



Annotatie voor gedeputeerde(n)/CdK

Naam gedeputeerde(n)/CdK	: Theuns
Naam activiteit/bijeenkomst ontwikkeling ter plaatse van de Rouenhof	: Overleg met gemeente Landgraaf over een toeristische
Datum	: 26 oktober 2023
Begin én (geschat) eindtijdstip	: 15:30 en 16:30
Rol, zo ja, welke	:
Tijdstip van bijdrage	: 15:30
1. Locatie en adres (inclusief postcode) Indien tussentijdse verplaatsing nodig ook	: kamer dhr. Theuns
2. Tijdstip van verplaatsing(en) Van/naar (locatie(s), adres, postcode)	:
Ambtelijke ondersteuning ter plekke door	: [REDACTED] en [REDACTED]
Te bereiken op telefoonnummer	: 06 [REDACTED]

Steller	: [REDACTED]
Afschrift aan	: [REDACTED]
Bijlagen	: 1 Raadsinformatiebrief en persbericht 2 Kaartje met ligging en prov. zonering 3 aanvullende mail aan gemeente inzake natuur

1. De reden voor een toespraak of handeling

De gemeente komt een toelichting (zie bijlage 1 raadsinformatiebrief en persbericht) geven over haar plan om een tender uit te schrijven voor een toeristische ontwikkeling ter plaatse van de Rouenhof, Landgraaf (=camping B Pinkpop), (zie bijlage 2 voor ligging en prov. zonering).

2. De hoofdvraag van de toespraak of handeling (waar dient de gedeputeerde/CdK op in te gaan?)

Hoewel er nog geen ruimtelijk plan voor ligt die we moeten toetsen op basis van de provinciale belangen uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening, is het goed om de gemeente mee te geven om bij het uitschrijven van de tender ontwikkelaars te vragen plannen in te dienen die passen binnen het beleid van de gemeente, de regio en de provincie.

Voor deze casus betekent dat vooral rekening gehouden dient te worden met het VTE-beleid, de ruimtelijke kwaliteit, het natuurbeleid en de wensen van bewoners. Hieronder wordt e.a. verder toegelicht. Dezen zaken zijn ambtelijk reeds besproken danwel aanvullend per mail t.a.v. natuur toegezonden (zie bijlage 3).

3. Bijzonderheden



Dhr. Geurts is oud gedeputeerde en had toen de portefeuille Economie en is daarmee goed op de hoogte van het provinciaal beleid en met name het VTE-beleid.

Bewoners uit de omgeving maken zich zorgen n.a.v. het persbericht. Zij gebruiken het gebied als uitloop gebied.

4. Relatie met andere provinciale beleidskaders/uitvoeringsprogramma's

POVI, Omgevingsverordening. Bestuursafspraken VTE en Natuur.

5. Contactpersoon/naam van diegene die gedeputeerde/CdK ontvangt bij de organisatie (incl. telefoonnummer, functie en e-mailadres)

n.v.t.

6. Programma met inzicht. Indien relevant: andere sprekers (waar gaan andere sprekers op in ?)

Presentatie door gemeenten.

7. Wie zitten in de zaal (doelgroep)? Indien mogelijk namen en functies van aan te spreken personen.

Wethouder Landgraaf Dhr. Stijn Kropman

Ambtenaar: [REDACTED], [REDACTED]

Burgemeester Beekdaelen dhr. Eric Geurts als portefeuillehouder toerisme regio Parkstad Limburg

8. Zijn de media vertegenwoordigd?

Nee

Zoals aangegeven ligt er nu geen ruimtelijk plan voor. De gemeente Landgraaf wil in Q4 van dit jaar een tender uitzetten om plannen bij marktpartijen op te halen. Vanwege het didam-arrest heeft de gemeente voor een tender gekozen.

Algemeen

In het ambtelijk overleg is door ons aangegeven om in de tender op te nemen dat plannen dienen te passen binnen het beleid van de provincie (POVI/verordening en met name VTE, natuur en landschap/leefbaarheid) en dat er rekening gehouden moet worden de wensen uit de omgeving.

