

Aan: burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg a/d Geul  
Tevens: de leden van de gemeenteraad van Valkenburg a/d Geul

Betreft: vaststellen notitie evaluatie Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

Datum: 04-07-2022

Geacht College, geachte raad,

Uw raad is gevraagd om in te stemmen met het vaststellen van de notitie evaluatie Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Valkenburg a/d Geul. Stichting Natuurlijk Geuldal (SNG) heeft zowel het bestaande kwaliteitsmenu als de nieuwe voorstellen in de evaluatie nauwkeurig bestudeerd en komt tot een aantal conclusies:

1. Het doel, ruim baan voor woningbouw in de kernen kan waardevol zijn maar de notitie geeft geen verwijzingen naar gevaarlijke ontwikkelingen en kwalitatieve aspecten.
2. Het doel, ruim baan voor woningbouw in het buitengebied betekent dat er geen evenwichtige afweging meer plaats vindt tussen de waarde van natuur, landschap en het open buitengebied (Nationaal Landschap Zuid-Limburg, NLZL). Slechts het belang van woningbouw staat in deze notitie centraal.
3. Het middel van de wijziging GKM zal er toe leiden dat er andere negatieve consequenties zullen volgen die achter dit voorstel verborgen zitten. Ook heeft geen overleg plaatsgevonden tussen partner- en buurgemeenten en provincie waardoor onderlinge bestuurlijke beleidsverhoudingen, in een tijd van noodzakelijke overlegstructuren, genegeerd worden.

Stichting Natuurlijk Geuldal wil u dit toelichten.

1. Loslaten regelgeving ten behoeve van woningbouw in de kernen zonder duurzame alternatieven.
  - SNG vindt het goed dat er gezocht wordt naar betere mogelijkheden voor woningbouw mits duidelijk aangegeven wordt waar de grenzen liggen en die zijn niet benoemd.
  - SNG mist in de notitie bijvoorbeeld een verwijzing dat de woningbouw a. maatschappelijk noodzakelijk dient te zijn en b. vraaggericht en niet aanbodgericht dient te zijn. Te (ver)bouwen woningen dienen gericht te zijn op mensen die woonachtig zijn in de omgeving, rekening houdend met hun inkomen.
  - Bij percelen binnen de kern dient de gemeente een voorbereidingsbesluit te nemen waardoor de gemeente grip houdt op de gewenste bestemming.

- Ruim baan voor het scheppen van woningen in bestaande panden is een goede zaak en zeker voorrang verlenen boven bijvoorbeeld niet-noodzakelijke bestemmingen als vakantieappartementen want daar zijn er genoeg van.

Conclusie:

SNG is van mening dat binnen de kernen (rode contouren) heel wat mogelijkheden zijn voor het bouwen van woningen en verbouwen van bestaande panden tot woningen. Hiermee kan de gemeente tegemoet komen aan zuinig omspringen met schaarse open ruimte binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

2. Loslaten regelgeving ten behoeve van woningbouw in het buitengebied biedt geen verantwoorde integrale afweging meer met andere belangen van eenzelfde gewicht.

- De notitie stelt voor om ruim baan te geven aan woningbouw maar in feite staat er dat andere belangen, zoals natuur en landschap, ondergeschikt worden. Regels uit nota's waarin integrale afwegingen gemaakt worden gaan geen rol meer spelen. Met het steeds verder los laten van beschermingsregels voor behoud van de natuurlijke leefomgeving wordt het nog makkelijker om schade aan het buitengebied toe te brengen.

- Bij eventuele percelen buiten de kern dient de gemeente, naast een voorbereidingsbesluit, ook vooraf overleg te plegen met de georganiseerde natuur- en landschapsbeweging in het NLZL zodat hun argumenten een volwaardige plaats krijgen bij de afwegingen voor een besluit dat uiteraard dient te geschieden door de gemeenteraad.

- Het leveren van een financiële (compensatie) bijdrage, indien er een bouwproject in het buitengebied ontwikkeld wordt, ziet SNG als een perverse prikkel en een soort aflaat voor schade die aan natuur, landschap of open gebied wordt toegebracht. Indien schade niet ter plekke volledig en volwaardig gecompenseerd kan worden omdat er geen percelen voorhanden zijn dan kan men zich afvragen of aldaar nog wel een bouwproject of schade anderszins acceptabel is.

- Een financiële bijdrage voor een andere reden is wat SNG betreft niet nodig. Gezien de ligging in het NLZL is het beter aan kwalitatieve voorwaarden te voldoen. Hiervoor verwijzen we naar de nota's over ecologisch bouwen en buurtinrichting die door de gemeentes Amsterdam en Arnhem zijn uitgebracht en waarin duurzaamheid, flora en fauna veel aandacht krijgen.

