

**Bijlage 1 bij raadsvoorstel en -besluit
Zienswijzennota
(Ontwerp-)bestemmingsplan Camerig 22**

Inhoud

1.1 Inleiding

1.2 Ontvankelijkheid

1.3 Zienswijzen

1.4 Lijst van wijzigingen

1.1. Inleiding

Reeds lange tijd zijn de gebouwen, waaronder het aanwezige rijksmonumentale woonhuis, op de locatie Camerig 22 / Wingbergerhoeve aan verval onderhevig. Hoewel de locatie door de combinatie van ijsverkoop en de landelijke ligging een grote aantrekkingskracht uitoefent op toeristen, is de ruimtelijke uitstraling ter plaatse ondermaats.

Bij de eigenaar van het perceel bestaan al geruime tijd plannen om Camerig 22 te ontwikkelen tot landgoed. Onderhavig bestemmingsplan vormt het sluitstuk van deze plannen en voorziet de binnen het plangebied gelegen gronden van een adequate, uniforme en actuele eenduidige juridische regeling voor het toegestane gebruik en bebouwing.

1.2. Ontvankelijkheid

De openbare kennisgeving over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Camerig 22 heeft plaatsgevonden middels:

- Publicatie in de Staatscourant van 8 november 2013;
- Publicatie in het Vaalser Weekblad van 8 november 2013.

In voornoemde publicatie stond vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken vanaf 8 november 2013 voor de duur van 6 weken voor iedereen ter inzage liggen in het gemeentehuis en digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn heeft een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp (naar keuze schriftelijk of mondeling) kenbaar kunnen maken aan de gemeenteraad van Vaals.

Tegen voornoemd ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend door:

- Provincie Limburg, postbus 5700, 6202 MA Maastricht
Per brief ingekomen op 19 december 2013, registratienummer 13.2875;
- De fam. Pinckaers, namens de naastgelegen Wingbergmolen, Terpoorteweg 4, 6285 NH, Epen
Per brief ingekomen op 20 december 2013, registratienummer 13.2882.

Voor wie schriftelijke zienswijzen per post indient, geldt de verzendtheorie. Zienswijzen zijn tijdig ingediend, indien ze binnen de termijn zijn verzonden en uiterlijk een week na afloop van de termijn zijn ontvangen (analoge toepassing van artikel 6:9 lid 2 Awb). De verzendtheorie is, zoals aangegeven, enkel van toepassing op verzending per post. Voor zienswijzen die per fax of e-mail worden ontvangen is het tijdstip van ontvangst bepalend.

Gelet op het vorenstaande zijn de zienswijzen binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De binnengekomen zienswijzen zijn in deze nota samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de ingediende zienswijzen samengevat zijn weergegeven, betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen.

In deze Zienswijzennota komt u het begrip 'reclamant' tegen. Hiermee worden de indieners van zienswijzen bedoeld. Het woord 'reclamant' kan betrekking hebben op zowel mannelijke als vrouwelijke personen, alsmede op bedrijven, instanties en verenigingen.

1.3. Zienswijzen

1. Provincie Limburg, postbus 5700, 6202 MA Maastricht

Samenvatting zienswijze

1.1. Onderzocht gebied

Vastgesteld wordt dat niet voor het gehele plangebied waar een functieverandering plaats vindt, de bodem is onderzocht. Het betreft concreet het gebied dat direct buiten de inundatiegrens is gelegen ten zuiden van het L-vormige gebouw. Als bevoegd gezag voor de delen van het Geuldal waar mogelijk buiten het inundatiegebied (*gebied langs (primaire) wateren dat bij hoge waterstanden door water worden overdekt, red.*) sprake is van ernstige bodemverontreiniging, is de provincie van oordeel dat voor dit deel van het plangebied nog een bodemonderzoek dient plaats te vinden.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de terminologie uit het verkennend bodemonderzoek van Geonius niet overeenkomt met het vigerend bodembeleidsplan van de gemeente Vaals.

