

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

Aan: college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul
Postbus 998, 6300 AZ Valkenburg

Datum: 19 maart 2021

Betreft: Bezwaarschrift afgifte omgevingsvergunning voor de gebruiksmogelijkheden van 58 verblijfsaccommodaties die volgens het bestemmingsplan niet als kampeermiddel aangemerkt kunnen worden, zodat deze accommodaties jaarrond in stand gehouden en geëxploiteerd kunnen worden. De aanvraag heeft betrekking op het adres 6, 6325 PE te Berg en Terblijt, verzonden op 22 februari en gepubliceerd op 24 februari.
Nummer: Z-HZ_WABO-2021-00180 / DMS Z. 1185251 / OLO 5822819.

Geacht College,

Door middel van dit schrijven zendt Stichting Natuurlijk Geuldal (SNG) u een bezwaarschrift m.b.t. het realiseren van bovenstaande omgevingsvergunning

In onze statuten staat dat SNG de belangen behartigt van natuur, landschap en leefomgeving in heel het Nationaal Landschap Zuid-Limburg (statuten op www.natuurlijkgeuldal.nl) en is de Stichting als belangenbehartiger rechtstreeks betrokken en dus ontvankelijk.

1.

U stelt dat de omgevingsverordening kan worden afgegeven volgens het reguliere voorbereidingsbesluit zoals vermeld in paragraaf 3.2. van Wabo.

De aanvraag zal, gezien het aangevraagde, volgens paragraaf 3.3 van Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure, dienen plaats te vinden. Artikel 3.10 lid 1 a. geeft aan dat, wanneer er een activiteit plaats vindt dat in strijd is met het bestemmingsplan, de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd dient te worden. Dat is hier het geval.

Stichting Natuurlijk Geuldal bestrijdt de voorgestelde besluitvorming en is van mening dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure dient plaats te vinden.

2.

In het Initieel bestemmingsplan zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor opheffing wintersluiting en het gebruik van andere accommodaties, niet zijnde kampeermiddelen zoals 58 chalets.

Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020:

Artikel 33.2.2 Regels 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 1' mogen

geen gebouwen worden gebouwd.

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein 1' 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.*

Artikel 33.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 2' gelden de volgende regels:

- a. gebouwen, sanitaire voorzieningen, één bestaande bedrijfswoning per recreatieve voorziening worden uitsluitend in het bouwvlak gebouwd;*
- b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;*
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 12,00 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale bouwhoogte geldt;*
- d. de goothoogte van gebouwen mag maximaal 7,00 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale bouwhoogte geldt;*
- e. buiten het bouwvlak mogen gebouwen die desgewenst kunnen worden verplaatst ten behoeve van recreatief nachtverblijf worden gebouwd, met dien verstande dat:*
 - 1. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf maximaal 3,80 meter mag bedragen;*
 - 2. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf maximaal 70 m² mag bedragen;*
 - 3. het bouwwerk enkel in stand wordt gehouden tijdens het kampeerseizoen (15 maart tot en met 1 november).*
- f. Bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd, waarvan de hoogte maximaal 5.00 meter mag bedragen, met dien verstande dat:*
 - 1. de hoogte van palen, masten en verlichting maximaal 8,00 meter mag bedragen;*
 - 2. de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 meter mag bedragen;*
 - 3. de oppervlakte van kampeermiddelen ten dienste van de bestemming: toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren, trekkershutten en tenthuisjes een oppervlakte van maximaal 30 m² mag bedragen.*

De betreffende omgevingsvergunning heeft betrekking op kampterrein 1 en kampeerterrein 2 en voldoet niet aan voornoemde artikel 33.2.2 en 33.2.3. Dit is de reden voor het toepassen van een uitgebreide voorbereidingsprocedure en dient te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (eisen artikel 5.20 Bor).

SNG is het dan ook niet eens met de toepassing van de kruimelgevallenregeling met slechts een beperkte belangenafweging. De vraag is of de aangevraagde vergunning, naast het toepassen van de juiste procedure, en of de ruimtelijke onderbouwing al dan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

3.

