

Op naar de top!  
Visie kwaliteitsverbetering Gulperberg

## Inhoud

blz.

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doelstelling	5
1.3 Globale aanpak	5
2 Gebiedsbeschrijving en beleidskader	6
2.1 Gebiedsbeschrijving	6
2.2 Analyse	13
2.3 Werkwijze	14
3 Beleidskader	17
3.1 Nationaal beleid	19
3.1.1 <i>Natuurbeschermingswet (2005)</i>	19
3.2 Provinciaal beleid	21
3.2.1 <i>POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg (2005)</i>	21
3.2.2 <i>Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006</i>	21
3.2.3 <i>Limburgs Kwaliteitsmenu (2010)</i>	25
3.3 Regionaal beleid	26
3.3.1 <i>Intergemeentelijke structuurvisie (2012)</i>	26
3.3.2 <i>Landschapsvisie Zuid-Limburg (2007)</i>	29
3.4 Gemeentelijk beleid	30
3.4.1 <i>Bestemmingsplan Buitengebied (2009)</i>	30
3.4.2 <i>Gemeentelijke vertaling Limburgs kwaliteitsmenu</i>	33
3.4.3 <i>Strategische visie Gulpen-Wittem 2009-2020</i>	35
3.4.4 <i>Gulpen-Wittem: Hart van 't Heuvelland (2009)</i>	35
3.4.5 <i>Toeristische verblijfsaccommodaties Gulpen-Wittem (2008)</i>	36
3.4.6 <i>Nota kampeerbeleid Gulpen-Wittem (2010)</i>	37
3.4.7 <i>Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (2009)</i>	37
3.5 Conclusie	39
4 Proces	41
4.1 Stakeholderanalyse	41
4.2 Interactieve scenariovorming	43
4.2.1 <i>Raadsscenario's</i>	47
4.3 Verkenning milieueffecten en economische spinoff	50
4.4 Burgerparticipatie	52
4.5 Gesprekken met belanghebbenden	53
4.6 Voorkeursscenario Raad	55
5 Visie Gulperberg; op naar de top!	61
5.1 Toelichting visiekaart	63
5.2 Panoramarestaurant	64
5.3 Camping	65
5.4 Toevoegen van beleving	67
5.5 Infrastructuur	69
5.6 Gulperberg, de nieuwe parel van Zuid Limburg!*	71
6 Aanbevelingen en aanzet voor vervolgonderzoek en projectenprogramma	74
6.1 Aanbevelingen	74
6.2 Aanzet projectenprogramma	75
6.2.1 <i>Voorbeeldaanpak verkeerssituatie</i>	76
6.3 Slotbeschouwing	78
Bijlage 1: Overzicht milieueffecten scenario's	1
Bijlage 2: Economische spinoff	4

## Inleiding

### Aanleiding

De gemeente Gulpen-Wittem ziet ontwikkelingsmogelijkheden op de Gulperberg op gebied van recreatie en toerisme. Daartoe heeft de gemeente een gebiedsvisie laten opstellen. Directe aanleiding voor deze 'Gebiedsvisie Gulperberg' zijn twee ruimtelijke knelpunten op de Gulperberg. Enerzijds het in desolate toestand verkerende restaurant Panorama. Anderzijds staat de camping Gulperberg te koop en wordt de gemeente geconfronteerd met herbestemmingverzoeken van ontwikkelaars. De gemeente wil de Gulperberg weer op de kaart zetten door een ruimtelijke herinrichting van de Gulperberg. Hierbij wil ze rekening houden met de effecten op gebied van landschap, natuur en landbouw. Ook zijn de effecten op de lokale economie en de effecten van verkeer en vervoer van essentieel belang.

Reeds vanaf de jaren '60 zijn er ambitieuze plannen geweest om een wereldattractie te realiseren op de Gulperberg. Uiteindelijk werden alleen een restaurant en apen- en vogelpak gerealiseerd.

Deze visie kwaliteitsverbetering Gulperberg bouwt voort op de bestaande kwaliteiten van de Gulperberg. De gedacht is dat het op de juiste manier benutten van de kernkwaliteiten de Gulperberg van de middenmoot naar de (sub)top van de Zuid-Limburgse heuvels kan brengen. De visie geeft geen concreet eindpunt aan, maar wel een duidelijke koers. *Op naar de top!* is een richtinggevende visie op één van Zuid-Limburgs mooiste heuveltoppen.

### 1.2 Doelstelling

Doelstelling van de gebiedsvisie is om door het verkennen van verschillende ontwikkelingsrichtingen, potentiële milieueffecten en randvoorwaarden en via een integrale afweging van deze effecten te komen tot een voorkeursscenario dat de meeste potentie heeft vanuit ruimtelijk en economisch oogpunt. Dit voorkeursscenario is de basis voor deze gebiedsvisie met concrete handvatten en kaders voor het beoordelen van nieuwe ontwikkelingen en hiervoor later te starten ruimtelijke procedures.

De Raadsopdracht voor de visie is als volgt verwoord: "De gemeente Gulpen-Wittem wil een gebiedsvisie opstellen waarin de ontwikkelingsmogelijkheden en het gebruik van de Gulperberg aan de hand van het thema "recreatie/toerisme" worden onderzocht. Inherent aan dit thema vormen de aspecten natuur en landschap integraal onderdeel van de onderzoeksopdracht. Het thema recreatie en toerisme wordt in een brede setting onderzocht waarbij aanverwante functies ( horeca gekoppeld aan het thema, sport & leisure, wellness e.d.) eveneens in de gebiedsvisie betrokken kunnen worden.

Het gebied waarop de gebiedsvisie betrekking heeft is op kaart aangeduid (zie figuur 2.1)."

### 1.3 Globale aanpak

De 'Gebiedsvisie Gulperberg' is tot stand gekomen aan de hand van een aantal stappen. Eerst heeft een verkenning plaatsgevonden en is er een actorenanalyse uitgevoerd. Vervolgens heeft op basis van een aantal globale scenario's een onderzoek naar potentiële milieueffecten plaatsgevonden. Hierbij is een methodiek toegepast die wordt gebruikt bij het opstellen van milieueffectrapportages. Daarna zijn er nieuwe scenario's ontwikkeld die zijn ingebracht in de burgerparticipatie en ten slotte is de gebiedsvisie opgesteld. Het hele proces heeft plaatsgevonden in nauwe afstemming met de gemeenteraad.

## 2 Gebiedsbeschrijving en beleidskader

### 2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied c.q. de Gulperberg ligt op een heuvel ten zuidoosten van Gulpen in het Zuid-Limburgse Heuvelland. Het plangebied wordt aan de noordoostkant ontsloten door de Oude Akerweg, aan de zuidoostkant door de Weg Berghem en Berghemersteeg, in het zuiden en zuidwesten wordt het gebied ontsloten door de Landsraderweg en in het noordwesten door de Burgemeester Teheuxweg. Het plangebied is in totaal circa 120 hectare groot.

Het plangebied maakt deel uit van het beekstelsel van de Geul. De Geul heeft grotendeels de basis gelegd voor het landschap en het grondgebruik. Zo zijn plateaus en schiervlakten, dalen en steile en minder steile hellingen kenmerkend voor de geomorfologische structuur van het gebied. Deze structuur is het gevolg van erosie- en afzettingsprocessen van de Geul en zijn zijbeken. De beken de Geul en de Gulp lopen net langs het plangebied af, maar het plangebied zelf bevat geen beken en waterlopen. In figuur 2-2 is goed te zien dat er sprake is van grote

verschillen in reliëf in en om het plangebied. In het noorden en westen van de Gulperberg is er sprake van een zeer steile helling tot wel 20°. Het plateau van de berg, centraal in het plangebied, is gelegen op 160 meter boven NAP.

Aan de zuidkant van de Gulperberg bevindt zich het buurtschap Berghem. Vanaf 1462 stond hier een laathof die in het bezit was van de heren van Wittem. In 1840 omvatte het buurtschap negen huizen met 47 inwoners. Tegenwoordig bestaat het gehucht uit nog vijf huizen.

Het plangebied is vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt waardevol. In figuur 2-3 is de archeologische verwachtingswaardenkaart van het plangebied uit de Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg weergegeven. In het gebied op het plateau van de Gulperberg en in het zuidwestelijke deel van het plangebied is de trefkans op archeologische vondsten groot. De rest van het plangebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde.

Zo zijn er op de top van de Gulperberg vondsten gedaan van een vuursteenbewerking, kampement en zelfs een nederzetting. Ook zouden er in de rest van het plangebied nog diverse complexen zijn geweest uit verschillende archeologische perioden.

Het plangebied is sinds het ontstaan van (agrarische) nederzettingen voornamelijk in gebruik geweest als bouwland. Kenmerkend voor de berg zijn enkele historische wegen die voor een deel hun oorsprong vinden in de middeleeuwse verkaveling. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Bergweg, het zuidelijk deel van de Panoramaweg en de Berghemersteeg (weg langs camping die tegenwoordig afgesloten is voor verkeer).

Eveneens kenmerkend zijn de verspreid voorkomende graften. Een graft is een lange strook grond begroeid met struiken en hoge bomen. De voornaamste functie van graften was het tegengaan van erosie op de hellingen. Maar de graft kende ook nog andere functies. Zo werden ze ook gebruikt voor hakhout of als veekerende perceelscheiding.

Het grootste deel van de berg heeft sinds de middeleeuwen een agrarische functie gehad. De Gulperberg heeft echter in de loop van de geschiedenis ook diverse andere functies gehad.

Sinds de oprichting van een missiekruis in 1834 op de top van deze heuvel heeft het gebied als een religieuze trekpleister gefungeerd. Sinds de bouw van een Mariamonument in 1935, is de Gulperberg een bedevaartsplaats waar de Heilige Maria wordt geëerd.

In de jaren '60 zijn er ambitieuze plannen geweest om een grootschalige recreatieve trekpleister te maken van de Gulperberg. Een Valkenburgse reisorganisatie en een bekende landelijke brouwerij hadden plannen om een wereldattractie op de Gulperberg te ontwikkelen. De wereldattractie zou een Lunapark, Disneypark, kinderboerderij, zwembad, restaurant, kabelbaan en een 100 meter hoge toren omvatten. Uiteindelijk werden er alleen een vogel- en apenpark en een restaurant gerealiseerd (figuur 2-2). In 1997 werd het restaurant door brand verwoest. Ook het vogel- en apenpark is lang geleden in verval geraakt. Om het opnieuw op te bouwen staan er nu nog steeds stenen op pallets gestapeld op de benedenvloer. Maar daar is het tot dusver bij gebleven.

In de jaren zeventig zijn op de berg een camping en restaurant gevestigd. Onderaan de berg, aan het begin van de Gulperbergweg, is het (verblijfs)recreatieve aanbod later nog uitgebreid met een aantal vakantiechalets.

In 1969 is op de Gulperberg het festival Pinknick georganiseerd, welke door velen wordt gezien als de officiële eerste editie van het popfestival Pinkpop, dat nu landelijke bekendheid geniet en jaarlijks plaatsvindt in Landgraaf.

Eind jaren '90 is de Gulperberg gaandeweg ook in trek gekomen bij wielersporters. Zo is de klim aan de westzijde in 2010 opgenomen in de uitgedijde route van de wielersport Amstel Gold Race. De eenvoudigste wijze om de Gulperberg te beklimmen is via de Landsraderweg. Deze beklimming wordt ook wel Koning van Spanje genoemd, deze naam dateert uit de Tachtigjarige Oorlog. De Spaanse koning zou toen enige tijd de heuvel bezet hebben.

De Gulperberg staat bekend om haar mooie natuur en landschap, met schitterende vergezichten. Kris kras over de berg lopen diverse (doorgaande) wandelroutes, waaronder het Krijtlandpad. De mountainbikeroute van Gulpen heeft zijn begin en eindpunt onderaan de Gulperberg bij het outdoorcentrum Rocca en het subtropisch zwembad Mosaqua. Bovenop de berg ligt nog steeds een camping en een restaurant. Het afgebrande en daarna niet meer gerestoreerde Panorama Restaurant doet afbreuk aan de belevingswaarde van de Gulperberg. Een overzicht van het plangebied te midden van de in de omgeving aanwezig functies is gegeven in figuur 2.3 (recreatie en toerisme) en figuur 2.4 (Natuur en Landschap)

## 2.2 Analyse

Directe aanleiding voor het opstellen van de gebiedsvisie zijn een aantal concrete ontwikkelingsverzoeken waarvoor particuliere partijen zich bij de gemeente gemeld hebben. De gemeente heeft hierop besloten eerst zelf een visie te willen ontwikkelen ten aanzien van de gewenste ontwikkelingsrichting van de berg om zodoende ook randvoorwaarden te kunnen stellen voor toekomstige ontwikkelingsverzoeken.

