

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, [info@natuurlijkgeuldal.nl](mailto:info@natuurlijkgeuldal.nl)

[www.natuurlijkgeuldal.nl](http://www.natuurlijkgeuldal.nl), facebook natuurlijk geuldal

Aan: College van B&W en de Gemeenteraad van Valkenburg a/d Geul

Datum: 10 januari 2022

Betreft: Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 – vakantiewoning Keutenberg 2a'

Geachte College, Gemeenteraad,

Stichting Natuurlijk Geuldal (SNG) biedt u met dit schrijven haar zienswijze aan met betrekking tot het Ontwerp bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 – vakantiewoning Keutenberg 2a' en toepassing coördinatieregeling. In het achterliggende vindt u onze zienswijze met betrekking tot regels, verbeelding, toelichting, natuuronderzoek, bouwtekeningen en ontwerpvergunning. Deze worden vergezeld van foto's en afbeeldingen.

In het gemeenteblad van 8-12-2021 is het (ontwerp) bestemmingsplan niet correct beschreven: *'Om de verblijfsrecreatieve verhuur van de schuur en het aansluitend terrein planologisch te regelen. Tevens borgt het (ontwerp) bestemmingsplan de vereiste landschappelijke inpassing en het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle schuur.'*

SNG vindt dit een vertekende voorstelling van zaken in de aankondiging van het gemeenteblad. Immers, de schuur bestaat niet meer. Verwaarlozing door de eigenaar heeft de veldschuur gedegradeerd tot ruïne en zal daarom gesloopt worden. De cultuurhistorische waarde (gebouwd door bewoners met oude materialen) is dan verdwenen. De meest materialen zijn niet meer geschikt voor hergebruik. Er wordt een nieuwe 'lookalike' vakantiewoning gebouwd. De woning met terras, oprit en parkeerplaatsen komt in een open en zeer kwetsbaar gebied wat landschap en natuur betreft.



Met vriendelijke groet,  
Bestuur van Stichting Natuurlijk Geuldal  
Namens deze,  
Paul Sprangers (bestuurslid)  
Cor Hanssen (bestuurslid)  
p/a Keutenberg 5, 6305 PP Schin op Geul

# **Zienswijze partiële herziening bestemmingsplan, Initieel Omgevingsplan Valkenburg a/d Geul 2020 Vakantiewoning Keutenberg 2a.**

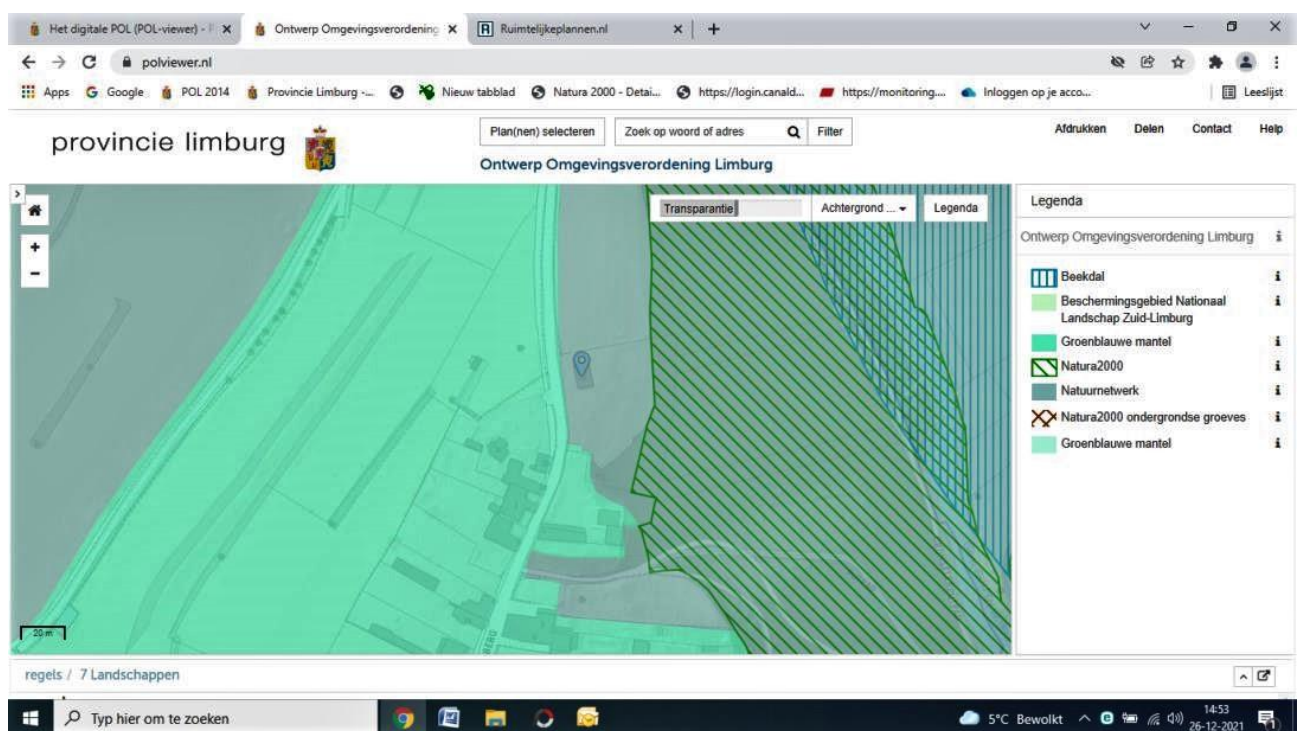
Samenvatting zienswijze:

