

Bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a’ NL.IMRO.0994.2021BP002-VA01

Nota beantwoording zienswijzen

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a’ en de ontwerp omgevingsvergunning voor het restaureren van de veldschuur op dit adres zodat deze als vakantiewoning geëxploiteerd kan worden. Het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning hebben ter inzage gelegen van 9 december 2021 tot en met 19 januari 2022. Gedurende deze periode was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. Zowel op het ontwerp bestemmingsplan als op de ontwerp omgevingsvergunning zijn zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen zijn geanonimiseerd in verband met de binnen de gemeente geldende interne afspraak tot anonimisering van persoonsgegevens.

Voor zover bij de samenvatting onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld.

Zienswijzen

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn zowel zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan als op de ontwerp omgevingsvergunning binnengekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. In deze nota van zienswijzen wordt enkel de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan beantwoord, omdat de beantwoording van de zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning een bevoegdheid van het college is. Mocht het bestemmingsplan niet vastgesteld worden, dan kan de omgevingsvergunning niet verleend worden.

Zienswijze 1: zaaknummer 2022-000855

Zienswijze 2: zaaknummer 2022-002178

Zienswijze 1

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1	<p>Reclamant voert aan dat de bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan een vertekende voorstelling van zaken geeft. De schuur is door verwaarlozing een ruïne geworden en zou gesloopt moeten worden. Het oorspronkelijke bouwmateriaal is niet meer te gebruiken en Daarmee verdwijnen tevens de cultuurhistorische waarden. Met het bestemmingsplan wordt nieuwe 'lookalike' bebouwing toegelaten.</p>	<p>Het perceel ter plaatse van de schuur heeft nog geen bouwvlak, terwijl uit onderzoek is gebleken dat de schuur reeds zeer lang aanwezig is. Een bouwvergunning voor de schuur is echter niet terug te vinden. Met het bestemmingsplan wordt alsnog een bouwvlak toegekend aan het perceel met als doel om de bestaande bebouwing te restaureren en daarna te exploiteren als vakantiewoning.</p> <p>Als onderbouwing hiervoor hebben de initiatiefnemers (onder andere) een bouwhistorisch onderzoek uit laten voeren. Het gemeentelijk beleid voor vakantiewoningen en - appartementen schrijft namelijk voor dat nieuwe vakantiewoningen en - appartementen slechts toegelaten worden als herbestemming noodzakelijk is voor het behoud van een gebouw of bouwwerk waarvan is aangetoond dat het cultuurhistorisch waardevol is.</p> <p>De conclusie van het door initiatiefnemers ingediende bouwhistorisch onderzoek is dat het bouwwerk voldoende cultuurhistorische waarden heeft om tot restauratie en herbestemming te besluiten.</p> <p>Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is echter een contra expertise naar de cultuurhistorische waarden uitgevoerd. Uit deze contra expertise blijkt dat het bouwwerk weinig cultuurhistorische waarde heeft. De basis om tot herbouw en herbestemming te besluiten valt daarmee weg. Er zijn ook geen andere redenen zijn medewerking te verlenen aan het initiatief.</p>
2	<p>De cultuurhistorische waarde van de vervallen veestal staat niet in het initieel bestemmingsplan. Volgens het bouwhistorisch rapport is deze zeer beperkt.</p>	<p>Cultuurhistorische waarden van gebouwen zijn (nog) niet in het Initieel Omgevingsplan verwerkt. Indien uitgegaan wordt van het door de initiatiefnemers ingediende rapport, dan heeft het bouwwerk voldoende cultuurhistorische waarden om tot restauratie en herbestemming te besluiten. De conclusies van de contra expertise weerspreken dit echter. Voor de besluitvorming zijn de conclusies van de contra expertise leidend. Dat betekent dat het bouwwerk weinig tot geen cultuurhistorische waarden heeft.</p>
3	<p>Indien er al cultuurhistorische waarde bestaat, dan vervalt deze bij nieuwbouw en functieverandering. Dit omdat deze waarde gekoppeld is aan oorsprong en functie.</p>	<p>De cultuurhistorische waarden zoals deze in het door initiatiefnemers ingediende rapport zijn benoemd vervallen niet bij nieuwbouw en functieverandering. Omdat het uiterlijk van een veldschuur schijnbaar willekeurig gesitueerd op een weiland behouden blijft.</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		Voor de besluitvorming zijn de conclusies van de contra expertise echter leidend.
4	Het veldschuurtje is inmiddels door verwaarlozing volledig vervallen, renovatie is onmogelijk. Daarmee vervalt ook het beroep op de functie cultuurhistorisch erfgoed bij nieuwbouw.	Indien uitgegaan zou worden van de conclusies van het door initiatiefnemers ingediende rapport over de cultuurhistorische waarden dan vervallen deze niet bij nieuwbouw. Voor de besluitvorming zijn de conclusies van de contra expertise echter leidend.
5	De bouwmaterialen zijn voor het grootste deel onbruikbaar en niet geschikt voor herbouw. Nieuw bouw materiaal is nodig waarmee de functie cultuurhistorisch erfgoed vervalt.	Indien uitgegaan zou worden van de conclusies van het door initiatiefnemers ingediende rapport over de cultuurhistorische waarden dan vervallen deze niet bij het gebruik van nieuw bouw materiaal, omdat de cultuurhistorische waarden volgens dit rapport niet verbonden zijn met het gebruikte materiaal maar met de manier waarop het materiaal gebruikt is. Voor de besluitvorming zijn de conclusies van de contra expertise echter leidend.
6	De vakantiewoning wordt volledig opnieuw opgetrokken waarbij het uiterlijk dusdanig wijzigt met en ander dak. De cultuurhistorische waarde van het veldschuurtje blijft daardoor niet behouden.	Het uiterlijk van het bouwwerk is niet bepalend geweest voor de vaststelling van de cultuurhistorische waarden van het gebouw. De situering en de wijze waarop het gebouw gebouwd is zijn bepalend geweest. Voor de besluitvorming zijn de conclusies van de contra expertise echter leidend.
7	Nieuwbouw vindt plaats in kwetsbaar buitengebied, het zogenaamde NNN (Natuur netwerk Nederland) met Goudgroene Natuur bij Natura 2000 en Stillegebied. De bouw is strijdig aan het beleid.	Voldaan wordt aan de provinciale regels voor 'kleinschalige ingrepen in de Goudgroene natuurzone'. Het bevoegd gezag voor de bescherming van de betreffende natuur- en landschapswaarden (de provincie) heeft het plan geaccordeerd. Daarmee staat vast dat in overeenstemming met dit beleid gehandeld wordt. Reclamant maakt onvoldoende duidelijk op welke punten in strijd met het beleid gehandeld zou worden. Bovendien ligt het plan voor het grootste deel buiten het als Stillegebied begrensde gebied. Alleen aan de rand, grenzend aan het gehucht Keutenberg (dat volledig binnen het als Stillegebied begrensde gebied ligt) is een klein gedeelte van het perceel in het Stillegebied gelegen. De vakantiewoning ligt er echter volledig buiten (overigens is het niet verboden om vakantiewoningen in stillegebieden te exploiteren).
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.	Het betreft een plan van een particuliere initiatiefnemer. Net als alle andere initiatieven die bij de gemeente ingediend worden, is het plan in behandeling genomen en getoetst aan het geldende beleid. Initiatiefnemer heeft een duidelijk persoonlijk motief, maar dat geldt voor veel plannen. Een persoonlijk motief is geen reden om een aanvraag niet in behandeling te nemen. Het beleid waar vervolgens aan getoetst wordt beschermt vervolgens het algemeen belang.
9	De vakantiewoning met oprit, parkeerplaatsen en terras zijn een verstedelijking van het buitengebied en de dalhelling.	Van (nieuwe) verstedelijking is geen sprake, omdat het om een bestaand bouwwerk gaat en het bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden biedt. De bestaande bebouwing