Gemeentelijke reactie

Ad 1.1. Onderzocht gebied

Naar aanleiding van de zienswijze heeft initiatiefnemer opdracht gegeven het niet onderzochte gebied als beschreven in de zienswijze, alsnog te laten onderzoeken. Inmiddels heeft een aanvullend onderzoek plaatsgevonden op het niet onderzocht gebied. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van de locatie in de bovengrond enkele parameters de achtergrondwaarden overschrijden. De interventiewaarden worden voor deze parameters niet overschreden. Derhalve is conform de Circulaire bodemsanering geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. In verband met de overschrijdingen van de achtergrondwaarden voldoet de kwaliteit van de bodem formeel niet aan de beoogde functie (natuur/landschap). Echter het uitvoeren van aanvullende maatregelen, zoals aanvullend onderzoek of aanbrengen van een leeflaag, zal niet doelmatig zijn, aangezien uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Hiermee kan geconcludeerd worden dat ondanks de overschrijdingen geen belemmeringen zijn voor de ontwikkelingen op het terrein op gebied van bodemkwaliteit. Indien op het terrein een nieuwe ontwikkeling gepland gaat worden dan dient opnieuw bepaald te worden of de bodemkwaliteit ter plaatse geen risico vormt voor de voorgenomen activiteit.

Verder dient opgemerkt te worden dat het onderzoek is uitgevoerd conform de strategie onverdacht. Op basis van de kaart van het inundatiegebied van de Geul ter plaatse van Camerig, blijkt dat de onderzoekslocatie niet in het inundatiegebied is gelegen. Derhalve heeft het onderzoeksbureau gekozen voor de strategie onverdacht. Aangezien de onderzoekslocatie grenst aan het inundatiegebied zou de keuze voor de strategie Verdacht diffuse heterogeen verdeelde verontreiniging (VED-HE) mogelijk beter aansluiten. Uit vergelijking tussen de beide strategieën blijkt dat het voor een perceel tot circa 1500 m² bij de strategie VED-HE één boring tot 0,5 m-mv meer geplaatst dient te worden dan bij strategie onverdacht. Bij deze oppervlakte is het aantal analyses wel gelijk. De keuze voor de strategie VED-HE zou derhalve niet leiden tot een ander resultaat.

Het aanvullende rapport zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd en worden vermeld in de bodemparagraaf (par. 5.1) van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de opmerking in de zienswijze dat de gehanteerde terminologie in het verkennend bodemonderzoek niet overeenkomt met het vigerende bodembeleidsplan, wordt opgemerkt dat het rapport van Geonius afkomstig is uit 2011. De Nota bodembeheer Vaals was ten tijde van het opstellen van het rapport nog niet vastgesteld. Tevens was het AB Geuldal nog niet ingetrokken door de provincie Limburg. Het onderzoek gebruikt derhalve voor de periode waarin het is opgesteld de juiste terminologie. Volledigheidshalve zijn de resultaten van het onderzoek ook getoetst aan de huidige wet- en regelgeving. Op basis van deze toetsing blijkt dat de conclusie niet wijzigt.

De zienswijze is op beide punten gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. De fam. Pinckaers, namens de naastgelegen Wingbergmolen, Terpoorteweg 4, 6285 NH, Epen

Samenvatting zienswijze

2.1. Omvang en karakter ontwikkelingen

Reclamanten zijn van oordeel dat het gehele plan te fors en te massaal is voor de locatie en niet past in het karakter van het buitengebied. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling verdrievoudigt ten opzichte van de huidige situatie en heeft naar het oordeel van reclamanten een significant negatief effect op het woon- en leefgenot en op de bedrijfsvoering.

Het gebied dat nu de bestemming heeft van winkel en ijssalon wordt in het nieuwe plan uitgebreid met een bedrijfswoning, een agrarisch bedrijfsgebouw met garage, zes recreatiewoningen voor 15 personen per woning, een brasserie, terras, een ijssalon, een winkel en een gigantische parkeerplaats met verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen. Reclamant vreest voor een toename van de daarmee samenhangende verkeers-, stank- en geluidsoverlast en andere vormen van hinder.

2.2 . Parkeren/verkeer

Reclamanten merken op dat het creëren van parkeerplaatsen het probleem van “wild” parkerende en circulerende auto's niet op. Mensen gaan niet in de file staan en zetten de auto daar waar plaats is. Controles hierop zijn er in het weekend niet, en zouden ook niet het uitgangspunt moeten zijn.

De verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen betekent een nog grotere toeloop van mensen. Deze groei zal zorgen voor nog grotere infrastructurele problemen, waardoor het verkeer ter plaatse volledig zal vastlopen. Er is immers maar één ontsluitingsmogelijkheid en dit is in het nieuwe plan niet anders. Bovendien is de bewegwijzering zeer minimaal te noemen, waardoor er gevaarlijke situaties kunnen ontstaan, onder meer doordat onder andere fietsers komende vanuit het Vijlenerbos inrijden op het stagnerende verkeer.

2.3. Geluid

Naast de infrastructurele problemen zorgt de parkeerplaats tot laat in de avond voor geluidsoverlast voor de gasten van reclamanten, welke overlast door de plannen nog zal worden vergroot. Het pand van reclamanten ligt als een soort geluidswal rechter achter de parkeerplaats, waardoor de rust wordt verstoord.

Een en ander wordt nog versterkt door de op te richten brasserie. Reclamanten vrezen voor een gebruik van de brasserie als “feestzaal” door de aanwezige recreanten, zodat door de aanwezigheid van auto's en mensen van een rustig logeerafres geen sprake meer is.

2.4. Agrarisch bedrijfsgebouw

Voor wat betreft de voorgenomen oprichting van het agrarisch bedrijfsgebouw, stellen reclamanten dat deze als koeienstal gebruikt gaat worden en dat deze op een kortere afstand van het pand van reclamanten komt te liggen dan de koeienstal die reeds aanwezig is. Onduidelijk is om hoeveel koeien het zal gaan, maar uit de omschrijving “agrarisch bedrijfsgebouw” blijkt volgens reclamant dat de koeien bedrijfsmatig zullen worden gehouden. Reclamanten maken zich in dit opzicht zorgen over de geur en geluidshinder die een dergelijke koeienstal voor reclamanten en hun gasten met zich meebrengt, temeer nu het dichtstbijzijnde gedeelte van het pand van reclamanten bij deze stal staat.

Gemeentelijke reactie

Ad 2.1. Omvang en karakter ontwikkelingen

In het onderhavige geval bestaat het voornemen bij initiatiefnemer om zijn perceel (waarvan het plangebied deel uitmaakt) om te vormen tot een nieuw landgoed. Omdat het een ontwikkeling betreft in het buitengebied (gebied buiten de rode contouren om de kernen), is de ontwikkeling in het onderhavige geval getoetst aan het Limburgs Kwaliteits Menu of LKM (uitgewerkt in de Intergemeentelijke structuurvisie, het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu of GKM). In het LKM zijn extra condities en voorwaarden opgenomen, waaraan ontwikkelingen in het buitengebied dienen te voldoen. Bij de overweging om bestaande functies en de vestiging van nieuwe functies in het buitengebied mogelijk te maken, dient conform het Kwaliteitsmenu allereerst sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik. Verder is essentieel dat de nieuwe ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Dit betekent op de eerste plaats dat de nieuwe ontwikkeling zelf voldoende kwaliteit heeft

(door een goede ruimtelijke vormgeving en inpassing in het landschap), en anderzijds dat een eventueel verlies aan omgevingskwaliteit wordt gecompenseerd.

De ontwikkelingen ter plaatse voldoen aan bovenstaande uitgangspunten van het Kwaliteitsmenu. Kenmerkend voor onderhavige ontwikkeling is dat het plan, met uitzondering van het nieuw te realiseren agrarisch bedrijfsgebouw, ziet op uitbreiding van bestaande bebouwing. De bedrijfswoning wordt gerealiseerd in het bestaande woonhuis, de recreatiewoningen in de bestaande schuur en de brasserie/ijsalon rondom het bestaande (te restaureren) bakhuis. Bestaande contouren worden daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd.

De functiewijzing staat in het teken van het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing; het vervallen Rijksmonument en de aangrenzende gebouwen worden gerestaureerd en zo voor de toekomst behouden. Dit is in overeenstemming met de uitgangspunten uit de intergemeentelijke structuurvisie, waarin is bepaald dat ter bescherming van cultuurhistorische waarden van bebouwing mogelijkheden worden geboden om deze bebouwing voor andere functies aan te wenden dan waarvoor deze oorspronkelijk is bedoeld.