1. De cultuurhistorische waarde van de vervallen veestal staat niet in het initieel bestemmingsplan. In het nieuwe rapport (Eggen) zeer beperkt en alleen als veestal.
2. Indien al cultuurhistorische waarde bestaat, vervalt deze bij nieuwbouw en functieverandering. Dit omdat deze waarde gekoppeld is aan oorsprong en functie.
3. Het veldschuurtje is inmiddels door verwaarlozing volledig vervallen, renovatie is onmogelijk. Daarmee vervalt ook het beroep op functie cultuurhistorisch erfgoed bij nieuwbouw.
4. De bouwmaterialen zijn voor het grootste deel onbruikbaar en niet geschikt voor herbouw. Nieuw bouw materiaal is nodig waarmee de functie cultuurhistorisch erfgoed vervalt.
5. Het veldschuurtje staat niet op een bouwvlak, heeft geen fundamenteen en werd opgebouwd door plaatselijke bewoners. Dat gaf het schuurtje enige cultuurhistorische waarde.
6. De vakantiewoning wordt volledig nieuw opgetrokken waarbij het uiterlijk dusdanig wijzigt met een ander dak. De cultuurhistorische waarde van het veldschuurtje blijft niet behouden.
7. Nieuwbouw vindt plaats in kwetsbaar buitengebied, het zogenaamde NNN (natuurnetwerk) met Goudgroene Natuur bij Natura 2000 en Stiltegebied. Deze bouw is strijdig aan het beleid.
8. Een urgent motief om op deze kwetsbare plek tot nieuwbouw over te gaan, laat staan een vakantiewoning, is totaal niet aanwezig en nieuwbouw is strijdig aan het beleid.
9. De vakantiewoning met oprit, parkeerplaatsen en terras zijn een verstedelijking van het buitengebied en de dalhelling. Deze bouw is strijdig aan het beleid.
10. Een deel van het perceel wordt onttrokken aan 'natuur', krijgt bestemming 'recreatie - verblijfsrecreatie'. Dit is een degradatie van natuur (NNN) en past niet bij het beleid.
11. Stiltegebied Keutenberg – Gerendal en Natura 2000 vragen om optimale bescherming. Het bouwen van een nieuwe vakantiewoning past dan ook niet bij het beleid.
12. Meer ruimte voor natuur is juist het beleid voor dit gebied. Indien er geen noodzaak of urgentie bestaat dient natuurwaarde en open gebied behouden te blijven volgens het beleid.
13. Overheden (Novi, Povi en Govi) onderschrijven het belang van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg met duidelijke beleidsvoornemens. Deze vakantiewoning is strijdig aan het beleid.
14. De verhouding permanent wonen – vakantieappartementen is op de Keutenberg al scheef gegroeid. Meer recreatieve overnachtingsmogelijkheden zijn, sociaal gezien, onwenselijk.
15. Het gebied dat onttrokken wordt aan natuur krijgt de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vakantieappartementen'. Wat gebeurt in tweede instantie? (salamitactiek)

N.B Daar waar over goudgroene zone wordt gesproken, wordt in nieuwe nota's van overheden Natuurnetwerk (verder vernoemd NNN) genoemd.



Wat over is van het verwaarloosde stalletje.



De hoge natuur- en landschapswaarde van de dalhelling van de Geul waar het stalletje zich bevindt.

## Zienswijze m.b.t. de verbeelding en de regels.

Stichting Natuurlijk Geuldal is van mening dat er geen sprake kan zijn van deze partiële wijziging van het bestemmingsplan vanwege niet passend bij de hoge beschermingsgraad die dit gebied als NNN (Goud groen en Natura 2000) heeft.

Het merendeel van de regels in het Partiële herziening BP Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a zijn gekopieerd uit het Initieel plan Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020. Dit plan is niet gericht op renovatie van een veldschuur maar op nieuwbouw van vakantieappartementen wat hier het geval is.

Regels en verbeelding maken het juridische deel uit van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding wordt, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen de verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de bijbehorende regels.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden die in het plan zijn begrepen en de daarop geprojecteerde opstallen.

### Verbeelding.

Bij de ter inzage legging via 'overheid.nl' of 'ruimtelijke plannen.nl' heeft SNG is geen verbeelding aangetroffen. Iets wat juridisch wel hoort. Daardoor heeft SNG deze niet kunnen beoordelen en niet van een zienswijze kunnen voorzien.

Het is niet duidelijk zichtbaar welke bestemmingen van de in het plan begrepen gronden hebben met de bijbehorende verklaringen.

**SNG vraagt zich dan ook af of de ter inzage legging op de juiste manier heeft plaatsgevonden daar een belangrijk onderdeel, de verbeelding, niet ter inzage lag.**

### Regels.

De regels bevatten de regeling van het gebruik van de gronden die in het plan begrepen zijn en de daarop geprojecteerde opstallen. Daar er geen verbeelding aanwezig is, kunnen de regels niet getoetst worden aan het gebruik van de gronden die in het plan begrepen zijn met de daarop geprojecteerde opstallen.

De Stichting zal toch enkele artikelen onder de aandacht brengen en van commentaar voorzien.

### Artikel 1 Inleidende begrippen

Nergens in de begrippenlijst is terug te vinden dat het gaat om het renoveren van een schuur. Tevens geen omschrijving van de materialen die gebruikt moeten worden omdat het om een renovatie gaat.

SNG toont hiermee duidelijk aan dat deze wijziging niet gaat om het behoud van de schuur met haar functie, maar om nieuwbouw van vakantieappartementen.

### Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving.

*b. en e. specifieke vorm van natuur- landschappelijke inpassing Keutenberg 2a en extensief recreatief medegebruik met voorzieningen zoals parkeerplaatsen.*

**SNG is van mening dat er schade aan het open land plaats vindt en wel dusdanig groot dat van inpassing geen sprake is maar er is hier wel sprake van intensief gebruik (nieuw gebouw, overnachtingen) en dat past niet in dit gebied.**

3.7.3 Afwegingskader.

*Geen onevenredige aantasting van de huidige waarden.*

**SNG heeft in deze zienswijze aangetoond, dat er wel degelijk sprake is van onevenredige aantasting van het landschap en de natuur.**

#### **Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie**

##### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

*b. recreatief verblijf in vakantieappartementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantieappartementen';*

*met daaraan ondergeschikt:*

*e. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plekke van de aanduiding 'parkeerterrein';*

**SNG is van mening dat deze regels hier al de impact tonen van dit plan waarbij opgemerkt dient te worden dat, zoals ze hier omschreven zijn, het niet gaat om de renovatie van de schuur maar om de bouw van vakantieappartementen waarbij de mogelijkheid geschapen wordt voor verdere plannen (salamitactiek). Op een vlak met bestemming 'recreatie' is het eenvoudig om vergunning te krijgen voor meer ontwikkelingen. In de volgende artikels wordt dit vermoeden versterkt.**

##### **4.2 Bouwregels 4.2.1 Algemeen**

*Op de voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:*

- a. gebouwen ten behoeve van het in artikel 4.1 toegestane gebruik;*
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;*
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.*

##### **4.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vakantieappartementen'**

*Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantieappartementen' gelden de volgende regels:*

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;*
- b. per bouwvlak is ten hoogste 1 vakantieappartement toegestaan;*
- c. de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;*
- d. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte daarvan, geen gebouw zijnde maximaal 5,00 m mag bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2,00 m mag bedragen en lichtvoorzieningen waarvan de hoogte maximaal 8,00 m mag bedragen.*

#### **Artikel 8 Waarde – Cultuurhistorie**

##### **8.2.1 Karakteristieke bebouwing.**

*Dit artikel geeft aan dat geen wezenlijke veranderingen aangebracht dienen te worden en dat de monumentencommissie om advies gevraagd dient te worden.*

Er is geen sprake van herbouw van een karakteristiek of cultuur-historisch waardevol gebouw. Door nalatigheid van de veestal door de eigenaren is deze grotendeels ingestort en sloop is onafwendbaar. Bouwmaterialen zijn voor het overgrote deel niet meer te gebruiken, de cultuur historisch waardevolle constructie en de functie veranderen.

