

Stichting Natuurlijk Geuldal, voor behoud en verbetering van natuur, landschap en leefomgeving in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg  
Keutenberg 5, 6305 PP Schin op Geul, tel: 0434592007, [natuurlijkgeuldal@gmail.com](mailto:natuurlijkgeuldal@gmail.com)  
[www.natuurlijkgeuldal.nl](http://www.natuurlijkgeuldal.nl), facebook natuurlijk geuldal

Commissie SOB Valkenburg aan de Geul, 28-01-2020

## Beste voorzitter, leden van de commissie, toehoorders.

Mijn naam is Wilma Peeters, van Stichting Natuurlijk Geuldal en inwoner van Schin op Geul. Vooraf wil ik heel duidelijk stellen dat de Stichting niet tegen de komst is van ondernemerschap in de toeristenbranche, integendeel. Echter daar waar ontwikkelingen een bedreiging kunnen zijn voor leefbaarheid, natuur en landschap heeft de Stichting wel bedenkingen zeker wanneer een Bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Buitengebied-Résidence Valkenburg' op deze manier aangenomen gaat worden.

U heeft een bezoek gebracht aan het gebied. De Stichting heeft helaas geen uitnodiging ontvangen zodat deze haar zienswijzen ter verduidelijking niet heeft kunnen toelichten.

In 5 minuten kunnen wij slechts de hoofdpunten op de reactie van de gemeente ten aanzien van onze zienswijze, geregistreerd onder nummer 1, verduidelijken.

### 1.1. Pagina 3 van 53. Natuur- en landschapswaarden.

Stichting Natuurlijk Geuldal geeft aan dat de natuurwaarden onder druk komen te staan, vooral Natura2000 en de Goudgroene zone.

Als antwoord wordt verwezen naar de Intergemeentelijke Stuctuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul, ditzelfde doet de Limburgse Kwaliteitscommissie, zij verwijst o.a. naar hoofdstuk 3 'Bijzonderheden uitwerkingen per gemeente' Valkenburg aan de Geul buitengebied naar de passage: *Voor camping Schoonbron geldt dat gestreefd wordt naar kwaliteitsverbetering van de camping in combinatie met het herstel van de oeverwaarden van de Geul. Dit kan eventueel plaatsvinden in combinatie met een beperkte 'kavelcorrectie'.*

In een mail van woensdag 3 mei 2017 (zie bijlage 1) is de mogelijkheid onderzocht voor een kavelruil, overigens al een idee uit 2012. Waarom is deze verkaveling niet doorgegaan? Waarom blijft men dan wel nog steeds weer hier naar verwijzen?

Tijd om dit door te voeren waardoor alsnog ter plekke natuurcompensatie plaats kan vinden maar ook een betere bescherming voor Natura2000.

### 1.3. Pagina 7 van 52 en 53. De verhouding bebouwd –open landschap.

De kwaliteitscommissie geeft in hun advies aan: *doordat de kavels worden verkocht, ontstaat het risico op versplintering van het totaal en de kans op 'verrommeling' neemt toe.* Dit is een gevaar voor ons cultuurlandschap.

Daarnaast is de gemeentelijke reactie dat de reeds geplaatste chalets vergunningenvrij gebouwd zijn vanwege de afmetingen en is toegestaan op 'Kamperen 2'. Voor 'Kamperen 1' gelden strengere regels.

Nu wil de gemeente aan het hele gebied onder de titel 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' nieuwe regels. Alle recreatieverblijven kunnen straks vergunningsvrij geplaatst worden. In dit nieuwe plan is vrijwel alles mogelijk. Hiermee verliest de gemeente haar invloed op de kwaliteit van het landschap.

Dit kan voorkomen worden door het handhaven van de bestaande bestemming.

### 1.5. Pagina 8 en 9 van 53. Bestemming Natuur.

Het westelijk gedeelte van het perceel heeft bestemming Goudgroene natuur. Volgens de gemeentelijke reactie wordt de bestemming Goudgroen in de Gemeente niet gehanteerd. *Dit betreft echter een aanduiding ter bescherming van natuur die in provinciaal beleid is opgenomen.*

De gemeente dient de Goudgroene regels te hanteren.

De voor Natuur aangewezen gronden in het onderhavige plan zijn mede bedoeld voor extensief recreatief gebruik. Het is vrijwel de enige plek waar de gasten, in hoogseizoen meer dan 1000 bezoekers, kunnen recreëren. Bent u echt van mening dat deze bestemming Natuur – extensief recreatief gebruik te handhaven is?

De Stichting vindt van niet.

Zie artikel 3 plangebied hieronder.

#### **Artikel 3 Natuur, 3.1 Bestemmingsomschrijving,**

##### **3.1.1 Algemeen**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische en archeologische waarden; b. waterremmende en erosiebeperkende elementen; c. voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater; met daaraan ondergeschikt:

1. extensief recreatief medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen zoals picknickplaatsen, rust-, uitzicht- en informatiepunten; 2. watergangen.

