

Zienswijze Stichting Natuurlijk Geuldal bestemmingsplan Partiële Herziening BP Buitengebied 2012, Résidence Valkenburg

Zienswijze t.a.v. de aanvraag als geheel

- Recreatieve verblijven zijn in aantal in het gebied rond de kern Schin op Geul te nadrukkelijk aanwezig en worden een belasting voor landschap en leefomgeving. Beleidsnotities als POL 2014, Limburgs Kwaliteitsmenu, Intergemeentelijke Structuurvisie, Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg e.d. geven richtlijnen om een evenwichtig beleid vorm te geven, maar indien telkens weer teruggerepen wordt naar 'ja-mits' en 'neen-tenzij' dan zal deze ruimtelijke wanorde alleen maar toenemen. Het dal rond Schin op Geul is zo intensief benut dat natuurcompensatie ter plekke niet meer mogelijk is en afgekocht dient te worden door middel van een geldbedrag in een 'kwaliteitsfonds'. Overheden dienen minder gebruik te maken van de 'escapes' die ze hebben om toch telkens weer één bepaald belang te laten prevaleren.
Natuurwaarden staan ook onder druk door de intensiviteit van ander toerisme, (vlieg)verkeer en landbouw. Zeldzame planten en dieren hebben het steeds moeilijker door ruimtegebrek en vervuiling van lucht en bodem. In onderhavig gebied leven zeldzame planten en diersoorten die hier schuilgelegenheid en voedsel vinden. De beschermde das, vele soorten amfibieën, vogels en insecten en het zeer zeldzame Vliegend Hert is gezien en vinden hier hun habitat.
- Milieutechnische aspecten spelen ook een belangrijke rol bij de kwaliteitsvermindering van het gebied.
De luchtkwaliteit en bodemverontreiniging zijn een punt van aandacht. Elke nieuwe menselijke activiteit heeft een negatieve invloed op de toch al schrikbarend slechte luchtkwaliteit met o.a. stikstof en fijnstof. Alleen dit al is een reden om geen nieuwe kwantitatieve ontwikkelingen te ambiëren en in te zetten op kwaliteit. We roepen hier nog in herinnering dat de maatregel PAS (programmatische aanpak stikstof) door de Raad van State als 'problematische aanpak stikstof' is betiteld en van mening is dat overheden falen in het terugdringen van stikstof(verbindingen).
Dat kan ook gelden voor onderhavige plannen van Vinkenhof en Topparken. Deze ontwikkelingen kunnen wel eens een belangrijke negatieve invloed hebben op bijvoorbeeld de wens van Schin op Geul voor woningbouw die hierdoor niet meer mogelijk wordt. Daarnaast zorgt toeristisch verkeer voor zeer veel verkeersbewegingen op het toch al, voor een landelijk gebied, zeer drukke wegenparcours waaronder de Provinciale Weg Valkenburg – Gulpen. Aanwonenden van deze wegen hebben nu al zeer veel overlast van de verkeersdrukke en die wordt door toeristische accommodaties, jaarrond, steeds drukker. Nog los van het feit dat ook hierdoor luchtvervuiling toe neemt en weer negatieve invloed heeft voor de fijnstof en stikstofbelasting met de gevolgen van dien.
- Elke vierkante meter die onttrokken wordt aan de open ruimte is een waardevermindering van het landschap. De verhouding bebouwd – open wordt steeds schever en type nieuwe bebouwing is niet passend in het cultuurlandschap.

Zienswijze t.a.v. de verschillende onderdelen.

Hoofdstuk 3. Beleid.

Résidence: 3.2.1. Provinciaal Beleid. Bronsgroene landschapszone. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Zienswijze:

Stichting Natuurlijk Geuldal kan in de nota niet zien op welke wijze de kernkwaliteiten van het landschap versterkt worden. De uitbreiding en de jaarronde openstelling is wel een duidelijke vermindering van de kernkwaliteiten, nu ook in de winter. Immers, de schamele begroeiing kan de jaarronde hoge bebouwing niet aan het zicht onttrekken, zeker niet vanaf de 5^e dimensie (vanaf de heuvels). Het is de zoveelste aantasting.

Résidence: 3.2.1. Provinciaal Beleid. Goudgroene Natuurzone. Binnen de 'Goudgroene natuurzone' worden geen nieuwe bebouwings- en gebruiksmogelijkheden toegevoegd. Aan de zuidwestzijde wordt de grens voor verblijfsrecreatie teruggebracht tot de grens van de 'Goudgroene Natuurzone' en krijgen de delen die overlappen de bestemming 'Natuur'.