In het besluit van B&W wordt vernoemd dat maximaal 58 verblijfsaccommodaties worden gebouwd op kadastraal nummer Gemeente VB01, sectie K, nummer 102 en 112, die niet als kampeermiddel aangemerkt kunnen worden. Volgens het Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 geldt voor de betreffende kadastrale nummers de regels volgens artikel: 33.2.3 *Regels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 2'* en volgens artikel: 33.2.2 *'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein 1.* (Zie voor de regels hierboven.)

Op het betreffende kampeerterrein mogen geen bouwwerken geplaatst worden buiten het bouwvlak. In de verleende omgevingsvergunning wordt niet aangegeven of voor deze 58 chalets een bouwvlak nodig is.

SNG is van mening dat de situering van de chalets, al of niet met bouwvlak, helder dient te zijn. SNG vindt tevens geen enkel voorschrift (bijvoorbeeld hoogte, omvang accommodatie, verplaatsbaar).

4.

Er wordt slechts aangegeven dat niet meer dan 25% van het totaal aantal plekken voor verblijfsrecreatie op het recreatiepark gebruikt mag worden voor chalets.

Onder 'Beoordeling' staat dat deze 58 chalets een percentage van 18% van het totaal aantal plekken (uitgaande van in totaal 315 plekken) betreft. In totaal kunnen er dan ongeveer 80 chalets gebouwd gaan worden.

SNG vraagt of deze conclusie juist is.

5.

Tevens wordt vermeld dat het maximum percentage van 25% voor het gehele park gaat gelden. Niet duidelijk is wat onder het gehele park wordt verstaan. Op kadastraal bekend: Gemeente VB01, sectie K, nummer 286 ligt volgens het Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 de functieaanduiding specifieke vorm van recreatie- sport- en speelvoorziening.

Op de situatietekening van Aelmans staat vermeld dat de 58 chalets op het gehele terrein geplaatst kunnen worden. Dus op de kadastrale nummers Gemeente VB01, sectie K, nummers 102, 112 en 286.

SNG is van mening dat duidelijk beschreven dient te zijn dat terrein sectie K, nummer 286 onbebouwd dient te blijven (behalve speeltoestellen). De reden is, dat bebouwing aldaar diep ingrijpt in het open buitengebied en kort bij Natura 2000 komt.

SNG ziet voor deze ontwikkeling een duidelijke vorm van verstedelijking maar geen enkele vorm van natuurcompensatie. Dit dient naar onze mening wel opgenomen te worden. (natuurinclusieve inpassing en natuurinclusief bouwen)

6.

De betreffende aanvraag ligt in het Nationaal Landschap Zuid- Limburg.

In de Omgevingsverordening Limburg zijn regels opgenomen waaraan een plan moet voldoen. Een beschrijving van de toepassing van deze regels vinden wij niet terug in de verleende vergunning.

Artikel 2.4.6 Vrijtijdseconomie

3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraafbehorende bijlage 3.

5. De toelichting bij een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

- Artikel 2.8.2 Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg

Een toelichting op het plan dat betrekking heeft op het gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Stichting Natuurlijk Geuldal begrijpt dat recreatieve voorzieningen om modernisering vragen, aangepast aan de wensen van de toerist. Maar ontwikkelingen dienen natuurinclusief te geschieden met de juiste procedures en rekening houdend met beschermingsregels.

SNG is van mening dat deze vergunning niet voldoet aan deze en andere hiervoor genoemde gestelde regels (het Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 en de regels van de Omgevingsverordening Limburg) daarom dient deze omgevingsvergunning op grond van artikel 7:11 tweede lid van de Awb te worden herroepen.

Met vriendelijke groet,
Namens bestuur Stichting Natuurlijk Geuldal
Wilma Peeters
Peter Visser
Keutenberg 5
6305 PP Schin op Geul
Tel. 0434592007 of 0646310955