

Informatiebijeenkomst ontwikkeling hoeve Molsberg 79 en 96		
Datum:	23-11-2017	
Locatie:	Molsberg 96	
Tijdstip:	19.00 u ontvangst tot 21.00 uur afsluiting	
Uitnodiging verzonden:	10-11-2017	
Door	D. v. Duinen	
Extern genodigden:	Bewoners: Molsberg, Slagboomweg, Oude Molsbergerweg, Panisserweide, Peitzenberg.	
Extern adviseurs:	Ger Theelen Consult Nicole Cloudt (architect) Marion Wouters (Arvalis) Paul Sogele (Aelmans – Pouderoyen)	
Gemeente Simpelveld	Wiel Schleijpen (wethouder) Thijs Gulpen (wethouder)	
Ambtelijk aanspreekpunt: Hans Aussems		
Agenda:	19.30 uur	Opening door Danny van Duinen, Leon Jongen
	19.35 uur	Molsberg 96: Nicole Cloudt
	19.45 uur	Molsberg 79: Leon Jongen
	19.55 uur	Ontwerp bestemmingsplan: Paul Sogele
	20.15 uur	Korte pauze
	20.30 uur	Vragen en discussie
	21.00 uur	Afsluiting door wethouder Schleijpen

1) Opening en welkom

Danny van Duinen opent de informatiebijeenkomst om 19.30 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. Hij vertelt kort het programma. Vanavond willen Leon en hij de buurtbewoners informeren over de beoogde bedrijfsontwikkelingen op de Molsberg. Molsberg 96 gaat voor een toeristisch-recreatieve ontwikkeling (dag- en verblijfsrecreatie). Molsberg 79 wil een deel van binnen- en buitenterrein gebruiken voor stalling. We bespreken vanavond de plannen en aanvullingen of opmerkingen van bewoners zijn van harte welkom.

2) Presentatie Molsberg 96

Nicole Cloudt (architect) vertelt dat de Fam Van Duinen – Janssen sinds 2014 de Hoeve Molsberg 96 bewoont. Van oorsprong is het een gemengd agrarisch bedrijf, bestaande uit stallen en schuren en een huisweide van circa 4 hectare. In een periode van schaalvergroting en specialisatie is een dergelijk kleinschalige agrarisch bedrijf niet meer renderend en levensvatbaar. Hoeve Molsberg 96 is een Rijksmonument (nummer 33.616). Op de poortsluitsteen staat het jaartal 1732 genoemd. Uit onderzoek blijkt dat delen van de hoeve waaronder de kelders zeker enkele eeuwen ouder zijn. Karakteristiek zijn het vakwerk, de Kunradersteen en de oude spanten.

Hoeve Molsberg ligt op een idyllisch plekje op de overgang naar het buitengebied van Simpelveld. Deze omgeving geeft iedere dag een vakantiegevoel. Ieder weekend en met name in de zomer komen vele wandelaars, fietsers en motorrijders hier voorbij. De Fam van Duinen heeft goed gekeken naar de omgeving en dit heeft hen geïnspireerd om een eigen toeristisch-recreatieve onderneming te starten. Vooral geen partycentrum en geen overlast voor de omgeving, maar een ijsboerderij waar bezoekers kunnen proeven van eigen fabricaat ijs en van een kleine menukaart. Vanuit het zonnige winterterras of het buitenterras kunnen bezoekers genieten van de monumentale hoeve en het landelijke uitzicht.

De Bed en Breakfast met vijf vakantieappartementen wordt gerealiseerd in de monumentale stallen en de huidige garage. Bezoekers kunnen overnachten en een ontbijt of lunch op locatie nemen.

Bij de verbouwingswerkzaamheden worden de originele delen van de hoeve gehandhaafd en zichtbaar gemaakt. De inrichting van de vakantieappartementen is eenvoudig, huiselijk en comfortabel. De sfeer van verblijven in een eeuwenoud pand met een rijke geschiedenis is zichtbaar door het vakwerk, muren van Kunradersteen en oude dakspanten. Hierdoor ontstaat een authentieke beleving tijdens het verblijf. De vijf vakantieappartementen variëren in grootte, zodat er echtparen, gezinnen en groepen tot 8 personen kunnen verblijven.

De huisweide wordt omgevormd tot voedselbos en plukweide en krijgt een educatieve functie voor wandelaars en gasten. Een Limburgse moes- en kruidentuin en een kleine natuur-speelplaats maken die ervaring compleet.

Molsberg 94 wordt gerestaureerd en bestemd tot burgerwoning.

