

Marion Wouters

Van: Ralf Janssen <R.A.Janssen@waterschaplimburg.nl>
Verzonden: maandag 21 augustus 2023 07:54
Aan: Marion Wouters
Onderwerp: RE: Verzoek wateradvies Molsberg 83-85 6369 GM Simpelveld

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

U ontvangt niet vaak e-mail van r.a.janssen@waterschaplimburg.nl. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Deze email is afkomstig van buiten onze organisatie. Klik niet op links of open geen bijlagen, tenzij je de afzender herkent en zeker weet dat de inhoud veilig is.

Beste Marion,

Wij hebben geen opmerkingen op het plan.
We kunnen ons vinden in de uitgangspunten in de waterparagraaf.

Met vriendelijke groet,

Ralf Janssen
Adviseur Plantoetsing
+31 622154282



met de omgeving, voor de omgeving



 Ja, ik meld me aan voor e-mails op maat

Van: MWouters@arvalis.nl <MWouters@arvalis.nl>
Verzonden: maandag 24 juli 2023 12:04
Aan: plantoetsing <plantoetsing@waterschaplimburg.nl>
Onderwerp: Verzoek wateradvies Molsberg 83-85 6369 GM Simpelveld

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doe ik u ter toetsing de informatie en de waterparagraaf uit de toelichting van het bestemmingsplan Molsberg 83-85 Simpelveld toekomen met het verzoek om een advies uit te brengen.

Zie de bijlagen.

Uw advies zal worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan waarin de beoogde ontwikkeling wordt geregeld.

Mag ik u verzoeken dit spoedig in behandeling te nemen.

Mocht u vragen of opmerkingen hebben, dan verneem ik deze graag.

Ik ben bereikbaar op tel.: 06-53247831/ e-mail: mwouters@arvalis.nl

Met vriendelijke groet,

ing. Marion Wouters | Adviseur / specialist familiebedrijven



Bezoekadres

Europalaan 24
6199 AB Maastricht
Airport

T -

F +31 475 355777

M +31 6 53247831

E MWouters@arvalis.nl

I www.arvalis.nl

KvK 13043513



Op alle diensten van Arvalis zijn onze [algemene voorwaarden](#) van toepassing.

plantoetsing@waterschaplimburg.nl

Waterschap Limburg
Postbus 2207
6040 CC ROERMOND

Datum : 24 juli 2023
Onderwerp : Watertoets Molsberg 83 en 85 6369 GM Simpelveld
Ons kenmerk : 20230724/Engelen Simpelveld/toetsing waterparagraaf in bestemmingsplan
Opgesteld door : M. Wouters Arvalis, Europalaan 24 6199 AB Maastricht Airport
mwouters@arvalis.nl / Tel: 06- 53247831

Geachte heer, mevrouw,

Ter voorbereiding voor de wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel kadastraal bekend gemeente Simpelveld Sectie L nummers 111 en 112, gelegen aan de Molsberg 83 - 85 te 6369 GM Simpelveld, doe ik u bijgaand verzoek ter toetsing toekomen.

Inleiding en plan

Initiatiefnemer, maatschap Engelen – Brouwers, exploiteert aan de Molsberg 83-85 te Simpelveld een melkveehouderijbedrijf en zij willen het agrarische bedrijf uitbreiden met een kampeerterrein voor 60 kampeerplaatsen en in pandig 2 vakantiewoningen realiseren.



Afbeelding Luchtfoto met de aanduiding van het plangebied (rood omcirkeld)

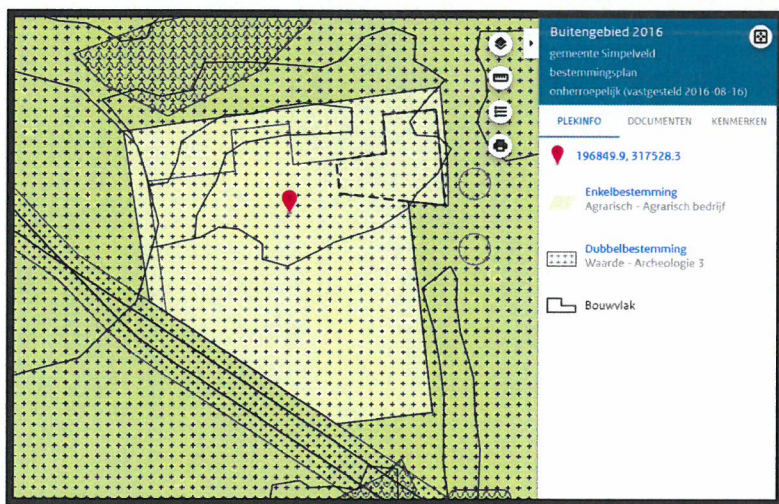
Hiervoor wordt een deel van de huisweide en de bestaande ruwvoeropslag heringericht als kampeerterrein en op de plaats van de te slopen jongveestal wordt een sanitairgebouw gerealiseerd. Het kampeerterrein wordt via de bestaande laan ontsloten en aan de voorzijde van de bedrijfslocatie wordt een parkeerterrein aangelegd. Voorts worden er twee vakantiewoningen inpandig binnen de bestaande bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Ten zuiden van de bestaande melkveestal worden er binnen het bestaande agrarische bouwvlak een nieuwe voerplaat en een nieuwe stal/loods geprojecteerd.