Ter verbetering van de kwaliteit van het landschap is voorts door de initiatiefnemer een landschapsplan opgesteld, waarin de bebouwing landschappelijk wordt ingepast en de locatie in totaliteit wordt ingericht tot een (beter) ruimtelijk en landschappelijk samenhangend geheel. Om ervoor te zorgen dat het plan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd is in art. 3.4.2 van de planregels opgenomen, dat het horecabedrijf (brasserie), agrarisch bedrijfsgebouw en recreatiewoningen niet eerder in gebruik mogen worden genomen, dan nadat het plangebied is ingericht conform het landschapsinpassingsplan.

In redelijkheid kan door reclamant dan ook niet staande worden gehouden, dat het met de bebouwing gepaard gaande extra ruimtebeslag en functiewijziging niet past in het karakter van het buitengebied.

Ad 2.2. Parkeren/verkeer

Zoals hiervoor vermeldt vindt een functiewijziging plaats in het plangebied, doordat de bestaande (voormalige) schuur wordt omgebouwd tot recreatieve verblijfsvoorziening. In de huidige situatie biedt het bestaande parkeerterrein plaats aan 128 auto's. Op grond van landelijke parkeercijfers (CROW) dienen, gelet op de realisatie van de ijsalon/brasserie en verblijfsaccommodatie en de aanwezigheid van de bedrijfswoning, minimaal 111 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. In de huidige planontwikkeling worden in totaal 151 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Gelet op de omvang van het bestaande parkeerterrein (128 plaatsen), is van de door reclamanten gestelde verdubbeling van parkeerplaatsen derhalve geen sprake. Een beperkt overschot aan parkeerplaatsen wordt echter noodzakelijk geacht, gezien de publieke aantrekkingskracht van de ijsverkoop in met name de zomermaanden. Bovendien komen extra parkeerplaatsen ook het wildparkeren ten goede, waarvan reclamanten in hun zienswijze aangeven dat daarvan sprake zou zijn. Hiertoe wordt overwogen dat bezoekers normaliter bij voorkeur dicht in de buurt van de activiteit parkeren, en dat wildparkeren in de regel pas ontstaat op het moment dat onvoldoende parkeercapaciteit aanwezig is. De realisatie van een aantal aanvullende parkeerplaatsen voorkomt dat bezoekers van de ijsverkoop op momenten van grote drukte hun auto's parkeren op aangrenzende terreinen en de openbare weg, hetgeen ook de verkeersveiligheid in het gebied ten goede komt.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat wildparkeren op de aanwezige fietsstroken verboden is, en dat dit een kwestie is van handhaving die in de onderhavige bestemmingsplanprocedure niet aan de orde kan komen.

Voor wat betreft de gestelde infrastructurele problemen wordt opgemerkt, dat de nieuwe inrichting van het parkeerterrein (langgerekte vorm) voorziet in een aanzienlijke opstelruimte voor verkeer dat wenst te parkeren op de parkeerplaats, waardoor dit verkeer niet op de openbare rijbaan hoeft stil te staan. De toegang tot het terrein vanuit de openbare weg wordt gewijzigd en ingericht voor het afwikkelen van verkeer in twee richtingen, waardoor stagnatie op de openbare weg (eveneens) wordt tegengegaan.

Ad 2.3. Geluid

Reclamanten vrezen (een toename van) geluidsoverlast door de geplande parkeerplaats en ijsalon/brasserie. Vastgesteld wordt dat de kortste afstand tussen het pand van reclamanten en de parkeerplaats ruim 60 meter bedraagt. De kortste afstand tussen het bouwvlak binnen de bestemming "Natuur-Landgoed, met de aanduiding "horecacategorie 2", en de achtergevel van de woning op het perceel van reclamanten bedraagt ongeveer 113 meter.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor planologische ontwikkelingen te worden beoordeeld, of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor het beoordelen van de parkeerplaats en brasserie als geluidsbronnen kan in het onderhavige geval worden aangesloten bij de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen. Op grond van deze publicatie dient voor oprichting van de brasserie/ijsalon een richtafstand te worden aangehouden van 10 meter tot geluidsgevoelige bestemmingen (zoals wonen). Voor de parkeerplaats kan een richtafstand van 30 meter worden aangehouden. Gelet op voornoemde richtafstanden en de feitelijke situatie ter plaatse is de raad van oordeel dat, na afweging van de betrokken belangen, in redelijkheid een groter gewicht kan worden toegekend aan de belangen die zijn gediend met de realisatie van het landgoed, dan aan het belang dat is gediend met behoud van het huidige woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning op het perceel van reclamanten.