#### **Artikel 11 Algemene aanduiding regels.**

##### **11.1 Verbod milieuzone- beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.**

*Centraal staat de kwaliteit van bodem, grondwater en landschap met aandacht voor biotische abiotische en cultuurhistorische waarden in overeenstemming met Provinciaal Omgevingsplan Limburg.*

Onderhavig plan past niet in bovengenoemde waarden. Slechts renovatie van het vervallen gebouw met bestemming veestal is passend.

## 11.2 Verbod milieuzone – stiltegebied.

*Storende gebruiksvormen zoals lawaaisporten, vormen van intensieve recreatie, niet-agrarische bebouwing en infrastructuur, behalve indien het beoogde gebruik geen onevenredige akoestische verstoring tot gevolg heeft.*

Onderhavig plan past niet binnen bovengenoemde voorwaarden. Overnachtingsmogelijkheden zijn verstorend en zodoende intensieve recreatie, terwijl duidelijk sprake is van niet-agrarische bebouwing (recreatiewoning) en infrastructuur (oprit met parkeerplaatsen).

## Zienswijze m.b.t. de Toelichting.

### Hoofdstuk 1. Inleiding

#### 1.1 aanleiding

Tekst Aelmans: *'Het voornemen bestaat om dit schuurtje te renoveren en te verbouwen tot één vakantiewoning.'*

Overigens staat elders in de toelichting dat het schuurtje gesloopt wordt.

**SNG: Van renovatie kan geen sprake zijn, het schuurtje is ingestort. Maar ook als het schuurtje nog recht zou staan kan geen sprake zijn van renovatie omdat de bouwmaterialen niet geschikt meer zijn om bij eventuele nieuwbouw te gebruiken. Er zal dan ook van totale nieuwbouw sprake zijn. De herbouw van een eenvoudige schuilstal voor vee zou, gezien de huidige bestemming, acceptabel zijn. Beter is het om dit hellend terrein terug te geven aan de natuur als ecologische verbindingzone tussen Sousberg en Keutenberg.**

Tekst Aelmans: *B&W van Valkenburg a/d Geul is bereid medewerking te verlenen aan dit plan.*

**SNG heeft voor deze medewerking geen enkele onderbouwde controlecheck of motivatie van de gemeente Valkenburg gevonden. Wel zijn er belangrijke motieven om hiermee juist niet akkoord te gaan. Motieven die vastgelegd zijn in ruimtelijke regelgeving van de provincie, beleidsnotities van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en de Wet Natuurbescherming.**

De perceelgrootte is circa 2.800 m<sup>2</sup> en ligt geheel in NNN. Circa 800 m<sup>2</sup> is zelfs Natura 2000. Er wordt 1.000 m<sup>2</sup> onttrokken aan de huidige bestemming en NNN.

SNG komt hier later op terug want deze motieven wegen zwaarder dan de wens van de aanvrager voor een vakantiewoning op deze kwetsbare plek.

#### 1.2 Situering plangebied

Tekst Aelmans: *'Komende vanuit Schin op Geul is het veldschuurtje de eerste bebouwing aan de linkerkant van de straat bij binnenkomst van het buurtschap Keutenberg.'*

**SNG constateert dat het veldschuurtje inderdaad de eerste bebouwing aan de linkerkant van de straat is, maar het pand ligt buiten het bebouwde gebied dus in het buitengebied. Akkoord gaan betekent dus ook uitbreiding van de bebouwde kom van het gehucht dus een verstedelijking van het buitengebied. Dat is wat SNG betreft ongewenst.**

#### 1.3 Juridische status

Tekst Aelmans: *Er worden veel belangrijke waarden benoemd die, kort weg, allen te maken hebben met natuur- en landschappelijke en cultuurhistorische waarden maar die volgens de toelichting geen belemmeringen vormen voor het omzetten van de huidige natuur in verblijfsrecreatie.*

**SNG constateert, in tegenstelling tot de toelichting, wel zwaarwegende redenen om geen toestemming te verlenen voor een wijziging bestemmingsplan van goudgroene natuur tot verblijfsrecreatie. Nu al zijn er meer recreatieve overnachtingsmogelijkheden in het gehucht Keutenberg dan woningen. Andere zwaarwegende redenen volgen hierna.**

#### 1.4 Planvorm

Tekst Aelmans: .....*het bestemmingsplan en de te verlenen omgevingsvergunning activiteit bouwen in één procedure.....*

**SNG is van mening dat, als je voor dit plan toestemming geeft, je ook wel alle (provinciale) regels kan afschaffen. In dit geval een privilege scheppen geeft andere aanvragers in eenzelfde situatie ook rechten (gelijkheidsbeginsel). Hebben beleidsvisies op het gebied van natuur en landschap dan nog waarde?**

**Daarbij zijn in de regels bij dit plan passages te vinden die in tweede instantie een verdere uitbouw van recreatiemogelijkheden toelaten.**

### Hoofdstuk 2. Planologisch beleidskader

#### 2.1 Rijksbeleid

Tekst Aelmans kort samengevat: *Het voorliggend plan staat niet in dienst van een hoger overheidsdoel. Er is geen belangwekkende reden als urgentie of ideëel doel om dit plan te ondersteunen. Wel geeft de landelijke overheid argumenten om zorgvuldig om te gaan met onbebouwd buitengebied. Het belang van de ecologische hoofdstructuur wordt wel benadrukt. Het plan ligt dan ook in een ecologische verbindingszone, een NNN.: De hellingen van het Geuldal hebben een hoge natuurwaarde en Natura 2000 ligt in de directe nabijheid.*

**SNG is dan ook van mening dat Rijksbeleid, inmiddels beschreven in de NOVI, juist gericht is op het behoud van deze waarden en dat bebouwing voor recreatieve doeleinden niet binnen dit beleid past.**

**SNG bestrijdt de mening van de nota dat er geen belemmeringen zijn. Zelfs de nieuwe coalitie van Gedeputeerde Staten constateert dat bescherming beter moet en spreekt over het beter conserveren van natuur- en landschapswaarden.**

#### 2.2 Provinciaal beleid

Tekst Provincie: *De 'Goudgroene natuurzone' vormt het Limburgse deel van het 'Nationale Natuurnetwerk'. Binnen de goudgroene zone streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur, en de ontwikkeling van nieuwe natuur.*

De toelichting van Aelmans schetst een beeld alsof het plaatsen van een vakantiewoning met parkeergelegenheid geen relevante wijziging behelst, maar de ingreep heeft wel degelijk een stevige negatieve invloed op het gebied. Stel je voor dat solitaire vakantiehuizen overal in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg wel toegestaan worden...

