



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

Aan:
Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Datum:
Schin op Geul, 27 mei 2020

Betreft:
Bezwaar tegen, door gemeente vastgesteld, bestemmingplan 'Partiële herziening BP
Buitengebied 2012 –Résidence Valkenburg'
NL.IMRO.0994.2018BP003-VA01

Geacht college,

Tot u wendt zich Stichting Natuurlijk Geuldal met een bezwaarschrift tegen, door gemeente
vastgesteld, bestemmingplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 –Résidence
Valkenburg'.

De Stichting zet zich in voor het behoud en verbetering van de natuur, het landschap en het
leefmilieu in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De Stichting is van mening dat zij gronden heeft om u te verzoeken het bestreden besluit te
vernietigen, hierbij vindt u het bezwaarschrift van de Stichting.

Met vriendelijke groet,
Bestuur van Stichting Natuurlijk Geuldal
Namens deze,
Drs. Peter Visser (voorzitter)
Wilma Peeters (secretaris)
Contactadres,
Keutenberg 5
6305 PP Schin op Geul
Tel. 0434592007 of 0646310955
natuurlijkgeuldal@gmail.com
www.natuurlijkgeuldal.nl
facebook [natuurlijk geuldal](https://www.facebook.com/natuurlijkgeuldal)

Raad van State, vervolprocedure gemeentelijk besluit uitbreiding Résidence Valkenburg

Kenmerk: NL.IMRO.0994.2018BP003-VA01

INHOUD:

1. Inleiding
2. Aanleiding
3. Beleid van overheden t.a.v. het Geuldal
4. Bezwaren van Stichting Natuurlijk Geuldal (SNG) gericht tegen door gemeente vastgesteld bestemmingplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 –Résidence Valkenburg' (kortweg 'herziening BP') NL.IMRO.0994.2018BP003-VA01
 - a. Bezwaren tegen de beleidsregels horende bij deze partiële herziening
 - b. Bezwaren vanwege het beleid (toelichting) horende bij deze partiële herziening
 - c. Overige bezwaren
5. Bijlagen

1. INLEIDING

Stichting Natuurlijk Geuldal is opgericht ten behoeve van behoud en verbetering van natuur, landschap en leefmilieu in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De notariële oprichtingsstatuten (*bijlage 1*) en de inschrijving in de Kamer van Koophandel (*bijlage 2*) zijn bijgevoegd.

De zienswijze die de Stichting heeft ingediend bij de gemeente Valkenburg a/d Geul is eveneens toegevoegd (*bijlage 3*), evenals de Nota Zienswijze, beantwoording door de gemeente (*bijlage 4*) waarbij onder 1. de beantwoording van de zienswijze van Stichting Natuurlijk Geuldal.

Het Zuid-Limburgse Heuvelland is een begrip in Nederland en ver daarbuiten vanwege zijn unieke eenmalige landschap, natuur- en cultuurwaarden. Iedereen is zich daarvan bewust. Dat laten activiteiten van bewoners zien, maar ook overheden tonen in nota's aan dat zij streven naar meer respect voor deze waarden.

Dit respect mondde in 2007 uit in een, door de provincie ondersteunde, wetenschappelijke nota bekend onder de naam 'Landschapsvisie Zuid-Limburg' (Wageningen 2007). Voor de eerste keer een allesomvattende visie waarmee overheden jaren vooruit kunnen. De uitgedragen visie werd breed gedragen, slechts de LLTB had enige kritische opmerkingen.

Het is niet helemaal duidelijk wat er hierna gebeurd is, maar deze Landschapsvisie verdween ergens achter in het archief. Wellicht had dit ook te maken met de Bankencrisis gevolgd door de Economische recessie waardoor natuur- en landschapswaarden op de achtergrond verdwenen en het beleid steeds 'Bleeker' werd. Iets wat nu ook weer dreigt te gebeuren en waar we later spijt van gaan krijgen.

Nu is er een bepaalde mate van wet- en regelgeving om enige bescherming voor natuur, landschap en leefomgeving te bieden. Helaas zonder alles omvattende visie. Er dienen zich daarbij andere problemen aan: Regels zijn op meerdere manieren te interpreteren en niet eenduidig, maar ook omdat overheden regels vaak naar willekeur hanteren.

Stichting Natuurlijk Geuldal (SNG) poogt, binnen bestaande spelregels, natuur, landschap en leefomgeving in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg te beschermen en waar mogelijk te verbeteren en vanuit deze doelstelling kunt u onze bezwaren beoordelen.

2. AANLEIDING

De redenen waarom Stichting Natuurlijk Geuldal (SNG) een bezwaarprocedure bij de Raad van State is gestart tegen het besluit van de Gemeente Valkenburg a/d Geul tot vaststelling bestemmingplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 –Résidence Valkenburg' is meerledig.

Voor een eerdere ontwikkeling zijn op 26 april 2016 via de reguliere voorbereidingsprocedure omgevingsvergunning verleend voor het in standhouden van recreatieve verblijfsobjecten buiten het kampeerseizoen en dit had via de uitgebreide voorbereidingsprocedure vergund moeten worden. SNG zat nog in een opbouwfase en heeft om die reden geen kans gezien zich eerder in deze transformatie te betrekken.