Onduidelijk is overigens wat reclamanten bedoelen met de opmerking, dat de "naam "feestzaal" veranderd is in brasserie". Het gebouw waarin de ijsalon/brasserie is voorzien, heeft in het ontwerp-bestemmingsplan zoals dat op 8 november 2013 ter inzage is gelegd, de functieaanduiding "horecacategorie 2" gekregen. Het gaat hierbij om horecavoorzieningen met mogelijk een drankvergunning, waarvan de exploitatie primair is gericht op het verstrekken van maaltijden. Eerst bij horecavoorzieningen met de categorie 3 of hoger gaat het om bedrijven met een ruimere openstelling, waarvan de exploitatie primair is gericht op het verstrekken van drank voor gebruik ter plaatse en waarbij geluid een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering is. Gelet hierop hoeven reclamanten niet te vrezen voor overlast doordat een intensievere horecavoorziening wordt gecreëerd dan een brasserie ter plaatse.

Ad 2.4. Agrarisch bedrijfsgebouw

Initiatiefnemer is voornemens om de gronden binnen onderhavig plangebied en de aangrenzende gronden om te vormen tot een landgoed. De gronden die zijn gelegen ten zuiden en zuidoosten van het geplande agrarisch bedrijfsgebouw worden, als onderdeel van de inrichting tot landgoed, ingericht ten behoeve van agrarisch natuurbeheer.

De minimumafstand die moet zijn gelegen tussen dierenverblijven en geurgevoelige objecten, is geregeld in de Wet geurhinder en veehouderijen. Voor kleine veehouderijen geldt het Activiteitenbesluit, waarin vast aan te houden afstanden zijn opgenomen voor wat betreft het emissiepunt ten opzichte van de woonomgeving ofwel geurgevoelige objecten. Voor wat betreft verspreid liggende niet-agrarische bebouwing in het buitengebied met een overwegende woon- of recreatiefunctie, geldt een aan te houden afstand van 50 meter. In onderhavig geval is echter geen sprake van een oprichting van een veehouderij in termen van een agrarische productiefunctie, de intentie van initiatiefnemer ligt meer op het houden van een aantal dieren (ca. 25 stuks) op het landgoed ten behoeve van het agrarisch natuurbeheer van de achterliggende weilanden. De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot aan de buitenzijde van een geurgevoelig object bedraagt in dat geval ten minste 25 meter, aan welke eis in het onderhavige geval wordt voldaan.

Ook in voornoemde VNG-publicatie wordt een afstand geadviseerd van 50 meter tussen een geurgevoelige bestemming en een inrichting voor het fokken en houden van overige graasdieren. Nu kan worden voldaan aan de geldende wettelijke eisen, kan niet worden geoordeeld dat de ruimtelijke ontwikkeling voor wat betreft het huisvesten van dieren, leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de dichtstbij gelegen geurgevoelige objecten.

Voor wat betreft geluid wordt opgemerkt, dat in de VNG-publicatie ten opzichte van opstallen voor het fokken en houden van rundvee en overige graasdieren een richtafstand geldt van 30 meter. Binnen deze afstand bevinden zich geen geluidsgevoelige bestemmingen. Nu de daadwerkelijke afstand tussen het dierenverblijf en het pand van reclamanten ruim 100 meter bedraagt, voldoet de planontwikkeling eveneens ruimschoots aan de toepasselijke geluidsnormen.

Gelet op het voorgaande leidt de zienswijze van reclamanten niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.4. Lijst van wijzigingen

Bij vaststelling worden enkele wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen, die worden doorgevoerd naar aanleiding van binnengekomen zienswijzen, staan weergegeven onder paragraaf 1.3 van deze Nota.

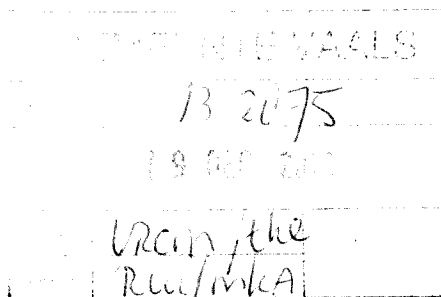
Voor wat betreft de ambtshalve wijzigingen worden enkele ondergeschikte redactionele en tekstuele wijzigingen doorgevoerd.