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	Deze bouw is strijdig aan het beleid.	<p>op het perceel neemt daardoor niet toe. Bovendien is de ontwikkeling niet zo substantieel dat van verstedelijking gesproken kan worden, ook al zou er nu nog geen bebouwing aanwezig zijn. Het terras en de parkeerplaatsen worden zo gesitueerd, uitgevoerd en ingepast dat deze zo min mogelijk zichtbaar zullen zijn in het landschap.</p> <p>Uit de reactie van reclamant blijkt niet om welke strijdigheid met beleid bedoeld wordt, zodat hierop niet verder ingegaan kan worden.</p>
10	Een deel van het perceel wordt onttrokken aan 'natuur'. Krijgt de bestemming 'recreatie - verblijfsrecreatie'. Dit is een degradatie van natuur (NNN) en past niet in het beleid.	<p>Het perceel waarop het plan betrekking heeft, heeft een agrarische bestemming en een natuurbestemming. Het overgrote deel heeft echter een agrarische bestemming. Een deel hiervan wordt omgezet naar de bestemming 'recreatie - verblijfsrecreatie'. Een ander (groter) deel van 1000 m² krijgt de bestemming 'Natuur'. Per saldo neemt het oppervlak met de bestemming 'Natuur' dus toe met 1.000 m².</p> <p>Daarnaast wordt een landschappelijke inpassing verplicht gesteld. Deze inpassing bestaat onder andere uit de aanplant van een haag de aanleg van een poel en extensieve begrazing van het weiland. (vanwege de openheid van het gebied is bewust terughoudend omgegaan met nieuwe aanplant). Uit de reactie van reclamant blijkt niet op welke strijdigheid met beleid bedoeld wordt, zodat hierop niet verder ingegaan kan worden.</p>
11	Stiltegebied Keutenberg - Gerendal en Natura 2000 vragen om optimale bescherming. Het bouwen van een nieuwe vakantiewoning past dan ook niet bij het beleid.	<p>Het herbestemmen en restaureren van de bestaande schuur zodat deze als vakantiewoning geëxploiteerd kan worden leidt niet tot nadelige beïnvloeding van het Stiltegebied en het Natura 2000 gebied (door bijvoorbeeld stikstof). Een en ander is voldoende onderbouwd in de toelichting bij het bestemmingsplan.</p> <p>Opgemerkt moet worden dat slechts een klein perceelsgedeelte binnen de begrenzing van het stiltegebied ligt, het bouwwerk zelf er (in tegenstelling tot het gehele gehucht Keutenberg) buiten ligt en het betreffende perceelsgedeelte dat in het Stiltegebied ligt de bestemming 'Natuur' krijgt.</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
12	<p>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.</p>	<p>Per saldo neemt het oppervlak met de bestemming 'Natuur' met 1.000 m² toe ten koste van de agrarische bestemming. Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing is terdege rekening gehouden met de bestaande natuurwaarden en de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur.</p> <p>Bewust is gekozen voor extensieve begrazing van het weiland (door schapen) in plaats van het vol planten met bomen of struiken. Open gebied wordt zo behouden. Deze vorm van beheer komt in de plaats van de mogelijkheid om het perceel op intensieve wijze agrarisch te gebruiken. Die mogelijkheid biedt het oorspronkelijke bestemmingsplan immers, ook al wordt daar nu geen gebruik van gemaakt. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. Behoud van de openheid wordt gegarandeerd en ontwikkeling van natuurwaarden wordt gestimuleerd.</p>
13	<p>Overheden onderschrijven het belang van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg met duidelijke beleidsvoornemens. Deze vakantiewoning is strijdig aan het beleid.</p>	<p>Ook wij onderschrijven het belang van het Nationaal landschap Zuid-Limburg. Dat wil echter niet zeggen dat er helemaal geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn. Er heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden en op basis daarvan hebben wij geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Voor een onderbouwing verwijzen wij naar de toelichting bij het bestemmingsplan. Uit de reactie van reclamant blijkt niet op welke strijdigheid met beleid bedoeld wordt, zodat hierop niet verder ingegaan kan worden.</p>
14	<p>De verhouding permanent wonen - vakantieappartementen is op de Keutenberg al scheef gegroeid. Meer recreatieve overnachtingsmogelijkheden zijn, sociaal gezien, onwenselijk.</p>	<p>Gelet op de situering en de aard/doelgroep van de vakantiewoning valt er weinig tot geen overlast te verwachten als gevolg van de exploitatie van de vakantiewoning. Bovendien wordt er met de bestemmingsplan herziening geen woning aan de woningvoorraad onttrokken.</p>
15	<p>Het gebied dat onttrokken wordt aan natuur krijgt de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantieappartementen'. Wat gebeurt in tweede instantie?</p>	<p>Met de bestemmingsplanherziening wordt geen gebied onttrokken aan natuur. Het perceelsgedeelte dat de bestemming 'recreatie - vakantieappartementen' krijgt, heeft nu een agrarische bestemming. Het oppervlak met de bestemming 'Natuur' neemt zelfs met 1.000 m² toe ten koste van de agrarische bestemming. Wat er mogelijk in tweede instantie gebeurt is niet aan de orde en uit de reactie van reclamant is ook niet op te maken waarop bedoeld wordt. Nu ligt een ontwerp bestemmingsplan en een ontwerp omgevingsvergunning ter beoordeling voor.</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
16	Het merendeel van de regels in de partiële herziening zijn gekopieerd uit het Initieel omgevingsplan. Dit plan is niet gericht op renovatie van een veldschuur maar op nieuwbouw van vakantieappartementen, wat hier het geval is.	Naast de gebruikelijke regels voor vakantieappartementen zijn in de partiële herziening ook specifieke regels opgenomen die het behoud van waardevolle cultuurhistorische bebouwing waarborgen. Het betreft een sloopverbod en bouwregels voor 'karakteristieke bebouwing'. Het is dus niet zo dat nieuwbouw van een vakantiewoning zondermeer toegestaan is.
17	Reclamant vraagt zich af of de ter inzage legging op de juiste manier heeft plaatsgevonden omdat een belangrijk onderdeel, de verbeelding, niet ter inzage ligt.	De verbeelding is vanaf het begin van de ter inzage termijn raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl . Daarnaast heeft de papieren versie van het plan ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarmee heeft de ter inzage legging op de juiste manier plaatsgevonden.
18	Nergens in de begrippenlijst is terug te vinden dat het gaat om het renoveren van een schuur. Tevens is er geen omschrijving van de materialen die gebruikt moeten worden omdat het om een renovatie gaat. Reclamant meent dat hiermee aangetoond is dat niet gaat om behoud van de schuur met haar functie maar om nieuwbouw van vakantieappartementen.	Behoud en herstel is niet in de begrippenlijst geregeld maar in de planregels door hierin een sloopverbod (artikel 8.4.1) en specifieke bouwregels voor 'karakteristieke bebouwing' (artikel 8.2.1.) op te nemen. Beoordeling van het materiaalgebruik vindt plaats aan de hand van de aanvraag omgevingsvergunning (toets welstand). In het bestemmingsplan zijn wel specifieke regels ter behoud van de karakteristieke bebouwing opgenomen.
19	Reclamant is van mening dat schade aan het open land plaatsvindt en wel dusdanig groot dat van inpassing geen sprake is. Wel is sprake van intensief gebruik (nieuw gebouw, overnachtingen) en dat past niet in dit gebied.	<p>Als onderdeel van het bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan is voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Zuid-Limburg en deze commissie heeft een positief advies afgegeven over het plan. Opgemerkt moet worden dat bewust terughoudend omgegaan is met het toevoegen van beplanting om de openheid te bewaren. In plaats daarvan is gekozen voor extensieve begrazing door schapen. Deze extensieve vorm van grondgebruik komt in de plaats van de mogelijkheid om het perceel intensief agrarisch te gebruiken.</p> <p>Verwezen wordt naar het advies van de kwaliteitscommissie, waarin aangegeven wordt dat een eerder plan waarin teveel uitgegaan werd van sloop en herbouw in plaats van renovatie door de commissie negatief beoordeeld werd. Een aangepast plan waarbij de initiatiefnemer met o.a. een mergelspecialist en de beleidsmedewerker Cultureel erfgoed van de gemeente aan de slag gegaan is om te komen tot een restauratie in plaats van nieuwbouw werd wel positief beoordeeld, met de complimenten voor de manier waarop de opmerkingen van de commissie zijn meegenomen in de aanpassing van het plan. Het plan werd zelfs een voorbeeldproject genoemd.</p> <p>Het voorgenomen gebruik past ons inziens prima in het gebied, waar al meerdere</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		vakantiewoningen en woningen in de omgeving aanwezig zijn en dat al ontsloten wordt via een geasfalteerde weg.
20	Reclamant is van mening dat de planregels de impact van het plan aantonen, waarbij opgemerkt wordt dat zoals de regels omschreven worden, het niet gaat om de renovatie van de schuur maar om de bouw van vakantieappartementen. Daarbij wordt de mogelijkheid geschapen voor verdere plannen (salamitactiek). Op een vlak met de bestemming 'recreatie' is het eenvoudig om vergunning te krijgen voor meer ontwikkelingen.	Op grond van de planregels is slechts één vakantiewoning toegestaan en deze vakantiewoning is uitsluitend toegelaten binnen het bouwvlak. Het betreffende bouwvlak volgt de contour van de bestaande schuur. Uitbreiding van bebouwing of het aantal vakantiewoningen laat het bestemmingsplan niet toe. Ook mogen buiten het bouwvlak geen andere gebouwen gebouwd worden. Onduidelijk is wat reclamant bedoelt met meer ontwikkelingen of verdere plannen. Het bestemmingsplan laat daarvoor geen ruimte.
21	Volgens reclamant is geen sprake van herbouw van een karakteristiek of cultuurhistorisch waardevol gebouw. Door nalatigheid is de stal grotendeels ingestort en is sloop onafwendbaar. Bouwmaterialen zijn voor het overgrote deel niet meer te gebruiken, de cultuurhistorische waardevolle constructie en de functie veranderen.	Gedurende de voorbereiding van de procedure is het bouwwerk versneld in verval geraakt. Als hier een vakantiewoning toegelaten wordt, dan kan dat nu inderdaad alleen nog maar door nieuwbouw. Daarnaast is uit een contra expertise inmiddels gebleken dat ook het oorspronkelijke gebouw geen of nauwelijks cultuurhistorische waarden heeft.
22	Reclamant voert aan dat het plan niet past binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en de daarin benoemde waarden. Slecht renovatie van het vervallen gebouw met bestemming veestal is passend.	In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt uitgebreid onderbouwd waarom het plan past binnen het beleid voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Reclamant geeft aan dat renovatie van het vervallen gebouw zou passen. Daar is in dit geval sprake van. herbestemming van veestal naar vakantiewoning levert geen strijdigheden met het beleid voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg op.
23	Reclamanten voeren aan dat het plan niet past binnen de voorwaarden geldend voor stiltegebieden, terwijl het plan wel in een als stiltegebied aangewezen gebied ligt.	Een puntje van het plangebied ligt inderdaad binnen de begrenzing van het Stiltegebied. Dit betreft echter een heel klein oppervlak aan de rand van het perceel dat bovendien de bestemming 'Natuur' krijgt. De vakantiewoning komt hier buiten te liggen. Overigens ligt het gehele gehucht Keutenberg met daarbinnen al enkele vakantiewoningen wél binnen de begrenzing 'Stiltegebied' en is een vakantiewoning aanvaardbaar binnen een Stiltegebied omdat het geen storende gebruiksvorm is. Behalve de al bestaande vakantiewoningen in het gehucht Keutenberg, bevinden zich bijvoorbeeld ook vakantiewoningen in het Gerendal binnen de begrenzing van het Stiltegebied.