VTE

Vanuit VTE moeten de volgende onderdelen meegenomen worden:

- Bedrijfsontwikkelingsplan met visie op korte, middellange en lange (tien jaar) termijn. Feitelijk komt dit vanzelf goed met inschrijvingen van consortia op de tender.
- Visie van gemeente op toeristisch-recreatieve structuur in gemeente en aangrenzende gemeenten: In de presentatie van het ambtelijk over hier deels reeds invulling aangegeven.
- Marktonderbouwing. Met name voor verblijfsrecreatie heel belangrijk omdat er feitelijk nu overaanbod is. Dit moet t.z.t. gebeuren door marktpartijen. Is nu niet op voorhand door gemeente gedaan. Dat is voor dit moment ook inderdaad nog niet zinvol.

In het ambtelijk overleg is gesproken over drie mogelijke opties:

- 1 Inschrijver wil alleen dagattractie
- 2 Inschrijver wil dagattractie en verblijfsrecreatie
- 3 Inschrijver wil alleen verblijfsrecreatie

Ad 1 is vanuit VTE-beleid passend voor deze locatie.



Ad 2 is vanuit VTE-beleid bespreekbaar als de dagattractie duidelijk nieuwe gasten aantrekt die hier dan ook verblijven.

Ad 3 is vanuit VTE-beleid niet wenselijk omdat de inschatting is dat de behoefte niet valt aan te tonen. Wellicht wel haalbaar in combinatie met sanering elders.

Tevens is ten aanzien van de door gemeente opgestelde criteria in de raadsinformatiebrief en persbericht (zie bijlage 1), aangegeven: Waarom een minimum maat vloeroppervlak? waarom niet aan inschrijver/markt overlaten welk type verblijfsrecreatie gerealiseerd wordt? Dat sluit bijvoorbeeld kleine off-grid huisjes of hotelkamers in de wei uit. Waarom deze minimum en maximum aantallen accommodaties en is bebouwingsgraad niet wat hoog?

Gemeente ziet het belang van een consortium waarin de drie partijen ontwikkelaar, investeerder en exploitant zijn vertegenwoordigd.

Gemeente ziet het belang van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke borging.

Ook is gesproken over eventuele beeldbepalende of monumentale bebouwing. Gemeente geeft aan dat in het gebied maar ook elders in Landgraaf geen dergelijke bebouwing is gelegen die hiervoor geschikt zou zijn.

Stikstof

Een dergelijke grote ontwikkeling zorgt voor een flinke verkeersaantrekkende werking gelet op de nabijheid van de Brunssumerheide(N2000). Hoewel de gemeente dit voor ogen heeft. Is dit wel een potentiële showstopper en is het goed om in de tender hier voldoende aandacht voor te hebben. Het hebben van expert advies voor een plan bij de indiening op deze locatie is dan ook aan te raden. Waarbij de gemeente haar eigen ideeën hierover in de tender al mee kan geven.

Ruimtelijk/landschap/natuur

De Rouenhof (=camping B Pinkpop) in de omgevingsverordening heeft niet de aanduiding NN en enkel een klein stuk in het zuid oostelijke deel van de Rouenhof heeft de aanduiding groenblauwe mantel. Toch heeft het gebied in de praktijk met de huidige bestemming Natuur (waaronder deels kampeerterrein voor 5 dagen tijdens een evenement), met de aanwezige groenstructuur wel degelijk een wezenlijk en verbindend onderdeel in de grotere ecologische groenstructuur van Landgraaf (zie bijlage 2 kaartje). Tevens is dit hele gebied voor veel bewoners in deze stedelijke omgeving een druk bezocht uitloophet. In het ambtelijk overleg is aangegeven rekening te houden met dit gegeven. Daarbij is door ons aangegeven dat er hierdoor een spanningsveld is met de criteria (150-250 huisjes, 15% bebouwingsgraad) die de gemeente in eerste instantie naar buiten heeft gebracht. Een toeristische ontwikkeling is in ruimtelijke zin goed inpasbaar, maar de versterking moet wel in de juiste omvang en aansluitend op de behoefte en passen bij de aanwezige kernkwaliteiten. Gevraagd is om hier bij de selectie criteria meer aandacht voor te hebben in kwalitatieve zin. Door niet alleen plan te laten ontwikkelen naar sec de Rouenhof, maar ook hoe deze toeristische ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de grotere ruimtelijke structuur van deze omgeving. Dit opnemen als een criteria waardoor veel punten gescoord kunnen worden zorgen er voor dat omliggende kansen kunnen worden verzilverd al dan niet in samenwerking met andere partners.

