

Stichting Natuurlijk Geuldal, voor behoud en verbetering van natuur, landschap en leefomgeving in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Aan: B&W, Raad en Commissie van Valkenburg aan de Geul

Betreft: Keutenberg 2A (zie ook zienswijze SNG van 10 januari 2022)

Datum:21-04-2022

Geachte leden,

Stichting Natuurlijk Geuldal wil door middel van deze brief nogmaals de aandacht vragen voor de desastreuze ontwikkelingen in het buitengebied bij het gehucht Keutenberg, het plan om aldaar een vakantiewoning met terras en parkeerplaatsen aan te leggen. Hieronder geeft SNG u puntsgewijs aan waarom deze ontwikkeling koste wat kost voorkomen dient te worden.

A. Beschermingsregels van overheden.

Gemeentelijke, provinciale en landelijke overheden hebben visies en regels opgesteld voor de bescherming van natuur, landschap en leefomgeving. Deze regels worden opzij geschoven voor het bouwen van een vakantiewoning in het buitengebied, de goudgroene zone, direct naast Natura 2000 en een Stiltegebied in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dit is tegen alle beschermingsregels in die SNG hier niet zal herhalen omdat ze u bekend zijn. Er is geen urgentie of groot maatschappelijk belang die een uitzondering rechtvaardigen. Toestemming zal hier grote negatieve invloed hebben maar ook op nieuwe aanvragen (gelijkheidsbeginsel).

B. De vakantiewoning krijgt niet de cultuurhistorische waarde van de voormalige veldschuur.

In het rapport van deskundige Coen Eggen staat dat *'de veldschuur geen historische, monumentale of architectonische waarde heeft. Er is slechts een cultuurhistorische waarde die gekoppeld is aan de oorsprong (gebouwd door plaatselijke bewoners) en de intentie (gebouwd voor gebruik als veldschuur)'*.

De vakantiewoning met terras en parkeerplaatsen is dat niet.

Hoe dan ook, de vakantiewoning zal volledig opnieuw opgetrokken worden waarbij misschien een beetje materiaal van de voormalige veldschuur ingepast gaat worden maar van cultuurhistorische waarde blijft niets over.

Dit kan dus onmogelijk een reden zijn om dit plan goed te keuren.

C. Belang van natuur, landschap en leefomgeving.

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kenmerkt zich o.a. door het open en gesloten landschap. Steeds meer wordt het open deel bedreigd door aantastingen, ook in Valkenburg.

SNG ziet dat o.a. bij de verstedelijking door de verandering van campings in huisjesparken, een woonflat direct naast een kasteel in Geulhem met bomenkap in het natuurgebied, grote agrarische bebouwing. Ook op kleine schaal zijn er ingrepen in de natuur en het open gebied die samen grote negatieve invloed hebben.

De voorgenomen vakantiewoning ligt op een strategisch zeer gevoelige plek. Voor de gasten is het inderdaad een prachtige plek, maar voor alle overige belangen is deze bouw en toename van verkeersbewegingen schadelijk.

Er is geen urgentie of groot maatschappelijk belang bij dit project en dus geen enkele motivatie om deze vakantiewoning in de goudgroene natuurzone toe te staan.

D. De Nota van Zienswijzen geeft geen correct beeld.

Nota van zienswijze 1.

1. Blad 1. De nota spreekt van *'ontwerp omgevingsvergunning voor het restaureren van de veldschuur zodat deze als vakantiewoning geëxploiteerd kan worden'*.

Het hierboven geschetste is volstrekt onjuist. De eigenaar heeft de veldschuur jarenlang verwaarloosd waardoor deze is ingestort. Herbouw is onmogelijk omdat nagenoeg alle, overigens niet waardevolle, materialen ongeschikt zijn geworden. Er wordt geen veldschuur gebouwd maar een vakantiewoning in waardevol landschappelijk en natuurgebied. Zie ook de reactie hierboven met aanhaling van de heer Eggen m.b.t. de cultuurhistorische waarde.

2. Blad 3. De nota schrijft over *'de recreatieve verhuur van de schuur en het aansluitend terrein planologisch te regelen'* en vervolgens *'het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle schuur'*. Er wordt geen cultuurhistorische veldschuur verhuurd maar een vakantiewoning met terras en parkeerplaats in de goudgroene zone.

3. Blad 3. De nota schrijft ook *'tevens borgt het ontwerp bestemmingsplan de vereiste landschappelijke inpassing'*. SNG is van mening dat dit karakteristiek landschap zoals het er nu bij ligt onvervangbaar is en welke landschappelijke inpassing dan ook geen recht zal doen aan de huidige open status van het gebied.

