



Aan: de gemeenteraad en college van B&W van de Gemeente Eijsden-Margraten

Van: Stichting Natuurlijk Geuldal, Keutenberg 5, 6305 PP Schin op Geul

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Keerestraat 7 Eckelrade

PIN NL.IMRO. 1903.BPBUI6251NJ7-ON01

Datum: 25 januari 2024

Geacht College, geachte Gemeenteraad,

Gemeente Eijsden-Margraten	
	BVO
25 JAN. 2024	
Afschrift	Raad

Stichting Natuurlijk Geuldal (SNG) heeft het ontwerpbestemmingsplan Keerestraat 7 te

Eckelrade bestudeerd. SNG waardeert het bedrijfsleven met haar maatschappelijke functie, want deze functie is dienend aan het algemeen belang van onze samenleving.

SNG richt zich in deze op het belang van natuur, landschap en leefomgeving in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg (statutair vastgelegd). Om die reden dient SNG als belanghebbende gezien te worden en ontvankelijk verklaart.

SNG is tot de conclusie gekomen dat dit plan een zeer grote impact heeft op de omgeving, zowel landschappelijk en natuurlijk als op de leefomgeving en verkeerssituatie.

SNG vindt het plan volstrekt onacceptabel maar ook niet passen bij de doelstellingen die de gemeente Eijsden-Margraten met haar open ruimte en het Middenterras heeft en het provinciaal beleid ten aanzien van de bescherming van de kwaliteit van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en met betrekking tot natuurwaarden.

In deze zienswijze wil SNG specifiek ingaan op haar stellingname waarbij tevens gebruik gemaakt wordt van visies en regelgeving die overheden zichzelf hebben opgelegd.

## 0/Inleiding

Het Middenterras is, qua landschap en natuur het meest waardevolle natuur- en landschapsgebied van de gemeente. Het is een open gebied met weilanden waarin relatief nog veel kleine landschapselementen te vinden zijn (bocages) en smalle bossen, zoals het Savelsbos en het Schiepersbos, met veel waardevolle flora en fauna. Het gebied kenmerkt zich ook door relatief weinig verstedelijking, rust en stilte.

Verder draagt de gemeente het Cittaslow keurmerk en omarmt de gemeente de principes van "Green Destination".

## 1/Context van het verblijfstoerisme op campings en huisjesparken in Eijsden-Margraten

Het ontbreekt de gemeente Eijsden-Margraten aan een gemeentelijk beleid 'Vestiging Verblifaccommodaties'. Wel zijn er verschillende andere beleidsstukken die een visie geven op toeristisch-recreatieve verblijfsplekken in de gemeente, waaronder:

- Visie (en uitvoeringsprogramma) Vrijtijdseconomie 'Bestemming Zuid-Limburg 2030'
- 'Gebiedsvisie Middenterras' uit 2020
- 'Inspiratieboek kamperen en landschap' van de Provincie Limburg (2013)
- Eindrapportage Vitalisering Verblifrecreatie, Provincie Limburg 28 NOVEMBER 2022
- 'Investeringsprogramma Toerisme & Recreatie 2016 – 2019' van de Provincie Limburg
- 'Toeristisch-Recreatieve Gebiedsvisie 2015 – 2019' Gemeente Eijsden – Margraten
- "Manifest Buitengewoon Buitengebied", met daarin richtinggevende uitspraken

Voor behoud en verbetering van natuur, landschap en leefomgeving in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg  
Keutenberg 5, 6305 PP Schin op Geul, tel: 0434592007, mail: info@natuurlijkgeuldal.nl  
www.natuurlijkgeuldal.nl, facebook natuurlijk geuldal, bank NLS7 TRIO 0320 1601 22 t.n.v. SNG, ANBI RSIN 857762606

De tenen van al deze input is duidelijk: Het unieke Limburgse Landschap en haar natuur vormen de kurk waar de toeristenindustrie in het Heuvelland op drijft; toeristen komen vooral naar de regio voor het landschap, de natuur, de rust. Zo gauw de beleefwaarde van deze unieke omgeving in het gedrang komt, bijvoorbeeld door overtoerisme, druk op de omgeving en verkeersoverlast op te smalle wegen, heeft dit onmiddellijk een negatieve impact op de positie van de regio als toeristische trekpleister.