Er ontstond veel onrust in het dorp Schin op Geul en tijdens de gemeentelijke commissie EFTR van 10 mei 2017 waar Topparken de ontwikkeling van het bedrijf beschreef, gaf de vertegenwoordiger te kennen een bijeenkomst voor de inwoners van Schin op Geul te organiseren. (*bijlage 5*)

SNG zond op 13 september 2017 de gemeente een brief waarop SNG aangaf dat voor fase 4 de verkeerde reguliere voorbereidingsprocedure gebruikt werd en dat dit de uitgebreide voorbereidingsprocedure diende te zijn. De gemeente bleef in haar brief van 8 november 2017 vasthouden aan haar foute procedure. (*bijlage 6*)

Omdat de beloofde bijeenkomst uit bleef en de procedure vol in gang was, besloot SNG dan maar zelf deze bijeenkomst te beleggen. Dit vond plaats op 25 november 2017 en was zeer goed bezocht. Topparken gaf op veel vragen afdoende antwoorden maar de gemeente bleef zich in stilzwijgen hullen, iets wat niet gewaardeerd werd door de aanwezigen.

De gemeente heeft op 23 oktober 2017 voor fase 4 met de verkeerde, reguliere, voorbereidingsprocedure een omgevingsvergunning aan Topparken verleend voor uitvoering van: 'A. Van grondwerkzaamheden, aanleg van infrastructuur, leidingen en riool. B. Het aanleggen van twee vijvers en wadi's ten behoeve van de berging en geleidelijke afvoer van hemelwater. C. Het opheffen van de wintersluiting ter plaatse van het perceel gedeelte met de functieaanduiding kampeerterrein 2 zodat een jaarronde exploitatie mogelijk is.'

Pas na tussenkomst van de Commissie voor de Bezwaarschriften op 14 maart 2018 n.a.v. het bezwaarschrift van SNG, is het onderdeel 'opheffen van de wintersluiting ter plaatse van het perceel gedeelte met de functieaanduiding kampeerterrein 2 zodat een jaarronde exploitatie mogelijk is' onttrokken. (*bijlage 7*)

Hierna is een nieuwe aanvraag gestart, het onderhavige bestemmingplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 – Résidence Valkenburg'.

De gemeente geeft onvoldoende concrete antwoorden op de zienswijze van Stichting Natuurlijk Geuldal, vooral als het gaat de om de regels die Topparken bij haar aanvraag bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 –Résidence Valkenburg' presenteert, waardoor de kans op ongewenste situaties zeer aannemelijk is. (*bijlage 4*) De onderbouwing voor deze verstedelijking in dit zeer kwetsbare gebied laat naar de mening van SNG zeer te wensen over.

De gemeente hanteert bij de beoordeling van de aanvraag bestemmingplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 –Résidence Valkenburg' van Topparken, naar de mening van SNG, niet of niet op correcte wijze wet- en regelgeving zoals ze vastgesteld zijn door overheden.

Hierdoor dreigen ontwikkelingen plaats te vinden die zeer nadelig zijn voor natuur, landschap en leefomgeving en past het besluit van de betrokken overheden niet bij de intentie die overheden hebben met dit gebied, het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

SNG is opgericht om de belangen van landschap, natuur en leefomgeving in het Nationaal Landschap te behartigen, dat is de basis van ons functioneren. Onze bezwaren passen volledig in deze doelstellingen. (*bijlage 1*)

3. BELEID OVERHEDEN T.A.V. HET GEULDAL EN NATIONAAL LANDSCHAP ZUID-LIMBURG

In diverse nota's tonen de nationale, provinciale en lokale overheden hun beleid ten aanzien van natuurwaarden zoals Natura 2000, goudgroene natuur, landschapswaarden en leefomgeving: Natuurbeschermingswetten, Provinciale Omgevingsplannen, Omgevingsverordeningen, Gemeentelijk Kwaliteits Menu en Gemeentelijke Bestemmingsplannen. Regels die ook gelden voor de aanvraag van Topparken. Enkele belangrijke regels zijn ook weer verdwenen zoals de duidelijke Ecologische Hoofdstructuren en Rode Contouren.

Daarnaast is er wel vaak nog aanvullende regelgeving toegespitst op een bepaald gebied zoals in onderhavig geval 'bouwen in het Beekdal', maar ook betreffende het Nationaal Landschap Zuid-Limburg waar onderhavig bestemmingsplan midden in ligt.

Gemeentes dienen de toelichtingen en regels, zoals hier horend bij onderhavig vastgesteld bestemmingplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 –Résidence Valkenburg', te toetsen aan beleidsregels van overheden, deze toe te passen en voor belanghebbenden transparant te maken.

4. CONCRETE BEZWAREN GERICHT TEGEN BESLUIT GEMEENTE.

Onze bezwaren richten zich tegen het besluit van de gemeente en niet tegen het bedrijf Topparken. Dit bedrijf heeft het recht om de aanvraag bestemmingplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 –Résidence Valkenburg' in te dienen, waarbij het bedrijf zal streven naar een, voor hun zo gunstig mogelijke, vergunning met een, zo breed mogelijk inzetbare, ruime regelgeving.

De gemeente heeft de taak om deze aanvraag bestemmingplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 –Résidence Valkenburg' te toetsen aan wet- en regelgeving. Tevens zal zij ook dienen rekening te houden met algemeen geaccepteerde waarden en normen passend bij de natuurlijke en landschappelijke omgeving en haar inwoners zodat schade en overlast voorkomen wordt. Natuurlijk dient de gemeente naar de mening van SNG aandacht te hebben voor andere belangen zoals specifieke economische belangen van derden en werkgelegenheid.

Ook de Provincie en het Waterschap hebben een rol in dezen.

Om die redenen richt Stichting Natuurlijk Geuldal (SNG) zich tot u met bezwaren tegen het vastgesteld bestemmingplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 –Résidence Valkenburg' door de gemeente.

4.a Bezwaren tegen de beleidsregels horende bij deze partiële herziening

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.143 'voorzieningen van openbaar nut: voorzieningen zoals straatvoorzieningen voor afvalstoffen, transformatorhuisjes, schakelkasten, telefooncellen en wachthuisjes.