Desgevraagd wordt aangevuld dat de buitengevel in ere wordt hersteld en alles inpandig geschiedt, met uitzondering van het buitenterras. De ijsboerderij is gericht op dag-horeca ongeveer van 10 tot 20 uur en er komen geen feesten en partijen.

3) Presentatie Molsberg 79

Leon Jongen (eigenaar) licht zijn plannen toe. Beide hoven staan al op de Tranchot-kaart uit 1805. De familie Jongen - Leon is de 5^e generatie - voert al eeuwenlang landbouw uit in dit gebied. Ze runnen een rundveebedrijf; ze doen ook al lang aan natuurbeheer om het karakteristiek landschap in stand te houden met grasland en landschapselementen.

Op basis van het huidige bestemmingsplan kunnen de stallen worden gebruikt voor meerdere doelen en bij de lopende stalrenovatie wordt daarop ingespeeld. De asbestplaten zijn verwijderd en de stal wordt geschikt gemaakt voor: het houden van vee in een potstal en voor opslag van agrarische producten en stalling van tractoren, machines, caravans e.d.

Molsberg 79 kan in principe vooruit met het huidige bestemmingsplan, maar vanwege de milieucirkels kan Molsberg 96 dan geen woon- of recreatiefunctie krijgen. Vandaar dat beide burens in overleg met de gemeente Simpelveld hun plannen hebben afgestemd. Jongen is hierbij bereid om de eerdergenoemde stal diervrij te maken, waardoor de plannen op Molsberg 96 vanuit deze stal geen belemmering ondervinden. Als compensatie voor de daling van inkomenscapaciteit in de betreffende stal vraagt Jongen, om zowel de gehele stal als ook de sleufsilos voor opslag- en stallingsdoeleinden te mogen gebruiken. Door de verdiepte ligging en een goede landschappelijke inpassing is het geheel nauwelijks zichtbaar vanaf de weg.

Desgevraagd vult Leon aan dat er ruimte is voor maximaal 30 caravans. Eigenaren wordt verteld dat de aanrijroute vanuit het noorden is (Wijnstraat). Dat betekent geen grote bezoekersstroom omdat de eigenaren de caravan voor de vakantie ophalen en daarna weer stallen en sommigen de caravan alleen laten overwinteren.

4) Ontwerp bestemmingsplan

Paul Sogele (Aelmans – Pouderoyen) geeft een toelichting op het ontwerp bestemmingsplan dat dient als toetsingskader voor de vergunningverlening. Het plan geeft regels voor bouwen en gebruiken. Het wijzigen van een of meer bestemmingen moet voldoen aan de eisen van 'een goede ruimtelijke ordening'. Onderdeel daarvan zijn allerlei onderzoeken naar ruimtelijk relevante aspecten, zoals: verkeersaantrekkende werking, geluid, geur, bodem, flora en fauna.

Tot slot geeft hij een toelichting op de plantekening en het landschapsplan met de landschappelijke inpassing. Beide bedrijfslocaties en de huiskavel van Molsberg 96 vormen

het plangebied. Verder zijn er veel verplichte dubbelbestemmingen voor archeologie, monumenten e.d. die de kaart lastig leesbaar maken.

Uit alle onderzoeken blijkt dat er sprake is van "een goede ruimtelijke ordening"; ook de veiligheid is aanvaardbaar. Voordeel is verder dat de bestaande geurcirkels van Molsberg 79 opschuiven, terwijl die van Molsberg 96 zelfs helemaal vervallen. De landschappelijke inpassing maakt het plan compleet en is een opwaardering voor het hele gebied.

5) Vragen en reacties

Desgevraagd vult **Paul Sogele** aan dat bij Molsberg 96 - op eigen terrein - 32 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, die ook gebruikt kunnen worden door wandelaars. Dat moet voldoende zijn voor het aantal zitplaatsen, maar is bij drukte ook makkelijk uit te breiden. Gerekend is met 200 bezoekers per dag waarvan 50% per auto. Opgeteld bij de huidige verkeersintensiteit op de Molsberg van 700 voertuigen per etmaal is dat een kleine toename van 12%. Er wordt gerekend op meer fietsers en wandelaars die de omgeving verkennen.

Op de vraag of de landschappelijke inpassing is gericht op terugkeer van groot wild antwoordt **Danny van Duinen** dat deze is gericht op klein wild, zoals haas en patrijs, omdat er weinig verbindingen zijn met grotere natuurgebieden.