Aanvullend heeft het cluster Natuur en Water haar zorgen geuit over de inzet van deze locatie. Door de aanleg van de buitenring zijn er diverse (dure) kunstwerken aangebracht om het Strijghagerbeekdal te verbinden met de Anselervallei in het oosten en het Eikebos en Hulsbos in het Noorden en verder. De



Rouenhof is in dat geheel een belangrijke schakel. In een mail aan de gemeente hebben we dan ook gevraagd reeds bij het opstellen van de criteria voor de tender, aanvullend aan hetgeen ambtelijk is besproken, hiermee rekening te houden. In bijlage 3 is de tekst opgenomen die aan de gemeente is toe gemaild.

Resumé

Aandacht vragen om bij het opstellen van de tender voorwaarden op te nemen zodat de plannen passen binnen het provinciaal beleid. Specifiek bij het opstellen van deze tender aandacht te hebben voor:

1. 1 VTE beleid:

Onderbouwing waarbij de volgende onderdelen betrokken worden:

- Bedrijfsontwikkelingsplan met visie op korte, middellange en lange (tien jaar) termijn.
- Visie van gemeente op toeristisch-recreatieve structuur in gemeente en aangrenzende gemeenten.
- Marktonderbouwing.

Aangeven dat plannen met zowel dag- als verblijfsrecreatie onze voorkeur hebben. Het moet nadrukkelijk om een attractie gaan die zelfstandig de nieuwe bezoekers trekt voor de verblijfsrecreatie en geëxploiteerd wordt door ervaren bedrijven op gebied van zowel dagattracties als verblijfsrecreatie. Plannen die enkel verblijfsrecreatie zijn niet haalbaar lijken, tenzij er elders verblijfsrecreatie gesaneerd wordt. Enkel dagrecreatie kan wat ons betreft ook maar lijkt niet de voorkeur te hebben van de gemeente.

2. Stikstof:

Vragen om voldoende aandacht voor stikstof, aangezien het een potentiële showstopper kan zijn, door de stevige verkeersaantrekkende werking gelet op de nabijheid van het Natura2000 gebied Brunssumerheide.

3. Ruimtelijke kwaliteit en goede ruimtelijke ordening:

Behoud groen en openbaar karakter versus forse bouwmogelijkheid 15%. Juiste functie en juiste omvang gevraagd i.v.m. ligging in buitengebied. En zo ook rekening te houden met de wensen vanuit de bewoners om voldoende openbaar uitloop gebied over te houden. Middels deze tender de markt uit te dagen om met een plan te komen die niet enkel de Rouenhof ontwikkelt maar ook zorgt voor een algehele versterking van de ruimtelijke structuur.

4. Landschap / natuur:

Het plan dient op basis van ecologisch onderzoek een natuur-en landschapsplan te hebben die er voor zorgt dat de nieuwe ontwikkeling zorgt voor een versterking van de bestaande ruimtelijke structuur en daarbij ook rekening houdt met klimaatadaptatie. We vragen om zoveel als mogelijk de bestaande groenstructuur te behouden als onderdeel van het plan danwel delen voor sec de natuur te behouden. Daarbij kan een dergelijke plan een kans zijn om het Strijthagerbeedal te ontkluizen d.m.v. een onderdoorgang waar de beek de Mensheggerweg kruist voor mens en dier, dat het plan naar een hoger niveau kan tillen (zie bijlage 3 mail aan gemeente inzake natuur).

5. Ontsluiting / verkeer:

Verkeersaantrekkende werking moet onderzocht worden. Aanhaking op rotonde Cranenbroeck beoogd. Zuidelijk wordt verbinding gemaakt voor langzaam verkeer, noordelijk alleen faunapassage.