Uit gesprekken met diverse personen en partijen die bekend zijn met het plangebied en op basis van informatie verkregen uit de burgerparticipatie is gebleken dat de huidige inrichting van de berg op een drietal punten niet optimaal is. Ten eerste wordt aan de landschappelijke kwaliteit van de Gulperberg afbreuk gedaan door de aanwezigheid van het afgebrande restaurant. Dit restaurant wordt als storend ervaren in de beleving van natuur- en landschap. Daarnaast wordt ook de (gedeeltelijke) ligging van de camping in de helling en de daarbij in het oog springende stacaravans als storend ervaren.

Ten derde kan gesteld worden dat de verkeerssituatie niet optimaal is. Bij gebruikers van de veelal smalle wegen op de berg, waar én automobilisten, én landbouwvoertuigen, én fietsers én wandelaars gebruik van maken, is met name in de zomermaanden sprake van een gevoel van onveiligheid. Conflictsituaties doen zich hierdoor relatief vaak voor, hetgeen weliswaar vaker leidt tot irritatie en inbreuk op de beleving, dan dat dit daadwerkelijk tot ernstigere situaties zoals ongevallen of aanrijdingen leidt, maar overduidelijk wel als probleem wordt ervaren. Er zou bovendien sprake zijn van gebrekkig onderhoud aan de bestaande wandelpaden die over de berg heenlopen.

De problematiek op de Gulperberg, zoals deze wordt ervaren door de inwoners van Gulpen-Wittem lijkt hiermee samengevat te kunnen worden onder de noemer 'beleefbaarheid'. De beleefbaarheid van de Gulperberg wordt in de huidige situatie aangetast door de hierboven genoemde storende elementen.

Het vinden van oplossingen voor deze knelpunten ligt aan de basis van deze gebiedsvisie. Daarbij wordt onderzocht in hoeverre nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een wezenlijke bijdrage kunnen leveren aan de beleefbaarheid van de Gulperberg.

## 2.3 Werkwijze

Zoals eerder aangegeven is op basis van gesprekken met een groot aantal partijen en personen een analyse gemaakt van bestaande knelpunten in het plangebied van de Gulperberg. De uitkomsten van deze analyse zijn in paragraaf 2.2 samengevat.

Met hulp en medewerking van een voor dit project ingestelde klankbordgroep is getracht een aantal scenario's te ontwikkelen die richtinggevend zijn voor de toekomstige inrichting van de Gulperberg. Hierbij is deels geanticipeerd op de bij de gemeente bekende initiatieven voor ontwikkeling.

Deze alternatieven zijn vervolgens op basis van 'expert judgement' beoordeeld op hun ruimtelijke consequenties. Hierbij zijn met name de gevolgen op landschap, natuur en verkeers(veiligheid en verkeersafwikkeling) bepalend geweest voor de beoordeling.

De alternatieven zijn inclusief hun globale beoordeling voorgelegd in een traject van burgerparticipatie. In dit traject zijn de inwoners van Gulpen-Wittem o.a. gevraagd naar welk alternatief hun voorkeur uitging. Het betrekken van de burger was een nadrukkelijke wens van de gemeenteraad.

Op basis van de uitkomsten van de burgerparticipatie en een aantal aanvullende gesprekken met sleutelfiguren uit het plangebied heeft een verdere verfijning plaatsgevonden van de alternatieven. Deze verfijning is als voorstel voor een visie (in concept) gepresenteerd aan de gemeenteraad.

De gemeenteraad heeft op basis hiervan de uitgangspunten voor de uit te werken visie verder aangescherpt. Deze vormen de basis voor de uiteindelijke visie welke in hoofdstuk vier is uitgewerkt. De uitgangspunten zijn hierbij integraal overgenomen.

Voorliggende visie is daarmee het resultaat van een intensief traject waarbij een groot aantal partijen, van burger tot politiek, van ambtenaar tot adviesbureau, van voorstander tot tegenstander, betrokken is geweest. Een uitgebreide omschrijving van het proces dat ten grondslag ligt aan deze visie is gegeven in hoofdstuk vier.

## 3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt naar het vigerende ruimtelijk beleid gekeken, dat randvoorwaarden stelt aan de

mogelijke ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied. Hierbij is een verdeling gemaakt aan de hand van schaalniveaus.

Eerst zal het rijksbeleid behandeld worden, wat echt gezien moet worden als ambitie. Vervolgens komt het provinciaal beleid aan bod, dat veelal randvoorwaarden stelt aan de ontwikkelingsruimte. Ten slotte zal ook gekeken worden naar meer sturend en concreet beleid in de zin van regionaal en gemeentelijk beleid. Voor ieder schaalniveau zal eerst het ruimtelijk beleid beschreven worden, vervolgens beleid op gebied van archeologie en ten slotte het overige beleid bijvoorbeeld natuurbeleid, landbouwbeleid of recreatiebeleid.

Onderstaand is een opsomming gegeven van de beleidsstukken, die voor mogelijke ontwikkelingen in het plangebied van belang zijn. Na deze opsomming worden de belangrijkste beleidsstukken kort toegelicht.

#### *Nationaal beleid*

- Wetten: o.a. Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet milieubeheer, Wet verontreiniging oppervlaktewateren, Wet bodembescherming, Wet geluidhinder, Wet op de waterhuishouding, Wet op de monumentenzorg, natuurbeschermingswet, Flora- en Faunawet;
- Besluiten: o.a. Besluit Externe Veiligheid (2004), Wet Luchtkwaliteit (2007);
- Nota's: o.a. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), Nota Ruimte (2004), Nota Mobiliteit (2004), Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw (2001), Vierde Nationale milieubeleidsplan (2001), Nota Belvedere (1999).

#### *Provinciaal beleid*

- POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg (2005)
- Herijking Vitaal Platteland Zuid-Limburg (2005)
- Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2006)
- Provinciaal Meerjarenprogramma Plattelandsontwikkeling (2006)
- Verklaring van Roermond (2009)
- Natuur- en landschapsbeheer 2010-2020 (2009)

#### *Regionaal beleid*

- Limburgs Kwaliteitsmenu (2010)
- Landschapsvisie Zuid-Limburg (2007)
- Intergemeentelijke structuurvisie (2012)

#### *Gemeentelijk beleid*

- Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (2009)
- Gulpen-Wittem: Hart van 't Heuvelland (2009)
- Strategische visie Gulpen-Wittem 2009-2020 (2009)
- Kampeerbeleid gemeente Gulpen-Wittem (2010)
- Bestemmingsplan Buitengebied (2009)

### **3.1 Nationaal beleid**

#### **3.1.1 Natuurbeschermingswet (2005)**

Sinds 1967 heeft Nederland een Natuurbeschermingswet die het onder andere mogelijk maakte om gebieden aan te wijzen die een beschermd status dienden te krijgen en werden een aantal soorten planten en dieren beschermd. Deze wet voldeed in de jaren 90 niet aan de verplichtingen die in de internationale verdragen en Europese verordeningen aan de bescherming van gebieden en soorten worden gesteld. Om deze reden is in 1998 een nieuwe natuurbeschermingswet tot stand gekomen die zich alleen richt op gebiedsbescherming. De soortbescherming is overgenomen door de Flora- en Faunawet.

In oktober 2005 zijn de Europese Vogel en Habitatrichtlijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. Nederland zal in de komende jaren voor alle gebieden die samen Natura2000 vormen beheerplannen opstellen. Deze beheerplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en om die gebieden.

De Natuurbeschermingswet vereist dat bij ingrepen in of nabij Natura2000-gebieden bepaald dient te worden in hoeverre er sprake is van significante effecten op de beschermde natuurwaarden (processen, habitats en soorten). Indien significante effecten optreden dient een passende beoordeling plaats te vinden over de omvang van die effecten. Deze effecten dienen in eerste instantie gemitigeerd te worden. Onvermijdelijke effecten dienen te worden gecompenseerd. Of en op welke wijze compensatie mogelijk is, hangt af van het al dan niet prioritair zijn van beïnvloede habitats en/of soorten die in het geding zijn. In gebieden met de zwaarste

beschermingsstatus zijn enkel ingrepen met significante effecten toegestaan indien alternatieven ontbreken en er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang.

Figuur 2-11 laat zien dat de helling ten noorden en westen van het plateau van de Gulperberg Natura2000 gebied is. Het gebied is een combinatie van heischrale graslanden en kalkgraslanden. De doelstelling van deze ondergronden is de uitbreiding van oppervlakte en een kwaliteitsverbetering van het habitattypen. Alle Natura 2000-gebieden liggen binnen de Ecologische Hoofdstructuur.

### **3.2 Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid is al een stuk concreter dan het rijksbeleid en is kaderstellend voor het plangebied. Hieronder volgen de relevante beleidsstukken op provinciaal niveau.

#### **3.2.1 POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg (2005)**

Aanleiding voor de aanvulling op het Provinciaal Omgevingsplan 2001 is het aanwijzen van het Heuvelland Zuid-Limburg als Nationaal landschap in de Nota Ruimte. Nationale Landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten. Aangezien in Limburg het streekplan is opgenomen in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg worden de volgende regelingen opgenomen in de POL aanvulling:

- de begrenzing van de nationale landschappen op hun grondgebied
- de te beschermen en verder te ontwikkelen kernkwaliteiten van de Nationaallandschappen
- een uitwerking van het zogeheten 'Ja, mits'-beleid met betrekking tot nieuwe ruimtelijke initiatieven en een uitwerking van het migratiesaldo nul-beleid voor de nationale landschappen

#### **3.2.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006**

Op 27 september 2006 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Het POL is een integraal plan met beleid op het gebied van ruimte, milieu, waterhuishouding en verkeer en vervoer.

Hoofddoel van het POL is de duurzame ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg.

Figuur 3-2 laat zien dat in de gemeente Gulpen-Wittem vooral de groene perspectieven van belang zijn. Het gaat daarbij om de Ecologische Hoofdstructuur (perspectief 1) en de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (perspectief 2). De nadruk binnen deze perspectieven ligt op natuur en natuurontwikkeling en de landbouw moet altijd in relatie worden gezien met natuur en landschap. De landbouw stelt als doel om de economische positie van de landbouw te versterken en de bijdrage van de landbouw aan de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren.

Figuur 3-3 laat zien dat bijna het gehele plangebied EHS en POG-zones omvat. EHS staat voor ecologische hoofdstructuur. De ecologische hoofdstructuur bestaat uit de bestaande bos- en natuurgebieden (waaronder de Habitat-, Vogelrichtlijn gebieden en Natuurbeschermingswet gebieden), nieuwe natuurgebieden (reservata- en natuurontwikkelingsgebieden) en beheersgebied. Het Mariamonument wordt omringd door bos- en natuurgebied. Rondom dit bos- en natuurgebied bevindt zich nieuw natuurgebied. Evenals in het zuiden van het plangebied, waar ook nieuw natuurgebied is gerealiseerd. Verder ligt in het plangebied ook nog een strook beheersgebied, ten westen van Berghem.

POG staat voor provinciale ontwikkelingszone groen. Samen met de EHS vormt de POG de ecologische structuur in Limburg. Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuurwaarden. De POG omvat vooral landbouwgronden als buffer rond de EHS, steile hellingen, delen van ecologische verbindingzones en gronden die een natuurkarakter krijgen. Binnen de POG blijft de landbouw ook in de toekomst een belangrijke rol spelen.

#### *Toerisme en recreatie*

Toerisme en recreatie zijn voor de (Zuid-)Limburgse economie van groot belang. Bovendien draagt toerisme er recreatie bij aan de kwaliteit en de vitaliteit van het platteland en de instandhouding van het cultureel erfgoed. De provincie zet in op recreatief medegebruik van natuur en infrastructuur en tegelijkertijd moet er sprake zijn van een verbetering van de omgevingskwaliteit. Het cultureel erfgoed moet in stand worden gehouden door de toeristisch recreatieve mogelijkheden van monumentale gebouwen als kloosters en kastelen uit te breiden.

#### **3.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu (2010)**

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is in 2010 gepresenteerd als uitwerking het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Uitgangspunt van het LKM is om bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken. Ambitie is dat

per saldo de omgevingskwaliteit toeneemt. In eerste instantie betekent dit, dat de nieuwe ontwikkeling zelf voldoende kwaliteit moet hebben. Anderzijds dient er gecompenseerd te worden indien er sprake is van verlies aan omgevingskwaliteit. Zo kunnen bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, dit dient dan te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage.

In eerste instantie is het beleid door de provincie zelf uitgevoerd. Geheel in de lijn van het landelijke en provinciale beleid om de verantwoordelijkheid op het juiste niveau neer te leggen is de keuze gemaakt om de uitvoering van het LKM over te dragen aan de gemeenten, waarbij is aangegeven dat verankering dient plaats te vinden in een structuurvisie aan te bevelen is. De uitvoering is dan ook verankerd in de intergemeentelijke structuurvisie van Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul. In de structuurvisie zal het Limburgs Kwaliteitsmenu vertaald worden in een gemeentelijk kwaliteitsmenu.