Tevens wordt aangegeven dat er op dit moment sprake is van verzadiging en overcapaciteit in de sector, verergerd door ongewenste “verroompottisering” onder druk van beleggers die slechts op korte-termijn gewin uit zijn en geen oog hebben voor de duurzaamheid en toekomst van de sector. Dit leidt tot verdringing in de markt en groeiende problemen voor oudere, eenvoudigere campings en huisjesparken, met gevaar voor ongewenste ontwikkelingen op noodlijdende bedrijven.

In dit verband hebben verschillende belangenverenigingen uit de sector, als Visit Zuid-Limburg, Hiswa/Recron en Horeca Nederland de afgelopen tijd al bij herhaling gewaarschuwd voor de alsmaar toenemende toeristische druk en bijkomende negatieve effecten in de regio. Er wordt gesproken over “code oranje” en gewaarschuwd voor “Venetiaanse toestanden” in een nu al overvol Heuvelland.

De door de gemeente nagestreefde verdubbeling van het aantal recreatieve overnachtingen naar ongeveer 400.000 overnachtingen/jaar is al in 2022 en 2023 gerealiseerd. Verdere kwantitatieve groei wordt niet nagestreefd. In lijn met bovengenoemde beleidstukken wordt ingezet op kwalitatieve verbetering van de sector.

**Conclusie : Gezien het bovenstaande past de uitbreiding van onderhavig verblijfstoerisme (en andere aanvragen met hetzelfde doel) niet in het gemeentelijk beleid.**

## **2/ Recente ontwikkelingen in de gemeente**

Uit het rapport ‘HET LANDSCHAP GEDUID 2023’ van het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt dat Limburg koploper is met het aantal nieuwgebouwde vakantiehuisjes in de afgelopen 5 jaar (17,4%) alsook in toename in de bebouwingsdichtheid buiten de bebouwde kom.

Ondanks dat alle beleidsstukken aangeven dat er een einde moet komen aan kwantitatieve groei, dat het landschap onder druk staat door deze nieuwe ontwikkelingen, en dat toeristisch-recreatieve verkeersoverlast de spuigaten uitloopt, heeft de gemeente Eijsden-Margraten de afgelopen tijd, naast allerlei kleinere projecten voor B&B, nieuwe vakantiewoningen en kampeerplekken, al goedkeuring verleend aan talloze nieuwe projecten voor verblijfstoerisme, variërend van o.a. camperplaatsen in Mesch, verbouwing van monumentale panden tot recreatiewoningen (in o.a. Groot Welsden), een geheel nieuwe camping de Kleine Peul bij Noorbeek midden in een stille gebied (!), uitbreiding van huisjespark Mooi Bemelen met zg. “trekkershutten” (ondanks de gemeentelijke toezegging dat hier alleen kamperen toegestaan zou worden), etc. etc.

In de omgeving van het projectgebied werkt de gemeente tegelijkertijd mee aan plannen voor nieuwe accommodaties in o.a. Moerslag, en wordt er ook druk ontwikkeld aan de Heiweg 9/15 in St. Geertruid, in de Meschermolen en in de oude LTS aan de Keerberg (30 verblijfplaatsen met binnenplanse mogelijkheid voor onbeperkte uitbreiding).