Concreet worden de volgende voorzieningen beoogd:

1. Aanleg van een kampeerterrein voor 60 kampeerplaatsen aan de noord- en westzijden, totaal groot 12.685 m²;
2. Nieuwbouw ter plaatse van een sanitairgebouw (215 m²);
3. Inpandig binnen de bestaande bebouwing realisatie van twee vakantiewoningen, een receptie en een slecht weer accommodatie;
4. Aanleg van een ondergeschikte horeca/terras ten behoeve van de verblijfsrecreatie;
5. Aanleg van een parkeerterrein aan de oostzijde met een toerit naar de camping;
6. Aanleg van een nieuwe voerplaat (778 m²) en nieuwbouw van een stal/loods (540 m²) aan de zuidzijde;
7. Sloop van de bestaande ruwvoeropslag aan de westzijde en een jongveestal aan de noordzijde, totaal groot ca. 1.350 m²).
8. Handhaving van de twee bedrijfswoningen en de overige bestaande stallen voor de huisvesting van vee en de stalling van machines en werktuigen.

Bestemmingsplan

Het is niet mogelijk om de gewenste omvang van de verblijfsrecreatieve voorzieningen toe te staan op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2016'. De agrarische bedrijfsbestemming wordt hiervoor ter plaatse uitgebreid ten behoeve van bovenstaande functies c.q. voorzieningen. Tevens zal het bouwvlak ten opzichte van de vigerende situatie worden verkleind. De agrarische activiteiten worden verder gecontinueerd



Verbeelding vigerend bestemmingsplan Molsberg 83-85 Simpelveld



Figuur nieuwe situatie

De verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan is in [bijlage 1](#) bijgesloten. Het kampeerterein wordt geheel landschappelijk ingepast middels de aanplant van hagen en bomen (zie het landschapsplan in [bijlage 2](#)). De rijpaden en het parkeerterrein worden voorzien van betonnen grastegels, waardoor het hemelwater kan infiltreren.

Waterparagraaf (concept) in het ontwerp-bestemmingsplan:

4.9 Water

4.9.1. Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. Per 18 maart 2022 is het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van rijkswateren en rijkswaargewegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de Stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. De wateropgaven waar Nederland voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor de 3 hoofddambities van het NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

4.9.2 Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 is opgenomen in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, vastgesteld door Provinciale Staten op 17 december 2021.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Concreet betekent dit dat het uitgangspunt is dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Voor de onderhavige plangebied kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

4.9.3. Afvalwater en hemelwater

Onderhavige projectontwikkeling is gelegen binnen de gemeente Simpelveld in het beheergebied van Waterschap Limburg. Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor de waterhuishouding en waterveiligheid binnen haar beheergebied. Sinds 1 april 2019 is de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg van kracht. Op welke wijze omgegaan wordt met het afval- en hemelwater binnen het plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Simpelveld. De huidige locatie is hierop ook aangesloten. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem. Bij de inrichting van het kampeer- en parkeerterrein als ook de toerit tot de camping worden betonnen grastegels toegepast. De inrichting wordt hierdoor structureel toegankelijk voor de auto's en de kampeermiddelen, heeft een groene uitstraling én het hemelwater kan goed infiltreren. Zie ook het Landschapsplan in bijlage 2.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via de aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening waardoor het hemelwater kan infiltreren. Voor realisatie hiervan is meer dan voldoende ruimte aanwezig. Bovendien zijn de direct aansluitende gronden (landbouwgrond) in beheer en eigendom van initiatiefnemer.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw op een particulier terrein dient 100% van het verharde (dak)oppervlak te worden verwerkt of te worden gebufferd op het eigen terrein. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient op basis van de Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 een te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur met een overloop.