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
24	<p>Reclamanten geven aan dat het beter zou zijn om het terrein terug te geven aan de natuur als ecologische verbindingzone tussen Sousberg en Keutenberg.</p>	<p>Ter beoordeling ligt het plan van de eigenaren van het perceel om het bestaande bouwwerk te restaureren en te gaan gebruiken als vakantiewoning voor. Bovendien kan het perceel de functie als ecologische verbindingzone ook vervullen als de bestaande bebouwing behouden blijft en gebruikt wordt voor verblijfsrecreatie. Een groot deel van het perceel krijgt immers de bestemming 'Natuur' en wordt ingericht met inheemse hagen, een extensief begraasd weiland en een poel.</p>
25	<p>Reclamant voert aan dat akkoord gaan met het plan betekent dat de bebouwde kom van het gehucht Keutenberg uitgebreid wordt en een verdere verstedelijking van het buitengebied inhoudt. Dit is voor reclamant ongewenst.</p>	<p>Met het vaststellen van het bestemmingsplan en/of het verlenen van de omgevingsvergunning wordt de bebouwde kom van het gehucht Keutenberg niet uitgebreid. Bovendien staat het bebouwde kom bord al ter hoogte van de Keutenberg 2a. Ook is geen sprake van verdere verstedelijking. Behalve dat de bebouwing niet uitgebreid wordt, is een vakantiewoning ook geen stedelijke functie.</p>
26	<p>Reclamant 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 en eenzelfde situatie ook rechten (gelijkheidsbeginsel). Hebben beleidsvisie op het gebied van natuur en landschap dan nog waarde?</p> <p>Daarbij zijn volgens reclamant in de regels van het plan passages te vinden die in tweede instantie een verdere uitbouw van recreatiemogelijkheden toelaten.</p>	<p>Deze redenering is erg kort door de bocht. Het plan is getoetst aan alle relevante (provinciale) beleidskaders en gebleken is dat hieraan voldaan wordt. In de planvoorbereiding is nauwkeurig rekening gehouden met het geldende beleid om tot een haalbaar plan te komen. Vanaf het begin is rekening gehouden met de vele beperkingen en belemmeringen die de locatie met zich meebrengt en het is gelukt om ondanks deze beperkingen en belemmeringen tot het huidige plan te komen.</p> <p>Het is niet duidelijk op welke regels gedoeld wordt. In het bestemmingsplan is het huidige gebouw straks begrensd met een bouwvlak, daarbuiten mogen geen gebouwen gebouwd worden. Bovendien is een groot deel van het perceel tot 'Natuur' bestemd en borgt een voorwaardelijke verplichting de landschappelijke inpassing (inheemse hagen en poel) en de extensieve begrazing.</p>
27	<p>Reclamant voert aan dat bebouwing voor recreatieve doeleinden niet binnen het rijksbeleid past, omdat dit gericht is op het zorgvuldig omgaan met onbebouwd gebied. Daarnaast voert reclamant aan dat ook de nieuwe coalitie van GS constateert dat bescherming beter moet en spreekt over het beter conserveren van natuur- en landschapswaarden.</p>	<p>Met de wijze waarop er een herbestemming gezocht is voor een bestaande schuur is volgens ons zorgvuldig omgegaan met het onbebouwd gebied. Het bouwwerk is niet op zichzelf beoordeeld, maar in relatie met het onbebouwd gebied. Daarnaast is voldoende aangetoond dat het plan past in het vastgestelde en geldende provinciaal beleid.</p>
28	<p>Reclamant voert aan dat de Goudgroene natuurzone gestreefd moet worden naar behoud en beheer van reeds aanwezige natuur en de ontwikkeling van nieuwe natuur.</p>	<p>Het betreft een restauratie en herbestemming van een bestaande veldschuur. Er vindt geen nieuwbouw plaats. Daarnaast wordt een aanzienlijk deel van het perceel bestemd tot 'Natuur'. Hiermee worden bestaande natuurwaarden behouden en is er ruimte voor</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	<p>Reclamant onderschrijft de conclusie uit de toelichting bij het bestemmingsplan dat de uitzonderingsregel uit het POL2014 van toepassing is niet.</p> <p>Volgens reclamant is de uitzonderingsregel voor ingrepen in de Goudgroene natuurzone slechts toepasbaar als 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. In dit geval is daar geen sprake van en betreft het juist wel een relevante ingreep.</p> <p>Reclamant is van mening dat het bouwen van een vakantieappartement, inclusief parkeerplaatsen en terras een onacceptabele verandering is van de bestemming in de Goudgroene zone en door overheden niet toegelaten dient te worden.</p>	<p>ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden.</p> <p>Over het plan heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie. De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan en heeft tegen het ontwerp geen zienwijze ingediend. Aangenomen mag worden dat het plan voldoet aan het provinciaal beleid.</p>
29	<p>Reclamant noemt de bestemming van een deel van het perceel als 'Natuur' een 'koekje van eigen deeg', omdat het perceel als 'Goudgroen' begrensd is. Van versterking of vergroting van natuurwaarde is daarom geen sprake. Het betreft eerder een afwaardering van 1.000 m² naar de bestemming 'Recreatie - verblijfsrecreatie' omdat dit gebied voor recreatieve doeleinden gebruikt gaat worden en dat leidt tot onacceptabele verstedelijking.</p>	<p>Het is toegestaan gronden binnen de begrenzing 'Goudgroen' agrarisch te gebruiken. De bestemming 'Natuur' legt aan het (agrarisch) gebruik beperkingen op. In dit geval is op de als 'Natuur' te bestemmen gronden straks uitsluitend nog extensieve begrazing door schapen mogelijk. Daarmee worden de natuurwaarden voldoende versterkt in relatie tot de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van een ander deel van het perceel. Het is onjuist om te beweren dat de bedoelde gronden afgewaardeerd worden naar de bestemming 'Recreatie - verblijfsrecreatie. Deze gronden krijgen immers de bestemming 'Natuur' en gronden met de bestemming 'Natuur' zijn niet bestemd voor recreatieve doeleinden en er is als gevolg daarvan geen sprake verstedelijking.</p>
30	<p>Reclamant vindt het niet wenselijk om een nieuwe recreatieve voorziening in en aan de rand van een stiltegebied te scheppen. Het plan is daarom in strijd met het betreffende provinciale beleid.</p>	<p>In stiltegebieden geldt een aantal beperkingen. Deze beperkingen zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten die strijdig zijn met het provinciaal beleid.</p> <p>De te exploiteren vakantiewoning ligt, in tegenstelling tot het gehele gehucht Keutenberg, buiten het als Stiltegebied begrensde gebied, betreft het deel dat wel binnen het Stiltegebied ligt een zeer klein deel van het plangebied en krijgt dit deel de bestemming 'Natuur'.</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		Bovendien heeft het bevoegd gezag (de provincie) geen bezwaar tegen het plan.
31	<p>Reclamant vindt dat indien het pand correct onderhouden zou zijn en nog zou bestaan het eenvoudig was om de huidige bestemming (schuilplaats voor vee) te behouden. Een wijziging van de bestemming zou overbodig zijn. Door nalatigheid bestaat het pand niet meer.</p> <p>Reclamant weet dat er geen behoefte bestaat aan een recreatiewoning, niet hier en niet elders omdat er meer dan voldoende aanbod is. Daarbij is de ladder voor duurzame verstedelijking bedoeld voor o.a. wonen' en niet voor een vakantiewoning in Goudgroene natuur.</p>	<p>Het perceel is niet meer in gebruik voor de agrarische bedrijfsvoering en gebruik van de stal voor vee past ook niet meer in een moderne agrarische bedrijfsvoering.</p> <p>Initiatiefnemers hebben het perceel met daarop de stal geërfd en zijn op zoek gegaan naar een manier om het gebouw te behouden. Behoud en renovatie kost geld, dat moet ook terugverdiend worden. Met het gebruik als schuilstal zijn deze middelen niet te genereren. Exploitatie van de voormalige stal als vakantiewoning zorgt wel voor voldoende middelen om de stal te kunnen behouden.</p> <p>Het gemeentelijk beleid voor vakantiewoningen is strikt. Alleen als sprake is van een cultuurhistorisch waardevol gebouw dat voor behoud afhankelijk is van een herbestemming tot vakantiewoning wordt medewerking gegeven aan een functiewijziging. Dat leidt tot een beperking van de toename van het aantal vakantiewoningen maar ook tot unieke vakantiewoningen die een waardevolle aanvulling zijn op het bestaande aanbod. Bovendien dragen wij op deze manier bij aan het behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.</p> <p>Accommodaties voor recreatie kunnen wel degelijk ladderplichtig zijn, maar dan moet het wel om een ontwikkeling van 'enige omvang' gaan. Anders is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bovendien moet de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' zijn. Voor woningen geldt (ter vergelijking) dat een plan pas ladderplichtig is als het gaat om de bouw van 12 of meer woningen. Het herbestemmen van een bestaand gebouw zodat dit als recreatieve accommodatie gebruikt kan worden, is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.</p>
32	Reclamant ziet maar twee mogelijkheden: renoveren als schuilstal voor vee of restanten opruimen en het gebeid volledig teruggeven aan de natuur, de ecologische verbindingzone tussen Sousberg en Keutenberg.	De voorgestelde varianten liggen niet ter beoordeling voor. Voorgelegd is het plan om het gebouw als vakantiewoning te exploiteren. Bovendien tast het voorgenomen gebruik de mogelijkheden voor ontwikkeling van een ecologische verbinding tussen Sousberg en Keutenberg niet aan.
33	Reclamant is van mening dat het plan op geen enkele wijze zal bijdragen aan kwaliteitswinst.	Het plan is ter beoordeling voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Zuid-Limburg en deze commissie heeft geadviseerd dat met het plan voldoende kwaliteitswinst behaald wordt om hieraan medewerking te kunnen geven. Daarbij heeft de kwaliteitscommissie gebruik gemaakt van het beoordelingskader van de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Vaals,