Zienswijze:

De Goudgroene Natuurzone heeft, na Natura 2000, de hoogste beschermwaarde. Indien delen van 'ecologie' naast Goudgroen de bestemming 'natuur' krijgen dan is dit een immense degradatie van deze terreinen omdat de bestemming 'natuur' naar verhouding erg veel versturende activiteiten toelaat in een gebied met hoge intensiteit recreanten. Wij wijzen in dit geval op Résidences Bestemmingsregels onder Artikel 3 met daaraan gekoppeld de definitie van extensief recreatief medegebruik onder 1.58 extensief recreatief medegebruik. Dit wordt in de praktijk niet extensief.

Dit vinden wij onacceptabel. Activiteiten die hier onder het regime 'natuur' vallen kunnen als intensieve recreatie beoordeeld worden indien deze op kwetsbare gebieden toegepast worden, zeker in een gebied met deze hoge intensiteit recreanten. Het is bijvoorbeeld mogelijk om picknickplekken en parkeerplaatsen op 'natuur' te situeren.

Ons voorstel is dan ook om op de terreinen waarop de bestemming 'natuur' gevraagd wordt de bestemmingsregels 'Goudgroen' te laten gelden. Op deze wijze kan het bedrijf laten zien dat ze echt iets geeft om het Limburgs land en haar natuurwaarden. Hierdoor wordt het Natura 2000 gebied langs de Geul ook beter beschermd.

Résidence: 3.2.2. Onderhavige locatie is gelegen in een beekdal. Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelingen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen.

Zienswijze: Stichting Natuurlijk Geuldal wenst dat dit verbod uitgevoerd en gehandhaafd wordt volgens Omgevingsverordening blad 22, paragraaf 4.5.1, o.a. grondwerkzaamheden.

Résidence: 3.2.3. Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die

ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zienswijze: Stichting Natuurlijk Geuldal is van mening dat hier oneigenlijk gebruikt gemaakt wordt van de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

Ten eerste, het park wordt ruimtelijk niet groter, maar het uitbreiden van het park naar jaarrond exploiteren voor het hele terrein met vaste accommodaties kan gezien worden als een uitbreiding waardoor er wel degelijk sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het buitengebied.

Ten tweede, de toename van verharding van oppervlakte (zie elders in de nota), meer bebouwing en meer menselijke activiteiten is duidelijk een vorm van verstedelijking en volgens de Ladder voor Duurzame Verstedelijking onwenselijk.

Ten derde, de vraag is of de Ladder voor Duurzame Verstedelijking het onderhavig plan als een daadwerkelijke 'behoefte' beschouwd. De onder 1 en 2 genoemde aspecten in combinatie met geen echte behoefte kunnen om die reden niet als argumenten voor legale verstedelijking gebruikt worden.

De genoemde uitspraak van 23 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3931 (Medemblik) dat dit recreatiepark gelijk gesteld kan worden met accommodaties voor onderwijs, zorg en cultuur is niet van toepassing omdat de ontwikkelingen aldaar niet te vergelijken zijn met de situatie en omstandigheden hier. Van daadwerkelijke onderbouwde behoefte is geen sprake.

Résidence: 3.2.3. Een parkeerterrein waarvan de behoefte afhankelijk is van de aanwezigheid van een bestaande voorziening, zoals een recreatieterrein, is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro (uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 (Ermelo).

Zienswijze: Stichting Natuurlijk Geuldal is analoog aan vorige zienswijze van mening dat ook het parkeerterrein geen echte behoefte is omdat ze afgeleid is van een oneigenlijke behoefte (vorige zienswijze).

Het gebruik maken van de genoemde uitspraak (Ermelo) berust op een onjuiste interpretatie van de eerder genoemde uitspraak (Medemblik).

Résidence: 3.3.2. Intergemeentelijke Structuurvisie. De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft daarbij specifiek voor camping Schoonbron (nu Résidence Valkenburg) aangegeven 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'.

Zienswijze:

In eerder genoemde zienswijzen heeft Stichting Natuurlijk Geuldal aangegeven niet enthousiast te zijn over dit plan omdat de landschapswaarde daalt. Indien gegarandeerd zou worden dat het gebied met enkelbestemming natuur, tussen de vijvers en Goudgroen richting Geul, in een lijn doorgetrokken tot aan het bosje, de waarden Goudgroen zou krijgen/behouden dan zou echt sprake zijn van kwaliteitsverbetering van dit stukje landschap. Daarvoor is goede samenwerking tussen Résidence en de gemeente nodig. Dan zou Stichting Natuurlijk Geuldal mogelijk een andere kijk hebben op delen van deze wijziging bestemmingsplan. Eerder schreven we dat de bestemming 'natuur' onvoldoende is omdat de beschermingswaarde daarbij veel lager ligt.