1.96 maatschappelijke voorzieningen: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.'

Artikel 4 Recreatie-Verblijfsrecreatie

In 4.2.2.a 'voorzieningen' en 4.2.2.e.6 'voorzieningengebouw' worden deze begrippen genoemd maar niet nader omschreven in Artikel 1 begrippen.

Bezwaar 1:

In Artikel 4 genoemde begrippen 'voorzieningen' en 'voorzieningengebouw' dienen nader omschreven te worden. Ze kunnen alles omvatten en het dient daarom duidelijk te zijn wat ze wel en niet kunnen zijn.

Overigens is in de laatste versie bij Artikel 4.2.2. onder e onder 6 van de planregels de term 'gebouw met sanitaire voorzieningen' vervangen door 'voorzieningengebouw' en dit is niet in de Staatscourant vermeld en kan grote gevolgen hebben. (*bijlage 8*)

Tevens missen we in Artikel 1 Begrippen een omschrijving van het begrip 'Beekdal' (van toepassing zijnde Omgevingsverordening Limburg 2017), terwijl andere begrippen als inundatiegebied en meanderzone wel beschreven zijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

Een deel van het gebied heeft Enkelbestemming 'Natuur' en grenst direct aan de bestemming Recreatie- Verblijfsrecreatie waarop meer dan 1000 mensen kunnen recreëren. Provinciaal valt dit gebied onder de Bronsgroene zone maar grenst aan Goudgroene zone met op zeer korte afstand Natura 2000. (*Bijlage 9*)

Bestemmingsregels bieden in theorie bescherming.

Het gehele park wordt vrijwel gebruikt voor vaste plaatsen, vakantiehuisjes het hele jaar rond.

Als 'Recreatie' gebied voor de gasten (zie *bijlage 10*, PowerPoint presentatie tijdens de Commissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer op 19 november 2019 door dhr. Franken) zijn twee kleine stroken ingericht. Doch het bovenste gebied 'Recreatie' heeft in de Partiële Herziening de functieaanduiding 'Parkeerterrein', terwijl het onderste gebied Recreatie als 'overloop Parkeerterrein' benoemd wordt. (zie Bestemmingsplan toelichting b. 32). Deze gebieden zijn dus niet voor recreatie beschikbaar.

Résidence Valkenburg promoot hun vakantieverblijf o.a. voor gezinnen (kidsentertainment).

De vakantieverblijven staan zeer dicht op elkaar, ook die van de volgende fase.

Er zijn nauwelijks recreatiemogelijkheden elders.

Er mogen picknickplaatsen, rustpunten, zitbanken afvalbakken, borden e.d. worden geplaatst.

Aantallen en welke worden niet vermeld en zijn dus onbekend. Tevens mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden geplaatst dus ook speeltoestellen.

Het terrein is volledig toegankelijk.

Het is dus zeer aannemelijk dat de terreinen die bestemd zijn voor Enkelbestemming Natuur niet extensief maar intensief gebruikt zullen worden en hiervoor zijn deze terreinen dus niet bestemd.

De conclusie dat het park met ca. 10% in effectieve omvang afneemt, vindt SNG, gezien het voorgaande ook niet juist omdat deze terreinen in praktijk onderdeel zijn van intensieve recreatie.

Daarnaast zijn deze intensieve ontwikkelingen ongewenst omdat de terreinen met Enkelbestemming Natuur grenzen aan Goudgroene natuurzone en zeer kort bij Natura 2000 gelegen zijn. Er is dus geen sprake van, in de aanvraag genoemde, kwaliteitsverbetering.

De Kwaliteitscommissie Limburg (KCL) benoemt in haar advies van 18 maart (*bijlage 11*, blad 3 onderaan) 'voor het herstel van de oeverwaarden van de Geul en een natuurlijke overgangzone wordt 13.577 vierkante meter aan natuur gecompenseerd ...' Gezien het bovenstaande is SNG van mening dat er van natuurcompensatie geen sprake is.

Daarbij, de vijvers zijn onderdeel van het gebied Enkelbestemming Natuur maar hebben als functie waterberging.

Bezwaar 2:

De opzet en inrichting van het vakantiepark heeft volstrekt onvoldoende terrein beschikbaar voor recreatie (intensief). Er wordt onvoldoende bescherming geboden voor de terreinen die waarde Enkelbestemming Natuur (extensief) hebben. Intensief gebruik ligt hier, gezien voornoemde feiten, voor de hand. Daarbij kan intensief gebruik van dit natuurterrein een negatieve invloed hebben op het naast gelegen Goudgroene natuurgebied en zeer kortbij gelegen Natura 2000 (beschermde fauna).

De bestemming van de vijvers wordt ten onrechte als Natuur bestempeld.

SNG heeft om voornoemde redenen bezwaren tegen de goedkeuring door de gemeente van dit bestemmingsplan.

4.2.2.e 'buiten het bouwvlak mogen maximaal 295 recreatieverblijven worden gebouwd.'

Niet duidelijk is voor hoeveel personen deze recreatieverblijven zijn bestemd (4, 5, 6 of meer personen?). Hoeveel recreatieverblijven hebben 2 of 3 slaapkamers en is er een mogelijkheid om in de woonkamer op een zit-slaapbank te overnachten? In principe zijn er dan mogelijkheden voor 1800 gasten, meer dan het totale inwonersaantal van Schin op Geul. Dit is bepalend voor de druk op het gebied en de parkeerdruk.

Bezwaar 3:

In een aanvraag bestemmingsplan uitgebreide procedure dient, naast het aantal vakantiehuizen, ook het aantal personen en slaapkamers, per verblijf en totaal, onderdeel van de aanvraag te zijn en dat is niet het geval.