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		Gulpen Wittem en Valkenburg aan de Geul' waarin het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu is opgenomen.
34	Reclamant voert aan dat een terrein dat nu nog begraasd wordt door schapen straks in gebruik genomen wordt door mensen en dat dat leidt tot ongewenste intensieve activiteiten in de natuur, temeer omdat de eigenaar niet ter plekke woont en er geen toezicht is.	Het gebruik van het perceel zal door de herbestemming wel intensiever worden, maar dat zal niet vanzelfsprekend leiden tot ongewenste intensieve activiteiten in de natuur. Vakantiegangers die graag op stap willen, zullen niet snel gebruikmaken van de vakantiewoning en eerder kiezen voor een hotel in Valkenburg of een huisje op een vakantiepark. De vakantiewoning zal eerder gebruikt worden door rustzoekers. Bovendien betreft het geen groepsaccommodatie, waar sneller overlast zal ontstaan.
35	Reclamant is van mening dat het plan niet aansluit bij de Visie Vrijetijdseconomie 2030. Er is een overaanbod van 'dit type' overnachtingsaccommodaties in Zuid-Limburg, vooral rond Schin op Geul. Er is dan ook geen sprake van kwalitatieve groei, maar van kwantitatieve groei in het kwetsbare buitengebied. Het plan past dan ook op geen enkele wijze bij het versterken van de landschappelijke en stedelijke kwaliteiten, biedt geen bijdrage aan het ontwikkelen van landschap en natuur en doet afbreuk aan de beleving van Zuid-Limburg.	Het betreft hier een unieke locatie. Dit type verblijfsaccommodatie is niet vergelijkbaar met de accommodaties zoals die in hoofdzaak aangeboden worden en trekt een doelgroep aan die we willen faciliteren (wandelaars, rustzoekers). Om die reden is sprake van kwalitatieve groei. Daarnaast worden met het plan de landschappelijke kwaliteiten versterkt. Er vindt een landschappelijke inpassing plaats als onderdeel van het cultuurlandschap.
36	Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat de Kwaliteitscommissie Zuid - Limburg een positief advies afgegeven heeft over het plan. De commissie heeft in tweede instantie met een beslagen bril naar het plan gekeken en niet gelet op de desolate toestand van de veldschuur. Reclamant vindt dat het advies van de commissie weinig waarde heeft en verzoekt hier kritisch naar te kijken.	Er is geen aanleiding om het advies van de Kwaliteitscommissie Zuid-Limburg niet over te nemen. De commissie heeft een duidelijk toetsingskader en heeft het plan aan de hand hiervan objectief beoordeeld. Het feit dat de commissie in eerste instantie negatief heeft geadviseerd, toont aan dat men voldoende kritisch naar het plan gekeken heeft.
37	Reclamant voert aan dat het complex in de verre omtrek zichtbaar zal zijn, niet als veldschuur maar als vakantiewoning met parkeerplaats. Het perceel zal het landschappelijk karakter volledig verliezen. Voornemens om natuurwaarden te behouden zoals onderdak voor vleermuizen, uilen en insecten zijn niet serieus te nemen en symbolisch.	Bij de planvorming en beoordeling is terdege rekening gehouden met de ligging van het bouwwerk. Zo zijn terras en parkeerplaatsen zo gesitueerd dat deze zo min mogelijk zichtbaar zijn. De parkeerplaats is bijvoorbeeld zo ver mogelijk van het gebouw weg en bij de begroeiing gesitueerd en het terras aan de achterzijde. Door geen uitbreiding toe te staan en zorgvuldige materiaalkeuze zal het karakter van het bouwwerk behouden blijven. Met het maken van raamopeningen wordt terughoudend omgegaan. Tot slot is een landschappelijke inpassing verplicht gesteld. Deze zorgt voor een goede inpassing in het landschap.