Nu is het voorstel om € 101.375 in het gemeentelijk kwaliteitsfonds af te dragen maar daar heeft dit gebied niks aan. Natuurcompensatie is ter plekke moeilijk te verwezenlijken en alle

mogelijkheden dienen hiervoor wel aangegrepen te worden. Voornoemde terreinen zijn nog de enige serieuze mogelijkheid omdat het gebied al zwaar belast is met gebouwen en activiteiten. Overigens is ons niet bekend of de ingelegde gelden in het kwaliteitsfonds ook daadwerkelijk ten goede komen aan landschap of natuur.

Résidence: 3.3.3. Omvang van het park. Binnen het voorliggende bestemmingsplan wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vakantiepark RV' opgenomen, waarin jaarronde exploitatie van een vakantiepark mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast wordt ruimte geboden aan een geleidelijke overgang naar de Geul, waarbij de bestemming wordt gewijzigd naar 'Natuur'.

Zienswijze:

Stichting Natuurlijk Geuldal is van mening dat de gebieden waar natuur voorrang krijgt in ieder geval de waarden dienen te krijgen die bij Goudgroen horen. De regelgeving die bij Natuur wordt beschreven (zie regels hoofdstuk 2 artikel 3) biedt absoluut onvoldoende bescherming voor de voorgestelde gebieden. Alleen Goudgroen biedt voldoende bescherming.

Résidence: 3.3.3. Bestemmingsplan: De Provincie Limburg moet vooraf hebben aangegeven met de uitbreiding in te kunnen stemmen. Door middel van de wet Ruimtelijke Ordening houdt de Provincie Limburg een grote mate van invloed. Om te voorkomen dat veel tijd en werk wegens tegenstand van de Provincie Limburg voor niets blijken te zijn, dient de Provincie Limburg in een vroeg stadium in het proces om haar standpunt te worden gevraagd;

Zienswijze:

Terecht vraagt een ondernemer in een vroeg stadium of overheden, waaronder de provincie, wat ze van de plannen vinden zonder dat er beloftes gedaan worden want er zijn ook andere belanghebbenden. Met het opstellen van plannen is immers veel gemoeid. Maar indien de provincie vooraf aan het indienen van de plannen haar standpunt gevraagd wordt, is dat altijd 'in principe' zonder beloftes.

Stichting Natuurlijk Geuldal heeft in haar zienswijzen o.a. met betrekking tot paragraaf 3.2 en 3.3. aangetoond dat er gegronde redenen zijn om de plannen nader te toetsen. Nu vonden wij bijlage 22 (mail bevestiging ligging beekdal d.d. 27 juni 2019) en bijlage 24 (brief vooroverleg bestemmingsplan Résidence Valkenburg d.d. 29 maart 2019) waarin het lijkt of de provincie akkoord gaat. Wij zijn van mening dat deze brieven geen rechtsgeldigheid hebben omdat ze wel een naam tonen van een provinciale ambtenaar, maar geen ondertekening. Ook zien wij niet dat Gedeputeerde Staten het plan heeft bekeken en haar ondertekende goedkeuring heeft verleend, iets wat wel dient te geschieden.

Hoofdstuk 4. Milieutechnische aspecten.

Résidence: 4.2 Geluid. De te realiseren recreatieverblijven zijn op basis van de Wet geluidhinder geen geluidgevoelig object. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai, industrielawaai of spoorweglawaai is derhalve niet aan de orde.

Teneinde de geluidbelasting voor nabijgelegen woningen te verbeteren, zouden geluidsabsorberende schermen van 2,5 meter hoog kunnen worden toegepast. Deze

beperken de overdracht van geluid. Echter, er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en goede ruimtelijke ordening.

Zienswijze:

We lezen in bijlage 12 en bijlage 13 verschillende conclusies. Bijlage 12 geeft aan dat er geluidsbelasting plaats vindt maar nadat er een andere berekening is toegepast komt men in bijlage 13 tot de conclusie dat er aanvaardbare geluidsbelasting is. Welke bijlage is doorslaggevend en waarom de andere niet?

Daarbij liggen de woningen aan de Tuinstraat – Etenaken op korte afstand en vlak langs de rand van het vakantiepark waar ook groepsaccommodaties komen. De ligging zorgt ervoor dat andere bezoekers waarschijnlijk weinig last zullen ondervinden maar of dat ook voor de bewoners van de Tuinstraat geldt? Duidelijk is dat een onderzoek naar de invloed van, door mensen, geproduceerde geluiden als stemgeluid en geluidsinstallaties zeer wenselijk is, ook al is dit volgens bepaalde regels niet nodig. Het zijn immers groepslocaties.....