4. Blad 3. Het college is van mening dat het perceel een *bouwvlak* dient te krijgen. Daarbij gaat ze voorbij aan het feit dat de voormalige bebouwing een veldschuur betreft en geen, volledig opnieuw opgetrokken, vakantiewoning met terras en parkeerplaats met een totaal andere uitstraling. SMG is dan ook tegen het aanwijzen van dit bouwvlak.

5. Blad 3. De nota schrijft dat *'het bestemmingsplan specifieke bouwregels bevat en een sloopverbod om de cultuurhistorische waarde te beschermen.....'*. Inmiddels heeft, door verwaarlozing, de natuur het gebouw gesloopt waardoor herstel onmogelijk is geworden. Overigens laten de bouwtekeningen duidelijk een ander gebouw zien die geen cultuurhistorische waarde bevat. Nog los van het terras en de schadelijke parkeerplaatsen.

6. Blad 3. (en 4.) De nota heeft voorts enkele onderbouwingen aangevoerd die niet daadwerkelijk iets toevoegen om dit plan goed te keuren. Nog los van het feit dat er gesproken wordt over *'zoveel mogelijk gebruik gemaakt moet en zal worden van het oorspronkelijk materiaal'*. Het lijkt hier duidelijk op een inspanning van het college om de aanvrager van de vergunning ter willen te zijn en niet op een objectieve houding om de intrinsieke waarde van zowel de veldschuur als de omgeving tot zijn recht te laten komen. (Zie onder B. en C. van deze reactie.)

Nota van zienswijze 2./9.

1. Blad 4. SNG vindt de intentie van B&W om koste wat kost in te zetten op een vakantiewoning waarvan de bouwtekeningen met terras en parkeerplaats overduidelijk laten zien dat er sprake is van nieuwbouw zonder cultuurhistorische status onbegrijpelijk. Argumenten zijn niet realistisch (zie bouwschetsen).
2. Blad 4. Het rapport Eggen suggereert iets anders dan dat de nota tracht te bewijzen. SNG kan zich dan ook niet voorstellen dat de opsteller van het rapport zich in de woorden van B&W kan vinden indien hij de bouwtekeningen zou bestuderen.
3. Blad 5 en 6. Het plan behelst, gezien de bouwtekeningen, geen renovatie en dus geen bescherming van een voormalige veldschuur. Erger nog: B&W belooft met de nieuwbouw van een vakantiewoning het bewust laten vervallen van een cultuurhistorische veldschuur.
4. Blad 5. Het argument van de langdurige procedures in de nota is eigenlijk de schaamte voorbij. Immers, de geschiedenis van de eerste aanvraag tot nu, indien dit inderdaad zo lang heeft geduurd, is bij SNG niet precies bekend maar vraagt wel om een toelichting als zo iets geschreven wordt. Iedereen doorloopt immers dezelfde procedure.
5. Blad 7. Een veldschuur hoort bij het buitengebied, een nieuwe vakantiewoning kan een verstedelijking genoemd worden, zeker indien er een terras en parkeergelegenheden bij komen. Opvallend dat terras en parkeerplaatsen in de nota bijna niet benoemd worden.
Een ander opvallend aspect is, dat in de regels van de wijziging bestemmingsplan vrijwel alleen gesproken wordt over bouwen van een vakantiehuis en niet over renoveren. Let wel: de regels zijn leidend, de toelichting is daarbij een leuk verhaal.

Nota van zienswijzen 10./19.

1. Blad 7. Een deel van het gebied is nu onderdeel van een groter perceel dat bestemming agrarisch met hoge natuurwaarde heeft. Hiervan wordt een deel onttrokken om bestemming recreatie-verblijfsrecreatie te krijgen. Dat een resterend gedeelte de bestemming natuur krijgt is geen meerwaarde ten opzichte van de huidige bestemming omdat het gebruik niet verandert. De vraag is zelfs of de landschappelijke inpassing wel een meerwaarde is als je de huidige landschappelijke waarde in acht neemt.
2. Blad 8. Over de onderbouwing dat de nieuwe vakantiewoning (de nota spreekt over bestaande schuur maar die is er niet meer) geen nadelige invloed op het stiltegebied (toename van geluid) en Natura 2000 gebied (stikstof) heeft valt te twisten. Dat het bestaande gehucht Keutenberg binnen het stiltegebied ligt mag geen excuus zijn.
3. Blad 9. Regelmatig verwijst de nota van zienswijzen naar de toelichting bij het bestemmingsplan of naar de Kwaliteitscommissie Zuid-Limburg.
In de toelichting staat dat de plannen niet strijdig zijn aan het beleid van de gemeente en de provincie maar in de zienswijze van SNG staan hierover duidelijke aanwijzingen die niet weerlegt worden.
Ook de Kwaliteitscommissie Zuid-Limburg heeft het plan bekeken en uiteindelijk positief geadviseerd. SNG vraagt zich hardop af of deze commissie wel voldoende oog heeft gehad voor de plek waar deze vakantiewoning is gepland en voor de

duidelijke afwijkingen van de nieuwbouw ten opzichte van het oorspronkelijke veldschuurtje.