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		De voorgestelde maatregelen zijn niet verplicht, initiatiefnemer kan deze ook achterweg laten.
38	Reclamant vindt het vreemd dat bomen de openheid wel zouden schaden maar een vakantiewoning met parkeerplaats niet.	Het betreft een bestaand gebouw en geen nieuw gebouw. De uitgangssituatie is dus niet een volledig open perceel zoals voorgesteld wordt. De parkeergelegenheid komt niet langs de weg zoals verondersteld wordt, maar is zorgvuldig gesitueerd zodat de openheid en de aanblik van het gebouw niet verstoord worden.
39	Reclamanten vragen zich af of de kwaliteitscommissie en de stadsbouwmeester wel integraal gekeken hebben naar het plan.	Uit het advies van de kwaliteitscommissie blijkt dat dat wel het geval is. Verder kan aangevoerd worden dat het plan zowel door de Stadsbouwmeester als door de Kwaliteitscommissie meerdere malen beoordeeld is, naar aanleiding daarvan aanpassingen plaatsgevonden hebben en op die manier tot het uiteindelijke plan gekomen is dat door zowel de Stadsbouwmeester als de Kwaliteitscommissie positief beoordeeld is.
40	Reclamant is van mening dat de beweringen dat er slechts 50 motorvoertuigen per maand zullen plaatsvinden en dat het gebruik van elektrische fietsen wordt gestimuleerd niet hard te maken zijn n geen recht doen aan het beschermen van Natura 2000.	Voor een vakantiewoningen zijn 50 motorvoertuigbewegingen per maand toch vrij realistisch. Het gebruik van elektrische fietsen is niet verplicht en daarom is het niet nodig dit 'hard' te maken.