##### **3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen**

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 17.2.

#### **3.2 Bouwregels**

##### **3.2.1 Algemeen**

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### **3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd:

a. met het oog op extensief recreatief medegebruik zoals kleinschalige picknickplaatsen, rustpunten, zitbanken, afvalbakken en borden, daar waar dit, gelet op de ter plekke aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden acceptabel is; b. zijnde erfafscheidingen; c. waterhuishoudkundige voorzieningen.

##### **3.2.3 Overige regels**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1,50 meter mag bedragen.

### 1.6. Pagina 9 van 53. Bouwen in het beekdal.

Het onderhavige plan ligt in een beekdal, bodembeschermingsgebied.

In de Omgevingsvergunning Limburg. Paragraaf 4.5 Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg onder artikel 4.5.1 zijn de verboden handelingen in een beekdal terug te vinden.

*Artikel 4.5.1 2a Het is verboden grondwerkzaamheden op of in de bodem in een beekdal uit te voeren die leiden tot aantasting van het reliëf, behalve herstel en onderhoud van het beekdal. Alleen Gedeputeerde Staten verlenen ontheffing.*

De gemeente geeft aan dat er geen ontheffing nodig is en verwijst naar bijlage 26 van het plan, een niet ondertekende mail, van een provinciaal ambtenaar. De gemeente vindt het een goed idee als de aanvrager naar de provinciaal ambtenaar het landschapsplan stuurt, zie bijlage 2. Is dit het enige wat de aanvrager naar de provincie gestuurd heeft? Weet de provincie dat er gebouwd gaat worden en welk soort gebouw, zoals met of zonder fundament? Dit is ook niet terug te vinden in de planregels. Weet de provincie dat er in het beekdal ook veel gegraven wordt voor: riolering, nutsvoorzieningen, aanleg van verharde wegen? En wat is dan de mening van de Provincie?

Stichting Natuurlijk Geuldal is van mening dat, voordat de gemeente een besluit neemt, hierover duidelijkheid dient te zijn.

Daarnaast is de Stichting van mening dat bij het beoordelen van dit plan door de gemeenteraad ook het advies van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg van 12 maart betrokken dient te zijn. Zie bijlage 3 die niet ter inzage heeft geleiden maar verkregen via een wob verzoek.

#### 1.16. Pagina 15 en 16 van 53. Parkeernormen.

De gemeente wil afwijken van hun eigen vastgesteld beleid 'Parkeernormen 2012' ten behoeve van de chalets. Maar wat is het verschil tussen een stacaravan met 2 of 3 slaapkamers en een chalet met 2 of 3 slaapkamers? Waarom de ene wel in 2 of 3 parkeerplaatsen voorzien en de andere niet? Wordt een stacaravan wel kamergewijze verhuurd en een chalet niet? Stichting Natuurlijk Geuldal vindt dat de gemeente de eigen vastgestelde norm moet handhaven. Bij deze chalets kan zeker kamergewijze en zelfs bedgewijze verhuur voorkomen. Iedere eigenaar van een logiesvoorziening kan tot 4 arbeidsmigranten huisvesten. Wanneer deze arbeidsmigranten gehuisvest worden in een 4 persoons chalet met ieder een eigen auto dan zullen hiervoor zelfs 4 parkeerplekken nodig zijn. Klanten van restaurant Woodz zijn nog niet meegeteld. Wanneer de eigen bestaande parkeernorm niet wordt gehanteerd maar de nieuwe, kan dit omwonenden nog veel overlast bezorgen. De Stichting vraagt zich af hoe u tegen dit probleem aan kijkt.

#### 1.17. pagina 16 van 53 Watervergunning.

Waterschap Limburg moet een vergunning afgeven voor de bouwwerkzaamheden. In het vooroverleg is het Waterschap akkoord gegaan met het bestemmingsplan. De aanvraag is nog steeds niet gedaan. Wat is hiervoor de reden en wat zijn de consequenties?

#### 1.28. Pagina 20 van 53. Strijdig gebruik planregel 12.2

In Artikel 25 Recreatie-Verblijfrecreatie van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 staat onder 25.4.4 bij Bed and Breakfast de regel vermeld onder punt 10:

*Overnachten in verband met verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid is niet toegestaan.*

In de gemeentelijke omgevingsverordening 2020 staat dat een eigenaar van een logiesvoorziening 4 arbeidsmigranten mag huisvesten zonder vergunning. De chalets worden verkocht dus meerdere eigenaren, meerdere logiesverstrekkers die ieder zonder vergunning maximaal 4 arbeidsmigranten mogen huisvesten.

Stichting Natuurlijk Geuldal deed hier deze suggestie maar de gemeente wil dit niet in artikel 12.2 van de planregels opnemen en verwijst naar planregel artikel 4.4.1.