Registratienr.: **13.0002875**
Datum: 19/12/2013

provincie limburg



De raad van de gemeente Vaals
Postbus 450
6290 AL VAALS



ccu/bcp
ccu/bv

ccu/bv
ccu/bv

AD/DB
Coten

gij/BH
Rcad

Cluster/Bureau RMT
E-mail hhm.tulleners@prvlimburg.nl
Ons kenmerk 2013/71216
Vpl. nummer -
Bijlage(n) -

Behandeld H.H.M. Tulleners
Telefoon (043) 389 99 65
Faxnummer (043) 361 80 99
Uw kenmerk -
Maastricht 18 december 2013

VERZONDEN 18 DEC. 2013

Onderwerp

Artikel 3.8, lid 1 Wro

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan "Camerig 22", hierna te noemen het plan

Geachte raad,

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen zoals opgenomen in de Interim-Belangenstaat 2012-2013, u toegezonden bij brief van 22 mei 2012, kenmerk 2012/23857.

De beoordeling geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

Naar aanleiding van het plan, hebben wij vastgesteld dat niet voor het gehele plangebied waar een functieverandering de bodem is onderzocht. Gezien de ligging in het Geuldal, is het plangebied mogelijk diffuus (heterogeen) ernstig verontreinigd. Het betreft concreet het gebied dat direct buiten de inundatiegrens is gelegen ten zuiden van het L-vormige gebouw en ten zuiden van boring 17 en boring 1 (Verkennd bodemonderzoek locatie Camerig 22 te Vijlen, d.d. 5 mrt 2012, Geonius opdr. Nr. MA-100283), met de functie natuur en landgoed. Deze functie is een gevoeliger bestemming ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Wij zijn het bevoegde gezag voor de delen van het Geuldal waar mogelijk buiten het inundatiegebied sprake is van diffuus (ernstige) bodemverontreiniging.

Gelet op het vorenstaande dient alsnog een bodemonderzoek van dit betreffende deel plaats te vinden.

Voorts geeft het plan ons nog aanleiding tot het maken van de volgende opmerking.

De terminologie zoals gebruikt in het verkennende bodemonderzoek van Geonius komt niet overeen met het vigerende bodembeleidsplan van uw gemeente.

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

IBAN -nummer:
NL08RABO0132575728
BIC-code: RABONL2U

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)

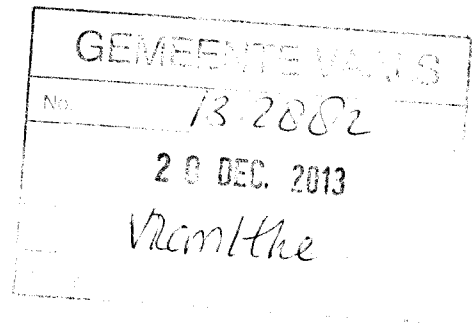


Wij verzoeken u onze zienswijzen gegrond te verklaren en rekening te houden met onze bovenstaande opmerking.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

drs. M.G.P.I. Arts
clustermanager Ruimte

Registratienr.: **13.0002882**
Datum: 20/12/2013



Gemeente Vaals

T.a.v. afdeling Ruimte

Postbus 450

6290 AL Vaals

Epen 19 december december 2013,

Onderwerp: schriftelijke zienswijze inzake ontwerpbestemmingsplan "Camerig 22"

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan "Camerig 22" het volgende:

Op woensdag 11 december 2013 hebben wij in een gesprek met de heer T. Keulders van de afdeling Ruimte cluster VROM, reeds mondeling onze zienswijze toegelicht. De informatie die ons tijdens dit gesprek is verstrekt is ons inziens echter zeer minimaal en ook onvolledig. Wij hebben namelijk enkel twee plankaartjes ontvangen, echter in het geheel niet de daarbij behorende stukken en de zakelijke beschrijving van de exploitatieovereenkomst. Op basis van de aan ons verstrekte informatie is het voor ons niet mogelijk onze standpunten hiermee genoegzaam te onderbouwen.