Tekst Aelmans: *Vanuit beleidsmatig oogpunt in relatie tot voorliggende planontwikkeling is geen sprake van relevante wijzigingen.*

**SNG vindt dit een onbegrijpelijke en onjuiste conclusie omdat alle teksten in zowel POL 2014 als in de POVI juist heel duidelijk aangeven dat ontwikkelingen als nieuwe recreatieve overnachtingsmogelijkheden op dit type hoogwaardige natuur- en landschapsplek zeer ongewenst zijn. Er is juist wel sprake van een relevante wijziging: van schuilstal voor dieren naar een vakantieappartement voor toeristen.**

**Om die reden is de uitzonderingsregel ook niet van toepassing:**

Tekst Provincie: *Toepassing van het eerste lid vindt alleen plaats indien uit het ruimtelijk plan blijkt dat: de voorgestelde ingreep slechts leidt tot een beperkte aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden en samenhang van de Goudgroene natuurzone in het desbetreffende gebied;*

De oude schuilstal voor vee heeft (had) wellicht een landschappelijke waarde, nieuwe vakantieappartementen met menselijke activiteiten natuurlijk niet waardoor wel degelijk sprake is van een zeer ongewenste ingreep.

**SNG is van mening dat het bouwen van een vakantieappartement, inclusief parkeerplaatsen en terras een onacceptabele verandering is van de bestemming in deze goudgroene zone en door overheden niet toegelaten dient te worden.**

Tekst Aelmans: *Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling dient te worden aangegeven hoe het initiatief kan leiden tot een kwalitatieve versterking van de Goudgroene natuurzone. Bij voorliggende planontwikkeling wordt circa 1.000 m<sup>2</sup> voor agrarisch grondgebruik bestemde gronden, gelegen binnen de 'Goudgroene natuurzone', duurzaam onttrokken aan de landbouw en herbestemd tot 'Natuur'. Dit voor 'Natuur' te bestemmen terreindeel zal fysiek worden omheind ten behoeve van extensieve begrazing door schapen. De nieuwe natuurbestemming vormt een toevoeging aan de reeds bestaande natuurbestemming op het oostelijke deel van het plangebied. Op deze wijze leidt voorliggende planontwikkeling tot een kwalitatieve verbetering van de 'Goudgroene natuurzone' ter plekke.*

Nu heeft het gebied al de goudgroene natuurwaarde (NNN), passend in dit landschappelijk gebied. De toelichting doet lijken alsof de uitvoering van het plan de natuurlijke kwaliteit verstevigt, maar dat is niet juist.

**SNG vindt het toewijzen van 1000 vierkante meter aan de natuur een 'koekje van eigen deeg' omdat het nu ook hoge natuurwaarde heeft met extensieve begrazing door schapen. Dus van versterking of vergroting van de natuurwaarde in dit gebied is geen sprake. Het is niets anders dan feitelijke afwaardering van 1000 vierkante meter naar bestemming 'recreatie – verblijfsrecreatie', omdat dit gebied gebruikt gaat worden voor recreatieve doeleinden: vakantieappartementen, parkeerplaatsen en terras. Dus niets anders dan een verstedelijking in het buitengebied en onacceptabel.**

Tekst Aelmans: *Onderhavig plangebied is voor een zéér beperkt deel gelegen in een stiltegebied zoals aangewezen door de provincie. In stiltegebieden geldt een aantal beperkingen vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). De specifieke regelgeving voor stiltegebieden is opgenomen in paragraaf 4.6 OvL2014. Voorliggende planontwikkeling voorziet niet in activiteiten strijdig met de provinciale regels voor stiltegebieden.*

Een gedeelte van het terrein ligt tevens in het officieel beschermde 'Stiltegebied Keutenberg - Gerendal'. Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kent enkele van deze gebieden. Stiltegebieden hebben het doel zal zijn om rust en stilte, datgene waar mensen behoefte aan hebben, te creëren in een verder lawaaiige wereld. Het produceren van (gemotoriseerd) geluid dient te worden voorkomen (uitgezonderd landbouwverkeer en verkeer van bewoners in het gebied).

**SNG vindt het niet wenselijk om een nieuwe recreatieve voorziening in en aan de rand van een stiltegebied te scheppen. Voorliggend plan is dus wel degelijk strijdig met betreffende provinciale regels.**

In de aanvraag wijziging bestemmingsplan wordt verwezen naar de Ladder van Duurzame Verstedelijking voor motivering van de vakantieappartementen:

- *De Provincie stelt bij de Ladder dat er voor monumentale panden bekeken dient te worden of het door functieverandering mogelijk is betreffende pand te behouden.*

**SNG vindt dat, indien het pand correct onderhouden was en nog zou bestaan, het eenvoudig was om de huidige bestemming, schuilplaats voor vee, te behouden. Een renovatie met wijziging van de bestemming zou overbodig zijn. Maar door nalatigheid bestaat het pand niet meer. Een vakantiewoning is een heel andere bestemming met winstoogmerk.**

- *Als eerste dient in de Ladder aangetoond te worden dat er behoefte is aan nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied.*

**SNG weet dat er geen specifieke behoefte bestaat aan een recreatiewoning, niet hier en niet elders omdat er meer dan voldoende aanbod is. Daarbij is de ladder bedoeld voor o.a. wonen en niet voor een vakantiewoning in goudgroene natuur.**

Slecht onderhoud wordt, met deze goedkeuring van de gemeente, beloond. Het pand is volledig in elkaar aan het storten en bestaat in feite niet meer. Oorspronkelijke bouwmaterialen hebben nauwelijks meer bouwwaarde en zijn ook niet meer te gebruiken. Van een emotionele binding, zoals in de toelichting staat, is vanwege de jarenlange nalatigheid derhalve zeer zeker geen sprake.