Résidence: 4.4.2. Luchtkwaliteit. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Het herinrichten en herbestemmen van een bestaand recreatieterrein naar een vakantiepark is een ontwikkeling die aanzienlijk beperkter van omvang is en aldus niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen...

Zienswijze:

Nadat de Raad van State april 2019 het stikstofbeleid (PAS) van de overheid ondeugdelijk heeft bestempeld, vooral vanwege het feit dat een toename van stikstof door projecten niet gepaard gaat met gelijkmatige afname door milieumaatregelen maar alleen gepaard gaat met beloftes, dienen overheden nieuw beleid te maken. Hierdoor komen verschillende projecten stil te liggen indien niet een gelijkmatige afname vooraf aantoonbaar is. (wij herinneren aan o.a. een woningbouwproject in Roermond) Onderhavig project is mogelijk zo'n zelfde gevoelig project. Daarbij dient rekening gehouden te worden met andere uitbreidingen op een steenworp afstand. (Vinkenhof)

De verantwoordelijkheid voor de beoordeling en besluitvorming ligt bij overheden en kan, indien dit niet deugdelijk uitgevoerd wordt, door de rechtbank gecorrigeerd worden.

Stichting Natuurlijk Geuldal constateert een cumulatief aspect. Een berekening van stikstoftoename geldt tijdens de bouw, maar ook dient de stikstof berekend te worden tijdens het gebruik van alle parken in de omgeving. Daarbij de toename van fijnstof en stikstof vanwege jaarronde opening met daarbij het hele jaar autoverkeer.

Hoofdstuk 5. Overige ruimtelijke aspecten.

Residence: 5.1.4.

Verricht archeologisch onderzoek. De aanleg van de vijvers is begeleid door ADC Archeoprojecten in samenwerking met ArcheoPro. De rapportage daarvan is nog in voorbereiding. Tijdens het onderzoek zijn geen behoudenswaardige vondsten aangetroffen. Bijlage 16. Tussenevaluatie en advies: Topparken Schoonbron fase 4. Schin op Geul, 12-10-2018: - Ter plaatse van de beide vijvers wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een opgraving variant archeologische begeleiding.

Middels dit vervolgonderzoek kunnen eventueel nog aanwezige archeologische (ontginnings)sporen en –resten in stratigrafisch verband worden behouden en nader onderzocht. De potentiële informatiewaarde van deze resten is hoog. Dit geldt ook voor de fysieke kwaliteit (conservering en gaafheid) van eventuele resten en sporen door de ligging onder de grondwaterspiegel. Deze resten kunnen in combinatie met lithostratigrafische data en paleoecologische gegevens en absolute datering meer inzage bieden in het (pre)historisch gebruik van het Geuldallandschap, inclusief de wijze van waterbeheer en transport binnen de lagere delen van dit landschap. De bestaande kennis en aanzien hiervan is tot op heden zeer beperkt. Bijzondere (off site) vondsten zoals deposities, afvaldumps, beschoeiingen e.d kunnen binnen de beide vijvercontouren niet worden uitgesloten; hiervoor blijft de verwachting hoog.

Zienswijze:

Bovenstaande uitspraken zijn in tegenspraak. Enerzijds wordt aangegeven dat er wel degelijk archeologisch behoudenswaardige resten kunnen liggen. Er wordt ook aangegeven dat rapporten nog in voorbereiding zijn (5.1.4. bullet 4). Anderzijds wordt aangegeven dat er geen behoudenswaardige resten zijn aangetroffen (5.1.4. bullet 4).

Stichting Natuurlijk Geuldal wil hier duidelijkheid over. Daarbij willen we graag weten waar de vondsten opgeslagen zijn.

Résidence:

5.3.1 Verkeersstructuur. Tabel 4 (blad 30) en 5 (blad 31).

5.3.2. Parkeren. Op basis van de parkeerbalans wordt geconcludeerd dat op het recreatiepark voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn.

Zienswijze:

Stichting Natuurlijk Geuldal constateert dat de verkeersintentie erg laag ingeschat wordt.

Nota Kampeerbeleid gemeente Valkenburg aan de Geul, 01-01-2014, overzicht campings Valkenburg a/d Geul schrijft dat Camping Schoonbron 640 plaatsen heeft. Résidence noemt in haar nota bij Tabel 4 (blad 30) maximale bezetting van Schoonbron 715 plaatsen.

Résidence gaat nu 289 huisjes + 4 groepsaccommodaties verwezenlijken.

Nemen we voor Camping Schoonbron 3 personen per plaats dan is dat 1920 personen.

Nemen we voor Résidence een gemiddelde bezetting van 289 huisjes (4 persoons en 6 persoons) van 4 personen en 4 groepsaccommodaties van 20 personen dan komen we uit op totaal 1236 personen. Dat is volgens onze berekeningen slechts 684 personen minder en niet het aantal dat Résidence noemt.