Artikel 8 Waterstaat Inundatiegebied en Artikel 9 Waterstaat- Meanderzone

8.2 Specifieke regels: 'Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waterschap-Inundatiegebied' zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Limburg van toepassing.'

9.2 Specifieke regels: 'Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waterschap-Meanderzone' zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Limburg van toepassing.'

Op een gedeelte van de gronden die in het Bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012 de bestemming hebben 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 1' worden in het nieuwe bestemmingsplan vakantieverblijven gebouwd.

Op bladzijde 34 van de 'Toelichting op het bestemmingsplan' wordt aangegeven dat het plan in het inundatiegebied en in de meanderzone ligt. Daarvoor is een vergunning nodig volgens de Keur van het Waterschap Limburg.

Tevens wordt vermeld onder Watervergunning, bladzijde 34 van de Toelichting: *'In 2017 is een watervergunning aangevraagd voor diverse aanlegwerkzaamheden in de meanderzone en het inundatiegebied. Deze is op 8 mei 2018 verleend.'*

De suggestie wordt gewekt dat voor dit bestemmingsplan en de nieuwe nog te plaatsen vakantieverblijven op het voorheen vernoemde terrein recreatie - kampeerterrein 1 reeds een vergunning is verleend. Dit is niet juist. De verleende vergunning heeft alleen betrekking op fase 4 (bijlage 12). Dit hebben wij ook al eerder vermeld in onze zienswijze naar de gemeente.

In de Nota van Zienswijze bijlage 30 pagina 16 van 53 is het antwoord van de gemeente:

'Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap. Het Waterschap is akkoord gegaan met het bestemmingsplan. Daarnaast is door het Waterschap in 2018 een vergunning verleend voor aanleg- en bouwwerkzaamheden op een ander deel van het onderhavige plan, dat zich eveneens binnen de meanderzone bevindt. Er is dus geen aanleiding om te veronderstellen dat voor nieuwe werkzaamheden geen vergunning van het Waterschap zal worden verkregen. Het gegeven dat de vergunning nog niet verleend is, staat niet in de weg aan de vaststelling van het bestemmingsplan.'

Dit ontslaat de aanvrager niet van een vergunningaanvraag en de gemeente niet van de zorgplicht dat deze vergunningaanvraag bij het Waterschap ondernomen wordt. Het Waterschap draagt mede verantwoordelijkheid voor de invulling van onderhavig gebied. SNG heeft tot de indiening van deze stukken nog steeds geen vergunning van het Waterschap kunnen inzien.

Bezwaar 4:

Daar het uitbreidingsgebied voor vakantieverblijven in het inundatiegebied en de meanderzone ligt, is het de vraag of uitbreiding in dit nieuwe gebied toelaatbaar is gezien eventuele waterhuishoudkundige problemen en omdat het de natuur schaadt. Er is geen officiële waterschap vergunning.

Om die reden bestrijdt SNG het door de gemeente vastgesteld Bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 –Résidence Valkenburg'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.3 Parkeren

De gemeente Valkenburg heeft op 26 maart 2012 haar 'Beleidsnota parkeernormen 2012' vastgesteld. De gemeente hanteert in deze parkeernota dat voor iedere logeerfunctie, waaronder ook een vakantiehuis, een stacaravan, een trekkershut, de parkeernorm 1 parkeerplaats per slaapkamer (bijlage 13). Parkeernormen zijn van belang om onveilige situaties op de openbare weg en overlast voor omwonenden te voorkomen.

Om te kunnen vaststellen hoeveel parkeerplaatsen er volgens de Parkeernota moeten komen, dient in de regels te worden opgenomen hoeveel slaapkamers in de 295 vakantieverblijven aanwezig zijn. Bij volle bezetting kan hieruit afgeleid worden hoeveel voertuigen verwacht kunnen worden.

De reden voor het vasthouden aan deze parkeernorm heeft SNG verwoord in haar zienswijze. In het antwoord van de gemeente kan de SNG zich niet vinden, zie nota van Zienswijze b. 15 en 16 van 53.

Als argument om van de vastgestelde parkeernorm af te wijken geeft de gemeente aan dat er geen kamergewijs verhuur zal voorkomen maar alleen objectgewijs. Bij objectgewijs verhuur kun je legio voorbeelden noemen waar bij een gehuurde chalet de gasten met meerdere auto's komen zoals: ouders waarbij hun volwassen kinderen van elders wonen, vrienden die samen een chalet huren en niet uit dezelfde omgeving en op het zelfde tijdstip komen etc.

De Omgevingsverordening 2020 Valkenburg aan de Geul, artikel 2.19.2 Exploitatie logiesvoorziening shortstay-arbeidsmigranten (*bijlage 14*), vermeldt het volgende:

1. *Het is verboden om zonder vergunning van de burgemeester een logiesvoorziening te gebruiken voor de huisvesting van meer dan vier shortstay-arbeidsmigranten.*

De kavels van de logiesvoorzieningen op Résidence Valkenburg worden verkocht. (*bijlage 15*, Kwaliteitscommissie Limburg 23 april 2019). Iedere koper is, na koop van een verblijf, logiesverstrekker en mag tot vier shortstay-arbeidsmigranten huisvesten. Met gevolg mogelijk 4 auto's.

Overigens is er een CROW richtlijn die stelt dat in onderhavig geval minimaal 2.00 maximaal 2,2 parkeerplaatsen per bungalow gehanteerd dient te worden.

Bezwaar 5:

Stichting Natuurlijk Geuldal is van mening dat de gemeente in strijd handelt met haar eigen vastgestelde parkeernota en voor deze aanvraag omgevingsvergunning onterecht een uitzondering scheidt. De parkeernorm is vastgesteld om onveilige situaties op de openbare weg en overlast voor omwonenden te voorkomen. (handhaving parkeernorm 2012)

De afwijking van eigen regelgeving is ook strijdig met het gelijkheidsbeginsel ten nadele van andere aanbieders van overnachtingen.