**SNG ziet daarom maar twee mogelijkheden: Renoveren als schuilstal (eventueel hooiopslag) voor vee of de restanten van de ingezakte stal opruimen en het gebied volledig teruggeven aan de natuur, de ecologische verbingszone tussen Sousberg en Keutenberg. Daarbij past het teruggeven aan de natuur van dit perceel uitstekend in de visie van overheden voor herstel van natuurwaarden van de Geuldalhellingsen.**

In de aanvraag wijziging bestemmingsplan wordt tevens verwezen naar het advies van Stichting Kwaliteitscommissie Limburg voor onderbouwing van deze aanvraag:

- *Ontwikkelingen kunnen eventueel plaats vinden indien er aantoonbare kwaliteitswinst geboekt kan worden.*

**SNG is van mening dat voorliggend plan op geen enkel wijze zal bijdragen aan kwaliteitswinst. Nu is het hele gebied Goudgroene Natuur (NNN) en het ligt gedeeltelijk in een Stiltegebied en grenst ook nog eens aan Natura 2000. Er bevond zich een schuilstal voor vee. Als de plannen doorgaan komt er een vakantiewoning met terras en parkeerruimte en gaat er ruim 1000 vierkante meter natuur verloren.**

**SNG ziet een gedeelte van het perceel de bestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie' krijgen en deze verstedelijking is een stevig kwaliteitsverlies. Er komt geen compensatie met nieuwe natuur omdat het hele perceel nu in zijn geheel reeds de hoge waarde Goudgroen heeft.**

- *De huidige situatie past bij alle kenmerken die horen bij natuurwaarden, stiltegebied, buitengebied en open ruimte in het landschapspark, de vier basiskenmerken van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.*

**SNG vindt het daarom vermeldenswaardig dat het gebied waar nu schapen grazen dan ruimtelijk in beslag genomen wordt door mensen in een vakantiewoning dat leidt tot ongewenste intensieve activiteiten in de natuur. Temeer omdat de eigenaar niet ter plekke woont en er dus geen toezicht is.**

Het plan ligt op minder dan 25 m van kwalificerend habitatype (Eiken-Haagbeukenbos) dat ter plekke bovendien nog zeer goed is ontwikkeld. Het bos-weidegebied kent hoge natuurwaarde met veel Rode lijstsoorten waaronder wilde orchideeën. Bovendien zijn het typische soorten van dit habitatype, namelijk het leefgebied van bijvoorbeeld de Spaanse vlag, Vliegend hert en Geelbuikvuurpad. Deze soorten worden ook met regelmaat op de Keutenberg gezien.

## 2.3 Regionaal beleid

Tekst Visie Vrijetijdseconomie 2030:

*De geformuleerde ambities voor de vrijetijdseconomie in Zuid-Limburg in 2030 zijn als volgt:*

- *toerisme blijft bijdragen aan duurzame economische structuurversterking van de regio;*
- *kwalitatieve groei gaat boven kwantitatieve groei gaat;*
- *landschappelijke en stedelijke kwaliteiten moeten elkaar versterken;*
- *de vrijetijdseconomie helpt om natuur en landschap te ontwikkelen;*
- *inwoners en gasten kunnen heel Zuid-Limburg beleven.*

Initiatiefnemers geven in de aanvraag te kennen dat ze een bijdrage willen leveren aan voornoemde ambities.

**SNG is van mening dat onderhavig plan totaal niet aansluit bij de Visie Vrijetijdseconomie 2030. Overheden weten dat de wensen en grenzen voor het aantal overnachtingsplekken, vooral huisjes en appartementen, al lang overschreden worden. Er is een overaanbod van dit type overnachtingsaccommodaties in Zuid-Limburg. Vooral op plaatsen in het buitengebied rond Schin op Geul, wat hier het geval is. Er is dan ook geen sprake van kwalitatieve groei (wat dat ook zijn moge), maar wel van kwantitatieve groei in het kwetsbare open buitengebied. Het past dan ook op geen enkele wijze bij het versterken van de landschappelijke en stedelijke kwaliteiten. Het biedt geen bijdrage aan het ontwikkelen van landschap en natuur en het doet afbreuk aan de beleving van Zuid-Limburg.**

## 2.4 Gemeentelijk beleid

Het – kunnen we wel stellen- veldschuurtje is dusdanig onderhouden dat het op dit ogenblik vrijwel in zijn geheel is ingestort. Er kan geen sprake meer zijn van herstel, de nu nog aanwezige bouwmaterialen zijn onbruikbaar geworden. Het is niet mogelijk om dit schuurtje in dezelfde cultuurhistorische staat te herstellen.

De cultuurhistorische waarde van de schuur is gekoppeld aan het gebruik ervan: een veldschuur voor vee en opslag van hooi. Zoals verder uit deze toelichting blijkt zal bij nieuwbouw die cultuurhistorische waarde juist niet behouden blijven waardoor dit argument niet geldt.

Het schuurtje ligt op goudgroene natuurzone. Gemeentelijke regels op het gebied van cultuurhistorische waarde zijn voornamelijk van toepassing binnen bebouwd gebied, in het buitengebied spelen ook andere factoren een belangrijke rol.

**SNG is van mening dat door het vervallen veldschuurtje verder af te breken en er een recreatiewoning te plaatsen zal de cultuurhistorische waarde onmogelijk behouden kunnen blijven, zoals ook op de bouwtekening te zien is. Het is op zijn hoogst een 'lookalike'.**

*De Kwaliteitscommissie Limburg heeft een positief advies gegeven over deze wijziging bestemming.*

SNG vindt het onbegrijpelijk dan de KCL met voorliggend plan kan instemmen. Immers:

- Het huidige gebruik als veestal is onderdeel van de cultuurhistorische waarde, een vakantiewoning niet.
- De huidige bouwstoffen zijn niet meer te gebruiken, volledig nieuw materiaal zal toegepast worden.
- De uitstraling verandert, in het groene gebied komen ook een terras, oprit en parkeerplaatsen.
- De genoemde nieuwe natuur is dubieus, de huidige natuurwaarde is het meest passend.
- In 2020 ging de Kwaliteitscommissie nog er van uit dat gesloopt en herbouw zou plaats vinden en was hier tegen. Nu heeft deze commissie toestemming gegeven omdat de initiatiefnemers de veldschuur willen renoveren om deze te behouden. Dit kan niet meer, sloop en herbouw zal alsnog plaats vinden. KCL heeft in tweede instantie naar dit plan met een beslagen bril gekeken en haar advies met een gekleurde bril herschreven zonder integrale visie waarbij niet gekeken is naar de desolate toestand van de veldschuur.

**SNG vindt het advies van de KCL dan ook van weinig waarde en wij verzoeken de gemeente dan ook dit advies zeer kritisch te bezien.**

## Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

Over de beschrijving van dit waardevol gebied is hiervoor al veel geschreven.

De ruïne van de veldschuur ligt los van de bebouwde kern Keutenberg in het open buitengebied. Als oude veldschuur heeft het pand enige cultuurhistorische waarde, de nieuwe vakantiewoning voor recreatief gebruik heeft geen enkele cultuurhistorische waarde meer maar vormt een inbreuk op het open landschappelijk gebied.



## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Reactie op de tekening bij dit hoofdstuk:

De situatie op de tekening van de ruimtelijke toelichting laat zien dat op het hele gebied langs de weg een verstedelijking ontstaat met een vakantiewoning met terras, een oprit met drie parkeerplaatsen. **SNG is van mening dat hierdoor de huidige landschappelijke uitstraling van het gebied, inclusief het compacte gehucht, volledig vernietigd wordt. Hier kan echt geen sprake meer zijn van een landschappelijke uitstraling en van een cultuurhistorisch monument. Tevens wordt er een nieuwe schuilstal voor schapen gebouwd, de oude cultuurhistorisch waardevolle stal verdwijnt immers. In de verre omtrek zal dit complex zichtbaar zijn, niet als oude veldschuur maar als vakantiewoning met parkeerplaats. Dit perceel zal zijn landschappelijk karakter dat het nu heeft volledig verliezen.**

Reactie op de tekst in dit hoofdstuk:

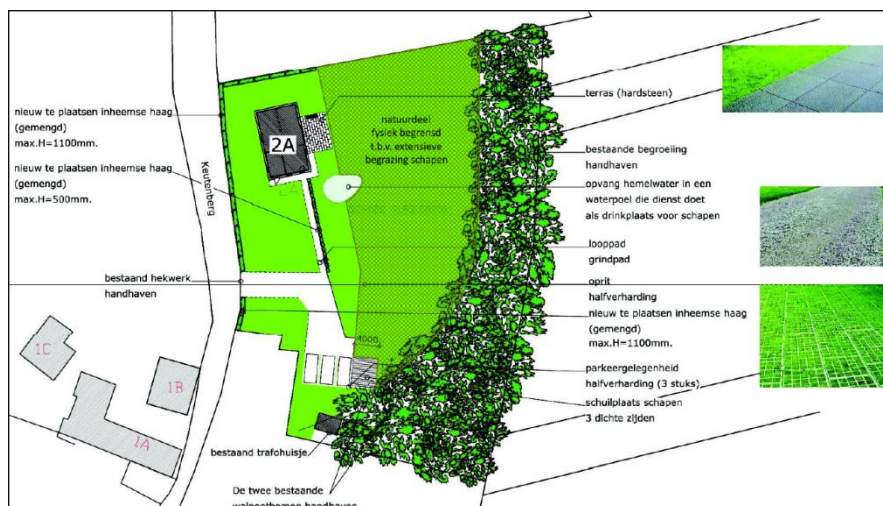
*De toelichting beschrijft inzet voor behoud van natuurwaarden zoals onderdak voor vleermuizen, uilen, insecten en aanplant van pimperl om de blauwe pimperlvlinder kansen te bieden.*

**SNG is van mening dat deze voornemens niet serieus te nemen zijn. In de toelichting weet men niet eens de naam van het beschermde pimperlblauwtje correct te benoemen en is men er niet van op de hoogte dat deze vlinder hier nooit gevlogen heeft. Een insectenhotel is, gezien de ruime hoeveelheid aanwezige nestgelegenheid voor insecten, overbodig en slechts een symbolische activiteit.**

*De toelichting beschrijft dat het overige gedeelte van het terrein, het gedeelte waar niet gebouwd wordt, een open gebied dient te blijven met extensieve begrazing door schapen omdat dit het best passend is.*

**SNG vindt dit een vreemde beredenering: de bomen zouden wel de openheid schaden maar de schade voor de openheid door de vakantiewoning met parkeergelegenheden langs de weg wordt niet benoemd?**

SNG vraagt zich ook hier af of de adviescommissies wel integraal gekeken hebben. Wat KCL betreft was SNG eerder al duidelijk. Wat de positieve reactie van de Stadsbouwmeester betreft, zijn advies laat ook duidelijk zien dat van een integrale visie geen sprake is.



Deze kaart laat zien dat sprake is van verstedelijking met de vakantiewoning, terras, oprit en parkeerplaatsen in het buitengebied. Niet te vergelijken met de veldschuur van weleer.

## Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten

SNG wil hier alleen verder ingaan op het onderdeel 'cultuurhistorische waarden, de natuurwaarden, de natuurbescherming'.

De aanvraag wijziging bestemmingsplan schrijft bij hoofdstuk 5 onder 'Groene karakter':

*Aan de straatzijde wordt een haag ter geleiding aangeplant, de parkeerplekken worden in grasbetonblokken uitgevoerd, en circa 1.000 m<sup>2</sup> van het weiland wordt duurzaam aan het agrarische grondgebruik onttrokken en toegevoegd aan de natuurbestemming.*

De werkelijkheid is, dat ongeveer 1000 vierkante meter 'Goudgroene natuurzone' en 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden' onttrokken wordt en omgezet wordt in 'Recreatie Verblijfsrecreatie' waarvan een groot gedeelte bebouwd of verhard wordt. Dat gesproken wordt over nieuwe natuur is onjuist. De 1000 vierkante meter is geen nieuwe natuur maar bestaande 'Goudgroene natuurzone' en 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarde'.

Elders staat dan ook dat dit een open groene weide, zoals het nu ook al is, dient te blijven. Overigens gaat het om meer dan het groene karakter, nl. de typische landschappelijke waarden zoals tussen open en gesloten, een kenmerk dat hier geweld aangedaan wordt.

In de Provinciale nota's over beheer van Goudgroene zones /Natuurnetwerken' staat:

*'Artikel 8.2 Instructieregels voor omgevingsplannen Natuurnetwerk Limburg*

*Lid 1 Een omgevingsplan dat van toepassing is op locaties binnen het Natuurnetwerk Limburg laat geen nieuwe activiteiten of wijziging van bestaande activiteiten toe als deze:*

- a. nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Limburg; of*
- b. kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang tussen de gebieden van het Natuurnetwerk Limburg.*

*Lid 2*

*De motivering bij een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de voorwaarden uit lid 1 is voldaan.'*

**En verder:**

*'Artikel 8.2 is niet van toepassing op nieuwe activiteiten of wijziging van bestaande activiteiten, als:*

- a. er sprake is van een groot openbaar belang; en*
- b. er geen reële andere mogelijkheden zijn om in dit belang te voorzien; en*
- c. uit het omgevingsplan blijkt hoe negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt; en*
- d. uit het omgevingsplan blijkt hoe negatieve effecten voor het overige worden gecompenseerd, waarbij:*
  - 1°. de compensatie niet mag leiden tot verlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de wezenlijke kenmerken en waarden;*
  - 2°. de compensatie tijdig plaatsvindt:*
    - i. op financiële wijze; of*
    - ii. in natura in nog niet gerealiseerde delen van het Natuurnetwerk Limburg.'*

**En verder:**

*'Artikel 8.2 is niet van toepassing op een individuele, kleinschalige ontwikkeling die leidt tot een verbetering van het Natuurnetwerk Limburg in dat gebied.*

*Lid 2*

*Toepassing van het eerste lid vindt alleen plaats als uit het omgevingsplan blijkt dat:*