Verder aan te geven:

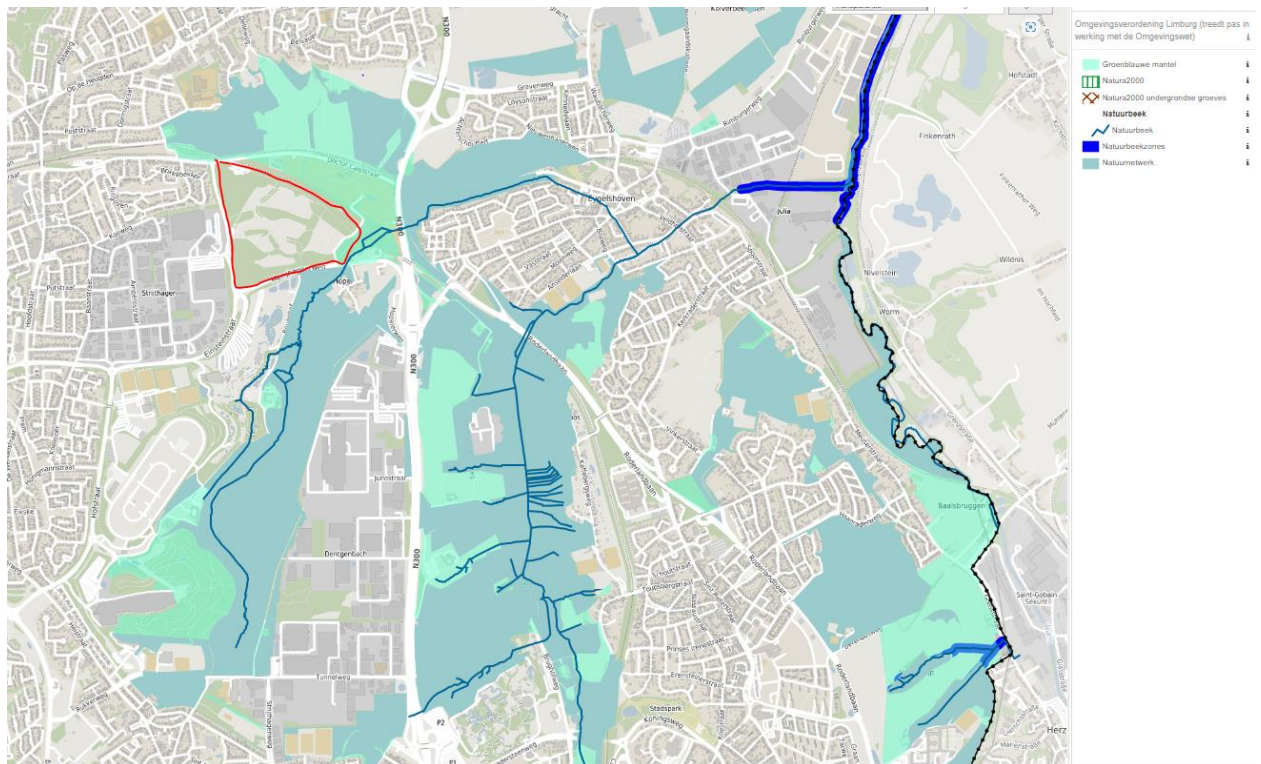


- dat we bereid zijn om mee te denken over de voor- en nadelen van de in gediende plannen vanuit boven genoemde disciplines.
- dat het van belang de regionale themagroep VTE vroegtijdig te betrekken.
- Dat het voeren van een goed omgevingsdialoog, gelet op de huidige zorg van huisjes parken van belang is om draagvlak te houden.

Bijlage 1 Raadsinformatiebrief en persbericht

zie bijgevoegde PDF bijlagen

Bijlage 2 kaart met provinciale zonering



Bijlage 3 Aanvullende mail prov. t.a.v. natuur

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 8 september 2023 15:41

Aan: H [REDACTED]@landgraaf.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@landgraaf.nl>; [REDACTED]@landgraaf.nl>;
[REDACTED]@landgraaf.nl>

CC: [REDACTED]@prvlimburg.nl>; [REDACTED]



██████████@prvlimburg.nl>

Onderwerp: FW: Tekst nav casus Rouenhof

██████████,

Op 31 juli hebben ██████ en ██████(mijn vervanger) met jullie overleg gehad.
N.a.v. is de ontwikkeling bij ons intern ook besproken met het cluster Natuur.
Onderstaande is een aanvulling/verduidelijking op datgene ██████ en ██████ hebben gemeld.