4.b Bezwaren vanwege het beleid (toelichting) horende bij deze partiële herziening

3. Beleid

Provinciaal beleid 3.2.

Toetsing en goedkeuring verlenen door de Provincie.

In de Toelichting van het bestemmingsplan wordt gesuggereerd dat er geen provinciale ontheffing nodig is middels een verwijzing naar de volgende bijlagen van de Toelichting op het bestemmingsplan:

- bijlage 25 eigen conclusie
- bijlage 26 een ambtelijk schrijven, zonder handtekening
- bijlage 29 vooroverleg, waarin wordt aangegeven dat er geen aanleiding zou zijn in de verdere procedure om een zienswijze in te dienen.

Toch heeft de provincie op 16 oktober 2019 alsnog een zienswijze ingediend. (*bijlage 16*) Deze zienswijze is ingediend na de officiële termijn van ter visie legging. Deze zienswijze had raakvlakken met de zienswijze van SNG.

SNG heeft tot op heden (dagtekening bezwaarschrift) geen goedkeuring van de Provincie Limburg met handtekening van of namens Gedeputeerde Staten kunnen ontdekken.

De betreffende uitbreiding is gelegen in een Beekdal en hiervoor gelden provinciale regels volgens de Omgevingsverordening Limburg, Paragraaf 4.5 Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid – Limburg. (*bijlage 17, paragraaf 4.5 artikel 1.2*)

In het Beekdal, waar onderhavig plan deel van uit maakt, worden recreatieverblijven gebouwd, waaronder, na fase 4 is toegevoegd, 8 recreatieverblijven met een maximale hoogte van 4,60. Ze liggen tevens in het inundatiegebied (zie nota van zienswijze b. 19 van 53). De vakantieverblijven zijn bedoeld voor de verkoop als onroerend goed.

De verblijven zullen moeten worden aangesloten op nutsvoorzieningen en riolering.

Tevens worden wegen aangelegd en voor de recreatieverblijven van 4,60 meter zullen fundamenten moeten worden gebouwd. Deze grondwerkzaamheden en bouwhoogtes zullen leiden tot aantasting van het reliëf en aantasting van de landschappelijke kwaliteit.

De 4.60 meter hoge gebouwen liggen kort bij de Goudgroene natuurzone en Natura 2000 en zullen een negatief effect kunnen hebben op de natuurlijke kwaliteiten.

Gedeputeerde Staten dienen ontheffing te verlenen voor voornoemde bouwactiviteiten in het Beekdal. SNG heeft nog geen goedkeuring voor dit onderdeel gezien.

Bezwaar 6:

Stichting Natuurlijk Geuldal vindt dat deze vakantiewoningen, waarvan 8 zeer hoge, dermate landschap en natuur in het Beekdal aantasten dat uitbreiding in dit gebied niet passend zijn en maakt hier bezwaar tegen. GS dient, gezien de regelgeving, geen goedkeuring te verlenen.

Dit bezwaar richt zich om die reden ook tegen een mogelijke goedkeuring van GS van Limburg.

Provinciaal beleid 3.2.3

Toepassing Bro, Ladder van Duurzame Verstedelijking en stikstofberekeningen.

In antwoord 7 door de gemeente op de zienswijze van SNG (zie nota zienswijze) over oneigenlijk gebruik van toepassing van Bro en Ladder voor duurzame verstedelijking, geeft de gemeente aan dat:

- Geen nieuwe oppervlakte bij de herontwikkeling wordt betrokken.
- De recreatieve bestemming in het nieuwe bestemmingsplan niet groter is geworden.
- Het aantal van 715 verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig waren en dit nu 295 worden.
- Een functiewijziging van tijdelijke naar jaarronde exploitatie gaat plaatsvinden.

Om die redenen hoeft geen onderzoeks- en motiveringsverplichting doorlopen te worden.

SNG stelt dat er wel degelijk een bestemmingsverandering en verstedelijking plaats vindt en dat aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking getoetst dient te worden:

- Hoewel geen nieuwe oppervlakte betrokken wordt, is het gebruik van deze oppervlakte zoals in onderhavig plan te lezen is, meer dan alleen het huidige recreatief kamperen 1 en 2.
- Een gehele terrein 'recreatie - kampeerterrein 1' (tenten en vergelijkbaar) en een gedeelte van 'recreatie – kampeerterrein 2'(gebouwen, fase 4) wordt betrokken en in gebruik genomen voor het plaatsen van permanente jaarronde vakantiehuizen onder de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vakantiepark RV'.
- Het aantal 715 vroegere plaatsen(kampeernota 2008 - 2013) is geen correct aantal omdat vanaf 2014 uitgegaan wordt van 640 (beleidsnota kampeerbeleid 2015, schema blad 8).
- Daarbij dient opgemerkt te worden dat de 295 verblijfsrecreatieve voorzieningen louter en alleen permanente vakantiehuizen zijn.
- Ze worden allen verkocht aan derden en de nieuwe gebruiksvoorwaarde is niet meer alleen verblijfsrecreatieve voorziening.
- Gelet op het voorgaande is een jaarronde exploitatie om meer redenen een duidelijke functieverandering van het terrein en de bebouwing.
- Tevens is de oppervlakte verharding aanmerkelijk groter dan voorheen.

Ladder van Duurzame Verstedelijking stelt dat er belangwekkende redenen dienen te zijn voor stedelijke ontwikkeling, zeker als dit in het waardevolle buitengebied plaats vindt. Om die reden is onderzoek en toetsing van het belang van dit plan noodzakelijk.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak bij een andere zaak blijkt dat ook bij een bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van 80 nieuwe recreatiewoningen (in deze zaak was geen strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro aangevoerd) er wel degelijk sprake moet zijn van een behoefte die zo nodig regionaal moet zijn afgestemd. Zie: ABRvS 17 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1908.