Tijdens eerder genoemd gesprek met de heer T. Keulders d.d. 11 december jl. werd ons verzocht onze zienswijze ook schriftelijk in te dienen, welke zienswijze wij in het navolgende nader zullen toelichten.

Allereerst willen wij u mededelen, dat wij het toejuichen dat er plannen zijn voor het renoveren van de Wingbergerhoeve te Camerig.

Deze mensen zijn ooit eens met een uniek concept begonnen (verkoop ijs en fruit) en hebben dit tot een prachtig bedrijf uitgebouwd. Dat men hier een opwaardering aan wil geven is alleen maar positief en toe te juichen.

Toch dienen wij hierbij een zienswijze in tegen voornoemd ontwerpbestemmingsplan.

Het gehele plan is in ons inziens namelijk te fors en massaal voor de plek en past geheel niet in het karakter van dit buitengebied.

Wij begrijpen dat er nieuwe (bouw)ontwikkelingen in ons gebied mogelijk moeten zijn, maar de in dit ontwerpbestemmingsplan opgenomen en verder verwachte ontwikkelingen in onze leef- en werkomgeving raken ons buiten proportioneel.

Dat deze ondernemer economisch probeert om eruit te halen wat erin zit is zeer begrijpelijk, ook gezien de investeringen die er gedaan zullen moeten worden. Maar omdat de omvang bijna verdrievoudigd ten opzichte van de huidige situatie, is dit toch zeer rigoureus te noemen. De voorgenomen ontwikkeling heeft een significant negatief effect op ons woon- en leefgenot en onze bedrijfsvoering. Het verbaast ons keer op keer hoe verschillend gemeentes binnen één provincie, over ruimtelijke zaken kunnen denken. Maar daar hebben wij het nu natuurlijk niet over.

Een gebied dat nu de bestemming heeft van winkel en ijssalon (met al een gigantische toeloop), wordt in het nieuwe plan uitgebreid met: een bedrijfswoning, een behoorlijk agrarisch bedrijfsgebouw met garage, en een 6-tal vakantiewoningen voor maar liefst 15 personen per woning dus +/- 100 personen, een brasserie, terras, een ijssalon, een winkel en een gigantische parkeerplaats, met verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen. Een uitbreiding op allerlei fronten in deze enorme omvang wordt een overkill aan activiteiten en de daarmee samenhangende verkeers-, stank- en geluidsoverlast zal alleen maar toenemen. En dan noemen we nog niet de andere vormen van hinder zoals al het plastic van bekertjes, lepeltjes, verpakking, servetten, luiers, plassende mensen in onze achtertuin enz. Het woord massatoerisme mag toch niet van toepassing gaan worden in ons 5 sterren landschap!!!

De realisatie van al deze activiteiten vraagt uiteraard om extra parkeerbehoefte maar door alleen maar meer parkeerplaatsen te creëren los je het omliggende probleem van "wild" parkerende en circulerende auto's niet op. Dit is een theoretisch verhaal. In de praktijk gaan mensen niet in de file staan en zetten ze de auto gewoon daar neer waar plaats is. Controle in het weekend -wanneer de controle juist zou moeten worden uitgevoerd- is er niet, dus bellen heeft geen zin!! Tevens vinden wij dat dat niet het uitgangspunt mag zijn. Als je al moet gaan nadenken over bellen voor controle en eventuele represailles ben je fout bezig. Voorkomen is nog altijd beter dan genezen.

De verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen alsmede de enorme groei van recreatieve activiteiten ter plaatse betekent een nog grotere toeloop van mensen, hetgeen in de huidige situatie al enorm is. Deze groei zal zorgen voor nog grotere infrastructurele problemen dan er thans zijn. Het verkeer zal ter plaatse helemaal vastlopen. Er is immers maar één ontsluitingsmogelijkheid ter plaatse en dit is in het nieuwe plan niet anders. Bovendien is de bewegwijzering ten aanzien van de parkeergelegenheid zeer minimaal te noemen, waardoor er gevaarlijke en situaties kunnen ontstaan. Denk hierbij aan de fietsers, snorfietsers etc. welke met hoge snelheid vanuit het Vijlerbos richting Epen rijden op het stagnerende verkeer in en de enorme hoeveelheid auto's welke langs de kant geparkeerd staan omdat de mensen/toeristen geen zin hebben om in de file te blijven staan richting de parkeerplaats.