De Stichting ziet deze suggestie hierin niet staan. Zie hieronder.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.4.1 Strijdig gebruik**

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. ambachtelijke en/of industriële doeleinden; b. bedrijven of bedrijfsactiviteiten anders dan genoemd in artikel 4.1.1; c. detailhandel en groothandel; d. horeca, anders dan ondergeschikt en voortvloeiend uit het toegestane gebruik; e. dagrecreatie; f. permanente bewoning, met uitzondering van het toegestane wonen als bedoeld in artikel 4.1.1; g. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt de opslag van explosie- en/of brandgevaarlijke goederen en stoffen.

#### **Zie hieronder de tekst uit de Omgevingsverordening 2020**

**paragraaf 2.19 Huisvesting arbeidsmigranten Artikel 2.19.1 Begripsomschrijvingen.** In deze paragraaf wordt verstaan onder: a. shortstay-arbeidsmigranten: personen die hun vaste woon- of verblijfplaats in een ander Europees land dan Nederland hebben en op grond van een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning legaal in Nederland werkzaam zijn voor maximaal 9 maanden. Onder shortstay-arbeidsmigranten worden tevens verstaan tijdelijke Nederlandse arbeidskrachten. b. logiesvoorziening: voor tijdelijke bewoning geschikt gemaakte onroerende zaken en woningen. c. logies: het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij degene die hiervan gebruik maakt het hoofdverblijf elders heeft.

#### **Artikel 2.19.2 Exploitatievergunning logiesvoorziening shortstay-arbeidsmigranten**

1. Het is verboden om zonder vergunning van de burgemeester een logiesvoorziening te gebruiken voor de huisvesting van meer dan vier shortstay-arbeidsmigranten. 2. Een vergunning zoals bedoeld in het eerste lid wordt per logiesvoorziening aangevraagd door:

- een ondernemer ten behoeve van de huisvesting van voor zijn onderneming werkzame shortstay-arbeidsmigranten;
- een ABU (algemene Branchevereniging voor Uitzendondernemingen) of VIA (Vereniging van Internationale Arbeidsbemiddelaars) gecertificeerd uitzendbureau;
- een eigenaar van een logiesvoorziening.

Zienswijze 11.1 Pagina 50 van 53. Zienswijze Provincie.

*De Provincie heeft geconstateerd dat in onvoldoende mate is beschreven wat de effecten van voorliggend plan zijn op de nabijgelegen Natura2000-gebieden. Een uitgebreidere toets aan Natura2000 is echter noodzakelijk. De focus ligt daarbij op stikstof maar ook andere aspecten dienen beter in beeld te worden gebracht. Voor wat betreft stikstof is een berekening nodig waarin de nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen met inbegrip van de effecten van de bouwfase en de gevolgen van de verruimde openstelling en gebruik gedurende het hele jaar. Aangevoerd dient te worden dat het plan niet zal leiden tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken van de omliggende Natura2000-gebieden.*

De beantwoording op deze zienswijze vindt de Stichting volstrekt onvoldoende en voldoet niet aan: 'Beleidsregels intern en extern salderen in Limburg', opgesteld door de Provincie. De Stichting kan zich niet voorstellen dat de provincie met deze beantwoording akkoord gaat.

De Stichting heeft bovenstaande ook in haar zienswijze benoemd en is daarom van mening dat, voordat de gemeente een besluit neemt, hierover duidelijkheid dient te zijn.

Ten aanzien van de procedure heeft de Stichting nog de volgende opmerking: Hoe kan het dat er bij de ter inzage legging wordt gesuggereerd dat de Provincie akkoord gaat met dit plan middels een overigens niet ondertekende mail. Terwijl de Provincie, omdat het ontwerp bestemmingsplan te laat is verzonden, na sluitingstijd toch een zienswijze indient.

De conclusie kan dan alleen maar zijn dat het plan vooralsnog geen provinciale goedkeuring heeft. Daarover wenst de Stichting helderheid.

Voorzitter, leden van de commissie, Stichting Natuurlijk Geuldal is van mening dat de huidige situatie kamperen 1 en kamperen 2 gehandhaafd dient te worden omdat dit goede mogelijkheden biedt voor zowel

- a. ecologische ontwikkelingen passend in het landschap
- b. economische ontwikkelingen voor het bedrijf

en hoopt dat de gemeenteraad niet alleen naar de belangen van de ondernemer kijkt maar ook naar de belangen van uw burgers, leefbaarheid, milieu en natuur. Er is geen enkele financiële onderbouwing gevonden die aantoont dat deze aangevraagde wijzigingen noodzakelijk zijn voor een goede bedrijfsvoering. Ook werkgelegenheid is hier geen argument want de branche komt nu al personeel te kort.

Ik dank u voor uw aandacht.  
Stichting Natuurlijk Geuldal  
Wilma Peeters