SNG vindt dat, in tegenstelling tot B&W, de onderbouwing van de argumenten in de toelichting geen recht doet aan het beleid (visie en verordeningen). Ook ziet B&W geen tegenstrijdigheden met beleidsregels. Het lijkt goed om het huidige plan juridisch te laten toetsen aan beleidsregels.

Nota van zienswijzen 20./

1. Blad 11. De nota wijst terecht op het feit dat er al meerdere vakantiewoningen en woningen in de directe omgeving aanwezig zijn. Inderdaad, er zijn nu al meer vakantiewoningen aanwezig dan woningen en de vraag is of dit aanvaardbaar is. Veel mensen spreken van 'Landal Keutenberg'. Maar omdat er al veel woongebouwen binnen het gehucht staan is geen excuus om er dan nog maar eentje bij te zetten en dan nog wel buiten de huidige woonkern.
Inderdaad is het gebied ontsloten door een geasfalteerde weg, maar er wordt niet vermeld dat deze weg is afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer omdat er al te veel verkeer over deze weg rijdt.
2. Blad 10. Inderdaad is volgens de planregels slechts één vakantiewoning toegestaan. Maar omdat een deel van het perceel verandert van '*agrarisches met natuurwaarde*' naar '*recreatie-verblijfsrecreatie*' is het later eenvoudig om een tweede en een derde vakantiewoning bij te plaatsen. Dat bewijst deze procedure al.
Daarbij dient opgemerkt te worden dat volgende aanvragen, vanwege de dan geldende bestemming, via de verkorte procedure kunnen plaats vinden, de raad buitenspel staat en het besluit in handen is van B&W. Een heilloze weg.
3. Blad 10. Het verval van het veldschuurtje wordt toegeschreven aan '*de zorgvuldigheid waarmee de restauratie voorbereid wordt*'. De SNG bestuurder kreeg toch wel een grijnslach bij het lezen van deze frase. Verdere reactie overbodig.
4. Blad 11. SNG bestrijdt nogmaals dat de provinciale beleidskaders juist worden toegepast. Zoals ook duidelijk benoemd in de zienswijze.
5. Blad 12 en 13. Onduidelijk is, waarom niet gekozen is voor het onderhouden van de veldschuur. Bekend is dat de huidige gebruiker van weide dit onderhoud zeker wilde uitvoeren indien hij de eigenaar zou zijn. Onterecht wordt aangegeven dat de wei niet meer in gebruik is voor agrarische doeleinden. Tot voor kort konden schapen in de stal schuilen maar op het moment dat de stal dreigde in te storten, werd de poort gesloten voor de veiligheid van de dieren.
6. Blad 14. En 15. Naar aanleiding van de opmerkingen over kwaliteitswinst het volgende:
Over de visie m.b.t. kwaliteitswinst van de kwaliteitscommissie Zuid-Limburg valt te twisten. Ook of de landschappelijke inpassing wel kwaliteitswinst met zich mee brengt omdat het eerder lijkt op 'greenwashing'. Of de vakantiewoning een cultuurhistorische aanwinst zal zijn valt ook zeer te betwijfelen. Het verstoppert van het terras achter bebouwing en de parkeergelegenheden achter groenvoorzieningen ziet SNG eerder als 'schaamgroen' dan als kwaliteitswinst.
7. Blad 16. En 17. Uit het antwoord in de zienswijzennota blijkt, dat B&W zich niets aantrekt van Provinciaal beleid. Regels m.b.t. natuurwaarden en bestemmingen, zoals goudgroene waarde, worden niet in acht genomen.

Gesteld wordt dat de provincie kan instemmen met dit plan omdat er geen zienswijze is ingediend. Bij een uitgebreide omgevingsprocedure dient een officiële toestemming aanwezig te zijn. Een positief vooroverleg heeft uiteindelijk geen waarde.

8. Tot slot wil SNG nog aangeven:

De bekendmaking Gemeenteblad Nr. 444558, 8 december 2021 vermeld is dat *'het Ontwerp Bestemmingsplan voor een ieder ter inzage ligt'*. Verderop staat dat ook dat *'op verzoek van de aanvrager ook al de voorbereiding en de bekendmaking van de omgevingsvergunning gecoördineerd wordt met de voorbereiding en de bekendmaking van het (ontwerp) bestemmingsplan'*.

Dit is in principe mogelijk met toepassing van WRO artikel 3.30.

Maar dan dient wel de gemeenteraad volgens dit artikel vooraf hiervoor toestemming te geven. Dit is niet gebeurt.