#### *Toerisme en recreatie*

De toeristische sector is voor Limburg een belangrijke sector. Voor de sector is de landschappelijke kwaliteit van groot belang. Het landschap vormt een trekker voor vele toeristen en vormt het aantrekkelijke decor waarin ook Limburgers graag recreëren. Het behoud en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten is dan ook van belang voor de sector zelf. De sector heeft er dus mede belang bij om bij nieuwvestiging en uitbreiding van recreatieve en toeristische functies te zorgen dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit verbeterd wordt. Regionaal moeten ruimtelijke visies worden opgesteld op gebied van recreatie en toerisme. Deze vormen de basis voor de uitwerking van het gemeentelijke kwaliteitsbeleid.

### **3.3 Regionaal beleid**

Met name de Intergemeentelijke structuurvisie is sturend voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. Onderstaand de belangrijkste richtinggevendende beleidskaders.

#### **3.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie (2012)**

De gemeente Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul hebben gezamenlijk een structuurvisie opgesteld. Deze drie gemeenten hebben samengewerkt vanwege de grote mate van gemeenschappelijkheid van de leefomgeving is. De structuurvisie is het ruimtelijk beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties voor een termijn van 15 jaar. Hieronder volgen de streefbeelden van de structuurvisie aan de hand van viertal thema's en waar mogelijk is ingespitst op Gulpen-Wittem of zelfs specifiek op het plangebied.

#### *Natuur en landschap*

Gestreefd wordt naar behoud en verdere ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden binnen een duurzame leefomgeving, in combinatie met een afname van de belasting van het milieu. Versterking van de hoofdstructuur is daarbij het uitgangspunt, met als inspiratiebron de Landschapsvisie Zuid-Limburg.

#### *Landbouw*

Gestreefd wordt naar een vitale, innovatieve en duurzame landbouw met voldoende ruimte voor gebiedseigen bedrijvigheid, waar mogelijk in combinatie met toeristisch-recreatieve functies. Deze landbouw biedt directe en indirecte werkgelegenheid en heeft een belangrijke rol in het beheer van de kwaliteiten van het buitengebied, waar ook andere functies als landschap en natuur deel vanuit maken. De landbouw zal worden gestimuleerd om de dialoog aan te gaan met andere sectoren als natuur en landschap, toerisme en recreatie en zorg om te bezien welke synergie er te behalen is.

Op de plateaus liggen de meeste ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouwfunctie. Landschappelijk gezien wordt hier het behoud van de openheid van belang geacht, met name op de hoogste en vlakste delen.

#### *Recreatie en toerisme*

Er wordt ingezet op het behoud en waar mogelijk de versterking van de recreatieve en toeristische functie van het buitengebied. Een duurzame en concurrerende ontwikkeling van het toeristisch-recreatieve product betekent een afstemming met de natuurlijke en landschappelijke draagkracht van het gebied en behoud van de leefbaarheid. De nadruk zal meer dienen te liggen op kwaliteitsverbetering van het toeristische product dan op alleen kwantitatieve uitbreiding van dagen verblijfsrecreatieve functies.

In figuur 32 zijn de ambities op gebied van recreatie en toerisme in beeld gebracht. Op en rondom het plangebied worden verschillende ontwikkelingen voorzien. Ten westen van het plangebied wordt het trambaanracé herontwikkeld. Zo zouden er plannen zijn om de oude trambaanroute nieuw leven in te blazen door deze als fietsroute vorm te geven. Ook zijn er plannen voor dagrecreatie en verblijfsrecreatie. Zo komt er mogelijk een herontwikkeling van zwembad Mosaqua. Ook is er de ambitie om een wellnesscentrum in het

noorden van het plangebied te realiseren en ziet men de mogelijkheid voor de ontwikkeling dagen verblijfsrecreatie op de kop van de Gulperberg.

#### *Infrastructuur en verkeer*

Streefbeeld is een compleet, veilig en kwalitatief goed wegennet in het buitengebied voor alle verkeersdeelnemers, zodanig vormgegeven dat dit niet ten koste gaat van natuur en landschap. Op een aantal routes ontbreken fietsvoorzieningen. Door de gemeente zal op deze routes worden voorzien in fietsstroken of fietssuggestiestroken, die in eerste opzet zijn bedoeld als routes voor school- en werkverkeer, maar vanzelfsprekend ook een betekenis kunnen hebben voor het toeristisch-recreatief fietsverkeer.

#### **3.3.2 Landschapsvisie Zuid-Limburg (2007)**

De Landschapsvisie Zuid-Limburg kan formeel niet worden gezien als een beleidsstuk, maar dient als inspiratiebron voor landschapsherstel en landschapsontwikkeling. De geomorfologische gegevens, de cultuurhistorische ontwikkeling en de landschappelijke structuren, vormen de context waarbinnen nieuwe landschappelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De landschapsvisie legt de nadruk op de continuïteit en herkenbaarheid van structuren en geeft voorbeelden voor de detailinvulling en inpassing van nieuwe ontwikkelingen binnen de landschappelijke omgeving. De denkbeelden uit de Landschapsvisie kunnen een belangrijke impact hebben op mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

#### **3.4 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid is even als het regionaal beleid zeer concreet en is sturend voor de mogelijke ontwikkelingen in het plangebied. Hierbij vormt het bestemmingsplan de basis, aangezien het bestemmingsplan bepaalt wat er wel en niet mag op een bepaalde plek.

#### **3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied (2009)**

Momenteel vinden veel veranderingen plaats in het buitengebied. Dit komt zowel door veranderingen in de agrarische sector zelf, als ook door de veranderende opvattingen over de betekenis van het buitengebied voor de samenleving. In het 'Bestemmingsplan Buitengebied' wordt er rekening gehouden met de veranderingen in het buitengebied. De beleidsdoelen uit het bestemmingsplan zijn verdeeld in onderstaande thema's.

#### *Landschap en cultuurhistorie*

Een begin van verbetering van de omgevingskwaliteit ontstaat als vanzelf door de onderste laag weer uitgangspunt te maken voor nieuwe ontwikkelingen en te werken aan een nieuw duurzaam evenwicht. Een verdere verbetering van de omgevingskwaliteit betekent versterking van de reeds aanwezige landschappelijke kleinschaligheid en cultuurhistorische kwaliteiten, door:

- Het authentieke cultuurlandschap terug te brengen, daar waar dit verloren is gegaan, middels het terugbrengen van paden, holle wegen, graften en andere landschappelijke schaalementen op plaatsen waar deze de agrarische exploitatie niet in de weg staan.
- Het terugdringen van de verstening in het buitengebied door bedrijfsbebouwing, zonder cultuurhistorische waarde en slecht ingepast in het landschap, te slopen.
- Bij noodzakelijke uitbreiding van bebouwing in het buitengebied ook een verbetering van de omgevingskwaliteit te realiseren.
- Beschermen van monumentale bebouwing en groen.

#### *Natuur*

Bij het streven naar meer natuurlijke situaties moet meer aan de natuur zelf overgelaten worden. Dit kan worden gestimuleerd door terughoudendheid met beheer (beperkt aantal ingrepen), vernatting van gronden, vermindering van de toegankelijkheid en verkleining van het aandeel aan de agrarische productie toe te rekenen gronden. Het doel daarbij is zo weinig mogelijk geïsoleerde natuurgebieden te laten ontstaan, maar juist te zorgen voor het ontstaan van onderlinge verbindingen om zo een ecologisch netwerk te creëren.

#### *Landbouw*

De veranderende omstandigheden maken het noodzakelijk de landbouw op een duurzame manier, met het oog op de bedrijfsvoortzetting, te verankeren in het buitengebied. De doelen zijn als volgt:

- In principe is binnen deze gemeente landbouw overal rendabel op de plaatsen waar deze nu plaatsvindt.
- Wenselijke en mogelijke schaalvergroting van agrarische bedrijven dient afgestemd te worden op behoud en versterking van de karakteristieke landschappelijke waarden in het gebied. Krachtige en voldoende grote en levensvatbare agrarische bedrijven zijn een voorwaarde om een aantrekkelijk cultuurlandschap te houden.
- De insteek bij de agrarische bedrijven is verbreding met nevenactiviteiten op het gebied van platteland vernieuwing. Gedacht kan worden aan het vermarkten van eigen producten en toerisme en recreatie.



- Een nog te behalen voordeel is gelegen in een kortere weg van de agrariërs naar de klanten. De agrarische bedrijven leveren producten afgestemd op de vraag-/marktzijde met een toevoegende waarde en hebben een zakelijke rol in de verwerking en afzet.
- Naast monumentale bebouwing dient ook karakteristieke agrarische bestemming in stand gehouden te worden.

#### *Recreatie en toerisme*

Natuur, landschap en cultuurhistorie vormen de basis voor het recreatief-toeristisch product. De toeristische functie en de betekenis van de gemeente in regionaal en nationaal opzicht vraagt om een selectieve versterking omdat de concurrentiekracht, voor het binnenlands toerisme, van het Heuvelland onder druk staat en de rentabiliteit van de voorzieningen overwegend laag is. Het bestemmingsplan stelt de volgende doelen op gebied van recreatie en toerisme:

- Een op de uitstraling gerichte fysieke kwaliteitsslag bij de bestaande recreatieve bedrijven. Uitbreiding van het aantal kleinschalige, de landschapsbeleving ondersteunende recreatieve voorzieningen in de vorm van agrotourisme of in zelfstandige vorm.
- Vakantieappartementen passen wel in het verbredingstraject, maar lijken al het verzadigingspunt bereikt te hebben;
- Nieuwvestiging in bestaande bebouwing in het buitengebied is vanuit cultuurhistorisch oogpunt mogelijk;
- Verbetering van de recreatieve ontsluitingsstructuur door goed beheer en inrichting van de wegen.
- Omvorming en kwaliteitsverbetering van de bestaande verblijfs- en dagrecreatieve bedrijven, seizoensverlenging is daarbij de economische impuls.

#### *Haalbaarheid*

De in het buitengebied aan de orde zijnde ontwikkelingen in de vorm van uitbreidingen dan wel nieuwvestigingen betreffen particulier initiatief. De kosten voor verwezenlijking van deze ontwikkelingen worden gedragen door de desbetreffende particulieren.

#### **3.4.2 Gemeentelijke vertaling Limburgs kwaliteitsmenu**

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (zie paragraaf 3.2.6) is op gemeentelijk niveau vertaald en is verankerd in de intergemeentelijke structuurvisie van Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul (zie paragraaf 3.3.1). Ten aanzien van toeristisch recreatieve ontwikkelingen zijn de volgende randvoorwaarden tot stand gekomen.

#### *Gebiedseigen recreatie en toerisme*

- Nieuwe gebiedseigen recreatie en toerisme ontwikkelingen worden bij voorkeur niet op de beekdalbodems, op de steile hellingen en midden in de droogdalen gesitueerd. Mogelijkheden moeten bij voorkeur worden gezocht op de plateaus en de flauwe hellingen. Uitbreiding van bestaande vestigingen is in principe wel in alle zones mogelijk. In alle gevallen is maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering en rekening houdend met de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden, noodzakelijk.
- Nieuwe golfbanen, campings en bungalowparken zijn alleen met maatwerk mogelijk
- Mogelijke uitbreiding, omvorming en/of functiewijziging van bestaande campings en bungalowparken is beperkt mogelijk op basis van een gebiedsgerichte benadering, Maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering is noodzakelijk. Omzetting van een camping in een bungalowpark wordt gezien als een nieuwvestiging
- Uitbreiding van andere bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen is mogelijk zolang dit past binnen het toeristische beleid van de gemeente en de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering is noodzakelijk
- Kamperen bij de boer is enkel toelaatbaar onder voorwaarden kampeerbeleid:
- Max. 360 plaatsen, max. 25 plaatsen per locatie (GW)
- B&B, vakantiewoningen en -appartementen en pensions worden bij voorkeur in karakteristieke en monumentale panden gerealiseerd, maar zijn in principe ook in andere panden mogelijk

#### *Niet gebiedseigen recreatie en toerisme*

- Nieuwe niet-gebiedseigen recreatie en toerisme ontwikkelingen worden niet op de beekdalbodems, op de steile hellingen en midden in de droogdalen gesitueerd. Mogelijkheden moeten bij voorkeur worden gezocht op de plateaus en de flauwe hellingen. Uitbreiding van bestaande vestigingen is in principe wel in alle zones mogelijk, zolang dit past binnen het toeristisch beleid van de gemeente en de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. In alle gevallen is maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering en rekening houdend met de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden, noodzakelijk.
- Nieuwvestiging van niet gebiedseigen recreatie en toerisme bij voorkeur in vrijkomende bebouwing

#### **3.4.3 Strategische visie Gulpen-Wittem 2009-2020**

Voor de gemeente Gulpen-Wittem is het van groot belang dat strategische keuzes kunnen worden gemaakt met

een duurzaam en integraal karakter. Daarom is de strategische visie "Duurzaam samen leven en beleven" voor de gemeente Gulpen-Wittem opgesteld.