Voorts merkt SNG op dat in de toelichting in de Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 2017, 182 het volgende vermeld wordt:

- *Van bestuurlijke lasten als gevolg van de Ladder is geen sprake. De Ladder betreft een motiveringsvereiste en vraagt in die zin niet om onderzoek, maar om explicitering van gemaakte keuzes. Voor het maken en onderbouwen van die keuzes is eventueel onderzoek wel nodig. Dit is vereist op grond van artikel 3:2 Awb. Uit onderzoek blijkt bovendien dat slechts 25% van de bestemmingsplannen gericht is op het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkelingen.*
- *De toelichting van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doel van de ladder is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand.*

- *Zowel bij een ontwikkeling binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied blijft het van belang de behoefte te onderbouwen. Het is primair aan het gemeentebestuur om op basis van het ruimtelijke verzorgingsgebied van de betreffende ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de onderbouwing van de behoefte zich uitstrekt. Dit gebied kan verschillen naar gelang de aard en de omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling. Met andere woorden: de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de context zijn bepalend voor de uitgebreidheid van de onderbouwing: bij elk plan hoort een bij dat plan passende onderbouwing.*
- *Provinciale of regionale visies en afspraken kunnen als basis dienen voor de onderbouwing, indien dergelijke documenten concreet en voldoende onderbouwd zijn. Bij de behoefte gaat het voorts niet alleen om de kwantitatieve behoefte, maar ook de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling.*

De paragraaf omtrent de uitstoot van stikstof is naar de mening van SNG niet daadwerkelijk onderbouwd, gezien de onduidelijkheden die blijken uit het voorgaande en een volgend bezwaar dat handelt over parkeren.

Bezwaar 7:

Stichting Natuurlijk Geuldal, rekening houdend met Ladder van Duurzame Verstedelijking, constateert dat:

- Er geen motivering van en onderzoek naar de behoefte van het vakantiepark heeft plaatsgevonden (Bro, artikel 3.1.6 lid 2), waardoor belangenafweging niet mogelijk is en dat, gezien het hiervoor omschreven, dit wel noodzakelijk is. Onderhavig bestemmingsplan zal geen noodzakelijk maatschappelijke belangen of behoeftes kunnen aantonen.
- De nieuwe grote inbreuk op het natuurlijke en landschappelijke gebied, als eerder omschreven, is extra groot in verhouding tot het (commercieel) belang van de aanvrager waardoor dit bestemmingsplan niet uitgevoerd dient te worden. Onterecht wordt aangenomen dat in het onderhavig bestemmingsplan geen sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit is gezien voornoemde argumentaties onjuist. In dit gebied is een nieuwe verstedelijking niet passend.

SNG maakt om voornoemde redenen bezwaar tegen de goedkeuring door overheden van dit bestemmingsplan.

Tevens mist SNG een gedegen realistische berekening van de uitstoot van stikstofverbindingen in het gebied en wel tijdens de bouwperiode als tijdens het gebruik van het vakantiepark, rekening houdend met de Goudgroene natuurzone en Natura 2000 op zeer korte afstand.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.3 b.17 Bedrijfsplan en Exploitatieplan

In de Beleidsnota kampeerbeleid 2015 is opgenomen dat een exploitant bij uitbreiding en/of wijziging van kampeermiddelen, de noodzaak daarvan middels een bedrijfsontwikkelingsplan aantoonst. Dit bedrijfsontwikkelingsplan is terug te vinden in bijlage 9 van de Bestemmingsplan toelichting.

In dit plan vinden we geen financiële onderbouwing die de noodzaak aantoonst om af te wijken van het Bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012.

Tijdens de gemeenteraadsvergadering van 17 april 2020 werd onder punt 16 het vaststellen bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012-Résidence Valkenburg' behandeld. Hierbij werd een Raadsnota voor de raad toegevoegd (bijlage 18). In deze Raadsnota wordt onder punt 8, pagina. 3 van 5, gesteld: 'Omdat er geen sprake is van een bestemmingsplan ten behoeve van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.'

Artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vermeld: 'De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen, bouwplan is voorgenomen.'

In het Bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012 zijn regels opgenomen voor de gronden die bestemd zijn voor recreatie – kampeerterrein 1:

25.2.2 Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie- kampeerterrein 1’ gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein mogen geen gebouwen worden gebouwd;

b. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, te weten:

1. Kampeermiddelen ten dienste van de bestemming: toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren, trekkershutten en tenthuisjes van maximaal 30 m²;

2. Palen, masten en verlichting, waarvan de hoogte maximaal 8.00 meter mag bedragen.

In het Bestemmingsplan Partiële Herziening BP Buitengebied 2012-Résidence Valkenburg worden de gronden die voorheen bestemd waren voor recreatie – kampeerterrein 1 getransformeerd naar ‘Specifieke vorm van recreatie - vakantiepark RV’. Op een deel van de gronden die voorheen de bestemming recreatie – kampeerterrein 1 hadden, worden nu vakantieverblijven gebouwd (onroerend goed) bedoeld voor de verkoop (*bijlage 15*, Stichting Kwaliteitscommissie Limburg, 23 april 2019). Omdat gebouwd wordt is een exploitatieplan met financiële onderbouwing nodig. Tijdens de gemeenteraadsvergadering heeft het gemeenteraadslid N. Dauven hierover vragen gesteld. De wethouder ontkende de noodzaak. (luister:

<https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/Valkenburg/bff614f3-a9ef-4042-973c-e6cbe30edb87> onder 16a en het antwoord van het college 16 b)

Bezwaar 8:

Stichting Natuurlijk Geuldal mist een exploitatieplan met financiële onderbouwing dat zeker hoort bij deze uitbreiding. Indien deze onderbouwing niet voldoet dient het bestemmingsplan alsnog vernietigd te worden.