Indien dit wel gebeurd is dan dient de omgevingsvergunning wel volledig ter inzage gelegd worden, zowel op papier in het gemeentehuis als digitaal. SNG zag in de digitale versie geen bouwtekeningen van het vakantiehuis. Dit is van essentieel belang omdat juist de bouwtekeningen aantonen dat geen sprake is van herstel van de veldschuur maar wel van de nieuwbouw van een vakantiehuis met terras en parkeergelegenheden. De openbare informatie is voor eenieder onvoldoende geweest.

Om die reden wordt niet voldaan aan de wettelijke eisen.

De nota van zienswijzen lijkt meer op een verdediging van de plannen van de indiener dan op een objectieve beoordeling waarbij geen tegenstrijdigheden gezien worden met beleid die SNG wel degelijk meent te zien. Kern waaraan alle meningsverschillen opgehangen kunnen worden is, dat het voormalige veldschuurtje als veldschuur voor iedereen acceptabel is, maar de meningen lopen uiteen bij alle veranderingen zoals opgenomen in de wijziging bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

De raadsnota van de raadsvergadering van 9 mei 2022.

1. Instemming door de raad met de nota van zienswijzen.

U zult begrijpen dat SNG vraagt om niet akkoord te gaan met de *'Nota van zienswijze bestemmingsplan Partiële herziening bp Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 – vakantiewoning Keutenberg 2a'*.

SNG heeft in haar zienswijze en in deze informatiebrief aangetoond dat de ingreep door deze vakantiewoning met terras en parkeerplaats in het landschappelijk waardevol open buitengebied, Goudgroene zone, naast Stillegebied, langs voor doorgaand verkeer afgesloten weg, niet past in het beleid van overheden en schadelijk is voor de beschermde kwaliteiten in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

2. Situtie / aanleiding / probleem.

SNG is het oneens met wat er geschreven staat: *'planologisch toetsingskader voor de exploitatie van een vervallen schuur als vakantiewoning'* en *'... worden de cultuurhistorische waarden beschermd en wordt landschappelijke inpassing geborgd'*.

Dit is naar de mening van SNG een onjuiste beschrijving van wat voor ligt en heeft dit eerder in dit schrijven voldoende verduidelijkt.

3. Relatie met bestaand beleid.

In dit deel van de Raadsnota staat, samengevat, de waarden van het gebied met de conclusie dat het huidige bestemmingsplan het voorliggende niet toe laat.

Alle aangehaalde argumenten waarom dit perceel onttrokken wordt aan de huidige bestemming van het groter geheel, zijn in onze reactie op de zienswijzennota becommentarieerd en naar onze mening voldoende ontkracht: Kampeerbeleid (de vraag of deze van toepassing is); beleidsregel voor vakantiewoningen (cultuurhistorische nieuwbouw); vooroverleg provincie (= geen toestemming); (informeel) advies stadsbouwmeester.

Volgens dhr. Coen Eggen:

'Het schuurtje heeft geen architectonische waarde, terwijl de bouwhistorische waarde als indifferent geklasseerd kan worden. Tegelijkertijd is de optelsom van al dan niet hergebruikte materialen en de wijze waarop die verwerkt zijn bouwhistorisch wel degelijk interessant, maar daarmee komt de cultuurhistorische waarde in beeld.

Die 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.'

Cultuur erfgoed, de reden voor cultuurhistorische waarden, is gekoppeld aan een functioneel gebouw (veldschuur) en gebouwd met her en der verkregen materialen. Beide waarden zijn niet meer terug te vinden in de nieuwbouw, zie bouwtekeningen.

7. Duurzaamheid.

Onduidelijk is welke duurzame maatregelen bij de nieuwbouw (want van herstel veldschuur is geen sprake) zoals isolatie en verwarming worden toegepast.

8. Communicatie.

Eerder wezen we al dat bij de ter inzage legging niet alle stukken ter inzage lagen (bouwtekeningen).

Ook de communicatie door de aanvrager liet te wensen over. De volgende zinsnede in de raadsnota is in zijn geheel onjuist en waarschijnlijk zonder controle overgenomen van de aanvrager:

'De initiatiefnemers hebben aangetoond dat over hun plan gecommuniceerd is met de omgeving door huis-aan-huis het plan toe te lichten. Op één uitzondering na is gebleken dat omwonenden, na aanvankelijke bezorgdheid, geen bezwaar hebben tegen het plan.'

Er dienen grenzen te zijn aan (economische) groei die ten koste gaat van natuur, landschap en leefbaarheid. Stichting Natuurlijk Geuldal vraagt u dan ook het bestemmingsplan niet te wijzigen en de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Met vriendelijke groet,
Bestuur van Stichting Natuurlijk Geuldal
Namens deze,
Wilma Peeters (secretaris)