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
41	Reclamant vindt dat een natuuronderzoek wel een vereiste is maar het ontbreekt.	<p>Er is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze quickscan is uitgevoerd volgens de daarvoor geldende richtlijnen. De conclusie van de quickscan is dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - er geen (potentieel) functioneel leefgebied aanwezig is in het plangebied en onderzoeksgebied van beschermde flora en fauna; - de werkzaamheden geen negatief effect hebben op het potentieel functioneel leefgebied van beschermde flora en fauna en er geen risico is op het overtreden van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (Wnb) artikelen 3.1, 3.5 en 3.10; - er geen nader onderzoek beschermde flora en fauna en/of een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig is. <p>Er is geen reden om te twijfelen aan de conclusie van het rapport. Bovendien is het rapport geaccordeerd door het bevoegd gezag. Hiermee zou volstaan kunnen worden. Om twijfels over de aanwezige natuurwaarden weg te nemen zou een aanvullend onderzoek uitgevoerd kunnen worden. In dit geval is ervoor gekozen om geen aanvullende onderzoeken meer uit te laten voeren vanwege het negatieve resultaat van de contra expertise cultuurhistorie.</p>
42	Reclamant voert aan dat een groot deel van het gebied onttrokken wordt aan de Goudgroene zone en bestemd wordt voor recreatie en parkeren en de bestemming 'Goudgroen' niet overgenomen wordt.	Het bestemmingsplan kent de bestemming 'Goudgroen' niet. Dit is een zonering die terugkomt in provinciale plannen. De bestemming Goudgroen verdwijnt met het bestemmingsplan herziening dan ook niet en blijft in provinciaal beleid in stand.
43	Reclamant voert aan dat de toelichting bij het bestemmingsplan valt onder de categorie 'gebruikmaken van marketingstrategieën om colleges, gemeenteraden, ambtenaren en adviescommissies te sensibiliseren' maar dat deze geen daadwerkelijke beschrijving van de impact van de bestemmingsplanherziening geeft. De regels voor het bouwen laten op geen enkele manier zien dat het om renovatie van een schuilstal gaat en de verbeelding ontbreekt geheel.	Uit de stukken blijkt voldoende wat de impact van het plan is, vooral omdat de omgevingsvergunning gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegen heeft. Op die manier wordt duidelijk wat het abstracte bestemmingsplan concreet mogelijk maakt. Door in de planregels regels voor karakteristieke bebouwing en een sloopverbod op te nemen, wordt duidelijk dat het om renovatie moet gaan.
44	Reclamant is van mening dat onvoldoende natuuronderzoek is gedaan, maar wat reclamant betreft hoeft dat ook niet meer omdat voldoende aangetoond is dat een vakantiewoning niet toegelaten kan worden op deze plek.	Om twijfels over de aanwezige natuurwaarden weg te nemen zou een aanvullend onderzoek uitgevoerd kunnen worden. In dit geval is ervoor gekozen om geen aanvullende onderzoeken meer uit te laten voeren vanwege het negatieve resultaat van de contra expertise cultuurhistorie.