**Voornoemde plannen zijn allen zeer recent en te verwachten is dat de komende tijd deze lijst alleen maar langer wordt. Dit heeft een negatieve impact op de kwaliteit en kernwaarden van het gebied.**

### 3/ Concrete plannen : er is geen ruimte voor een nieuwe grootschalige voorziening voor verblijfstoerisme in Eijsden-Margraten

- De door de gemeente nagestreefde verdubbeling van het aantal recreatieve overnachtingen naar ongeveer 400.000 overnachtingen/jaar is al in 2022 en 2023 gerealiseerd. Verdere kwantitatieve groei wordt niet nagestreefd, in de in paragraaf 1 genoemde beleidstukken wordt ingezet op kwalitatieve verbetering van de sector. Enkel onderscheidende initiatieven in onderontwikkelde (niche) markten zouden worden gehonoreerd.  
*De voorgestelde plannen zijn niet onderscheidend en voldoen niet aan de randvoorwaarden.*
- Staand beleid in de gemeente Eijsden-Margraten schrijft voor dat er geen medewerking wordt verleend aan nieuwe, grootschalige plannen voor verblijfstoerisme in de gemeente, gedefinieerd als plannen met 25 staanplaatsen, 100 overnachtingsplekken of een combinatie hiervan (zie tabel 'afstemming grootschalige initiatieven' (toelichting bij de regels 4.2.2.). (De ANWB definieert "grootschalig" als meer dan 60 standplaatsen).  
*De voorgestelde plannen stroken niet met (de geest van) dat beleid.*
- Er is sprake van overcapaciteit in de sector. Bijvoorbeeld, in de SWOT analyse van het 'investeringsprogramma toerisme & recreatie 2016-1019' van de Provincie Limburg staat: 'In 2020 is er voor 1.700 recreatiebungalows en 2.000 kampeerplekken geen markt meer.'
- Leisurebrains stelt in haar analyse van de oorspronkelijke plannen van de aanvrager (bijlage 1, Marktruimteonderzoek Herbestemming agrarisch bedrijf Eckelrade) dat er geen ruimte in de markt is voor 200 /300 nieuwe kampeerplekken, maximaal voor 60/80 plekken. Daarbij wordt echter geen rekening gehouden met de al vergunde maar nog niet gerealiseerde plekken op o.a. camping de Kleine Peul, en de nieuwe ontwikkelingen op resort Mooi Bemelen.
- In de 'Eindrapportage Vitalisering Verblifsrecreatie, Provincie Limburg 28 NOVEMBER 2022' staat: 'Uit de scan is het beeld naar voren gekomen dat (-) de sector kampt met overaanbod en een krimpende vraag: **er is sprake van een verzadigde markt met een stevige concurrentie. De bezettingsgraad van veel bedrijven daalt en ze verdienen te weinig om de noodzakelijke investeringen te kunnen doen om aan de toenemende eisen van de consument tegemoet te komen.'**

Beoordeling	71 bedrijven = 100%
Zeer vitaal (24)	34%
Gemiddeld (29)	41%
Beperkt vitaal tot zorgelijk (10)	14%
Niet vitaal (8)	11%

- Toeristische visie 2030: **problemen** (pag. 39): "Ten eerste groeit het aanbod van verblijfsaccommodaties en hotels harder dan de vraag; er is sprake van overaanbod."
- Gezien overaanbod en krimpende vraag zullen nieuwe verblijfsplekken zorgen voor **verdringing** elders in de markt, met gevaar voor **verloedering, mistoestanden en oneigenlijk gebruik** (Uit toeristische visie 2030 pag. 12).

*Het steunen van nieuwe plannen van de ene ondernemer dreigt de ondergang van bestaande ondernemers te worden. Bovendien zet de omzetting van agrarisch naar een toeristische hoofdactiviteit de deur wagenwijd open voor verdere verroompottisering, de ongewenste omzetting van campings naar huisjesparken, zoals eerder o.a. met instemming van de gemeente op de Waufsberg en bij Maoi Bemelen gebeurde, en nu ook in bijvoorbeeld Cottessen (Vaals) dreigt.*

