



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](mailto:natuurlijkgeuldal@gmail.com)  
[www.natuurlijkgeuldal.nl](http://www.natuurlijkgeuldal.nl), facebook [natuurlijk geuldal](#)

## Commissie SOB Valkenburg aan de Geul, 19-11-2019

Beste voorzitter, leden van de commissie, toehoorders.

Mijn naam is Wilma Peeters, van Stichting Natuurlijk Geuldal en inwoner van Schin op Geul.

De Stichting streeft naar behoud en verbetering van natuur, landschap en leefomgeving in het Nationaal Landschap Zuid Limburg.

Vooraf wil ik heel duidelijk stellen dat de Stichting niet tegen de komst is van Résidence Valkenburg, hierna te noemen Topparken. Iedere ondernemer heeft het recht van ondernemen. Echter daar waar ontwikkelingen een bedreiging kunnen zijn voor leefbaarheid, natuur en landschap en het een afwijking van het bestemmingsplan betreft, heeft de Stichting wel bedenkingen.

Onze zienswijze, de schriftelijk aangeleverde inhoudelijke bezwaren, zal ik niet herhalen, deze heeft u reeds. Wel een, op dit agendapunt van toepassing zijnde, toegevoegde waarde.

Een korte maar niet volledige historie vindt u in kleine letters hieronder beschreven, deze zal ik niet voorlezen. Alles bij elkaar heeft dit geleid tot 4 hoorzittingen bij de Commissie voor Bezwaarschriften. Misschien volgen er nog meer. Want op 24 oktober 2019 heeft de Stichting aan het college van B&W en gemeenteraad een handhavingverzoek wintersluiting fase 4 volgens artikel 25.2.3 Bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012 gestuurd. Dit omdat wintersluiting voor fase 4 hier nog steeds van toepassing is maar niet wordt nageleefd. Immers de aanvrager, dhr. Bergervoet eigenaar van Topparken, heeft op 26 april 2018 een verzoek tot opheffing wintersluiting ingetrokken. (zie bijlage).

Op het handhavingverzoek is nog niet door de gemeente gereageerd.

Historie.

Vanaf november 2016 gaven de ontwikkelingen die plaats vonden op voormalige Camping Schoonbron (Markus), reden voor onze eerste contacten met de gemeente. Alle ontwikkelingen paste volgens de gemeente binnen het

huidige bestemmingsplan en voor alles wat niet toegestaan is, moet een vergunning worden aangevraagd, was de mededeling. Maar alle vergunningen werden aangevraagd volgens de reguliere voorbereidingsprocedure en dat was onterecht.

In de notulen van een bijeenkomst tussen de Gemeente, Waterschap, Provincie en eigenaar Topparken werd op 16 februari 2016 bij punt 4 vernoemd: *'Opheffen wintersluiting kan via een uitgebreide omgevingsvergunning. Ter discussie wordt gesteld of een uitgebreide omgevingsvergunning nodig is voor het type recreatieverblijf (in verband met terminologie Kamperterein) als voor de wintersluiting.'*

Waarom men toen bewust heeft gekozen voor de reguliere voorbereidingsprocedure en niet voor de uitgebreide omgevingsvergunning, die bij deze wijziging van het bestemmingsplan nodig is, laat zich raden.

Bij aanvang van de commissie EFTR (Economie, Financiën, Toerisme en Recreatie) van 10 mei 2017 heeft de Stichting haar bezorgdheid geuit. Tijdens dezelfde commissievergadering werd er bij punt 7 een presentatie door de heer W. Franken, adviseur van Topparken, verzorgd.

Tijdens de presentatie werd o.a. getoond het voorlopige ontwikkelingsplan en toegezegd dat er nog een bijeenkomst zou worden georganiseerd door Topparken voor Schin op Geul en Etenaken voor deze ingrijpende ontwikkelingen.

Op 18 juli 2017 wordt een omgevingsvergunning fase 4 aangevraagd voor herontwikkeling Résidence Valkenburg via de reguliere voorbereidingsprocedure. Ingediende aanvraag omgevingsvergunning ligt dan nog niet ter inzage.

Op 13 september 2017 heeft de Stichting een brief gestuurd naar het college van B&W en naar de gemeenteraad over de foutief gevolgde procedure voor fase 4. De Stichting constateert dat voor deze wijzigingen in het bestemmingsplan niet de juiste, uitgebreide, procedure wordt gevolgd.

Op 8 november 2017 kregen wij hierop pas een reactie met o.a. het antwoord dat de omgevingsvergunning van fase 4 op 24 oktober 2017 al was verleend via de, foute, reguliere procedure.