Om de capaciteit van de beoogde hemelwatervoorzieningen te kunnen berekenen, wordt uitgegaan van een te verharde oppervlak van:

- 215 m² voor het sanitairgebouw;
- 1.380 m² voor de voerplaat en de stal/loods.

Voor het sanitairgebouw aan de noordoostzijde van de bestaande bebouwing resp. de voerplaat en stal/loods aan de zuidzijde is een hoeveelheid te bufferen en af te voeren hemelwater nodig van (215 m² x 80 mm =) 17,2 m³ resp. (1.380 m² x 80 mm) 110,4 m³.

Rondom de bouwobjecten is meer dan voldoende ruimte aanwezig voor het creëren van een buffervoorziening in de vorm van infiltratiekratten of een infiltratiesloot. Hierdoor kan het hemelwater infiltreren in de bodem en wordt eventuele wateroverlast de omgeving en het openbaar gebied voorkomen.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

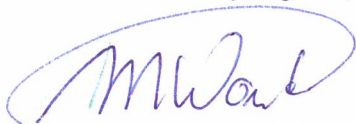
Conclusie waterhuishouding

Rekening houdende met voorgaande aspecten bij de realisatie van het plan vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

Wij vernemen graag uw op- of aanmerkingen en of u kunt (schriftelijk) instemmen met deze waterparagraaf. Uw (definitieve) advies zal aan de procedurestukken worden toegevoegd.

Met dank voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,



ing. M.H.F. (Marion) Wouters,
bedrijfsadviseur / specialist familiebedrijven

Bijlagen:

1. Verbeelding (concept) ontwerpbestemmingsplan
2. Landschapsplan Molsberg 83 Simpelveld



LEGENDA

Plangebied

Molsberg 83 en 85, Simpelveld

Enkelbestemmingen

A-AB Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Dubbelbestemmingen

WR-AE+ Waarde - Archeologie 2

WR-AE+ Waarde - Archeologie 3

WR-AE+ Waarde - Archeologie 4

WR-AE+ Waarde - Archeologie 5

WR-AE+ Waarde - Ecologie

WR-AE+ Waterstaat - Erosie

Functieaanduidingen

(p) parkeerterrein

(sr-2pla) specifieke vorm van recreatie - 2 plattegrondappartementen

(sr-60ka) specifieke vorm van recreatie - 60 kampeerplaatsen

(sr-ver) specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

u 2 maximum aantal bedrijfswoningen

Verklaringen

Kadastrale ondergrond

Bestemmingsplan

Molsberg 83 en 85, Simpelveld

IDN nummer:	NL.IMRO.0965.Bmoelsberg83-85-01
Schaal:	1:2000
Formaat:	A3
Deelplan:	
Tekeningnummer:	22-077 / 5500910

Start:	23-09-2022 PS
Voorontwerp:	
Ontwerp:	concept 05-10-2022 PS
Vastgesteld:	
Ontwerpelijk:	

Landschapsplan Molsberg 83, Simpelveld

Aanleiding en huidige situatie

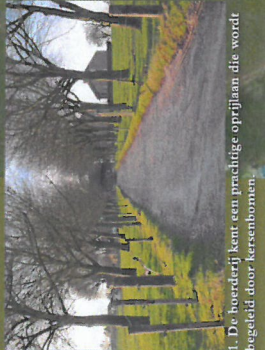
AANLEIDING

Aanleiding van dit landschapsplan is de wens van de familie Engelen om een camping als recreatieve activiteit van het onbebouwd gebied te beginnen. Daarbij zal de familie in op een transformatie van het boerenbedrijf. De oude stallen, schuur en de stelsloot worden gesloopt. Het plan is om aan de zuidzijde van de oude, te behouden stal een nieuwe stal te bouwen met stelsloot. Door het sloteren van de nieuwe stal aan de zuidzijde van de bebouwing ontstaat een heldere grens tussen het functionele onderdeel van de boerderij, het agrarisch bedrijf, en het recreatieve onderdeel, het kampen.