Mocht e.a. toelichting behoeven dan kunnen jullie natuurlijk contact opnemen met mij dan wel ██████████

Met vriendelijke groet,

██

Cluster Ruimte

██████████@prvlimburg.nl | +31 (0)6 ██████████

Mochten de plannen voor een toeristisch-recreatieve ontwikkeling van het gebied Rouenhof doorgezet worden dan verdienen de volgende ecologische aspecten aandacht. Van belang is dat de ecologische structuur overeind blijft. De Anstelvallei (met de Cranenweyer) is ten tijde van de BPL verbonden met het gebied Strijthagen (via de Rouenhof) om beide gebieden uit hun isolement te halen. Dat is destijds ook op advies van Natuurmonumenten gebeurd. Daartoe zijn een reeks van (kostbare) faunapassages aangelegd:

- Ecoduct parallel aan het spoor Eijgelshoven, gidssoort ree;
- Grote faunatunnel onder Roderlandbaan, gidssoort ree;
- Faunaloopstrook over N300, hondebot ter hoogte van Roderlandbaan-Mensheggerweg; gidssoort das
- Diverse kleine faunatunnels onder N300 ter hoogte van kruising met hondebot: gidssoort das

Hoewel bij een eventuele realisatie zeker gekeken moet worden naar de aanwezigheid van streng beschermde soorten en daarvoor ook mitigerende en compenserende maatregelen genomen moeten worden is het misschien wel belangrijker om de ecologische hoofdstructuur en basiskwaliteit overeind te houden of waar mogelijk zelfs te versterken. Het gebied Rouenhof heeft geen status als goudgroen. Wel is het meest zuidelijk deel brons groen (groen blauwe mantel), het hele gebied fungeert als schakel tussen het natuurgebied Strijthagen en het natuurgebied van de Anstelvallei. Als hiermee geen rekening wordt gehouden, houdt de ecologische structuur op te bestaan en zijn de ontsnipperingsmaatregelen die met de aanleg van de BPL zijn gedaan voor niks geweest.

Reeën vormen de gidssoort bij uitstek voor de ecologische basiskwaliteit. In hun kielzog liften talloze andere dieren mee als ecologische verbindingen goed op orde zijn. Als het vakantiepark met attracties wordt gerealiseerd zal het verkeer op de Mensheggerweg verder toenemen met daardoor grotere kans op aanrijdingen (verkeersveiligheidsaspect) met reeën en dus ook een toenemende versnippering.

Als tegenwicht tegen een (gedeeltelijke) opoffering van het gebied Rouenhof zou gezorgd kunnen worden voor een robuuste faunavoorziening (brede ondergang) onder de Mensheggerweg ter plaatste van de Strijthagerbeek, voor het ree, eventueel in combinatie met een struipad voor voetgangers zodat ook zij



veilig vanuit de Rouenhof de Mensheggerweg kunnen oversteken naar het Strijthagerbeekdal en vice versa. Ten noorden van de Mensheggerweg zou deze tunnel uitkomen op eigendom van de gemeente hetgeen realisatie vergemakkelijkt. Aan de zuidzijde is het eigendom van Natuurmonumenten waarvan is te verwachten dat ze een dergelijke voorziening zullen omarmen. Doordat hier een kans ligt om de ecologisch waardevolle Strijthagerbeek meteen te ontgaten snijdt het mes aan meer kanten. Voor watergebonden dieren wordt daarmee ook een barrière geslecht. Ook vergoot een onderdoorgang met water de beleving voor recreanten.

Daarnaast zou het meest zuid-oostelijke deel, van het deel van de Rouenhof dat niet bronsgroen is, samen met het huidige bronsgroene deel toegevoegd kunnen worden aan Goudgroen/INN zodat dit een betere planologische bescherming krijgt.

Dit zou als een niet te wijzigen voorwaarde kunnen worden mee gegeven aan de tender.

Op basis van een ecologische onderbouwde plan zullen initiatiefnemers dan moeten komen met een plan dat recht doet aan de aanwezige ecologische waarde waarbij delen een gouden dan wel bronzen aanduiding kunnen krijgen.

Hierdoor behoud en versterk je ecologische waarde die de Rouenhof heeft voor het gebied.

Tenslotte lijkt het ons zinvol om Natuurmonumenten en het waterschap zo vroeg mogelijk te betrekken om bovenstaande fijn te slijpen. Natuurlijk zijn wij ook bereid om daarover mee te denken.