Eerder, op 5 oktober 2017 heeft Stichting Natuurlijk Geuldal zelf voor alle inwoners van Schin op Geul en Etenaken een bijeenkomst georganiseerd over de ontwikkelingen rond Topparken, die haar afspraak voor een informatiebijeenkomst tot dan niet was nagekomen. Ook Waterschap, Topparken en de Gemeente waren uitgenodigd informatie te geven. Vooral de gemeente deed toen het zwijgen toe.

Op 20 november 2017 heeft Stichting Natuurlijk Geuldal een bezwaarschrift ingediend over fase 4 bij de Gemeente waarin, naast inhoudelijke, ook de foute procedure wederom genoemd werd.

Op 20 december 2017, tijdens de zitting voorzieningenrechter, aangevraagd door 2 andere bezwaarmakers, wees de rechter duidelijk op het feit dat er een foutieve procedure gevolgd was, het moet een uitgebreide zijn want die is nodig voor opheffen wintersluiting omdat dit een wijziging bestemmingsplan vraagt.

Op 8 januari 2018 heeft Stichting Natuurlijk Geuldal wederom een brief gestuurd, nu naar Commissie voor Bezwaarschriften en het college van B&W.

Op 14 maart 2018, heeft een hoorzitting van de Commissie voor Bezwaarschriften plaats gevonden met de conclusie: *De commissie is gelet op bovenstaande van oordeel dat verweerder, gemeente, in casu niet de reguliere maar de uitgebreide voorbereidingsprocedure had dienen te volgen. Het advies aan verweerder luidt dan ook om thans deze uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing te verklaren en op te starten.*

Vervolgens trekt de aanvrager, Camping De Woudhoeve BV de aanvraag opheffing wintersluiting in. Blijkbaar is opheffing wintersluiting geen belangrijk item voor de aanvrager. De vergunning wordt afgegeven voor grondwerkzaamheden en vijvers aanleggen die wel mogelijk blijken te zijn met een reguliere procedure.

Nu, ruim 3 jaar later, ligt er een vergunningaanvraag via de uitgebreide voorbereidingsprocedure voor een Partiële Herziening Bestemmingsplan Buitengebied – Résidence Valkenburg waarin fase 4 en fase 5 onderdeel van uitmaken. Opheffen wintersluiting, maar ook vele andere ontwikkelingen worden in de toelichting verduidelijkt.

Heel belangrijk zijn de regels bij dit plan die mede bepalend zijn voor deze aanvraag, maar ook omdat deze regels grote gevolgen op de langere termijn kunnen hebben. Wij vragen u hiervoor speciale aandacht.

Voorbeeld: een stuk land met de titel 'Ecologie' wordt omgezet naar Natuur. Mooi zou je denken, maar als je de regels bij artikel 3 Natuur bekijkt en vergelijkt met de bestaande regels voor Ecologie dan zie je een immense afwaardering van dit terrein.

Let u ook op de bouwhoogtes zoals ze vermeld worden in artikel 4.2.2 van de regels.

De aanvraag en de gevolgen voor verdere processen (salamitactiek).

De onderhavige aanvraag bestaat o.a. uit een toelichting en regels. In de regels staat veel meer dan in de toelichting aangevraagd wordt. Alles wat in de regels aangevraagd wordt is straks onderdeel van de vergunning. Voorbeeld: in de bestemmingsregel Artikel 3 Natuur, blijkt dat deze natuurontwikkeling ruimte geeft om als recreatiepark te dienen dan is dit natuurlijk geen natuurontwikkeling meer. Natuur is bedoeld voor extensief gebruik maar wanneer het hele park wordt volgebouwd kun je eerder spreken over een 'toeristen-uitlaat-gebied' maar niet over extensief gebruik. Ook de regels voor gebouwen laten veel meer toe dan in de toelichting bij dit plan is vermeld. In een volgende fase kan hier dan ook gewoon gebruik van gemaakt worden. Knelpunten kunt u o.a. ook terugvinden in onze zienswijze.

Op 29 maart 2019 stuurt de provincie na overleg, een mail zonder logo en ondertekening, met de goedkeuring voor deze vergunningaanvraag. Hierin staat o.a. *'Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.'*

Op 28 augustus 2019 komt de nieuwe aanvraag voor fase 4 en 5 in procedure. Stichting Natuurlijk Geuldal dient binnen de tijd een uitgebreide zienswijze in.