Door de ligging van de boerderij op het plateau is er een wijds uitzicht over de

omgeving. Ontwikkelingen op deze locatie zijn hierdoor ook van grote afstand zichtbaar en zorgen voor verandering van het plateau. De openheid van de plateau's in Zuid-Limburg wordt aangemerkt als één van de kernkwaliteiten van deze gebieden. Wanneer echter naar historische kaarten wordt gekeken tussen 1925 en 1960 is zichtbaar dat rondom vrijwel alle bebouwing (sterren) hoogstamboomgaarden aanwezig waren. Wanneer het inspiratieboek 'Kampen en Landschap' wordt geraadpleegd, wordt duidelijk dat nieuw te realiseren campings op het plateau idealiter worden 'ingepakt' met een hoogstamboomgaard in combinatie met hagen.

2



1. De boerderij kent een prachtige oprijlaan die wordt begeleid door kersenbomen.



2. In de huidige situatie staat de boerderij vrijwel zonder opgaande vegetatie op het plateau.



Op de kaart van 1950 is te zien dat aan de noordoostzijde van de boerderij een hoogstamboomgaard lag. De A76 is er nog niet.

Luchtfoto van de locatie Molsberg 83 te Simpelveld.
(bron: BING maps).

ontwerper:
projectnr.:
opdrachtnummer:
datum:
getekend:
gecontroleerd:

landinstitute
NL SF201.002
Familie Engelen
11-05-2020
RZ
JV

VISIE

Herzicht op de camping vanuit de omgeving moet worden beperkt. Het voorstel is om het kampen in een hoogstamboomgaard te laten plaatsvinden. Dit sluit aan bij de historische situatie tussen 1920-1960, toen aan de noordwestzijde van de boerderij een hoogstamboomgaard lag. De boomgaard past eveneens bij de prachtige, bestaande laan van kersenbomen die de campingsteg toegang geeft tot het terrein.

Aan de noordzijde is een wat robuustere groenstrook voorzien met solitaire bomen en struikgewas om de camping goed in te pakken. Op diverse plekken zijn doordringen in deze groenstrook voorzien, zodat de campingstegen wel verder het landschap in kunnen kijken. De camping zelf is voorzien van diverse soorten fruitbomen. Op de standplaatsen zelf zijn meestal vruchtdoze cultuurs toegepast zodat er geen overlast is van vallend fruit, op de overige delen zullen 'echte' fruitbomen worden geplant waardoor er in de zomer en de herfst fruit geplukt kan worden. Rondom de camping is een brede wandelstrook voorzien, die de campingsteg van de boomgaard aan de achterzijde leidt.

De kampeervelden worden met lage hekken omgeven zodat het zicht op de camping vanuit de omgeving beperkt is. Tussen de kampeervelden zijn brede paden voorzien, die gedeeltelijk verhard zijn met grasbeton om het terrein goed begaanbaar te houden gedurende het hele seizoen. Door de brede paden tussen de standplaatsen kent de camping een ruime opzet en is er bij de plekken zelf ook voldoende plek voor kinderen om te spelen.

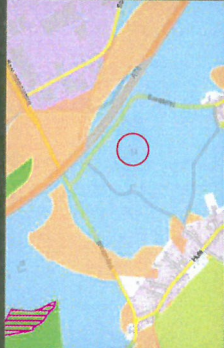
Een fraai gegeven is dat het agrarische gedeelte en het kampeergedeelte van de boerderij aan tenzijde van de bebouwing is gelegen, waardoor een duidelijke functionele indeling van het terrein ontstaat. Het enige aspect dat aan de 'agrarische' zijde ligt, is het parkeerterrein waar maximaal 30 auto's geparkeerd kunnen worden. Dit parkeerterrein is omgeven door een lage haag en door enkele robuuste bomen, linde en haagbeuk. Deze bomen compenseren tegelijkertijd de eiken die geruimd moeten worden om de nieuwbouw van de stal te realiseren.



3. Het woonhuis en de stal van de boerderij. Rechts voor het woonhuis staat een historisch interessante waterput. Het cour kan worden afgesloten met een fraai hekwerk. In de toekomstige situatie wordt de linker aanbouw van de stal gesloopt en wordt een nieuwe stal gebouwd (zie contouren op de volgende pagina). Een correct plan voor de nieuwbouw is er nog niet. De zes eiken (links) moeten hiervoor wijken, maar worden herplant.



4. Vanaf het erf is een wijds uitzicht richting Vaals aanwezig.



De boerderij ligt in de IJoungere landbouwzone, wat betekent dat ontwikkelingen mogelijk zijn mits deze de kernkwaliteiten van het landschap respecteren en versterken.