Het ontwikkelingsscenario van de gemeente Gulpen-Wittem, bestaat uit drie pijlers met ieder een eigen doelstelling:

**Peilers:**

1. Kernen: het realiseren van een zelfredzame samenleving op kernniveau.
2. Buitengebied: duurzame versterking en ontwikkeling van de kwaliteit van ons buitengebied.
3. Gemeentelijke organisatie: het opereren als daadkrachtige regisseur en partner.

Bovenstaande ontwikkelingsscenario's zijn in de strategische visie nader uitgewerkt per beleidsthema. In deze paragraaf wordt alleen ingegaan op beleidsonderwerpen die van belang zijn voor mogelijke ontwikkelingen in het plangebied.

De gemeente wil het verblijfstoerisme versterken en de toeristisch-recreatieve bestedingen vergroten en tegelijkertijd de toeristisch-recreatieve druk verminderen. De aandacht gaat hierbij primair uit naar de kwaliteit van de infrastructurele voorzieningen en verblijfsaccommodaties. Er wordt hierbij ingezet op infrastructurele investeringen met als doel het toeristisch-recreatief verkopen van de kernen en het buitengebied door nieuwe lokale en regionale thematische routestructuren die zoveel mogelijk bij de kernen starten. Daarnaast wordt ingezet op (verdere) samenwerking tussen de eigenaren van verblijfsaccommodaties om de kwaliteit van de accommodaties en het verblijfstoerisme te verbeteren.

#### **3.4.4 Gulpen-Wittem: Hart van 't Heuvelland (2009)**

Het landschap is een zeer belangrijke en sterke kwaliteit voor de gemeente Gulpen-Wittem, die voor een belangrijke mate ook het toeristisch recreatief product van de gemeente vormt. Zonder het heuvellandschap zou de aantrekkingskracht van de gemeente zeer beperkt zijn. Deze sector wil men daarom ondersteunen en stimuleren in de toekomst. In dit kader is de toeristische visie "Gulpen-Wittem: Hart van 't Heuvelland" opgesteld.

##### *Kansen in nieuwe markten in toerisme, wonen en werken*

Potenties liggen met name in het aantrekken van nieuwe toeristische en zakelijke markten, met name MICE en wellness. Dit zijn omvangrijke en groeiende markten, met bezoekers met een hoog bestedingsprofiel.

MICE staat voor Meetings, Incentives, Congresses, Exhibitions en richt zich tot bedrijven en ondernemingen. MICE-toerisme wordt ook wel zakelijk toerisme genoemd. **(Bron: [kkunst.com](http://kkunst.com))**

#### **3.4.5 Toeristische verblijfsaccommodaties Gulpen-Wittem (2008)**

De logiesector in Gulpen-Wittem moet optimaal op de kansen in de markt in spelen, hieronder volgen de ontwikkelingsrichtingen per sector.

##### *Hotels*

De kwaliteit van het hotelaanbod is benedengemiddeld. Upgrading van de kwaliteit en professionaliteit van het hotelaanbod richting 3-4 sterren segment is daarom wenselijk.

##### *Appartementen/bungalows*

De grote hoeveelheid aan solitaire en kleinschalige appartementen blijft achter op basis van kwaliteit en productiviteit. Dit heeft ook invloed op het imago van de totale sector in de gemeente. Door dit veelal verouderde aanbod, sluit het niet meer aan op de wensen van de moderne verblijfstoerist. Hiervoor zijn twee denkbare scenario's: enerzijds kunnen de bedrijven trachten hun productiviteit te verhogen, anderzijds moeten bedrijven die hier nooit aan zullen kunnen voldoen de ruimte krijgen andere functies te zoeken. Het verhogen van de productiviteit kan door het verbeteren van het comfortniveau en te werken aan een actievere marktwerking (onder andere door marketingplatform). Deze upgrading van kwaliteit kan door gemeente gestimuleerd worden door concreet stimuleringsbeleid in economische en ruimtelijke zin.

##### *Kampeersector*

Ondanks de daling van het aantal overnachtingen presteert de kampeersector in Gulpen-Wittem nog marktconform. Uitbreiding van het aanbod is vanuit de markt niet noodzakelijk. De minicampings vormen voor de agrarische sector echter een steeds belangrijkere bron van inkomsten. De ontwikkeling van minicampings kan gecontroleerd worden toegestaan, mits voldaan kan worden aan de gewenste kwaliteitsnormen (m.n. inpassing in het landschap).

### *Bed & Breakfast*

Binnen deze sector zien we een geleidelijke sanering, de vraag neemt af en het aanbod verouderd.

#### **3.4.6 Nota kampeerbeleid Gulpen-Wittem (2010)**

De nota kampeerbeleid schets onder welke voorwaarden de gemeente aan uitbreiding en nieuwvestiging van de campings en kamperen bij de boerlocaties wil meewerken. Tevens stelt de nota eisen ten aanzien van de indeling en inrichting van het kampeerterrein.

#### **3.4.7 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (2009)**

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan is een weergave van de gemeentelijke visie op verkeer en vervoer en daarmee geeft het de kaders waaraan situaties getoetst worden. Uitgangspunt is duurzame mobiliteit. Dit betekent het bewerkstelligen van een verkeer- en vervoersysteem dat ook op de langere termijn enerzijds een bijdrage levert aan een kwalitatief goede leefomgeving en anderzijds de noodzakelijke bereikbaarheid van de verscheidene voorzieningen waarborgt via gepaste vervoerswijzen. Doel is ook het stimuleren en in stand houden van het gebruik van de recreatieve wandelroutes en fietsroutes.

In figuur 3-4 is de wegategorisering van Gulpen-Wittem weergegeven. Wat meteen opvalt is dat het plangebied alleen erftoegangswegen door en om het gebied heeft lopen. Wel is er nog een onderscheid in erftoegangswegen type I (hoge orde) en erftoegangswegen type II (lage orde). De Burgemeester Teheuxweg, die het plangebied in het westen begrensd, is de enige erftoegangsweg type I in het plangebied. Aan de Burgemeester Teheuxweg is een type I categorie toegekend, doordat de weg behoort tot een openbaar vervoersnetwerk. De overige wegen vallen onder type II. Uitgangspunten is dat de weg is gelegen binnen een verblijfsgebied, waar een maximale snelheid van 30 kilometer per uur binnen de bebouwde kom en 60 kilometer per uur buiten de bebouwde kom geldt. Het principe is dat door de lage snelheid en intensiteiten het verkeer gemengd zijn weg kan vervolgen. Er worden daarom geen voorzieningen getroffen om verkeersdeelnemers van elkaar te scheiden. Ten noorden van het plangebied ligt een gebiedsontsluitingsweg, namelijk de Rijksweg N278.

### **3.5 Conclusie**

De genoemde beleidsstukken van rijk, provincie, regio en gemeente bieden aanknopingspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de Gulperberg. Intensivering van recreatie binnen het plangebied is niet uitgesloten. Deze ontwikkelingsrichting wordt in een aantal beleidsstukken zelfs expliciet benoemd. Wel zal er een wijziging van het bestemmingsplan moeten komen bij nieuwe ontwikkelingen. De aanwezigheid van Natura 2000-gebied en EHS legt ruimtelijke beperkingen op aan de ontwikkeling. Daarnaast worden er vanuit het Limburgs kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau de algemene randvoorwaarden gesteld dat ontwikkeling dient te leiden tot kwaliteitsverbetering.

Hieraan kan invulling gegeven worden door Sloop van bestaande opstallen, landschappelijke inpassing conform Landschapsvisie Zuid-Limburg, de aanleg van nieuw groen in een verhouding van 5 staat tot 1 ten opzichte van aan te leggen verharding en bebouwd oppervlak, en/of door een bijdrage van C25 per m2 bedrijfsvloeroppervlak en verharding.

## **4. Proces**

### **4.1 Stakeholderanalyse**

Om de bandbreedte van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de Gulperberg te verkennen en te komen tot ontwikkelingsscenario's, is door de gemeenteraad een klankbordgroep ingesteld. Met de leden van de klankbordgroep zijn verkennende gesprekken gevoerd om enerzijds in beeld te krijgen wat de Gulperberg uniek maakt en anderzijds de bandbreedte van ontwikkelingsmogelijkheden van de Gulperberg in kaart te brengen. Daarbij is tegelijkertijd een beeld gevormd van de belangen en wensen van de verschillende partijen.

Aan de klankbordgroep hebben de volgende organisaties en personen deelgenomen:

1. Namens winkeliers: Jeroen van Zanten
2. Namens coalitie raad: Jos Hendriks
3. Namens oppositie raad: Marion van der Kleij
4. Namens milieu: Bart Cobben van de Stichting Milieufederatie Limburg
5. Namens natuur: Staatbosbeheer Marniks Maris
6. Namens Denktank toerisme: diverse personen
7. Namens stichting VVV Zuid Limburg: Petra Sieben
8. Namens Provincie Limburg: Marielle Kavouras
9. Namens archeologie/cultuurhistorie: Henk Stoeperker
10. Namens Landbouw: Leon Lacroix

Op basis van de eerste verkenningen bleek al snel dat de bandbreedte voor ontwikkeling van de Gulperberg

varieert tussen groene ontwikkeling (ecologische en/of landschappelijke kwaliteitsverbetering) en economische ontwikkeling (nieuwe impuls cq kwaliteitsverbetering verblijfs- en/of dagrecreatie). Al snel blijkt het onmogelijk om geen rekening te houden met de eerder genoemde particuliere initiatieven, welke globaal gezien de ontwikkeling van een hotel met wellnessvoorziening op de plek van het afgebrande Panoramarestaurant behelst en veelal wordt genoemd in combinatie met de realisatie van een bungalowpark op de locatie van de huidige camping.

In deze fase blijkt dat de ecologische en de economische ontwikkelingsrichting weliswaar op gespannen voet met elkaar staan, maar elkaar tegelijkertijd ook nodig hebben. Zonder economische ontwikkelingen, geïnitieerd door private partijen, is de noodzakelijk geachte investering en kwaliteitsimpuls ten aanzien van het voor de Gulperberg zo kenmerkende (vijfsterven) landschap niet reëel. Tegelijkertijd is ook duidelijk dat de berg vanuit landschappelijk en ecologisch oogpunt kwetsbaar is en economische ontwikkeling niet zal kunnen plaatsvinden zonder nadrukkelijk rekening te houden met landschappelijke en ecologische randvoorwaarden onder meer vanuit de Natura 2000-wetgeving, het EHS-beleid en het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Op basis van de verkennende gesprekken die in deze fase worden gevoerd wordt steeds duidelijker dat burgers en politiek verdeeld zijn en dat er veel weerstand bestaat tegen 'rode' ontwikkelingen. Tegenstanders vrezen dat intensieve recreatie afbreuk doet aan de 'belevingswaarde' van 'hun' berg. Toenemende (verkeers)drukke belemmert het vrij kunnen recreëren, zorgt voor landschappelijke en ecologische aantasting en vormt een bedreiging voor lokale middenstanders in de verblijfsrecreatie, aldus de tegenstanders.

Voorstanders daarentegen wijzen op de positieve economische effecten. Ontwikkeling zou direct en indirect nieuwe banen scheppen en bovendien een flinke economische impuls betekenen voor Gulpen en omgeving. Cafe's, restaurant, supermarkten, musea etc. zouden meer klandizie krijgen en profiteren van de nieuwe gasten. Vanuit nieuwe economische ontwikkelingen zou daarnaast een extra bijdrage aan het landschap geleverd kunnen worden.

#### **4.2 Interactieve scenariovorming**

Tegen de hiervoor geschetste achtergrond worden in een drietal sessies mogelijke scenario's ontwikkeld. Deze brainstormsessie leiden tot een drietal ontwikkelingsscenario's of inrichtingsalternatieven binnen de door de Raad aangegeven plangrens.

Hoewel alternatieve ideeën ten aanzien van inrichting worden voorgesteld, zoals een (groot) voor het publiek opengesteld veehouderijbedrijf of wijnbouw met publieksfaciliteiten, of een op 'buitensport/outdoor' gerichte inrichting van de bestaande natuurspeelplaats, blijft vanwege de haalbaarheid de ontwikkelingsrichting met een koppeling tussen verblijfsrecreatie en wellness in de scenario's aanwezig.

De nieuwe scenario's die vanuit de klankbordgroep tot stand komen, zijn opgebouwd uit de dezelfde ingrediënten en bieden:

- ontwikkelingsruimte voor verblijfsrecreatie (waaronder mogelijkheden voor hotel en bungalows);
- ontwikkelingsruimte voor dagrecreatie (waaronder wellness);
- landschappelijke inpassing;
- transformatiegebied voor natuur (of landbouw);
- clustering van recreatieve functies en voorzieningen.