5. Overige ruimtelijke aspecten

5.3 Verkeer en parkeren b. 30

Het gebruik van het aantal plaatsen van 715 dat gebruikt is in tabel 4: Maximale dagbezetting (100% bezetting is 715x3 is 2145 personen), voor de oude situatie, vindt SNG niet juist. Zowel in de geëvalueerde kampeernota die geldt vanaf 1 januari 2014 als de geëvalueerde kampeernota die geldt vanaf 1 januari 2015 wordt in het overzicht ‘Campings in Valkenburg’ (*bijlage 19*) aangegeven dat Camping Schoonbron 640 verblijfsplaatsen heeft. Dit dient als uitgangspunt. Dan is de maximale bezetting 1920 personen (100% bezetting is 640x3 is 1920 personen).

Er is geen onderbouwing voor 3 personen in Bestemmingsplan toelichting blad 30 tabel 4 van ‘Gemiddelde bezetting/accommodatie’ voor de oude situatie.

Per 1 januari 2016, na het faillissement, is Camping Schoonbron overgenomen door Camping De Woudhoeve BV, ook wel vernoemd Topparken, en getransformeerd naar Résidence Valkenburg. Wat de maximale dag bezetting was voor de overname is eenvoudig terug te vinden via het nachtregister dat iedere accommodatie moet bijhouden en wordt doorgegeven aan de gemeente. Helaas zijn pogingen, zelfs via een gemeenteraadslid, om de aantallen in het nachtregister van 2014 en 2015 te kunnen inzien niet gehonoreerd door de griffie wegens privé gevoeligheid.

SNG vindt, dat in tabel 4 voor de ‘oude situatie’ het juiste maximale gemiddelde overnachtingcijfer uit 2014 en/of 2015 moet worden gebruikt.

In de oude situatie was Camping Schoonbron open tijdens het kampeerseizoen van 15 maart tot en met 1 november (bestemmingsplanregel uit Bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012).

De ‘Gemiddelde bezetting/accommodatie’ voor de nieuwe situatie wordt niet onderbouwd.

Nergens kan de Stichting terug vinden voor hoeveel personen ieder vakantieverblijf bedoeld is. Dit is belangrijk voor het vaststellen van de maximale dag bezetting/accommodatie.

Volgens hun website worden vakantiehuizen voor 4, 5, en 6 personen aangeboden. De Toelichting Bestemmingsplan gaat uit van 295 vaste verblijven. Bij een maximale dagbezetting kan het aantal personen op Résidence Valkenburg bedragen: van 1180 tot 1770 personen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat Résidence Valkenburg het gehele jaar open is. De gemeente geeft aan dat in de maand december (kerstmis en Nieuwjaar) een nieuwe drukke vakantiepiek is ontstaan.

Bezwaar 9:

Stichting Natuurlijk Geuldal vindt niet alleen bij tabel 4 maar ook bij tabel 5, tabel 6, tabel 7, tabel 8 moet worden uitgegaan van 640 kampeerplaatsen als vergeleken wordt met de 'oude situatie'.

In tabel 4 dient onderscheid gemaakt te worden welke van de 295 recreatieverblijven zijn bestemd voor 4, 5 en 6 personen en niet alleen alles 'vaste plaatsen' te noemen.

Door niet uit te gaan van de juiste gegevens (715 i.p.v. 640) kloppen de berekeningen niet meer en de druk op de omgeving wordt te mooi voorgesteld. Dat is waar SNG bezwaar tegen maakt.

4.c Overige bezwaren:

Stichting Kwaliteitscommissie Limburg en Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg a/d Geul.

Stichting Kwaliteitscommissie Limburg, verder genoemd SKL, wordt om advies gevraagd wanneer er een wijziging bestemmingsplan plaats vindt. De SKL was door de provincie ingesteld, maar inmiddels zijn een aantal gemeentes, waaronder Valkenburg a/d Geul, verantwoordelijk voor het functioneren. Voor de uitvoering van de adviesfunctie van SKL zijn regels opgesteld.

In het advies van SKL van 23 april 2019 wordt verwezen naar haar advies van 18 maart 2019.

Dit advies van SKL van 18 maart 2019 is niet ter inzage gelegd, ook niet voor de gemeenteraad.

Middels een WOB verzoek heeft SNG dit advies in bezit gekregen (*bijlage 11*).

Beide adviezen lezende is het voor SNG onbegrijpelijk dat SKL dit bestemmingsplan positief heeft geadviseerd en dit lichten we hieronder toe.

In het advies van 18 april 2019 wordt op blad 1 geschreven: *'Op de halfopen en besloten steilere hellingen, in de droogdalen en op de halfopen natuurlijke beekdalbodems wordt geen uitbreiding van het aantal toeristisch – recreatieve ondernemingen toegestaan. Alleen in relatie tot toeristisch – recreatieve en landschappelijke kwaliteitsverbetering kan uitbreiding van bestaande bedrijven hier worden overwogen.'* En verder: *'Dat betekent dat voor een aantal in de EHS gelegen campings uitbreiding niet mogelijk is.'* Gezien geen sprake is van kwaliteitsverbetering is SNG van mening dat er geen serieuze afweging door SKL heeft plaats gevonden.