Stichting Natuurlijk Geuldal vraagt zich af of de parkeernorm van 1.25 voor vaste plaatsen die Résidence hanteert voldoende is. Bij de beleidsnota Parkeernormen Valkenburg a/d Geul 2012, bijlage 2, Parkeernorm punt 7 logiesfunctie in een

- logiesgebouw hotel / motel / pension 1 parkeerplaats per slaapkamer
- andere logiesfunctie vakantiehuis, een stacaravan, een trekkershut 1 parkeerplaats per slaapkamer

Stichting Natuurlijk Geuldal verwacht dat de gemeente zich aan haar eigen normen houdt.

Uitgaande van de gegevens van 18 juli 2017 (toelichting aanvraag fase 4),

264 huisjes van 55 vierkante meter, 4 personen, 2 slaapkamers, 2 parkeerplaatsen = 528

25 huisjes van 70 vierkante meter, 6 personen, 3 slaapkamers, 3 parkeerplaatsen = 75

3 groepsverblijven van 150 vierkante meter, 25 personen, 6 parkeerplaatsen = 18

In deze berekening zouden 621 parkeerplaatsen nodig zijn (exclusief bezoekers).

Résidence legt 385 parkeerplaatsen aan.

Hoe gaat de gemeente om met dit verschil, mede met het oog op het gelijkheidsbeginsel? Daarbij wijzen we ook op het effect geluid en luchtvervuiling dat bij deze getallen hoger uit valt dan eerder beschreven verkeersgeneratie die veel lager beschreven is (5.3.1) N.B. via de toeristenbelasting kan de maximale bezetting per dag van Schoonbron uitgerekend worden door een maand juli op te tellen en te delen door 30.

Résidence 5.4.3 Waterschap Limburg

Watervergunning. In 2017 is een watervergunning aangevraagd voor diverse aanlegwerkzaamheden in de meanderzone en het inundatiegebied. Deze is op 8 mei 2018 verleend.

Zienswijze.

Op 18-07-2017 is een aanvraag ingediend betreft fase 4 van de herontwikkeling van een verblijfsrecreatiepark. (2017.01 Aanvraaggegevens fase 4 nummer 3099945 ref. P16-0012) Deze vergunning voor fase 4 is op 8 mei 2018 verleend. Nu is fase 5 actueel. Een gedeelte van fase 5 ligt in de meanderzone waarin bouwwerken worden opgericht en hiervoor is een vergunning nodig van het Waterschap Limburg volgens de Keur.

Deze watervergunning hebben wij niet aangetroffen in een bijlage.

Résidence: 5.5. Natuur en landschap. Op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 geldt primair een verbod op het verrichten van handelingen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen die leiden tot aantasting van de beschermde waarden. In het kader hiervan is gewenst om met Provincie Limburg af te stemmen of voor de ontwikkeling en uitwerking wel of geen ontheffing nodig is (zie memo in bijlage 21). In dit memo wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling een positieve invloed heeft op de kernkwaliteit Reliëf en derhalve voor het plan geen ontheffing nodig is in relatie tot ligging in de zone welke aangeduid is als Beekdal. De Provincie Limburg heeft bevestigd dat geen ontheffing nodig is. Dit is opgenomen in bijlage 22.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het aangrenzende Geuldal. In de beoogde plannen wordt de afstand tussen het Natura2000-gebied en de bebouwing vergroot en wordt een geleidelijke, natuurlijke overgang gecreëerd richting het Geuldal. Dit is verder uiteengezet in paragraaf 3.3.2. Daarmee wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling een positieve uitwerking heeft op het nabijgelegen Natura2000-gebied.

Zienswijze:

Stichting Natuurlijk Geuldal begrijpt het verbod van handelingen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen die leiden tot aantasting. Niet alleen vanwege waterlopen en bodemstructuur, maar ook vanwege het feit dat deze beschermde waarden op veel plaatsen langs de Geul al ernstig zijn aangetast. Schadelijke handelingen dienen wat ons betreft voorkomen te worden.

Daarnaast spreekt Résidence over betere bescherming en positieve uitwerking voor natuur- en landschapswaarden en Natura 2000. Hier zou wellicht enigszins sprake van kunnen zijn indien de gebieden die nu nog waarde ecologie hebben niet gedegradeerd zouden worden tot waarde natuur met zijn veel ruimere mogelijkheden tot het ondernemen van activiteiten. Natura 2000 zou er daadwerkelijk op vooruit kunnen gaan indien gemeente en Woudhoeve tot een duidelijke afspraak zouden kunnen komen dat een ruime strook lang de Geul in beheer zou gegeven worden aan een natuurorganisatie met minimaal waarde goudgroen. Stichting Natuurlijk Geuldal is van mening dat de optelsom voor natuurbescherming juist negatief uit valt zonder deze beschermingsmaatregelen.

