommissie, welke commissie het college adviseert over de te nemen kwaliteitsverbeterende maatregelen.

¹ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0981.structuurvisie-VA01/b_NL.IMRO.0981.structuurvisie-VA01_GKM.pdf.

Op grond van het reglement heeft de commissie de taak om advies uit te brengen waarbij ten aanzien van de (bouw)aanvraag gelet wordt op de locatie, de situering op de kavel, de maat en schaal in relatie tot de directe omgeving en wat de kwaliteitsverbetering betreft of, gelet op de inhoud en omvang van de (bouw)aanvraag, sprake is van een gepaste kwaliteitsverbetering.

ADVIES VAN DE COMMISSIE

De commissie overweegt dat in onderhavig geval de module 'Gebiedseigen recreatie en toerisme' van toepassing is. In het GKM is overwogen dat uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieve bedrijven in alle zones mogelijk is. Daarbij is maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering en rekening houdend met de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden, noodzakelijk (p. 97 Structuurvisie).

Als kwaliteitsbijdrage (te nemen kwaliteitsverbeterende maatregelen) bij toepassing van de module 'Gebiedseigen recreatie en toerisme', is in het GKM voor een ontwikkeling als de onderhavige vereist de sloop van bestaande opstallen, een landschappelijke inpassing conform de Landschapsvisie Zuid Limburg en realisatie van nieuw groen, 5x verhard en bebouwd oppervlakken (p. 98). Inpassing en verbetering van de kwaliteit op de te ontwikkelen locatie staat daarbij voorop (p. 99).

Locatie, maat, situering van de bebouwing op de kavel

Initiatiefnemer heeft in dit verband toegelicht dat omvang (via het voorgestelde bouwvlak), hoogte en peil van het gebouw in de planregels zijn vastgelegd. Daarin is ook opgenomen dat het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw, nader onafhankelijk advies inwint om te beoordelen of sprake is van een goede omgang met de landschappelijke kernkwaliteiten.

De commissie overweegt met inachtneming hiervan dat de locatie en massa van de voorgestelde bebouwing (schuur en dierenverblijf) als uitgangspunt aanvaardbaar wordt geacht. Wel blijkt uit de voorgelegde planstukken en door het ontbreken van concrete tekeningen ten aanzien van de voorgestelde schuur nog niet goed, hoe deze (o.a. v.w.b. materialisering) wordt beleefd en exact in het landschap past. Daar zal bij de omgevingsvergunning, zoals ook in de planregels voorzien, nader aandacht aan moeten worden geschonken.

Landschap(pelijke inpassing)

De commissie merkt op dat uit de planstukken niet goed duidelijk wordt, hoe de doorvertaling van de 'Landschappelijke inpassing conform Landschapsvisie Zuid-Limburg' in het landschapsinpassingsplan heeft plaats gevonden.

Verder is de uitgevoerde quickscan Flora en Fauna op onderdelen (b.v. Flora) (te) summier. Ecologie gaat over netwerken en verbindingen / steppingstones (bv. met Elzetterbos, lijnvormige beplantingselementen die migratieroutes vormen).

In het licht van het voorgaande dienen die ecologische structuren uit de omgeving van het plangebied, in combinatie met een analyse van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke Kernkwaliteiten volgens het Handvat Kernkwaliteiten, uitdrukkelijk in het (ecologisch) onderzoek te betrekken en dient daarbij in het landschappelijk inpassingsplan aan te geven, hoe middels die analyse de aanwezige Kernkwaliteiten zijn versterkt.

Belangrijk is daarbij, dat de bestaande beeldbepalende bomen, als weergegeven op de foto's in paragraaf 2.2.4 van het landschappelijk inpassingsplan, behouden blijven. De commissie onderschrijft in dat opzicht het uitgangspunt in het plan, dat de bebouwing wordt beoogd *tussen* de beplanting en er dus in zoverre geen bomen verloren gaan.

De commissie merkt verder op dat over de afwatering en de wateropvang van het extra verhard oppervlakte in het landschapsplan niets wordt opgemerkt. In het ontwerp-omgevingsplan is verwoord, dat 'het streven bestaat om af te koppelen' en dat 'Het hemelwater zal naar het westelijk gelegen agrarisch (eigendoms)perceel worden geleid, waar het rechtstreeks kan infiltreren in de bodem'. Aangezien in het landschapsplan geen bufferpoel is opgenomen en ongecontroleerde afstroming van water niet gewenst is, geeft de commissie mee om voor wat betreft aard en omvang van het op te vangen hemelwater, in nader overleg te treden met het Waterschap (voor zover nog niet gebeurd).

Realisatie nieuw groen

In het voorgelegde concept-landschappelijk inpassingsplan is de aan te leggen bebouwing en verharding in het plan als volgt weergegeven (p. 25):

Aan te leggen bebouwing en verharding		
Verharding		
	Terras nabij bebouwing	294 m ²
	Terras	36 m ²
Te slopen:	Paardenstal	-68 m ²
	Pallethok	-62 m ²
Totaal		200 m ²
Benodigd oppervlakte groen:		1.000 m ²

Op basis van de terrasverharding van 200 m², is als kwaliteitsverbeterende maatregel 'nieuw groen' voorzien voor een oppervlakte van 1000 m². De maatregel wordt in het plan voorzien, door aan de noordkant een deel van het perceel te bestemmen tot 'Natuur' (ca. 1218 m²).

Het college heeft er ter zitting op gewezen dat in bovengenoemde berekening de voorziene bebouwing (de schuur van 200 m² en het dierenverblijf van 30 m² (nog) niet zijn meegenomen. Gelet op de structuurvisie en de daarin opgenomen eis van 5 m² groen voor elke nieuwe m² verharding en/of bebouwing, overweegt de commissie dat de thans voorziene strook Natuur daarmee niet voldoet aan het gemeentelijk beleid. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat het mogelijk is deze strook verder uit te breiden zodanig, dat aan de vereiste compensatie wordt voldaan. Uitgaande van de oppervlakte van de nieuw te realiseren terrasverharding (200 m², na sloop van de paardenstal en pallethok), van de schuur (200 m²) en het dierenverblijf (30 m²), dient als kwaliteitsverbeterende maatregel 'Nieuw groen' te worden voorzien in een minimale oppervlakte van 2150 m² (430 m² x 5).

Advies

Met inachtneming van het voorgaande, kan de commissie onder voorwaarden instemmen met het plan.

Margraten, 6 januari 2026

Voor akkoord:

Rob Brouwers



Voorzitter

Tim Keulders



Ambtelijk secretaris