- a. de voorgestelde ingreep slechts leidt tot een beperkte aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden en samenhang van het Natuurnetwerk Limburg in dat gebied;*
- b. de voorgestelde ingreep leidt tot een kwalitatieve versterking van het Natuurnetwerk Limburg;*
- c. de oppervlakte natuur van het Natuurnetwerk Limburg ten minste gelijk blijft;*
- d. de kwaliteitswinst niet wordt gefinancierd uit reguliere middelen voor realisatie van het Natuurnetwerk Limburg.'*

**SNG vindt het duidelijk, dat onderhavig plan zeker niet aan alle Provinciale voorwaarden voldoet.**

De aanvraag wijziging bestemmingsplan schrijft onder 'Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed':

*'Als gevolg van onderhavige planontwikkeling wordt een als cultuurhistorisch waardevol aangemerkte vervallen schuur gerenoveerd en verbouwd tot recreatiewoning. Hiermee worden de cultuurhistorische waarden van het gebouw hersteld en middels het bieden van een duurzame gebruiksfunctie voor de langere termijn gewaarborgd.'*

**SNG laat in haar zienswijze duidelijk zien dat van waarborgen van de cultuurhistorische waarden niets over blijft, dat er een totaal nieuw lookalike pand wordt gebouwd, dat er sprake is van verstedelijking van het buitengebied met een vakantiewoning, terras en parkeergelegenheden.**

In het rapport (Eggen) over de cultuurhistorische waarden staat het volgende:

*'.....Op basis van de (her-)gebruikte materialen en de uitvoering is een datering te geven van het eerste stuk tussen 1940 en 1945, uitgebreid rond 1960. Daarmee is meteen gezegd dat het geen historische of monumentale waarde heeft, maar wel een cultuurhistorische..... Het schuurtje heeft geen architectonische waarde, terwijl de bouwhistorische waarde als indifferent geklasseerd kan worden..... De cultuurhistorische waarde is hoog, gelet op de oorsprong en de intentie die daar achter steekt: een functioneel gebouw neerzetten op een gewenste plek, met gebruik van her en der verkregen materialen. Dat alles wel in een voor de streek gebruikelijke vorm, waarbij het schilddak weliswaar bewerkelijker is dan een zadeldak, maar aan de andere kant het opbouwen van hogere, spits zijgevels vermijdt.....'*

Waarmee aangetoond wordt dat er geen architectonische waarde is en de bouwhistorische waarde zeer beperkt, maar in zoverre toch aanwezig, daarvan blijft niet veel overeind indien het gebruik (recreatiewoning) verandert en de omgeving (oprit, parkeerplaats, terras) verandert. Het rapport gaat uit van de huidige bestemming in de huidige geïsoleerde omgeving en deze waarde verdwijnt. De cultuurhistorische waarde van het veldschuurtje staat overigens niet vermeld in het initieel bestemmingsplan en bestaat daarom in feite niet.

Onder het kopje Natura 2000 (stikstof) vinden we nog meer voornemens die niet waar te maken zijn:

- *Slechts 50 motorvoertuigenbewegingen per maand is niet realistisch.*
- *Stimulering elektrische auto's en fietsen, gasten bepalen of ze dit willen.*

**SNG is van mening dat voornoemde beweringen niet hard te maken zijn en geen recht doen aan het beschermen van Natura 2000 waarden, die zelfs op een gedeelte van het perceel gelegen is.**

Verschillende bewoners en bezoekers hebben op het terrein en op de ruïne beschermde dieren aangetroffen, zoals Steenuil, Bosuil en Ransuil, maar ook de Das wordt hier veelvuldig waargenomen. Er wordt niet onderzocht welke invloed de transitie heeft op deze dieren als dit stille gebied met inmiddels vervallen veldschuur verandert in een gebied met recreatieve activiteiten rond een vakantiewoning, terras en parkeerplaatsen.

*In het plan staat dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming niet nodig zou zijn en dus ook geen uitgebreid onderzoek. Notabene in Goudgroen naast Natura 2000.*

**SNG weet dat in dit geval een natuuronderzoek juist wel juist een vereiste is, maar het ontbreekt.**

In het plan is te vinden dat een groot deel van het gebied onttrokken wordt aan Goudgroene zone (één van de twee dubbelbestemmingen samen met Natura 2000) en bestemd wordt als (recreatie)wonen en parkeren en niet zoals dit plan aangeeft dat de bestemming goudgroen (met Natura 2000) één op één overgenomen wordt. Dit geldt alleen voor een deel van het perceel.

**SNG is van mening dat de toelichting niet overeenkomt met de toekomstige werkelijkheid zoals hieronder blijkt.**

Tekst onder het kopje Duurzaamheid:

*'Zo zullen waar mogelijk de van de te slopen bebouwing vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.*

*In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.'*

Het gebouw is in zulk een verregaande staat van ontbinding dat aangenomen kan worden dat er hoogstens enkele mergelblokken in de bebouwing toegepast kunnen worden. Er zal sprake zijn van vrijwel een geheel nieuw 'cultuurhistorisch monument' dat overigens erg zal afwijken van het gebouw zoals het er uitzag voordat dit verwaarloosd was. Er kan geen sprake zijn van restauratie maar er is wel sprake van het bouwen van een moderne vakantiewoning waarbij ook nog eens een oprit, parkeerplaatsen en een terras aangelegd worden.

Daarbij ontstaat een groot bouwvlak met functie 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en er wordt gegraven voor fundamenteën.

**SNG is van mening dat de voorliggende toelichting valt onder de categorie 'gebruikmaking van marketingstrategieën om colleges, gemeenteraden, ambtenaren en adviescommissies te sensibiliseren' maar geven geen daadwerkelijke beschrijving van de impact van deze wijziging bestemmingsplan.**

**De regels voor het bouwen van de vakantiewoning met terras, oprit en parkeerplaatsen laten op geen enkele wijze zien dat het een renovatie van een schuilstal betreft.**

**De verbeelding ontbreekt in zijn geheel.**

Daarnaast zien we vaker de term 'waar mogelijk' e.d. wat de interpretatieruimte voor de uitvoer wel erg groot maakt (bv. materiaalgebruik).

## Zienswijze op het natuuronderzoek.

Het veldbezoek was van 1u15 in juni overdag. Het bestond alleen uit een quickscan Flora- en Fauna maar geen volledige natuurtoets. Er heeft dus geen volledige toetsing plaats gevonden aan Natura 2000, behalve dan de stikstoftoets. Een quickscan heeft als doel te inventariseren naar welke soorten nader onderzoek moet gebeuren, zeker in en aan de rand van Natura 2000. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk, daarom is een aantal soorten niet uit te sluiten.