Voor de volledigheid verwijzen we naar de regels omtrent beekdalen die hieronder staan. Hier staat ook dat Gedeputeerde Staten ontheffing kan verlenen. Deze ontheffing is niet als bijlage bij deze aanvraag geleverd. Wel zagen wij een mail (bijlage 22) waarop een provinciaal ambtenaar door middel van een paar zinnnetjes aan geeft dat hij geen probleem ziet maar de Stichting vraagt zich af in hoeverre GS serieus het plan heeft bekeken en beoordeeld. Deze brief is niet eens ondertekend door deze provinciale ambtenaar, laat staan door een lid van GS wat in dit geval, gezien de regelgeving, beslist nodig is.

Omgevingsvergunning Limburg.

Paragraaf 4.5 Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg

Artikel 4.5.1 Verboden handelingen.

In de artikelen 4.5.1 en 4.5.2 wordt verstaan onder:

- *beekdal: gebied dat op de kaarten behorende bij deze verordening is aangeduid als beekdal;*
- *bron of bronzone: plaats waar grondwater op natuurlijke wijze over een klein of groter oppervlak uittreedt;*
- *graft: lijnvormige, evenwijdig aan de helling lopende trede, die vaak met gras, struiken en/of hakhout is begroeid;*
- *holle weg: smalle, diepe, vaak loodrecht op de helling lopende insnijding, die in gebruik is als voetpad, weg en/of watergang.*

Het is verboden in het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg in een beekdal:

- *grondwerkzaamheden op of in de bodem uit te voeren die leiden tot aantasting van het reliëf, behalve werkzaamheden voor herstel en onderhoud van het beekdal;*
- *in een beekdal ontwateringswerkzaamheden uit te voeren;*
- *in een bron of bronzone grondwerkzaamheden op of in de bodem of ontwateringswerkzaamheden uit te voeren, behalve werkzaamheden voor herstel en onderhoud van de bron of de bronzone;*
- *in een graft of holle weg grondwerkzaamheden op of in de bodem uit te voeren behalve werkzaamheden voor herstel en onderhoud van de graft of de holle weg.*

Artikel 4.5.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 4.5.1, tweede lid, geldt niet:

- *voor het graven van erosie-opvangbekkens door het waterschap;*
- *voor het saneren van de bodem en het verrichten van handelingen ten gevolge waarvan een bodemverontreiniging wordt verminderd of verplaatst, indien dat gebeurt overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de Wet bodembescherming;*
- *voor het uitvoeren van bodemonderzoeken die bij of krachtens de wet zijn voorgeschreven;*
- *voor het slaan van een boorput in een beekdal;*

voor zover gedeputeerde staten voor de daar verboden handelingen algemene regels krachtens artikel 2.2 hebben vastgesteld en gehandeld wordt in overeenstemming met die regels.

Artikel 4.5.3 Ontheffing

Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen van de verboden van artikel 4.5.1, tweede lid. De ontheffing als bedoeld in het vorige lid wordt aangewezen als een ontheffing als bedoeld in art. 1.3a eerste lid Wet milieubeheer.

Zienswijze Stichting Natuurlijk Geuldal ten aanzien van de regels als opgesteld door Camping Woudhoeve.

De gemeente heeft begrippen en regels opgesteld die o.a. gebruikt dienen te worden bij het wijzigen van een bestemmingsplan. Dit maakt het voor belanghebbenden eenvoudig om te bepalen wat de consequenties uit regelgeving kunnen zijn van de wijziging.

Een projectontwikkelaar die een wijziging van het bestemmingsplan voorbereid dient deze begrippen en regels te volgen maar mag afwijkende regels voorstellen. Hier kunnen belanghebbenden op reageren. De regels gelden voor het hele gebied betreffende deze aanvraag, maar ook voor nieuwe aanvragen betreffende dit gebied. Hierdoor gaan deze regels verder dan de huidige aanvraag.

Het zou goed zijn als de projectontwikkelaar, indien hij afwijkt van de gemeentelijke begrippen en regels wel dezelfde nummering hanteert zodat bestudering eenvoudiger wordt.

Het belang om deze regels in onze zienswijze te betrekken zal duidelijk zijn.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels.

Artikel 1 Begrippen.

Extensieve recreatie:

1.63 Gemeente: de vormen van openluchtrecreatie die niet intensief zijn en waarbij het omringende landschap van groot belang is, zoals wandelen en fietsen.