Bovendien zijn er nu al mensen, waaronder een deel van onze klantenkring, die dit gebied mijden vanwege de enorme infrastructurele problemen ter plaatse. Het aan en afrijden over de gigantische grind parkeerplaats (al dan niet slippende) is voor onze gasten een doorlopend irritant geluid, welke

overlast door de voorgenomen plannen enkel zal worden vergroot. Auto's die parkeren en met de radio keihard aan hun ijsje op likken is geen uitzondering. En het moge duidelijk zijn dat dit geen achtergrond muziek is die wij horen. Dit gebeurt tot s' avonds laat!! Ons pand ligt als een soort geluidswal, recht achter deze enorme parkeerplaats en elk geluid weerkaatst en ketst tegen ons bedrijf aan en is dus storend voor ons en onze gasten die in hun tuin voor hun rust zitten. Dakramen kunnen wij zomers niet openzetten vanwege de herrie. Ons gebied staat toch bekend om de rust en kleinschalige bedrijven. Hiervoor komen de mensen naar onze streek: Rust en ruimte!

Een nieuwbouw van 350 vierkante meter en een terras van 670 vierkante meter is toch buiten proporties in zo'n kwetsbaar gebied. Kunt u zich voorstellen wat dit voor een geluidsbelasting is? Wij wonen reeds 16 jaar naast dit bedrijf en weten als geen ander hoe druk het hier nu al kan zijn met aankomend en vertrekkend verkeer. Bij een verdubbeling aan activiteiten en dus mensen zal dit buiten-proportionele vormen aan gaan nemen in de zomer en winter.

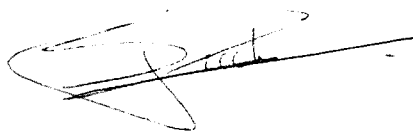
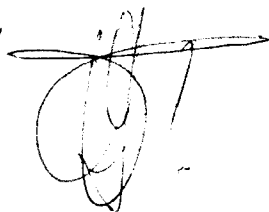
Ook de verandering van de naam feestzaal in brasserie vinden wij discutabel. Als de mensen van o.a. de groepsaccommodaties, ongeveer 100 personen, in de brasserie een feest willen geven en er is een horeca vergunning voorhanden, hoe wil je dit dan tegen gaan? Er wordt een draai gegeven aan het woord feestzaal! U moet de aantallen eens op een rij zetten van auto's en mensen, die deze locatie gaan bezetten. Daarna moet u zich voorstellen dat je hiernaast moet werken en wonen en je bedrijf moet verkopen als rustig logeer adres. Dit wordt voor ons een onmogelijke taak!

Verder is er ook nog een agrarisch bedrijfsgebouw naast de enorme parkeerplaats gepland. Dit agrarisch bedrijfsgebouw zal als koeienstal gaan fungeren, daar er nu ook al koeien op het perceel ter plaatse aanwezig zijn. Deze koeienstal komt hiermee op een kortere afstand van ons pand te liggen dan de koeienstal welke in de huidige situatie aanwezig is. Daarnaast is het in het geheel niet duidelijk om welke hoeveelheid koeien het zal gaan. Wel blijkt uit de omschrijving agrarisch bedrijfsgebouw dat deze koeien bedrijfsmatig zullen worden gehouden. Wij maken ons dan ook ernstig zorgen over de geur- en geluidshinder welke een dergelijke koeienstal met zich meebrengt. Zeker gelet op het feit dat het dichtstbijzijnde gedeelte van ons pand bij deze stal uit de groepsaccommodaties bestaat. Onze gasten willen 's zomers dan ook graag gebruik maken van de tuin om rustig een boekje te lezen, te barbecueën etc. Hierbij willen onze gasten in het geheel niet gehinderd worden door geur- en geluidsoverlast van de naastgelegen geplande koeienstal.

Op basis van vorenstaande argumenten zijn wij van mening dat het (ontwerp)bestemmingsplan in deze vorm niet mag worden vastgesteld.

Gaarne vernemend,

Hoogachtend,



Fam. Pinckaers

Wingbergmolen

Terpoorterweg 4

6285 NH Epen