Conclusie:

Al met al stelt deze notitie niets anders voor dan alle adviezen en regelgeving uit het GKM met betrekking tot woningbouw in het buitengebied volledig los te laten en daarmee integrale en evenwichtige afwegingen tussen gelijkwaardige belangen als natuur en landschap. Het GKM is geen ingewikkeld toetsingsmiddel, alleen vervelend voor ondernemers die voor geldelijk gewin het landschap uitbuiten. De Beleidsregel Ruim Baan voor Goede Woningbouwplannen geeft geen enkel serieus afwegingskader voor het NLZL.

3. Het medicijn is erger dan de kwaal: de huidige regeling voor integraal beleid is beter dan het opheffen ervan waardoor de onduidelijkheid alleen maar groter wordt.

- In hoofdstuk 2 (blad 4) van de notitie wordt aangetoond wat het belang is van het GKM, de regels zijn duidelijk. Tenminste als deze op de juiste manier door de gemeente worden toegepast.

Hierbij (blad 5) wil SNG nog met klem wijzen op de uitspraak van de Raad van State in de zaak Vinkenhof waarin de RvS duidelijk stelde dat de voorgenomen uitbreiding ongepast is en stelde de uitspraak van de raad definitief vast. Om die reden dient Vinkenhof geschrapt te

worden uit het schema in de notitie. Datzelfde geldt ook voor de affaire Keutenberg 2a omdat deze nieuw te bouwen vakantiewoning in zeer waardevol landschap naast Natura 2000 en stiltegebied ligt. Temeer omdat van renovatie geen sprake kan zijn vanwege de jarenlange verwaarlozing waardoor de ruïne niet meer gerenoveerd kan worden. (bijlage 1)

- In hoofdstuk 3 (blad 7) spreekt de notitie over nadelen van de huidige regeling. SNG ziet die nadelen niet. SNG krijgt wel eens het idee alsof de gemeente haar best doet om aanvragers van een vergunning erg ter wille te zijn in het zoeken van mogelijkheden om toch maar een (ongewenste) ontwikkeling te faciliteren. Het lijkt erop alsof juist hierin veel onnodige voorbereidingstijd gaat steken. Dus niet in de toetsing van de regels zelf want die kan snel en eenvoudig toegepast worden.

- In hoofdstuk 4 (blad 9) stelt de notitie een drietal dereguleringsmaatregelen voor. SNG kan bij punt 1 wat 'nieuwe landgoederen' betreft zich wel iets voorstellen bij deregulering. Het enige wat hierbij nog ontbreekt is dat er (landelijk) geen duidelijke definitie bestaat van wat wel en wat niet onder landgoed verstaan wordt.

SNG ziet bij punt 2 geen duidelijk verschil in deregulering tussen bouwen in de kernen en in het buitengebied. Er wordt wel gesproken over 'aansluitend aan bestaand bebouwd gebied' maar bij deze uitspraak zitten nog wel wat addertjes onder het (tot nu toe nog) groene gras. SNG ziet in (punt 3) het voorstel, om geen onderscheid meer te maken tussen kleinschalige vormen van (verblijfs)recreatie en grote vakantieparken, een groot verborgen gevaar. SNG weet natuurlijk niet welke krachten achter dit voorstel hebben gezeten maar kan zich daar wel iets bij bedenken gezien de ontwikkelingen op het gebied van grootschalige vakantieparken. Duidelijk is dat met dit idee het hek van de dam is en echt onacceptabel. SNG had gehoopt dat deze notitie juist hier aandacht aan zou besteden en paal en perk zou stellen aan deze ongewenste ontwikkeling in plaats van het loslaten van regels.

- Uit de praktijk blijken de adviezen van de KCL geen meerwaarde te hebben omdat a. de leden ondemocratisch benoemd zijn, b. de commissie zeer eenzijdig is samengesteld, c. geen integrale toetsing van de regelgeving wordt toegepast en d. bijeenkomsten alleen toegankelijk zijn voor ambtenaren en ondernemers en niet voor burgers of belangenorganisaties. Daarbij worden de bijeenkomsten van de KCL door de aanvrager van een omgevingsvergunning bekostigd, wat de onafhankelijkheid schaadt (wie betaalt bepaalt). Beter zou het zijn om meer beroep te doen op de visies van natuurorganisaties.

Tot slot: Bij de, in de Raadsnota opgenomen voorstellen voor bouwen in het buitengebied stellen wij vraagtekens. Bijvoorbeeld de kavel aan de Mauritiussingel in Schin op Geul ligt in het Beekdalbeschermingsgebied (voorkomen van overstromingen). (bijlage 2)

Met vriendelijke groet,  
Bestuur van Stichting Natuurlijk Geuldal  
Namens deze,  
Wilma Peeters  
p/a  
Keutenberg 5  
6305 PP Schin op Geul  
Nederland