Met deze ingrediënten zijn de volgende scenario's in overleg met de klankbordgroep ontwikkeld:

- Nulscenario (dat uitgaat van vigerende planologische mogelijkheden en daarmee in feite geen echt nieuw scenario is, zie figuur 4.1);
- Een scenario met een zoekgebied op het noordelijk gedeelte van het plateau waar ruimte is voor een clustering van recreatieve voorzieningen en waarbij alle recreatieve activiteiten uit de helling worden gehaald, de vrijkomende gronden worden getransformeerd naar natuur of landbouw (zie figuur 4.2);
- Een scenario waarbij alle (bestaande en nieuwe) recreatieve voorzieningen naar beneden worden geplaatst (locatie Mosaqua) en de vrijkomende gronden op de berg worden getransformeerd in natuur of landbouwgrond (zie figuur 4.3).

In alle alternatieven wordt rekening gehouden met de in het gebied aanwezige en beleidsmatig aangeduide natuurgebieden (EHS en Natura 2000). De alternatieven zijn zo gekozen dat geen van de inrichtingsalternatieven leidt tot fysieke aantasting van natuurgebieden.

Veel discussie vindt plaats over landschappelijke inpassing van hotel/wellness en bungalows en de wens om met name de hellingen van de Gulperberg te ontzien. Ook wordt meer en meer duidelijk dat niet alleen natuur en landschap randvoorwaarden stellen aan de ontwikkelingsruimte (zowel de huidige camping als het afgebrande

Panoramarestaurant liggen in de helling en zijn vanuit Gulpen of vanuit Partij goed zichtbaar). In het eerste en tweede scenario worden de hellingen ontzien.

Ook de relatief slechte bereikbaarheid van het plangebied leidt tot aanvullende randvoorwaarden. De wegen naar de Gulperberg worden intensief gebruikt door wandelaars en fietsers en zijn relatief smal. Het tweede scenario onderkent dit probleem door de intensievere functies van de berg af te halen en tegelijkertijd de Gulperberg zelf te 'extensiveren'.

#### **4.2.1 Raadsscenario's**

In aansluiting op de scenario's die door de klankbordgroep zijn ontwikkeld, komt de gemeenteraad tot de conclusie dat nog twee aanvullende scenario's nodig zijn om de volledige bandbreedte van de ontwikkelingsmogelijkheden te verkennen.

De scenario's die door de raad worden toegevoegd zijn:

- een scenario dat uitgaat van een groot zoekgebied op het plateau waarbij ruimte is voor een clustering van recreatieve voorzieningen en waarbij alle recreatieve activiteiten uit de helling worden gehaald, de vrijkomende gronden worden getransformeerd naar natuur of landbouw (zie figuur 4.4);
- een scenario dat uitgaat van uitbreiding/upgrading van de verblijfsrecreatie bij de bestaande camping in het zuidelijk deel van het plangebied en de ontwikkeling van een mix van dag- en verblijfsrecreatie op de locatie van het afgebrande Panoramarestaurant (zie figuur 4.5).

#### **4.3 Verkenning milieueffecten en economische spinoff**

Centraal in de aanpak bij de beoordeling van de ruimtelijke consequenties van de scenario's staat een integrale verkenning van de milieueffecten van de verschillende scenario's op basis van de methodiek die wordt toegepast in milieueffectrapportages. Ook wordt onderzoek uitgevoerd naar de verwachte economische spinoff.

In eerste instantie wordt bezien welke milieuthema's een voor besluitvorming doorslaggevende rol spelen. Het blijkt dat de ontwikkelingsmogelijkheden die in de verschillende scenario's centraal staan hoofdzakelijk effect hebben op natuur, landschap, verkeer. Deze thema's hebben allen een sterke relatie met de 'beleefbaarheid' van de Gulperberg.

Op basis van de gebiedsinventarisatie en 'expert judgement' is beoordeeld hoe hoog of laag de voorgestelde alternatieven 'scoren' op milieu-impact en op economische spin-off. Deze onderzoeken zijn terug te vinden in bijlage 1 (onderzoek milieueffecten) en bijlage 2 (onderzoek economische spinoff).

Binnen het thema natuur, landschap (en cultuurhistorie) scoort het 'Mosaqua' scenario het best. Het scenario heeft naar verwachting, ten opzichte van de overige alternatieven, minder effecten op de binnen het plangebied aanwezige Natura 2000-gebieden en mogelijk zelfs positieve effecten vanwege het verplaatsen van de intensievere functies en de daarmee samenhangende verkeersaantrekkende werking naar een minder gevoelige omgeving. Het scenario leidt tot zuiniger ruimtegebruik, heeft een beperktere landschappelijke impact en kan een positieve invloed hebben op de beleefbaarheid van de Gulperberg als dagrecreatieve bestemming.

Ook binnen het thema verkeer scoort het 'Mosaqua' scenario het best, hoewel er ook hier aandachtspunten zijn ten aanzien van bereikbaarheid en verkeersveiligheid door een toenemende verkeersdruk. Zo kan een toename van verkeer op de Burgemeester Teheuxweg/Landsraderweg invloed hebben op de (verkeers)veiligheid van scholieren van het Sophianum. Echter zijn de wegen onder aan de berg beter uitgerust voor een toenemend verkeersaanbod. Met relatief eenvoudige maatregelen onderaan de berg en het scheiden van verschillende verkeersstromen is een toename van het verkeer oplosbaar. De Gulperberg zelf is (ten opzichte van ontwikkelingen onderaan de berg) minder geschikt voor functies met verkeersaantrekkende werking door de smalle wegen (Landsraderweg, Panoramaweg) in combinatie met intensief dagrecreatief gebruik (wandelen, fietsen, mountainbiken). Verwacht wordt dat er binnen de alternatieven die uitgaan van ontwikkeling op de berg, zonder aanvullende maatregelen, met name in de zomermaanden, een grote kans is op conflicten tussen verschillende gebruikers van het gebied.

De economische spin-off van de alternatieven verschilt nauwelijks tussen de scenario's. Onderzoek naar de economische spin-off heeft uitgewezen dat de ontwikkeling van een hotel-welness complex in combinatie met verblijfsrecreatie in de vorm van bungalows voor een toename van werkgelegenheid kan zorgen tot 40fte. Ook kan een dergelijke ontwikkeling leiden tot een toename van C3,3 miljoen aan bestedingen per jaar in de regio Zuid-Limburg. Mogelijk dat het 'Mosaqua' scenario iets gunstiger scoort vanwege de relatieve nabijheid van het centrum van Gulpen (op loopafstand) (zie voor het onderzoek naar de economische spin-off bijlage 2).

Vanuit ruimtelijk en milieuopectiek blijkt het 'Mosaqua' scenario het beste scenario. Planologisch, verkeerskundig, ecologisch en landschappelijk zijn de gewenste functies het best inpasbaar op de locatie in de nabij het bestaande subtropisch zwembad en 'outdoorcentrum'.

Echter ook wordt duidelijk dat dit scenario pas op de lange termijn een oplossing biedt voor de problemen op de Gulperberg. Het scenario vergt een forse investering, intensieve samenwerking tussen alle betrokken partijen en vooral een lange adem. De economische haalbaarheid van het scenario op korte termijn is moeilijker aantoonbaar.

De scenario's op de berg bieden daarentegen een 'toplocatie' voor verblijfsrecreatie en dagrecreatie, met uitzicht op de dorpen Gulpen en Partij die beneden in het dal liggen. De locatie dient als een 'unique selling point'. Met name het scenario waarbij het terrein van het afgebrande restaurant en de camping getransformeerd worden naar een intensievere vorm van recreatie is eenvoudiger en sneller te realiseren en lost bestaande problemen (grotendeels) op. Er kleven echter ook aanzienlijke nadelen en risico's aan. Omdat het gebruik van de berg intensiveert komt de beleving van de berg sterk onder druk te staan en wordt de maximale capaciteit van de berg ook maximaal benut en mogelijk zelfs overschreden. Maatregelen zijn nodig om deze effecten te kunnen mitigeren.

Kort samengevat blijkt de vanuit ruimtelijk perspectief meest gewenste oplossing vanuit economisch perspectief moeilijk realiseerbaar. De alternatieven die aansluiten bij het private initiatief kunnen leiden tot ongewenste ruimtelijke effecten.

#### **4.4 Burgerparticipatie**

De gemeenteraad acht betrokkenheid van de burger bij het opstellen van de gebiedsvisie van groot belang. Om die reden is naast het oprichten van een klankbordgroep ook een burgerparticipatietraject opgestart. Dit traject bestaat uit een openbare online raadpleging en een informatieavond.

Bij de online raadpleging is burgers gevraagd de verschillende scenario's te beoordelen. De informatieavond wordt gebruikt om de verschillende scenario's toe te lichten en te verduidelijken. De online raadpleging resulteert in circa 110 unieke (anonieme) reacties. Uit de raadpleging blijkt dat onder de respondenten de meeste waardering uitgaat naar het scenario 'Mosaqua', op de voet gevolgd door het 'nulscenario'. De scenario's die uitgaan van de ontwikkeling van de berg worden duidelijk minder gewaardeerd. In alle gevallen gaf een ruime meerderheid van de respondenten aan deze alternatieven een negatieve waardering.

De informatieavond, die bij de start van de inspraakperiode wordt georganiseerd, wordt bezocht door een kleine 100 geïnteresseerden, waaronder inwoners van Gulpen, bewoners in het plangebied en ondernemers uit het plangebied en daarbuiten. Tijdens de informatieavond komt de verkeerssituatie nog nadrukkelijker als knelpunt naar boven. Bovendien wordt duidelijk dat met name de ondernemers binnen of nabij het plangebied het een gemiste kans vinden dat er geen gesprekken hebben plaatsgevonden met ondernemers en met de grondeigenaren in het plangebied. Naar aanleiding van deze boodschap wordt besloten een aantal aanvullende gesprekken te voeren.

#### **4.5 Gesprekken met belanghebbenden**

Er worden gesprekken gevoerd met de volgende personen (organisaties)

- Dhr. Kaanen (Mosaqua)
- Dhr. Timmers (Aurora)
- Dhr. Lanters (Rocca)
- Dhr. Rutten (Gulpener Holding) en adviseurs dhr. Janssen en dhr. Koppen.
- Dhr. Zenden en Buijsen (grondeigenaren)

De insteek bij de gevoerde gesprekken was telkens dezelfde. Allereerst werden de gesprekspartners in de gelegenheid gesteld om hun (commerciële) activiteiten toe te lichten. Vervolgens wordt hen gevraagd naar eventuele toekomstplannen. Daarna werd hen gevraagd hun mening te geven over de ontwikkelde scenario's en alternatieven. Hierbij werd nadrukkelijk ook gevraagd naar de visie van de gesprekspartners in relatie tot de ontwikkelde scenario's en alternatieven. Tot slot is gevraagd in hoeverre de gesprekspartners een bijdrage wilde leveren aan de ontwikkeling van het gebied en of zij bereid zijn samen te werken met andere partijen.

Onderkend werd dat het verplaatsen van de verblijfsrecreatieve functies naar de locatie 'Mosaqua' vanuit ruimtelijk oogpunt de meest wenselijke oplossing zou zijn. Tegelijkertijd werd duidelijk dat hiermee dermate hoge investeringen nodig zouden zijn dat dit op korte termijn niet realistisch werd geacht.

Tijdens het gesprek met dhr Rutten en zijn adviseurs werden meer details duidelijk over de voorgenomen plannen met betrekking tot de ontwikkeling van een hotel/welness complex en bleek dat wanneer invulling gegeven zou worden aan een aantal randvoorwaarden (bijvoorbeeld de ontwikkeling van een parkachtig landschap rondom het complex) er ook positieve bijdragen geleverd konden worden aan de omgevingskwaliteit. Ook zou de weiness functie goed aansluiten op het huidige profiel van de Gulperberg (sport/gezondheid/welzijn/zingeving)

Tegelijkertijd bleek er bij de andere ondernemers waar gesprekken mee gevoerd werden weinig weerstand te bestaan tegen, en in sommige gevallen zelfs duidelijk draagvlak te bestaan vóór de ontwikkeling van een hotel/welness functie op de locatie van het afgebrande Panoramarestaurant.

Ten aanzien van de mogelijke realisatie van een bungalowcomplex bleef de conclusie overeind dat Mosaqua de hiervoor meest geschikte locatie is. Onderkend wordt dat de ontwikkeling van een hotel/welness complex én een bungalowpark in de voorziene omvang een te grote belasting voor de Gulperberg zou betekenen.

Tevens zijn dhr van der Aar (Camping Gulperberg) en dhr Dahlberg (Restaurant Gulperberg) benaderd voor een gesprek. Deze zijn echter niet op het verzoek ingegaan. In een later stadium, in de afrondende fase van de gebiedsvisie heeft er nog wel een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en de toekomstige eigenaar van de camping. De nieuwe eigenaar heeft aangegeven het bestaand gebruik van de camping te willen continueren.