Op 16 oktober 2019 heeft de Provincie alsnog, na sluitingstijd indiening zienswijze, een zienswijze ingediend. In die zienswijze schrijft de Provincie o.a. *'Een uitgebreide toets aan Natura 2000 is echter noodzakelijk. De focus ligt daarbij op het onderdeel stikstof maar ook de andere aspecten dienen beter in beeld te worden gebracht.'*

Wat is er plots veranderd en welke zijn die andere aspecten?

Onvolkomenheden in de aanvraag.

Stichting Natuurlijk Geuldal heeft verschillende onvolkomenheden in de aanvraag geconstateerd. Enkele voorbeelden:

Het recreatiepark ligt pal naast Natura 2000. Dit betekent dat voor de terreinen naast Natura 2000 ook beperkingen gelden, vooral gericht op de negatieve invloed die van aangrenzende terreinen uit kan gaan. Overigens, de biotooptoets in december 2017 gedaan geeft geen goed beeld van de natuurwaarden van het gebied. Vogels bijvoorbeeld broeden niet in december en nesten met jongen ga je dan ook niet aantreffen. Afwaardering van omliggende gebieden dreigt hierdoor, laat staan natuurcompensatie die dit schadelijk plan veroorzaakt.

Ten aanzien van de maximale bezetting heeft Topparken een tabel gemaakt die volgens de Stichting niet klopt. In de tabel wordt het aantal plaatsen van 715 voor Camping Schoonbron gehanteerd terwijl in de kampeernota van de Gemeente van 1 januari 2014 op bladzijde 17 in 2013 het aantal plaatsen 640 zijn. Het aantal plaatsen van 640 neemt af naar 289 met 4 groepsaccommodaties maar neemt het aantal personen ook af? De cijfers voor Camping Schoonbron zijn volgens de Stichting niet juist. Deze gegevens kunt u als commissie makkelijk verifiëren want camping Schoonbron heeft een nachtregister moeten bijhouden. In het hoogseizoen moeten deze gegevens maandelijks worden opgestuurd, waarop precies staat vermeld hoeveel overnachtingen er hebben plaats gevonden.

De nieuwe vakantieverblijven worden gebouwd voor 4,5,6 personen. Bij een maximale bezetting kom kan het aantal bewoners tussen 1256 en 1834 bedragen.

In het plan wordt niet aangegeven hoeveel accommodaties 2 of 3 slaapkamers hebben. Dit is wel belangrijk voor het aantal parkeerplaatsen. In de beleidsnota Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012 op bijlage 2 staat vermeld dat voor ieder vakantiehuis (geldt ook voor stacaravans) per slaapkamer 1 parkeerplaats moet zijn. Dit houdt in dat er tussen 578 parkeerplaatsen bij 2 slaapkamers en 867 parkeerplaatsen bij 3 slaapkamers nodig zijn en daarbij komen dan nog de groepsaccommodaties. Maar of die er komen? Wij verwijzen hierbij naar de overlast die aangelegden bewoners nu al ondervinden van parkeerders voor hun woning.

Als Topparken vol bezet is, krijg je een sterke toename van verkeersintensiteit op de toch al volle provinciale weg tussen Valkenburg en Wijlre gedurende het hele jaar met alle gevolgen voor o.a. verkeershinder, luchtkwaliteit en stikstofdepositie.

In het beekdal mag niet gebouwd worden zonder toestemming van Gedeputeerde Staten. Dit staat in omgevingsverordening Limburg 2014 artikel 4.5.1. Toch wil men 289 vakantiewoningen en 4 groepsaccommodaties plaatsen die het hele jaar bewoond gaan worden. Schin op Geul krijgt in feite jaarrond een hele nieuwe woonwijk erbij met meer dan 1000 bewoners. Wat heeft dit voor consequenties voor de inwoners en woningbouw in Schin op Geul voor eigen inwoners? We verwijzen hierbij ook naar de uitbreidingsplannen van andere toeristenaccommodaties en de gevolgen hiervan. De omgeving rond Schin op Geul wordt één groot vakantiepark, zeer slecht voor het imago van dit dorp.

Stichting Natuurlijk Geuldal wil zich inzetten om dit te stoppen.

Voorzitter, leden van de commissie, over de nieuwe aanvraag en de betekenis van alle zienswijzen zult u binnenkort een verantwoord besluit dienen te nemen. Stichting Natuurlijk Geuldal hoopt dat u bij uw afwegingen onze aandachtspunten en eerder ingediende uitgebreide zienswijzen wilt betrekken. We zijn te allen tijde bereid, wanneer u dat wenst, een toelichting op onze zienswijzen te geven. Ik dank u voor uw aandacht.

Wilma Peeters