1.57 Résidence: Hanteert het zelfde begrip.

Zienswijze:

Stichting Natuurlijk Geuldal is van mening dat dit begrip alleen van toepassing kan zijn op bestaande voet- en fietspaden. In een gebied met hoge natuurwaarden waarin bijvoorbeeld fauna kan foerageren of een schuilplaats vinden kan het niet zo zijn dat daar nu nieuwe wandel- of fietspaden kunnen ontstaan of dat in het gebied struipaden ontstaan omdat dit de rust te ernstig verstoort. Zeker niet in een gebied met een zeer hoge intensiteit recreanten.

Extensief recreatief medegebruik:

1.64 Gemeente: een gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit dagrecreatieve gebruik is toegestaan, zoals die vormen van dagrecreatie die in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving, te weten wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats, of een daarmee naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik, waarbij recreanten in relatief geringe aantallen mede gebruik maken van al dan niet aangelegde voorzieningen zoals wegen, paden, water en wateroevers.

1.58 Résidence: Hanteert dezelfde begrippen.

Zienswijze:

Stichting Natuurlijk Geuldal is van mening dat deze begrippen alleen van toepassing kunnen zijn op voorzieningen die reeds legaal in gebruik zijn van voor de aanvraag wijziging bestemmingsplan. Dit uiteraard om de rust in het gebied te handhaven.

Geluidszoneeringsplichtige inrichting:

1.70 Gemeente: een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone als bedoeld in die wet moet worden vastgesteld.

1.63 Résidence: Hanteert het zelfde begrip.

Zienswijze:

Stichting Natuurlijk Geuldal is van mening dat plaatselijke omstandigheden, zoals bij de groepsverblijven, een geluidsmeting noodzakelijk kan maken, horende bij de grootte en het aantal van de groepsverblijven en mogelijk type van de recreanten aldaar.

Horeca van categorie 5:

1.88 Gemeente: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder wordt begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.79 Résidence: Het zelfde maar heeft 'en overige logiesverstrekkers' weg gelaten.

Zienswijze:

Stichting Natuurlijk Geuldal begrijpt niet waarom 'en overige logiesverstrekkers' hier is weggelaten. Immers juist bij dit project kan sprake zijn van overige logiesverstrekkers en deze dienen binnen dit begrippenkader te vallen.

Intensieve recreatie:

1.94 Gemeente: die vormen van (openlucht)recreatie waarbij men gebruik maakt van een sterk geconcentreerd voorzieningenpakket of één voorziening, waarbij het omringende landschap van minder belang is en zich relatief veel mensen per oppervlakte-eenheid (kunnen) bevinden.

1.83 Résidence: hanteert dezelfde begrippen.

Zienswijze:

Stichting Natuurlijk Geuldal is van mening dat het omringende landschap, natuur en omwonenden geen (blijvende) overlast of schade mogen ondervinden. Wij vragen ons af of dit hier ook de bedoeling is, indien niet dan vragen wij de raad om deze regel aan te passen.

Permanente bewoning:

11.3.9 Gemeente: bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf.

1.116 Résidence: bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf. Van permanente bewoning is sprake indien hetzelfde huishouden de woonruimte meer dan 180 dagen in een aaneengesloten periode van 360 dagen bewoont en/of is ingeschreven in de Basisadministratie Personen op het betreffende adres.

Zienswijze:

Stichting Natuurlijk Geuldal kan zich niet vinden in dit begrippenkader van Résidence. Met name de regel '180 dagen' kan betekenen dat in de recreatieverblijven mogelijkheden ontstaan voor verblijf anders dan recreatief verblijf.

In dat kader kunnen wij ons ook niet vinden in het begrippenkader van 1.137 vakantieappartement indien dit begrippenkader van 1.116 hierboven niet wordt aangepast. Dit geldt ook voor 4.4.1.f betreffende permanente bewoning.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

Algemeen

23.1 en 23.2 Gemeente: (natuurbestemming) met daaraan ondergeschikt:

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

En verder.

3.1 en 3.2 Résidence: Dezelfde regels.

Zienswijze:

Met betrekking tot natuurgebied tussen vijvers en de Geul. Bij Résidence dient zich een bijzondere situatie aan omdat hier ook sprake is van een, voor recreanten ontsloten natuurgebied. Daarbij dient ook nog eens rekening gehouden te worden met een erg grote concentratie recreanten die al gauw ongewild voor intensief gebruik kan zorgen.

Stichting Natuurlijk Geuldal vindt om die reden maatregelen noodzakelijk.

Artikel 4. Recreatie – Verbijfsrecreatie

23.2.3 Gemeente: Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels: de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 5,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1,50 meter mag bedragen.