De consultatieronde bij de ondernemers leidt uiteindelijk tot een advies aan de Gemeenteraad, waarbij voorgesteld wordt de ontwikkeling van hotel/welness op de locatie van het afgebrande restaurant mogelijk te maken. De ontwikkeling van een dergelijk complex biedt, mits het voldoet aan een aantal randvoorwaarden, voldoende kansen voor een verbetering van de omgevingskwaliteit op de Gulperberg. Op de langere termijn zou hierbij wel de inzet moeten zijn de bestaande camping te verplaatsen naar de voet van de Gulperberg, waar in dat geval upgradering mogelijk is naar een meer intensievere vorm van verblijfsrecreatie (bijvoorbeeld een vakantiepark) en waar zodoende ook m e e r 1 terugverdiencapaciteit aanwezig is.

Op de korte termijn moet de realisatie van een hotel/welness complex vergezeld gaan met een kwaliteitsimpuls van de (recreatieve) infrastructuur. Volstaan kan worden met kleine en slimme verbeteringen of aanpassingen zoals betere bewegwijzering, het zoveel mogelijk verkeersluw maken van de Gulperberg, het renoveren (onderhoud) van bestaande wandelpaden, de aanleg van een nieuw wandel- en/of fietspad langs de Panoramaweg en/of het doen van kleine ingrepen ten behoeve van de verkeersveiligheid. Dit zijn voorbeelden van 'no-regret' maatregelen, welke ook zonder een verdere ontwikkeling van intensievere vormen van recreatie voor een kwaliteitsverbetering en een verbetering van de beleefbaarheid van de Gulperberg zullen zorgen. Gaandeweg het interactieve planproces is immers gebleken dat niet alleen sprake is van een tweetal concrete ruimtelijke vraagstukken (wat te doen met het afgebrande Panoramarestaurant? wat te doen met de camping?), maar ook duidelijk sprake is van een 'belevingsvraagstuk' waarbij de huidige kwaliteit van de recreatieve infrastructuur reeds tekort schiet.

Als terugvalscenario, bijvoorbeeld wanneer verplaatsing en upgradering van de camping niet haalbaar blijkt, kan worden gedacht aan het bieden van flexibiliteit aan de camping op de huidige locatie door toepassing te geven aan het principe van 'ruimte voor kwaliteit'. De campingeigenaar krijgt in dat geval de (fysieke) ruimte om te ondernemen. Hij mag in dat geval de camping slechts uitbreiden (aan de westzijde) in ruil voor sanering aan de oostzijde (de helling).

#### **4.6 Voorkeursscenario Raad**

In de Raadvergadering van 24 oktober 2012 is tijdens een schorsing afgesproken dat de fracties, ten behoeve van het verkrijgen van een beeld van de nuances die er zijn met betrekking tot de ontwikkeling van de Gulperberg, een matrix invullen waarbij antwoord wordt gegeven op een aantal zeer concrete vragen met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden van drie specifieke onderdelen. Dit betreft:

- het onderdeel hotel/welness
- het onderdeel camping
- het onderdeel algemene omgevingskwaliteit/infrastructuur

Daarbij zijn de tot dan toe ontwikkelde scenario's betrokken. De Raad heeft daarbij aangegeven te kiezen voor scenario 'O' met daarbij wel een aantal ontwikkelingsmogelijkheden.

Op 19 november 2012 zijn door de Raad de kaders vastgelegd voor het ontwikkelingsscenario Kwaliteitsverbetering.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de Gulperberg betreffen:

- Het bieden van 250A uitbreidingsruimte (tot max 1000m<sup>2</sup>) voor hotel/welness ten opzichte van de bestaande bebouwingsoppervlakte (800m<sup>2</sup>) van het afgebrande Panoramarestaurant;
- Uitbreiding van de camping in oppervlakte is in principe niet mogelijk, vormverandering van het bouwvlak (uit de helling) is wel mogelijk, waarbij eventueel sprake kan zijn marginale uitbreiding gekoppeld aan kwaliteitsverbetering. Hierbij behoren bungalows tot de mogelijkheden;

De randvoorwaarden die daarbij gelden zijn het zoveel mogelijk ontzien van de helling en een bijdrage leveren aan kwaliteitsverbetering door toepassing te geven aan het Gemeentelijk kwaliteitsmenu (vertaling van het Limburgs Kwaliteitsmenu). Het realiseren van een 'landmark' als onderdeel van de ontwikkeling is niet toegestaan.

Daarnaast wordt ingezet op kwaliteitsverbetering van de omgeving en de infrastructuur, hetgeen een positief effect zal hebben op de '1 beleefbaarheid' van de Gulperberg. Voorgestelde maatregelen betreffen;

- een veiligere inrichting voor fietsers en wandelaars;
- verbetering van wandelpaden (inrichting en bewegwijzering) en
- aanleg van duidelijk bewegwijzering (routing) voor parkeren onderaan de berg in Gulpen en Partij.

**Hieronder is de letterlijke tekst van het Raadsbesluit overgenomen.**

### **5. Visie Gulperberg; op naar de top!**

Op basis van de uitgevoerde analyse, én de uitgebreide raadpleging van burgers, betrokkenen en de gemeenteraad, is naar voren gekomen dat er grenzen zijn aan de draagkracht van de Gulperberg en dat het bieden van te veel ontwikkelingsruimte kan leiden tot een situatie waarin een te grote belasting plaatsvindt van de ecologische, landschappelijke en verkeerskundige draagkracht van het gebied. De signalen die worden afgegeven door de inwoners van Gulpen-Wittem zijn duidelijk. Te veel en te grote ontwikkeling zou betekenen dat 'het kind met het badwater weggespoeld zou worden'. Niet voor niets werd het 'nulsceario' tijdens de burgerparticipatie hoog gewaardeerd. Men laat het liefst alles bij het oude. En als er dan toch ontwikkeld zou moeten worden, dan liever elders, maar niet op de berg. Een scenario waarbij de ontwikkelingsruimte niet op de berg, maar onderaan de berg werd geboden (in combinatie met kwaliteitsverbetering op de berg), werd eveneens hoog gewaardeerd, maar bleek politiek gezien een brug te ver.

Het vinden van de juiste balans tussen ontwikkelingsruimte op de berg en de landschappelijke en ecologische kwaliteit is de uitdaging waar de Gulperberg de komende 10 jaar dan ook voor staat. Dit houdt in 'ruimte voor kwaliteit', waarbij de meerwaarde moet worden gevonden in een mooier landschap, met streekeigen landschapselementen, verbeterde architectuur en uitstraling en een verbeterde (recreatieve) infrastructuur. Hier mag en kan een (beperkte) hoeveelheid fysieke ruimte tegenover staan, maar alleen indien dit binnen de grenzen van het opnamevermogen van de Gulperberg blijft. Deze kleine stapjes vooruit kunnen de Gulperberg naar de (sub)top van Zuid-Limburgse heuvels brengen.

Daarbij moeten nog steeds randvoorwaarden worden gesteld. Zo moeten de hellingen zoveel mogelijk ontzien worden en is er geen plaats (meer) voor een landmark. Daarnaast dient versterkt/verbeterd te worden wat in potentie al goed is. De recreatieve infrastructuur op de berg is fijnmazig. Eerder is al aangegeven dat een groot aantal wandelroutes, fietsroutes 'gebruik' maakt van de berg en dat is niet zonder reden. De Gulperberg staat bekend om zijn mooie uitzichten, zijn afwisselende landschap en zijn uitdagende beklimmingen. De kracht van de Gulperberg ligt in de beleving; de beleving van rust, de beleving van natuur, de beleving van het landschap. Voor alle ingrepen die van positieve invloed zijn op deze beleving dient ruim baan gemaakt te worden.

In het eindbeeld dat hierna gepresenteerd wordt (zie figuur 5.1) is geen plaats (meer) voor (zeer) ambitieuze plannen. Tijdens de raadsbehandelingen in oktober en november 2012 bleek hier (te) weinig draagvlak voor.

De visie houdt in dat kleine stapjes en haalbare ingrepen de Gulperberg de komende jaren vooruit moeten helpen naar beter en naar mooier. Respect voor het bestaande is daarbij het uitgangspunt. Respect voor het kalkgrasland in het Natura 2000-gebied, respect voor de afwisseling tussen openheid en geslotenheid, respect voor de landbouwers die al eeuwenlang van het gebied gebruik maken, respect voor de inwoners van Gulpen die een wandeling willen maken met de hond, respect voor de dagjesmensen die al jaren van verre komen om op de Gulperberg te fietsen of te wandelen.

Ondernemers die geld willen verdienen op de Gulperberg worden uitgedaagd om met duurzame ontwikkelingen te komen en met creativiteit van de Gulperberg een unieke beleving te maken. Zij zullen onderscheidend moeten zijn in hun aanbod en zullen gedwongen zijn te investeren in kwaliteit. Hiervoor is het niet noodzakelijk dat nieuwe ondernemers naar Gulpen komen. Het gewenste type ondernemer is al aanwezig binnen de gemeentegrenzen. Op het gebied van duurzaamheid is de Gulpenerbrouwerij een goed voorbeeld, het bier van



Gulpener is in 2012 uitgeroepen tot één van de meest duurzame biermerken. Rocca blinkt uit in vernieuwende concepten en verrassende verbindingen. Dhr. Lanter van Rocca heeft bijvoorbeeld meegedacht in de ontwikkeling van de natuurspeelplaats en gebruikt deze locatie voor het organiseren van actieve groepsactiviteiten, waarbij met relatief kleine aanpassingen het terrein geschikt wordt gemaakt voor activiteiten als tokkelen, boogschieten en andere vormen van sport- en spel. De nieuwe eigenaar van de camping heeft bij de gemeente geïnformeerd of het mogelijk is om een oplaadpunt voor e-bikes (die door Rocca worden verhuurd) te plaatsen. Een behoorlijk slim en nuttig idee omdat dit er meer campinggasten toe kan verleiden om de fiets te gebruiken in plaats van de auto.

De gemeente kan binnen de aangegeven randvoorwaarden ontwikkelingen stimuleren en zal daarbij een flexibele houding moeten aannemen. Samenwerking tussen ondernemers onderling en tussen de gemeente en ondernemers moet verder uitgroeien. Het is zaak dat gesprekken met elkaar worden aangegaan en dat gezamenlijk de ontwikkelingsmogelijkheden verder worden verkend. De hiervoor genoemde voorbeelden tonen aan dat een voedingsbodem hiervoor reeds aanwezig is.

### **5.1 Toelichting visiekaart**

De visiekaart (figuur 5.1) is het eindresultaat van het in de vorige hoofdstukken geschetste intensieve traject. Het is het resultaat van de interactie tussen het gemeentebestuur, de adviseurs van de adviesbureau's, de burgers, de klankbordgroep en de input van de ondernemers. Dit houdt in dat het beeld dat is ontstaan een beeld is van compromissen, en niet een beeld van uitersten. Voorliggende visie is een visie die getuigt van respect voor de (landschappelijke) waarden die op de berg te vinden zijn en waar de inwoners van Gulpen en omgeving zoveel belang aan hechten. In deze visie is er alleen plaats voor relatief kleinschalige ontwikkelingen.

De belangrijkste elementen in de visiekaart zijn het afgebrande Panoramarestaurant, de camping en de natuurspeelplaats. Daarnaast speelt de (recreatieve) infrastructuur een belangrijke rol. Hieronder worden deze elementen verder toegelicht.

#### **Panoramarestaurant**

Langs de Panoramaweg op het noordelijk deel van de Gulperberg ligt het vervallen Panoramarestaurant. Momenteel rust er op het afgebrande restaurant de bestemming horeca en heeft het vigerend bouwvlak een oppervlakte van 800m<sup>2</sup>. Er is momenteel geen aanleiding om de bestemming te wijzigen. Dit betekent dat o.a. de ontwikkeling van hotel/welness binnen de vigerende bestemming mogelijk is. Beperkte uitbreiding tot maximaal 1000 m<sup>2</sup> is mogelijk onder de voorwaarde dat door de uitbreiding wordt bijgedragen aan een kwaliteitsimpuls voor de aangrenzende omgeving.

Er worden geen eisen gesteld ten aanzien van de vorm van het bouwvlak. Wel geldt dat eventuele bebouwing zoveel mogelijk op het plateau dient plaats te vinden en zo min mogelijk in de helling. De landschappelijke (open) structuur dient zoveel mogelijk in stand te worden gehouden. Aanpassingen aan de infrastructuur zijn toegestaan waarbij er wel sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering ten aanzien van toeristisch recreatieve routestructuren.