De Keutenberg is leefgebied van de Das, Steenmarter en diverse vleermuizen en dit kan met zekerheid vastgesteld worden.

De Das wordt regelmatig gezien in het gebied. Bovendien is de walnoot in de bosrand uitermate aantrekkelijk voor een Das om op te foerageren. Dat de Das op het moment niet gezien is wil niet zeggen dat het geen leefgebied is van de Das. Bovendien zijn wissels en sporen niet zichtbaar in een door schapen intensief begraasd grasland.

Ook de Steenmarter, Bunzing en Wezel worden regelmatig gezien. Sterker nog het stalletje is (was) uitermate geschikt als schuilplaats voor marterachtigen maar ook uilen en vleermuizen en de directe omgeving is interessant foerageergebied. Ook deze zijn gemist: overdag hoor je geen uilen en zie je geen vleermuizen. Verder zijn er waarnemingen ter plaatse van Alpenwatersalamander, Hazelworm en Eekhoorn in directe omgeving.

**SNG is van mening dat er onvoldoende onderzoek naar natuurwaarden in deze Goudgroene zone (NNN) en Natura 2000 heeft plaatsgevonden, maar wat SNG betreft hoeft dit ook niet meer omdat voldoende is aangetoond dat een vakantiewoning niet toegelaten kan worden op deze plek.**

## Zienswijze op de bouwtekeningen

De bouwtekening heeft niet ter inzage gelegen gelijktijdig met de wijziging van het bestemmingsplan en concept omgevingsverordening wat wel nodig is.

De tekening hebben wij eerder opgevraagd daar in eerste instantie de realisatie van het bouwen van de vakantiewoning Keutenberg 2a zou gebeuren via de reguliere procedure.

SNG heeft hierop gereageerd en aangegeven dat deze nieuwbouw van de vakantiewoning slechts plaats kan vinden via de uitgebreide procedure.

De bouwtekening is slechts een 'lookalike' van het oorspronkelijk schuilstalletje en het aantal originele onderdelen en de vormgeving wijken fundamenteel af van het origineel dat er van renovatie geen sprake is maar van nieuwbouw. Daar waar aan de originele veldschuur nog wel eventueel een cultuurhistorische waarde gekoppeld kon worden gaat dit bij de vakantiewoning volledig verloren. 'Kon' omdat de veldschuur door verwaarlozing grotendeels is ingestort en niet meer kan dienen als veldschuur.

Op de foto's hieronder is te zien dat de recreatiewoning louter en alleen nieuwbouw betreft. Mochten er alsnog 'natuur-inclusieve' elementen aan toegevoegd worden dan kunnen deze beschouwd worden als 'natuurvriendelijk tuinieren' maar met natuurbehoud heeft het echter niks te maken.

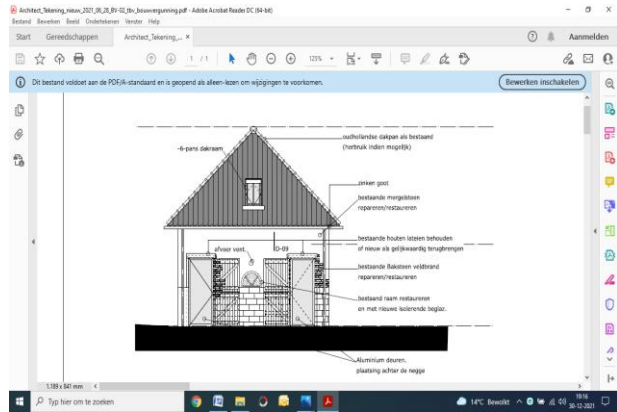
Overigens ligt het gebouw bovenaan, maar wel nog in de dalhelling.

Hierna vindt u de vergelijking in beeld met de huidige veestal en toekomstige vakantiewoning, waarbij terras oprijt en parkeerplaats niet in beeld zijn gebracht.





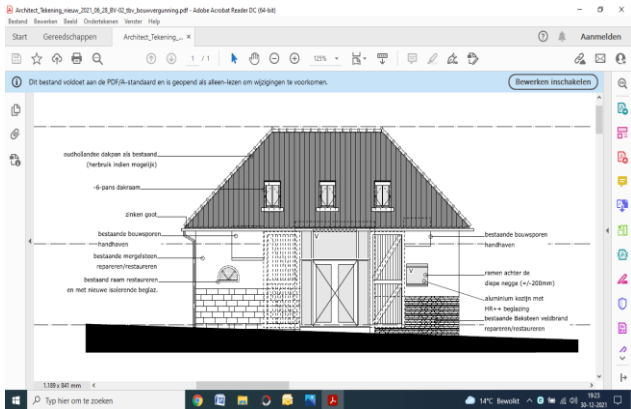
Rechter zijgevel oud



Rechter zijgevel nieuw



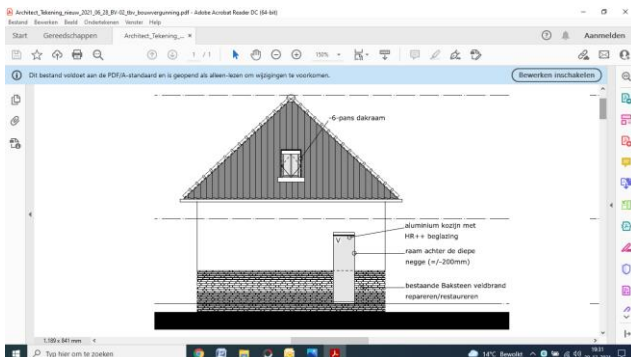
Achtergevel oud



Achtergevel nieuw



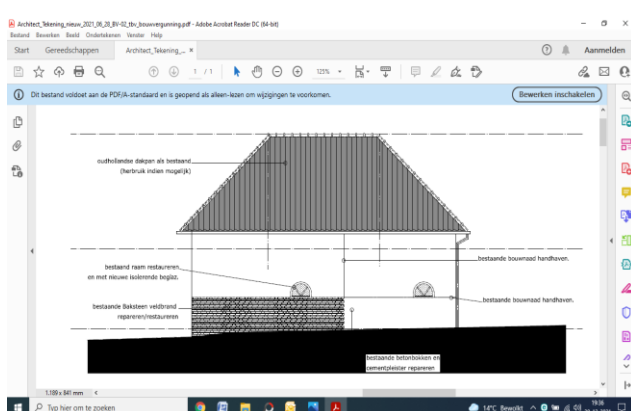
Linker zijgevel oud



Linker zijgevel nieuw



Voorgevel oud



Voorgevel nieuw



Beschadigde restanten van het dak, dakpannen



Beschadigde restanten van het dak, hout



Zwaar beschadigde muur voorgevel



Muur voorgevel



Veldschuur vlak voor de totale ineenstorting.