4.2.2 a. Résidence:

c. De bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 12.00 meter bedragen, met dien verstande dat er ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte de aangeduide maximale bouwhoogte geldt.

e. 2 en 3 Résidence: de bouwhoogte van de groepsaccommodatie mag maximaal 7 meter bedragen; de bouwhoogte van een recreatieverblijf mag maximaal 3,80 meter bedragen waarbij 'specifieke bouwaanduiding –afwijkende bouwhoogte' maximaal 4,60 meter mag bedragen.

Zienswijze:

Stichting Natuurlijk Geuldal vindt, t.a.v. onder c. genoemde regels, de bouwhoogte van 12 meter totaal niet passen in het landschapsbeeld – beekzone en doet afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving.

Stichting Natuurlijk Geuldal vindt, t.a.v. 4.2.2. e. 2. genoemde regels, de hoogte van de groepsaccommodatie van 7 meter niet passen. Deze gebouwen steken ver boven de omringende groenvoorzieningen uit en schaden daarmee het landschappelijke karakter van het gebied ernstig. Temeer omdat deze gebouwen ook aan de rand van het park gebouwd worden. Dat is niet acceptabel.

Stichting Natuurlijk Geuldal ziet in 4.2.2. e. 3. waar geschreven wordt over een afwijkende bouwhoogte van 4.60 meter ook een groot gevaar voor aantasting van het landschappelijk karakter omdat nergens beschreven staat wanneer dit noodzakelijk zou zijn. Zonder deze nadere toespitsing is 4.60 meter hoogte in principe overal toegestaan en dat kan niet de bedoeling zijn.

Stichting Natuurlijk Geuldal vindt de, onder punt 4.2.2 e. 7., totale bebouwde oppervlakte van maximaal 16.720 vierkante meter een zeer groot bebouwde oppervlakte en schadelijk voor het open gebied in ons Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Daarbij wil Stichting Natuurlijk Geuldal nog wijzen op regels die bij 'werken in het beekdal' geldig zijn en nageleefd dienen te worden.

4.4.4 Landschappelijke inpassing (voorwaardelijke verplichting)

Résidence: Legt zichzelf verplichtingen op voor de realisatie van landschappelijke inpassing.

Zienswijze:

Stichting Natuurlijk Geuldal waardeert dit artikel. Wij vinden één zin niet helemaal eenduidig: *geldt dat dit minimaal 1 jaar na aanleg van de kavel gerealiseerd dient te zijn*'. Wij gaan ervan uit dat met het begrip *minimaal* in dit geval het begrip *uiterlijk* bedoeld wordt.

Artikel 12. Algemene gebruiksregels

12.2 Strijdig gebruik

Résidence: Strijdig gebruik, regels a./e.

Zienswijze:

Stichting Natuurlijk Geuldal is van mening dat er een regel opgenomen dient te worden dat de verblijven alleen gebruikt mogen worden voor recreatieve doeleinden en niet voor andere vormen van huisvesting, zoals dit ook opgenomen is bij Bed and Breakfast.

12.3.1 Parkeren algemeen

Gemeente: Deze heeft een eigen parkeernorm opgenomen voor verblijfsrecreatie.

Parkeernormen Valkenburg a/d Geul 2012, bijlage 2, Parkeernorm punt 7 logiesfunctie in een

- *logiesgebouw hotel / motel / pension 1 parkeerplaats per slaapkamer*
- *andere logiesfunctie vakantiehuis, een stacaravan, een trekkershut 1 parkeerplaats per slaapkamer.*

Résidence: Hiervoor gelden afwijkende parkeernormen, recreatieverblijf 1.25 parkeerplaatsen en groepsaccommodatie per 3 slaappleatsen 1 auto.

Zienswijze:

Stichting Natuurlijk Geuldal begrijpt niet waarom de parkeernorm voor Résidence zo ver omlaag geschroefd is ten opzichte van andere verblijfsaanbieders en veel minder plaatsen hoeft te hebben. Wij staan volledig achter de parkeerregels in de nota van Valkenburg a/d Geul.

N.B.

Wij missen een nota brandpreventie maar weten niet zeker of deze hier in de aanvraag thuis hoort.

Slotconclusie:

Stichting Natuurlijk Geuldal is van mening, gezien voorgaande zienswijzen, dat de huidige situatie kamperen 1 en kamperen 2 gehandhaafd dient te blijven omdat dit voldoende mogelijkheden biedt voor kwalitatieve ontwikkelingen passend in het landschap.

Er is geen enkele financiële onderbouwing gevonden die aantoont dat deze aangevraagde wijzigingen noodzakelijk zijn voor het bedrijfsmatig functioneren.

Stichting Natuurlijk Geuldal,
Wilma Peeters (secretaris)