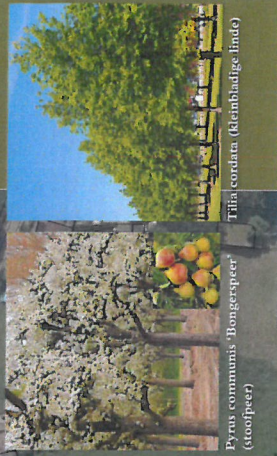
De boerderij ligt tevens in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het beleid is gericht op het behoud, beheer, ontwikkelen en beleven van landschappelijke kwaliteiten. Ontwikkelingen in de landbouwsector moeten in balans zijn met de omgevingskwaliteiten.



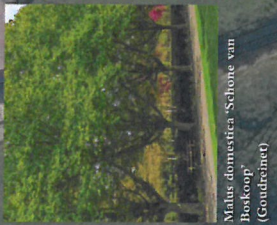
bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

Landschapsplan Molsberg 83, Simpelveld

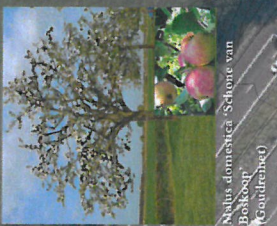
Toekomstige situatie, 60 standplaatsen



Pyrus communis 'Bongerspeer'
(stoofpeer)



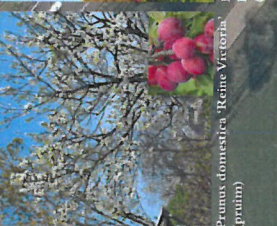
Malus domestica 'Schone van
Boskoop'
(Goudreinet)



Malus domestica 'Schone van Boskoop' (Goudrenet)



Malus domestica 'Cox's Orange Pippin'
(Cox appel)



pruim)

[illegible]

Referentiebeeld struweelhaag.



der kampeerterein krijgt een natuurlijk en ontspannen karakter met ruime staanplaatsen voor de caravans.



Het kampeerterrein krijgt een groene inbedding, waardoor het zicht op de caravans vanuit de omgeving sterk verminderd wordt, maar waardoor de campinggasten toch kunnen blijven genieten van het unieke uitzicht.



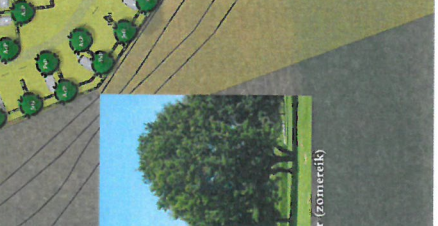
Door het toepassen van betonnen grastegels kunnen delen van het kampeerterrein worden verhard m.b.t. behoud van een groene uitstraling.



Aesculus x carnea
'Plantariensis'
(paardekastanje)



Parkeren



Quercus robur (zomereik)



Juglans regia (walnoot)



Juglans regia 'Guillor' (walnoot, vruchtloos)



Prunus avium 'Plena' (zoete kers, Sorbus aria (meelbes)
vruchtloos)



Juglans regia 'Guillor' (walnoot, vruchtloos)



Quercus robur (zomereik)

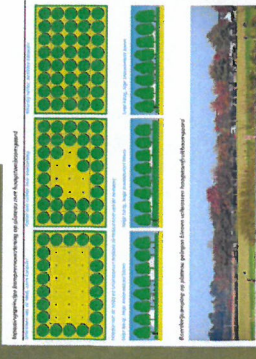


Figure 1 consists of six panels illustrating the stages of landscape restoration. The panels are arranged in a 2x3 grid. The top row shows the initial state and the first two stages of restoration. The bottom row shows the final three stages of restoration. The panels are labeled as follows:

- Top Left: Degraded landscape (Initial state)
- Top Middle: Initial revegetation (Stage 1)
- Top Right: Establishment of native species (Stage 2)
- Bottom Left: Development of a diverse plant community (Stage 3)
- Bottom Middle: Formation of a stable, self-sustaining ecosystem (Stage 4)
- Bottom Right: Fully restored landscape (Stage 5)

Inspiratieboek Kamperen en Landschap:
inpassingsprincipes voor een camping op het plateau:
grind rondom, grif deels gevuld en een compleet
bomenrijd waaronder het kamperen plaatsvindt.
Wanneer de camping wordt 'omzoomd' met een
lage haag heeft de campingstaf wel uitzicht op het
landschap terwijl het kamperen grotendeels aan het
zicht van buitenaf wordt onttrokken.