De omgeving van het afgebrande Panoramarestaurant biedt een aantal mogelijkheden voor het leveren van een kwaliteitsimpuls aan het plangebied. Naast het voormalige restaurant was in het verleden een klein dierenpark gelegen. De restanten van dit park onder andere de dierenkooien zijn nog aanwezig, echter het park is (net als het restaurant zelf) totaal in verval geraakt. Herontwikkeling op deze locatie biedt de mogelijkheid om het gehele terrein (restaurant \* park) te revitaliseren en biedt ook de mogelijkheid om een ecologische verbindingzone tot stand te brengen achter het terrein langs. Het park rondom het restaurant biedt ook een uitstekende mogelijkheid om nieuwe routestructuren aan te leggen. Hiermee kunnen de bestaande routestructuren worden verbeterd.

Uiteraard kan gedacht worden aan traditionele vormen van recreatieve infrastructuur, zoals standaard wandelpaden, maar ook creatievere vormen, zoals blotenvoetpaden, zijn mogelijk. Van belang is dat er door wisselwerking tussen gebouw en het omliggende terrein één organisch geheel ontstaat.

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu kan worden toegepast om de gewenste kwaliteitsverbetering in gang te zetten en richting te geven. De locatie leent zich uitstekend voor een duurzaam ontwerp van een gebouw, waarbij bijvoorbeeld zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen en de potentiële omgevingskwaliteiten.

### **5.3 Camping**

De (ingang van de) camping ligt eveneens aan de Panoramaweg, maar dan circa een halve kilometer zuidelijker, deels in de helling aan de oostzijde. Het campingterrein zelf grenst maar voor een klein deel aan de Panoramaweg en grenst aan de oostzijde, noordzijde en zuidzijde aan de omringende landbouwgronden.

Voor de camping geldt dat in principe geen uitbreiding mogelijk is. Wel is vormverandering van het bouwblok mogelijk waardoor de camping een efficiëntere indeling kan krijgen. Ook landschappelijk gezien kan hiermee winst behaald worden. De camping komt dan meer op het plateau te liggen en minder in de helling. Uitbreiding van bebouwing kan slechts marginaal plaatsvinden, waarbij de huidige aanwezige bebouwing het uitgangspunt is. Indien dit leidt tot kwaliteitsverbetering is een (gedeeltelijke) functiewijziging, bijvoorbeeld naar landschappelijk inpassbare, innovatieve en duurzame verblijfseenheden, bespreekbaar. Uitgangspunt is dat gasten van de camping zoveel mogelijk gebruik maken van de voorzieningen in de nabije omgeving. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat het campingterrein als self-supporting eenheid gaat fungeren.

Bij eventuele uitbreiding zal ook toepassing worden gegeven aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Dit betekent dat de investering deels ten goede moet komen aan de omgevingskwaliteit. Ook voor de camping geldt dat verduurzaming tot een uitdaging moet worden gemaakt en zoveel mogelijk het uitgangspunt moet zijn. Er zijn diverse manieren waarop hieraan invulling kan worden gegeven. De gemeente moet zich hierin terughoudend opstellen, en een zekere vrijheid laten aan de ondernemer. Het initiatief ligt immers bij de ondernemer.

#### **5.4 Toevoegen van beleving**

In de sessies met de klankbordgroep is naar voren gekomen dat er op de Gulperberg behoefte is aan meer beleving. Aan deze behoefte kan op meerdere manieren voldaan worden. Zo kan de natuurspeelplaats worden ingezet voor kleinschalige evenementen in de culturele, sportieve of educatieve sfeer.

De natuurspeelplaats kan, nog meer dan nu het geval is, worden ingezet om een impuls te geven aan de 'belevingswaarde' van de Gulperberg. De natuurspeelplaats, met de bestaande voorzieningen als een ondergrondse buis, is nu al uitstekend geschikt voor kinderen om een paar uur spelend door te brengen. Met kleine (tijdelijke) aanpassingen kan de natuurspeelplaats ook geschikt gemaakt worden voor activiteiten voor een oudere doelgroep. De 'outdoor' activiteiten die Rocca met enige regelmaat organiseert op deze locatie zijn hiervan een goed voorbeeld.

Om de belevingswaarde van de speelplaats en de Gulperberg nog verder te vergroten kan ook worden gedacht aan het (tijdelijk of deels) inrichten van de speelplaats voor kunstzinnige uitingen. Dit sluit aan bij het beleid om toerisme en kunst met elkaar te verbinden. Gedacht kan worden aan een kruisbestuiving tussen kunst en natuur, zogenaamde 'Land-art' (zie figuur 5.2). De omgeving van de natuurspeelplaats, biedt kansen om een nieuwe en verrassende verbinding te maken tussen religie (het Mariabeeld), natuur en beleving.

Er zijn uiteraard ook andere manieren waarop invulling gegeven kan worden aan de behoefte aan meer beleving. Gedacht kan worden aan initiatieven of evenementen in de culinaire sfeer, in samenwerking met lokale ondernemers, waarbij de agrarische sector en de recreatieve sector een verbinding met elkaar aangaan. Streekgebonden producten zijn nog steeds bezig aan een opmars. Ook de horeca kan betrokken worden. Elders in het land zijn culinaire festivals en streekmarkten bezig aan een opmars. De Gulperberg biedt een unieke setting voor het organiseren van dergelijke activiteiten. Uiteindelijk kan de hele keten profiteren.

Hierbij zal onderzocht moeten worden in hoeverre het bestemmingsplan dergelijke activiteiten toelaat. Het is niet de bedoeling dat op de Gulperberg te grootschalige evenementen worden georganiseerd. Al eerder in deze visie is beargumenteerd dat de draagkracht van het gebied beperkt is. De natuurspeelplaats grenst aan het Natura 2000-gebied en voorkomen moet worden dat hierop verstoring optreedt.

#### **5.5 Infrastructuur**

Uit de analyse is gebleken dat de huidige (recreatieve) infrastructuur niet optimaal functioneert. Belangrijkste knelpunten zijn de Landsraderweg (gedeeltelijk), de Panoramaweg (gedeeltelijk) en de Bergweg. Op deze wegen, die gemiddeld niet veel breder zijn dan 3 meter, doen zich knelpunten voor tussen verschillende groepen weggebruikers. Het gaat om de volgende groepen:

- wandelaars (op de wandelroutes);
- mountainbikers op de mountainbikeroute en op de weg;
- agrariërs met landbouwvoertuigen op de weg;
- (race)fietsers (op de Amstel Goldrace route);
- gasten van de camping met auto's en/of caravans;
- gasten van het restaurant Gulperberg met auto's;
- dagjesmensen die de auto op de berg willen parkeren;

- dagjesmensen die door het Heuvelland toeren.

Met name in de zomermaanden en rondom feestdagen in het voorjaar is er sprake van aanzienlijke drukte op genoemde wegen.

Er dient gestreefd te worden naar het vergroten van de rust en de belevingswaarde van de berg door het terugdringen van het autoverkeer op de berg. Dit kan door al op de provinciale weg een duidelijke bewegwijzering aan te geven richting de grotere parkeerplaatsen onderaan de Gulperberg bij zwembad Mosaqua, bij het Willem-Alexanderplein/Tramweg en een parkeerplaats bij de voormalige basisschool in Partij. Deze parkeerplaatsen kunnen dan tegelijkertijd als beginpunt dienen van rondwandelingen.

Het is daarbij van belang om ook de routestructuren zelf te veranderen. Deze parkeerplaatsen fungeren als het ware als recreatieve poorten. Met name het 'voorplein' bij Mosaqua/Rocca leent zich uitstekend voor een recreatieve poort. Er zijn (in potentie) voldoende parkeerplaatsen aanwezig, er is een fiets- en mountainbikeverhuur (Rocca) en er is beperkte horeca. Van belang is dat ook in beschrijvingen van routes, die onder meer door de VVV worden opgesteld, duidelijk wordt aangegeven dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is onderaan de berg.

Omdat niet al het verkeer van de berg geweerd kan worden zullen ook maatregelen genomen moeten worden ter verbetering van de veiligheid van fietsers en wandelaars. Gedacht kan worden aan verkeerskundige maatregelen, zoals bijvoorbeeld het scheiden van doelgroepen door het aanleggen van vrijliggende wandelpaden eventueel in combinatie met fietssuggestiestroken. Ook kan nagedacht worden om éénrichtingsverkeer in te stellen, al dan niet uitgezonderd landbouwverkeer. Éénrichtingsverkeer maakt het gebied minder aantrekkelijk voor verkeer omdat vaker omgereden moet worden. Hiermee kan ook de verkeersveiligheid worden verbeterd.

Tenslotte dienen met name de wandelroutes verbeterd te worden qua inrichting, onderhoud en bewegwijzering. De staat van onderhoud van met name het pad vanuit Gulpen richting het Mariabeeld is matig. De (onveilige) oversteek van de Burgemeester Teheuxweg, ter hoogte van de trappen bij de Dr. L. Pinckersweg is niet gemarkeerd. De aanleg van twee zebrapaden kan de veiligheid verbeteren. Bovengenoemd zijn voorbeelden van maatregelen. Een nadere studie is noodzakelijk (zie hoofdstuk 6).

## **5.6 Gulperberg, de nieuwe parel van Zuid Limburg!\***

In ruim twintig jaar tijd is er vrijwel niets veranderd op de Gulperberg en lag aftakeling op de loer. Wellicht dat daar met deze visie verandering in komt en laten we hopen dat gemeente en ondernemers de handen ineen slaan, dat hier mooie samenwerkingsverbanden uit voortkomen en dat de publieke en private partijen bereid zijn gevonden samen te investeren in de Gulperberg als één van de parels van Zuid-Limburg.

\*Onderstaand verslag zou een (reis)verslag kunnen zijn van een wandelaar in het Limburgs Dagblad in de zomer van 2018, die verhaal doet over een even opmerkelijke als geslaagde transformatie.

*Na de beklimming van de Gulperberg via het Gulperbergvoetpad komen we op de plek waar vroeger de ruïne van een groot restaurant was. Op de plek waar dit afgebrante restaurant heeft gestaan is nu een uniek gebouw verrezen dat zich onderscheidt in slimme en duurzame toepassingen. Zelfs het bier dat uit de tap wordt geschonken geldt als één van de meest duurzaam geproduceerde bieren in Nederland. De architect heeft met het ontwerp diverse architectuurprijzen in de wacht gesleept. Het gebouw geniet inmiddels bekendheid in binnen en buitenland. De eerste buitenlandse bezoekers zijn reeds signaleerd. Uniek aan het gebouw is dat het één organisch geheel vormt met een omliggend landschapspark. Dit park, dat vrij toegankelijk is, en dat inmiddels ook onderdeel uitmaakt van het wandelrouten netwerk, biedt een prachtig uitzicht op het dorp Gulpen en de wijde omgeving.*

*Lopen we de Panoramaweg af dan blijkt dat ook de camping een metamorfose heeft ondergaan. Waar vroeger de camping diep in de helling lag, ligt deze nu dichterbij de weg. De stacaravans zijn vervangen door een aantal moderne chalets. De camping heeft een groene uitstraling. Ook hier is volop gebruik gemaakt van duurzame toepassingen. Zo worden de wc's in het (nieuwe) toiletgebouw gespoeld met regenwater en zijn enkele publieksgebouwen uitgerust met groene daken. Voor de receptie staan een tiental e-bikes geparkeerd. Door het unieke gebruik van materialen vormen de gebouwen een natuurlijk geheel met het omringende landschap.*

*Bijzonder is ook het gebruik van inheemse boomsoorten voor de landschappelijke aankleding en het herstel van verdwenen landschapsstructuren. Waar vroeger de stacaravans stonden is nu een flinke moestuin en wordt door boeren uit de buurt groente en fruit geteeld. Er groeien aardbeien, kruiden, bessen en zelfs druiven. We horen dat er met enige regelmaat workshops worden georganiseerd voor gasten van de camping en andere*

*geïnteresseerden. Ook inwoners van Gulpen zijn welkom. De oogst wordt deels verkocht aan gasten van de camping, maar het grootste deel van de opbrengst wordt verkocht aan restaurants in Gulpen.*

*Lopen we weer terug naar de Panoramaweg dan valt ons op dat het ondanks de nieuwe ontwikkelingen niet drukker is geworden. Waar we vroeger regelmatig de berm in moesten springen om een auto te laten passeren, kunnen we nu veilig over het boeren wandelpad lopen langs de weg. De bankjes die er vroeger waren staan er nog steeds, maar zijn alleen een stukje van de weg af verplaatst en hebben een nieuw likje verf gekregen. Als we even gaan zitten om van het uitzicht te genieten en luisteren naar de geluiden uit het dal, komt een wielrenster langs die heel even stopt omdat ook zij onder de indruk blijkt te zijn van het uitzicht. Ook zij is al vaker op de Gulperberg geweest en weet te vertellen dat door de genomen maatregelen veel bezoekers hun auto's nu onderaan de berg parkeren. Bij het zwembad is extra parkeercapaciteit gekomen en daar is ook het startpunt van verschillende wandelroutes.*

*Als we daar een kijkje nemen worden we vriendelijke begroet door de eigenaar van het outdoorcentrum. Hij beaamt dat de metamorfose van de Gulperberg er toe heeft geleid dat er jaarlijks meer bezoekers op de berg af komen. Ook hij profiteert hiervan. Onlangs nog heeft hij een bestelling geplaatst voor een twintigtal nieuwe elektrische fietsen. Want ook fietsen is hier aantrekkelijker (en veiliger) geworden, al heeft men wel nog steeds een goede conditie (of een hulpmotortje) nodig om de berg te beklimmen. Ook is er meer vraag ontstaan naar de outdoor activiteiten die rondom de Gulperberg plaatsvinden, waarbij de natuurspeelplaats het episch centrum vormt.*

*De eigenaar vertelt ook dat hij samen met de directeur van het subtropisch zwembad (dat een paar jaar geleden van binnen volledig is gemoderniseerd) een plannetje bij de gemeente heeft ingediend om ook de inrichting van het buitenplein bij het zwembad en het outdoorcentrum te verbeteren. Over de samenwerking met de gemeente is hij heel tevreden. Er is meer onderling begrip ontstaan voor elkaars belangen en de gemeente reageert zeer proactief op initiatieven van ondernemers.*

*Terugkomend in het centrum van Gulpen gaan we met een voldaan gevoel op het terras zitten aan de Gulp en bestellen we een frisse Korenwolf. We hebben kunnen constateren dat het na al die jaren helemaal goed is gekomen met de Gulperberg!*

## **6. Aanbevelingen en aanzet voor vervolgonderzoek en projectenprogramma**

De gedachte in deze visie is dat met kleine ingrepen de beleefbaarheid van de Gulperberg verbeterd kan worden. Met name de verkeerssituatie op de Gulperberg verdient hierbij nader onderzoek. De gedachte is ook dat door elementen weg te nemen die van negatieve invloed (kunnen) zijn op de beleving van bezoekers aan de Gulperberg, de waardering van de Gulperberg als recreatieve bestemming eveneens vergroot kan worden.