- Uit: **'Inspiratieboek kamperen en landschap'** van de Provincie Limburg (2013): "In Zuid-Limburg is het risico op versterking van het landschap heel groot door de hoogteverschillen. Steile open hellingen, beek- en rivierdalen zijn zeer gevoelig. Vanwege de driedimensionale beleving is een goede inpassing vaak zeer moeilijk. Om verdere aantasting te voorkomen zal er daar zeer zorgvuldig en terughoudend omgegaan moeten worden met uitbreidingen van bestaande voorzieningen **en is het vanuit landschappelijke overwegingen niet wenselijk nieuwe initiatieven toe te laten.**"
- Uit **gebiedsvisie Middenteras** (pag. 37): "(-)zodat de kernkwaliteiten van het landschap in stand blijven. Dit impliceert dat er restrictief wordt omgegaan met nieuwe ontwikkelingen. Wat willen we vooral niet in het gebied: **verrommeling van het buitengebied en grootschalige verblijfsrecreatie.**"
- toelichting bij de regels 4.3.1 : (-)" Ondanks dat sprake is van een toevoeging op het bestaande aanbod en daarmee **strikt gezien niet in lijn is met de richtinggevende uitspraak die spreekt over 'niet meer maar beter',"**

#### 4/ er is geen ruimte voor een nieuwe grootschalige voorziening voor verblijfstoerisme aan de Keerestraat 7 in Eckelrade

- **'Gebiedsvisie Middenteras'**  
In het beleidsstuk uit 2020 (pag. 37): het plangebied ligt buiten het voorgestelde concentratiegebied verblijfsrecreatie Mescherhei-Libeeek. Nieuwe ontwikkelingen hier zouden niet moeten worden toegestaan.
- **Natuur**  
Het plangebied wordt vrijwel geheel omsloten door Natura2000 en de blauw-groene mantel, en staat ecologisch gezien in directe relatie tot deze omliggende gebieden, o.a. als doorgangs- en verbindinggebied voor beschermde soorten en als foerageergebied voor lokale fauna, zoals ook duidelijk te zien is aan de vele wildwissels die door het gebied lopen. IVN-Eijsden monitort een 5-tal dassenburchten binnen 500-1000 meter afstand van het plangebied.

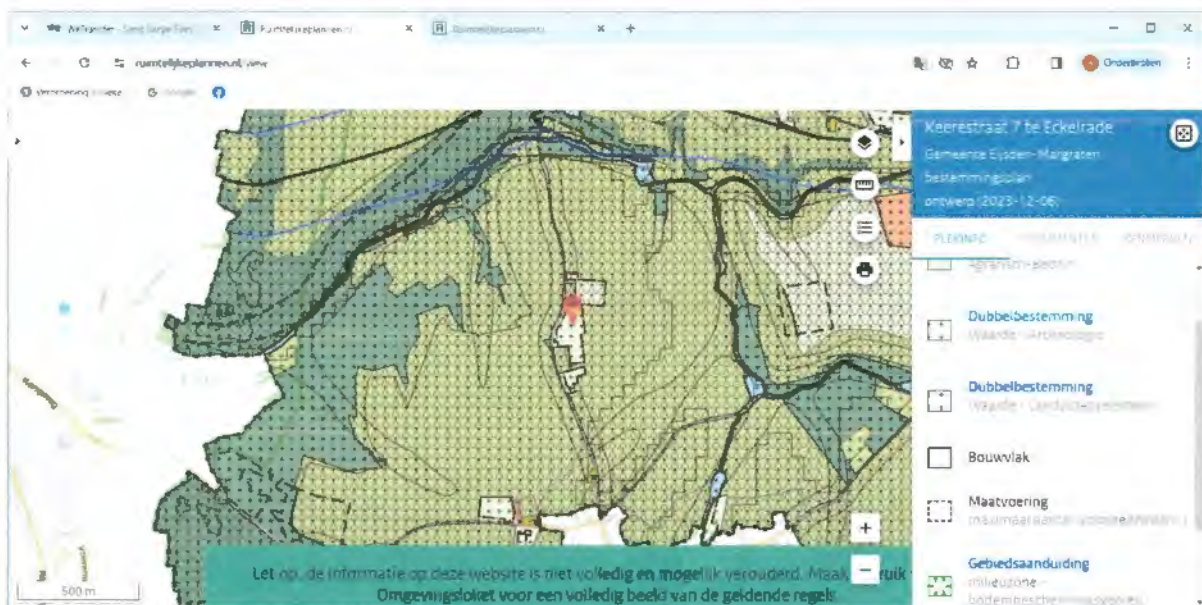


Natuurwaarden liggen op zeer korte afstand.