Enkele bewoners van de Oude Molsbergerweg zien in hun rustige woonbuurt een toegenomen verkeersdruk vanwege de nieuwbouw. Hoe is dat met nog meer toeristen: wandelaars, fietsers en motoren? De noordelijke Molsberg is een smalle holle weg waar het voor auto's lastig passeren is. Voor wandelaars is het hier uitkijken geblazen. Komen er aparte wandelpaden?

Danny van Duinen vindt de aanleg van verbindende wandelpaden, bijv. parallel aan de Slagboomweg een goed idee. Dat geldt ook voor de afscherming van het terras met een muur - in plaats van een haag - omdat een muur meer geluid tegenhoudt dan een haag absorbeert. Belangrijk voor beide bedrijven is een economische verantwoorde exploitatie. Dat is de basis om de monumentale hoeve in stand te kunnen houden.

6) Slotwoord

Wethouder Schleijsen geeft aan dat de straten nergens worden ingericht op de toegenomen autodichtheid en dat de gemeente niet klaar staat om overal verbodsborden, eenrichtingverkeer en drempels te plaatsen. Hij heeft nog niemand gesproken die graag een drempel voor zijn deur wil. De hardrijders zijn meestal mensen die bekend zijn in de wijk en er zelf wonen.

Namens de gemeente geeft hij aan dat in 2013 de strategische visie met daarin opgenomen het speerpunt Toerisme en Recreatie is vastgesteld. Deze ontwikkeling past daar goed in met name door de relatieve maat en schaal, naast de toegevoegde waarde die ontstaat door pluktuin en voedselbos. Dat laat onverlet dat de gemeente oog heeft voor haar toetsende rol in dit kader zodat - naast het individuele belang - ook het algemene belang geborgd is. Zowel bij het bestemmingsplan als bij alle bijbehorende vergunningen horen voorwaarden en in alle instanties wordt rekening gehouden met de belangen van de woonomgeving.

De gemeente is hier aanwezig om te luisteren en als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt kan iedereen zienswijzen indienen. Indien nodig komt er een apart verkeersbesluit voor de Oude Molsbergerweg.

Tot slot dankt hij allen voor hun positieve inbreng en bijdrage.

Bijlage 1 Presentielijst Inspraakbijeenkomst 24-05-2011.

	Naam	Postcode	Woonplaats
1.	Dhr. Engelen	6369GN	Simpelveld
2.	Mevr. Frijnts	6369GN	Simpelveld
3.	Fam. Van Grinsven	6369GN	Simpelveld
4.	Mevr. Hendriks	6369GN	Simpelveld
5.	Fam Jansen	6369GN	Simpelveld
6.	Fam. Jongen	6369GN	Simpelveld
7.	Fam. Thissen	6369GN	Simpelveld
8.	Fam. Bessems	6369GP	Simpelveld
9.	Fam. Bisschops	6369GP	Simpelveld
10.	Mevr. Van Hommerig	6369GP	Simpelveld
11.	Fam. Lemmens	6369GP	Simpelveld
12.	Fam. Schol-Vliex	6369GP	Simpelveld
13.	Mevr. Vromen	6369GP	Simpelveld
14.	Fam. Broekmans	6369GR	Simpelveld
15.	Fam. Hetzel	6369GR	Simpelveld
16.	Mevr. Loffeld	6369GR	Simpelveld
17.	Dhr. Baak	6369GW	Simpelveld
18.	Fam. De Bruijn	6369GW	Simpelveld
19.	Fam. Claessen	6369GW	Simpelveld
20.	Dhr. Ederveen	6369GW	Simpelveld
21.	Fam. Haagmans	6369GW	Simpelveld
22.	Dhr. Lenoire	6369GW	Simpelveld
23.	Fam. Pötgens	6369GW	Simpelveld
24.	Fam. Bindels	6369GX	Simpelveld
25.	Fam. Crombach	6369GX	Simpelveld
26.	Fam. Van Hese	6369GX	Simpelveld
27.	Dhr. Kemperink	6369GX	Simpelveld
28.	Fam. Krauze	6369GX	Simpelveld
29.	Dhr. Lemmen	6369GX	Simpelveld
30.	Fam. van Tilburg	6369GX	Simpelveld
31.	Dhr. Heuts	Onb.	Simpelveld
32.	Fam. Notermans	Onb.	Simpelveld
33.	Dhr. Handels	Onb.	Simpelveld
34.	Fam. Senden	Onb.	Simpelveld
35.	Fam. Brouwers	Onb.	Simpelveld
	Aanmeldingen per telefoon	6	
	Totaal aantal buurtbewoners	c.a. 70	