### **6.1 Aanbevelingen**

In deze visie werden onder meer verschillende suggesties gedaan om het autoverkeer terug te dringen en de verkeersveiligheid te verbeteren. Op basis van de beschikbare informatie is echter onvoldoende bekend wat het precieze effect is van maatregelen, zoals het instellen van éénrichtingsverkeer of het verbeteren van bewegwijzering. Ook zal eerst nader moeten worden *onderzocht* in hoeverre er draagvlak bestaat voor bepaalde maatregelen bij de bewoners van Berghem en de ondernemers in het gebied. Mogelijk zijn er ook nog andere mogelijkheden die én een bijdrage kunnen leveren aan de verkeersveiligheid en een invulling kunnen geven aan de in deze visie opgenomen en door de Raad aangegeven ambitie om de Gulperberg autoluw(er) te maken.

Er zal daarom onderzocht moeten worden welk maatregelenpakket het meest effectief is. Het is hierbij van belang om zeker ook te onderzoeken welk effect maatregelen in de communicatieve sfeer kunnen sorteren. Door *'grip op gedrag'* te krijgen van automobilisten die de Gulperberg bezoeken, kunnen slimme maatregelen bedacht worden.

Niet alleen het wegnemen van storende elementen kan de beleving vergroten, maar ook het toevoegen van nieuwe elementen kan de waardering voor de Gulperberg vergroten. In deze visie zijn enkele suggesties gedaan, zoals het aanleggen van een wandelpad over boerenland, het organiseren van een streekmarkt of het toevoegen van een verrassende verbinding tussen natuur en cultuur.

De gemeente staat zelf aan de lat voor het wegnemen van storende elementen die zich voordoen in de openbare ruimte, indien men daadwerkelijk de ambitie heeft om te komen tot kwaliteitsverbetering op de Gulperberg. Er zullen namelijk binnen de door de Raad gestelde kaders geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen (meer) op gang komen, waar voorgestelde verbetermaatregelen op mee kunnen liften.

Om de in deze visie beschreven nieuwe initiatieven van de grond te krijgen zal bovendien een actieve inbreng

van lokale ondernemers en betrokken burgers nodig. Zij kunnen bijvoorbeeld meedenken in een mogelijke ontwikkeling van het terrein van het Panoramarestaurant en andere uitvoerbare ideeën genereren. Als overleg platform kunnen bestaande gremia als het toeristisch platform of ondernemersvereniging worden gebruikt.

Deze visie biedt handvatten om de Gulperberg naar de (sub)top van Limburgse Heuvel te brengen. Maatregelen en suggesties die in deze visie worden gedaan worden niet als vanzelfsprekend uitgevoerd. Het verdient de aanbeveling dat de gemeenteraad budget vrijmaakt voor een onderzoek naar mogelijke verkeerskundige maatregelen die er toe leiden dat de Gulperberg verkeersluw wordt. Alleen door intensieve betrokkenheid van lokale ondernemers en burgers komen er nieuwe initiatieven van de grond.

## 6.2 Aanzet projectenprogramma

Hieronder worden suggesties gedaan ten aanzien van op de korte termijn uit te voeren concrete projecten. De genoemde projecten kunnen door de gemeente zelf worden geïnitieerd en betreffen allen het gebruik van de openbare ruimte. De haalbaarheid en effectiviteit van de voorgestelde maatregelen moet evenwel eerst worden onderzocht.

Thema	Project
Verkeer/infrastructuur/beleefbaarheid	Instellen éénrichtingsverkeer op Landsraderweg, Panoramaweg en Bergweg
Verkeer/infrastructuur/beleefbaarheid	Scheiden van verschillende groepen weggebruikers door aanleg vrijliggende voet/fietspaden langs Panoramaweg
Verkeer/infrastructuur	Verbeteren route verwijzing naar parkeerplaatsen Gulperberg (routegeleiding vanaf provinciale weg)
Verkeer/infrastructuur	In foldermateriaal en op websites over de verschillende routes duidelijk verwijzing naar de parkeerplaatsen onder aan de berg
Verkeer/infrastructuur/recreatieve routes	Verbetering inrichting 'Recreatieve Poort' bij Mosaqua en het plaatsen van één overzichtskaart met wandel-, fiets,-en mountainbikeroutes
Recreatieve routes	Verbeteren staat van onderhoud van het Gulperbergvoetpad
Recreatieve routes/verkeersveiligheid	Verbeteren veiligheid oversteek op wandelroute tussen Gulpen en de Gulperberg ter hoogte van de trappen bij de Burg. Terheuxweg
Beleefbaarheid	Natuurspeelplaats inrichten voor gebruik als terrein voor kleinschalige cultuuruitingen

### 6.2.1 Voorbeeldaanpak verkeerssituatie

Hieronder is door een verkeerskundige een aanzet gedaan voor een aanpak van de verkeerssituatie op de Gulperberg. De aanpak van de verkeerssituatie is één van de zaken waar de gemeente (in overleg met betrokkenen) op de korte termijn actief mee aan de slag kan.

Een globale analyse leert dat er twee zaken van belang zijn:

- conflicten tussen verschillende soorten verkeersdeelnemers;
- de wens om de berg autoluw(er) te maken.

#### *Conflicten tussen verkeersdeelnemers*

In verschillende gesprekken die zijn gevoerd met betrokkenen uit het gebied is naar voren gekomen dat op de wegen in het plangebied conflicten tussen verschillende verkeersdeelnemers voorkomen. Naar verwachting zijn er weinig verkeersongevallen in het gebied geregistreerd. De knelpunten lijken vooral subjectief te zijn. Om in zicht te verkrijgen in de aard en ernst van de knelpunten is het aan te bevelen een belevingsonderzoek/belevingsscan onder de gebruikers van het gebied uit te voeren. Aan de hand van dit onderzoek kan worden bepaald of, waar en welke maatregelen noodzakelijk zijn. Daarbij wordt aanbevolen eerst maatregelen in de sfeer van gedragsbeïnvloeding te nemen en pas in laatste instantie infrastructurele maatregelen.

Op het gebied van gedragsbeïnvloeding kunnen maatregelen worden uitgevoerd die vergelijkbaar zijn met het project 'Wij geven elkaar de ruimte' dat enkele jaren geleden in de gemeente Werkendam is uitgevoerd. In die gemeente was sprake van conflicten op smalle dijkwegen tussen landbouwverkeer en bestemmingsverkeer

(aanwonenden). In samenwerking met een klankbordgroep zijn toen onder andere maatregelen genomen die erop waren gericht om respect en begrip voor elkaar te creëren en zijn onderlinge afspraken gemaakt over het gebruik van de dijkwegen. Ook zijn speciale verkeersborden geplaatst waarop werd aangegeven wat het gewenste verkeersgedrag van aanwonenden en agrariërs is. Deze actie is in de gemeente Werkendam succesvol geweest. Soortgelijke acties, of in ieder geval acties met elementen uit die aanpak lijken ook goed toepasbaar in Gulpen.

Mochten gedragsbeïnvloedende maatregelen onvoldoende effect hebben, dan kunnen (in laatste instantie) infrastructurele maatregelen worden getroffen. Daarbij kan worden gedacht aan aparte voetpaden, passeerstroken, fietssuggestiestroken, oversteekvoorzieningen en snelheidsremmende maatregelen. Infrastructurele maatregelen zijn echter al snel duur en doen mogelijk afbreuk aan het karakter van het gebied. Daarom wordt aanbevolen dit soort maatregelen pas in laatste instantie te nemen.

### *Autoluwe berg*

Bij het autoluw maken van de berg is de bereikbaarheid van de camping (en hotel/wellness) een belangrijk punt. Deze moet gewoon voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar zijn, in ieder geval voor de aankomst op de eerste dag en het vertrek op de laatste dag. De route die dit verkeer neemt, is te beïnvloeden door bewegwijzering op straat en door in de campingfolders en op de website van de camping de gewenste aanrijroute te vermelden.

Is men eenmaal op de camping, dan zou het zeer wenselijk zijn dat men de auto zoveel mogelijk laat staan voor tussentijdse verplaatsingen. Dit kan door het promoten van wandel- en fietsroutes van de camping en door de verhuur van (elektrische) fietsen door de camping zelf, al dan niet in samenwerking met de ondernemer naast het zwembad.

Voor het overige verkeer van en naar het gebied is een goede geleiding naar de grote parkeerterreinen in Gulpen en Partij van belang. Niet alleen door verwijzing op straat, maar ook bij de informatievoorziening door de VVV en bij promotie van evenementen/activiteiten.

Indien dit in onvoldoende mate leidt tot een autoluwe berg, kan door middel van geslotenverklaringen (inrijverboden) een vorm van eenrichtingverkeer worden ingesteld (eventueel alleen tijdens het hoogseizoen). Landbouwverkeer hoeft hier geen hinder van te ondervinden. Wel is het zo dat dit soort maatregelen afhankelijk is van de mate waarin deze door de politie kunnen worden gehandhaafd.

### **6.3 Slotbeschouwing**

De in deze visie genoemde maatregelen en suggesties zullen met name positief worden ontvangen door mensen die nu al de weg weten te vinden naar de Gulperberg. Dit zijn in de eerste plaats de inwoners van Gulpen en omgeving en daarnaast de gasten van de camping en dagrecreanten.

De genoemde maatregelen zullen het gebied als recreatiegebied aantrekkelijker maken, zullen wellicht leiden tot een bescheiden toename van de populariteit van de Gulperberg, maar zullen op zichzelf zeker niet leiden tot wezenlijk grotere bezoekersaantallen. De Gulperberg blijft voornamelijk een bestemming voor (extensieve) dagrecreatie.

Indien men de ambitie heeft om het aantal bezoekers aan Gulpen-Wittem als gemeente te vergroten dan zal met name gekeken moeten worden naar het totale toeristisch recreatieve aanbod van Gulpen-Wittem en zal bepaald moeten worden aan welke bezoekersintensieve functies behoefte is. Vervolgens zal beoordeeld moeten worden op welke locaties hier binnen de gemeente ruimte voor is. De Gulperberg is wellicht een voor de hand liggende, maar zeker niet de enige locatie die in potentie geschikt is voor bezoekersintensieve functies.

Toch heeft de Gulperberg behoefte aan een soort 'publiekstrekker'. Het verbeteren van de beleefbaarheid door alleen het uitvoeren van infrastructurele maatregelen is onvoldoende. De gewenste publiekstrekker kan een permanente publiekstrekker zijn op de locatie van het huidige Panoramarestaurant of een tijdelijke publiekstrekker op de locatie van de natuurspeelplaats. In beide gevallen zal de gemeente in gesprek moeten gaan en blijven met de ondernemers in Gulpen in omgeving. Creatieve en vooruitstrevende ondernemers zijn er namelijk al volop aanwezig en die kunnen met steun van de gemeente verrassend veel voor elkaar krijgen. 'Samen werken aan de Gulperberg' kan zorgen voor de verdere ontwikkeling en een uitwerking van verschillende ideeën binnen de kaders die in deze visie zijn aangegeven.