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
45	<p>Reclamant voert aan dat de bouwtekening niet gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen heeft en dat dat wel had moeten.</p>	<p>De bouwtekeningen hebben gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Dat is in de bekendmaking ook vermeld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zowel digitaal als in papieren versie (in het gemeentehuis) ter inzage gelegen, de aanvraag omgevingsvergunning alleen in papieren versie. Dat is geheel volgens de wettelijke richtlijnen.</p>
46	<p>Reclamant voert aan dat de gemeente geen beargumenteerd standpunt inneemt over de waardenvernietiging als gevolg van de bestemmingsplanherziening. Nergens neemt de gemeente verantwoordelijkheid voor de vastgelegde waarden.</p> <p>Ook de provincie geeft geen onderbouwde bestuurlijke bevestiging of instemming om tot een bestemmingsplanprocedure over te gaan.</p> <p>Een bestemmingsplanherziening moet zwaarwegend zijn om de bescherming die een bestemmingsplan biedt teniet te doen.</p> <p>In dit geval wordt het individueel belang geprevaleerd boven het collectieve belang.</p>	<p>Het bestemmingsplan bevat een toelichting waarin uitgebreid gemotiveerd wordt waarom deze ontwikkeling niet leidt tot vernietiging van de vastgelegde waarden.</p> <p>Daarnaast worden met het bestemmingsplan juist natuur- en landschapswaarden beschermd doordat er een herbestemming tot 'Natuur' plaatsvindt en de ontwikkeling landschappelijk ingepast wordt. Extra bebouwing wordt niet toegelaten.</p> <p>Met een vooroverlegreactie heeft de provincie aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. Pas daarna is overgaan tot het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Vervolgens heeft de provincie geen zienswijze ingediend op het plan. dat betekent dat de provincie in kan stemmen met het plan.</p> <p>Voldoende aangetoond is dat sprake is van een goede belangenafweging en de ontwikkeling niet ten koste gaat van vastgelegde waarden.</p>