Aan het advies van 23 april 2019 wordt een resumé toegevoegd o.a.:

'De kavels worden verkocht en daardoor ontstaat versplintering van het eigendom waardoor de kans op verrommeling op termijn aanwezig is. Hoewel dat enerzijds via publiekrecht en anderzijds privaatrecht wordt geborgd vraagt de commissie om verrommeling door een gedegen handhaving in de toekomst te voorkomen.' SNG is van mening dat handhaving niet realistisch is.

In het advies van 23 april 2019 stelt de SKL dat ze *'nog meer ruimte bij de Geul (lees: Natura 2000) zou willen realiseren'* maar dat is *'door voorhanden eigendomssituatie niet mogelijk'*.

(De gemeente is eigenaar van het gebied Goudgroene natuurzone langs de Geul en door grondruil zou kwaliteitsverbetering langs de Geul gerealiseerd worden. Helaas wenst de gemeente hier niet aan mee te werken.

Het advies van SKL geeft de betrekkelijkheid van duurzame kwaliteitsverbetering in de toekomst.

In de Intergemeentelijke Structuurvisie staat over het onderhavig gebied (hoofdstuk 3 blad 31) Beekdalbodems: *'Nieuwe bebouwing wordt vanwege de kwetsbaarheid van de beekdalen, de waterhuishouding, maar ook de zichtbaarheid vanaf de hellingen (5e gevel) niet wenselijk geacht, zelfs niet voor nieuwe agrarische bedrijven.'*

Vervolgens staat er in de Intergemeentelijke Structuurvisie (hoofdstuk 3 blad 33) over de van toepassing zijnde Ecologische Hoofd Structuur: *'...dat in de Ecologische Hoofd Structuur voornamelijk*

vastgehouden wordt aan het beleid zoals opgenomen in POL 2006 aan de EHS 2006.’ En verder: ‘Prioriteit in het intergemeentelijk beleid ten aanzien van natuur is het behoud en de versterking van de Natura 2000 gebieden standaard in samenhang hiermee te worden afgewogen.’

In de Intergemeentelijke Structuurvisie (hoofdstuk 4 blad 96) staat in een schema m.b.t. de uitvoering van het Gemeentelijk Kwaliteits Menu (GKM): *‘Nieuwe campings en bungalowparken worden niet toegestaan.’* En verder: *‘..... Omzetting van een camping in een bungalowpark wordt gezien als een nieuwvestiging.’*

SNG ziet in deze voornoemde theoretische beleidsvoornemens geen praktische uitvoering van dit beleid en in dit onderhavige bestemmingplan. Getuige de recentelijk ter inzage gelegde Partiële Herziening BP Buitengebied 2012 – Uitbreiding Camping Vinkenhof (150 plaatsen), 9 grotere trekkershutten (aantal personen onbekend), notabene in de Zilvergroene natuurzone en EHS op nog geen 200 meter afstand van Résidence Valkenburg. Ondanks verschillende andere, in de bebouwde kom maar wel in het gebied passende, accommodaties heeft Schin op Geul ook nog bungalowpark Walem met 145 bungalows. Alles bij elkaar een grote belasting voor bewoners en omgeving.

Bezwaar 10:

Gezien de kritische afwegingen door de KCL, ondanks haar positief advies.

Gezien de duidelijke standpunten in de Intergemeentelijke Structuurvisie en het GKM.

Is SNG van mening dat het besluit van dit bestemmingsplan vernietigd dient te worden.

SNG wendt zich tot u met het verzoek het bestreden besluit te vernietigen.

Wij maken aanspraak op vergoeding van onze kosten voor het instellen van dit bezwaar.

Met vriendelijke groeten,
Bestuur Stichting Natuurlijk Geuldal
Namens deze, Wilma Peeters (secretaris)
Keutenberg 5
6305 PP Schin op Geul
0434592007

5. BIJLAGEN

Bijlage 1	Statuten Stichting Natuurlijk Geuldal
Bijlage 2	Uittreksel Kamer van Koophandel Stichting Natuurlijk Geuldal
Bijlage 3	Zienswijze SNG Partiële Herziening BP Buitengebied 2012 – Résidence Valkenburg
Bijlage 4	Nota zienswijzen Gemeente. Nummer 1 verwijst naar Stichting Natuurlijk Geuldal
Bijlage 5	Participatie PowerPoint presentatie Commissie EFTR 10 mei 2017
Bijlage 6	Brief 13 september 2017 en antwoord van de Gemeente op 8 november 2017
Bijlage 7	Advies Commissie voor de Bezwaarschriften
Bijlage 8	Staatscourant Nr. 22036, 22 april 2020
Bijlage 9	POL 2014 Goudgroene natuurzone en Natura2000 gebied
Bijlage 10	PowerPoint presentatie 19 november 2019 door dhr. Franken i.v.m. 'Recreatie'
Bijlage 11	Advies Kwaliteitscommissie Limburg 18 maart 2019
Bijlage 12	Aanvraag fase 4 Waterschap Limburg op 18-07-2017 ingediend
Bijlage 13	Beleidsnota Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012, bijlage 3
Bijlage 14	Omgevingsverordening 2020 Valkenburg aan de Geul, artikel 2.19.2 Exploitatie logiesvoorziening shortstay-arbeidsmigranten
Bijlage 15	Advies Kwaliteitscommissie Limburg 23 april 2019
Bijlage 16	Zienswijze Provincie Limburg Ontwerpbestemmingsplan 'Résidence Valkenburg'
Bijlage 17	Omgevingsverordening Limburg, Paragraaf 4.5 Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg, Artikel 4.5.1.2
Bijlage 18	Raadsnota, punt 8, pagina 3 van 5
Bijlage 19	Nota Kampeerbeleid 2015 Valkenburg aan de Geul, blz. 8, Overzicht campings in Valkenburg aan de Geul en blz. 18 Ontwikkeling aantal kampeerplaatsen.