Zienswijze 2

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1	<p>Reclamanten voeren aan dat er slechts met één omwonende overleg geweest is. Met de overige omwonenden is niet overlegd, terwijl beweerd wordt dat dat wel gebeurd is. Men vraagt zich af hoe de gemeente een objectief oordeel kan krijgen als zij het peilen van draagvlak aan een initiatiefnemer overlaat.</p>	<p>Een van de doelen van overleg met omwonenden is het voorkomen van zienswijzen door rekening te houden met de belangen van omwonenden. Als dat overleg niet goed gevoerd wordt, heeft dat gevolgen voor de procedure. Het is in het belang van de initiatiefnemer om het overleg met omwonenden serieus te nemen. De gemeente heeft een andere rol, namelijk die van toetsers/beoordelaar (tenzij de gemeente zelf initiatiefnemer is).</p> <p>Het is lastig te beoordelen of en hoe het overleg met omwonenden gevoerd is en of omwonenden wel open hebben gestaan voor overleg. In dit geval was participatie niet wettelijk verplicht. Het plan kan hierop dan ook niet afgewezen of goedgekeurd worden.</p>
2	<p>Het aantal vakantiehuizen op de Keutenberg is de laatste jaren sterk toegenomen tot ten minste 9 in 2022. Daarnaast zijn er nog rechten voor meer vakantieappartementen bij huidige bewoners. De Keutenberg begint volgens reclamanten steeds meer op een vakantiepark te lijken wat de leefbaarheid voor de vaste bewoners vermindert. Omdat de vakantiehuizing geëxploiteerd zal worden door eigenaren die niet op de Keutenberg zelf wonen, ontbreekt in dit geval sociale controle waardoor volgens reclamanten overlast kan ontstaan.</p> <p>Bovendien is de noodzaak en urgentie volgens provinciale regels niet aangetoond.</p>	<p>De aangevraagde vakantiehuizing bevindt zich buiten het bebouwingscluster en op voldoende afstand om de leefbaarheid in het gehucht Keutenberg niet negatief te beïnvloeden. Op het dichtstbijzijnde adres worden bovendien ook drie vakantiehuizen geëxploiteerd. Verder bevinden zich vakantieappartementen aan het andere uiteinde van het bebouwingscluster als onderdeel van twee agrarische bedrijven.</p> <p>De invloed van de nieuwe vakantiehuizing is behalve vanwege de situering ook beperkt doordat hier geen woning omgezet wordt in een vakantiehuizing. Op deze locatie wordt een vergelijkbare doelgroep verwacht als de vakantiehuizen in het Gerendal, waar ook geen permanent toezicht is en nog nooit overlast gemeld is. Initiatiefnemers zijn voornemens het vakantiehuis te laten exploiteren door Beaujean vacances, een organisatie die ruim 200 vergelijkbare vakantiehuisen in de regio beheert.</p> <p>Het is onduidelijk wat reclamanten bedoelen met de noodzaak en urgentie volgens provinciale regels. Over het plan heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie en daarbij is beoordeeld of de provinciale belangen voldoende meegenomen zijn in het plan. Op 5 november 2021 heeft de provincie over dit onderwerp geen opmerkingen gemaakt.</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
3	<p>Van een cultuurhistorisch waardevol gebouw is volgens reclamanten geen sprake, want het gebouw is er niet meer. Renovatie van het bouwwerk is niet meer mogelijk en sprake moet zijn van nieuwbouw. Volgens het bouwhistorisch onderzoek is de cultuurhistorische waarde gekoppeld aan het gebruik als veldschuur en niet als nieuwe vakantiewoning. Ook heeft de bebouwing in het huidige bestemmingsplan geen status van 'karakteristieke bebouwing' zoals bijvoorbeeld Engwegen 6 die wel heeft.</p>	<p>Als onderbouwing voor hun plan hebben de initiatiefnemers (onder andere) een bouwhistorisch onderzoek uit laten voeren. Het gemeentelijk beleid voor vakantiewoningen en - appartementen schrijft namelijk voor dat nieuwe vakantiewoningen en - appartementen slechts toegelaten worden als herbestemming noodzakelijk is voor het behoud van een gebouw of bouwwerk waarvan is aangetoond dat het cultuurhistorisch waardevol is.</p> <p>De conclusie van het door initiatiefnemers ingediende bouwhistorisch onderzoek is dat het bouwwerk voldoende cultuurhistorische waarden heeft om tot restauratie en herbestemming te besluiten.</p> <p>Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is echter een contra expertise naar de cultuurhistorische waarden uitgevoerd. Uit deze contra expertise blijkt dat het bouwwerk weinig cultuurhistorische waarde heeft. De basis om tot herbouw en herbestemming te besluiten valt daarmee weg. Er zijn ook geen andere redenen zijn medewerking te verlenen aan het initiatief.</p> <p>Overigens zou een nadere aanduiding pas toegekend worden met de bestemmingsplan herziening op basis van het cultuurhistorisch onderzoek.</p>
4	<p>Reclamanten vragen de gemeente de bouwtekeningen ook in de partiele herziening op te nemen.</p>	<p>Het betreft twee afzonderlijke procedures die gecoördineerd voorbereid worden. Bouwtekeningen horen niet in een bestemmingsplan thuis.</p>
5	<p>Niet alleen het bouwvlak heeft de functieaanduiding 'recreatie - verblijfsrecreatie' gekregen, maar het hele vlak van 1.000 m². hierdoor wordt volgens reclamanten de mogelijkheid geschapen om in de toekomst een vergunning aan te vragen voor de bouw van een extra vakantiewoning/appartement in dat vlak. Het vlak met de genoemde functieaanduiding hoeft volgens reclamanten niet groter te zijn dan het bouwvlak.</p>	<p>Een vakantiewoning of -appartement mag alleen binnen een bouwvlak gerealiseerd worden. Een nieuwe aanvraag voor een tweede vakantiewoning/-appartement zou op basis van het vast te stellen bestemmingsplan geweigerd moeten worden.</p> <p>De reden dat een groter deel van het perceel de bestemming recreatie - verblijfsrecreatie heeft gekregen, heeft ermee te maken dat dit perceelsgedeelte ook door de gasten van de vakantiewoning als buitenruimte gebruikt kan en mag worden.</p>
6	<p>De in de regels opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Natuur' is volgens reclamanten een holle frase geworden: door de waardeestijging van de grond is de toekomstige omzetting naar 'Natuur' niet reëel.</p>	<p>Een bestemmingsplan bevat altijd een standaard set van regels, waaronder ook wijzigingsbevoegdheden. Het is inderdaad niet waarschijnlijk dat deze wijzigingsbevoegdheid in dit geval ooit gebruikt gaat worden, maar om de verschillen tussen de verschillende bestemmingsplannen zo klein mogelijk te houden wordt er toch voor gekozen de standaardregels zoveel mogelijk over te nemen in alle herzieningen.</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
7	Reclamanten vermoeden dat het uiteindelijke plan niet geaccordeerd is door de provincie omdat een (ondertekend) bewijs daarvoor ontbreekt.	Deze accordering zal toegestuurd worden aan de reclamanten.
8	Het voorstel in het landschapsplan kan volgens reclamanten niet als natuurcompensatie aangemerkt worden omdat er geen wijziging in de huidige inrichting of het huidige beheer zal plaatsvinden. Zowel het bestaande trafohuisje, het te bouwen stalletje en de waterberging gaan onderdeel uitmaken van de bestemming 'Natuur' maar feitelijk dragen deze niet bij aan de natuurwaarden ter plekke en dat geeft een te rooskleurig beeld aan het landschapsplan.	Er is op basis van provinciaal beleid geen natuurcompensatie aan de orde. Wel zal het initiatief moeten leiden tot een kwalitatieve versterking van de Goudgroene natuurzone. Dat is in dit geval gebeurd door de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Natuur'. Daarmee worden de agrarische gebruiksmogelijkheden beperkt. Feitelijk verandert hierdoor niet veel, maar bepaalde vormen van gebruik die de natuurwaarden kunnen aantasten worden uitgesloten en het feitelijk gebruik als weide voor extensieve begrazing wordt geborgd met de planregels en met het landschapsplan.
9	Reclamanten voeren aan dat wanneer deze werkwijze overal in de Goudgroene natuurzone gehanteerd zou worden, slechts de helft van deze zone als natuur ontwikkeld zou worden en de andere helft een andere bestemming krijgt. Reclamanten vragen de gemeente om het bewijs van accordering door de provincie. Daarnaast wordt ook niet duidelijk hoe de natuurcompensatie en het extensieve beheer gegarandeerd worden. Van extensief beheer is volgens reclamanten geen sprake als er jaarrond schapen op het weiland staan.	Met deze werkwijze wordt voldaan aan de regels voor kleinschalige ingrepen in de Goudgroene natuurzone. Deze regels zijn vastgelegd in provinciaal beleid en de voorgestelde ingreep is goedgekeurd door het bevoegd gezag. Deze accordering zal toegestuurd worden aan de reclamanten. Het inpassingsplan en het toegestane gebruik van de gronden is geborgd in de planregels en het landschapsplan. De schapen zijn niet van de initiatiefnemers en men is voor beweiding dus niet gebonden aan dit perceel: de eigenaar van de schapen heeft meerdere percelen in eigendom en gebruik voor de schapen.
10	Reclamanten voeren aan dat de ecologische quickscan niet goed uitgevoerd is omdat zij bekend zijn met diersoorten op de Keutenberg. De mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten wordt te makkelijk weggeschreven en er is aanvullend onderzoek en een werkprotocol nodig. Bovendien zou de quickscan van het bevoegd gezag voorgelegd moeten worden.	De uitgevoerde quickscan is beoordeeld door het bevoegd gezag en akkoord bevonden. Hiermee zou volstaan kunnen worden. Om twijfels over de aanwezige natuurwaarden weg te nemen zou een aanvullend onderzoek uitgevoerd kunnen worden. In dit geval is ervoor gekozen om geen aanvullende onderzoeken meer uit te laten voeren vanwege het negatieve resultaat van de contra expertise cultuurhistorie.