Het opzetten van een nieuwe inrichting ter plekke, met op hoogtijdagen honderden verblijfgasten plus alle bijbehorende verkeersbewegingen en verblijflawaai, zal zonder twijfel een grote impact hebben op de natuurwaarden van dit gebied. Daarom is een **uitgebreid natuuronderzoek** naar het voorkomen van beschermde flora en fauna noodzakelijk, net als een gedegen onderzoek naar de ecologische impact van de plannen op het plangebied en de omliggende natuur, qua (verkeers)drukke, lawaai en licht op de daarvoor gevoelige beschermde diersoorten en m.n. ook de ter plaatse aanwezige waterpartij. Een degelijk onderzoek dient plaats te vinden op enkele relevante ijkpunten in de verschillende seizoenen. De uitkomsten dienen voor te liggen bij de bespreking van de plannen: toelichting, 6.5.6.: “Desalniettemin dient **voorafgaande aan besluitvorming over voorliggende bestemmingsplan** een onderzoek naar aanwezigheid van flora en fauna te worden verricht (Wnb).”

- **Richtinggevende uitspraak uit Manifest Buitengewoon Buitengebied :**  
“Wij gaan voor een landschap inclusief omgevingsbeleid. Wij willen een gezonde duurzame balans tussen landschappelijke en economische waarden. Daarvoor staan wij een landschap inclusief omgevingsbeleid voor, waarbij de landschappelijke waarden en de robuustheid van ons water- en bodemsysteem volwaardig meewegen bij de keuzes die wij ten aanzien van gebruik en bebouwing in het buitengebied maken. **Waar beschermen en ontwikkelen niet samen kunnen gaan kiezen we voor beschermen.**”
- **Regels: 7.2.4 :**  
“De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.2 zijn slechts toelaatbaar:  
Voor zover, in het geval de werken of werkzaamheden worden uitgevoerd ter plaatse van waterlopen en of poelen, de ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp bestaande waterlopen en poelen worden gehandhaafd.”  
*In de plannen ontbreekt een duidelijke omschrijving hoe wordt omgegaan met de aanwezige waterpartij.*
- In de plannen wordt niet gerefereerd aan het stukje natuur aan de overkant van de weg, de aanpalende percelen die op natuur inclusieve wijze worden ontwikkeld en de invloed van het plan op deze gebieden.
- Het opzetten van een ‘groene corridor’ langs de randen van de geplande nieuwe bebouwing heeft slechts beperkt nut: veel soorten zullen **door** de grote concentraties mensen en gebouwen ter plaatse gestoord worden en het gebied mijden.
- Dit plan verdient het om beoordeeld te worden door een partij die de “stem voor de natuur” verwoordt, zoals bedoeld in de door de raad aangenomen motie “Stem voor de Natuur”
- **Verkeer:**  
**De Verkeerssituatie ter plaatse is ongeschikt voor een grootschalige camping.**  
Uit **gebiedsvisie Middenteras** uit 2020 (pag. 37): “aanvullend moet werk worden gemaakt van het **verminderen** van de verkeersoverlast die vooral in de zomermaanden ontstaat door het intensieve gebruik van de smalle wegen door (-) recreatief en agrarisch verkeer.”
- Rapportage Verkeerskundige analyse (bijlage 7) : het advies lijkt te zijn de Keerestraat voor eenrichtingsverkeer in te richten, omdat anders problemen met de verkeersveiligheid worden gevreesd, gezien de smalle weg, de steile helling ter plaatse en druk fiets- en wandelverkeer. Het is niet duidelijk wat de gemeente met dit advies gaat doen, of wat de impact is van verkeerstechnische aanpassingen voor overige weggebruikers en omwonenden.

- In de rapportage wordt geen rekening gehouden met de toekomstige verkeersbewegingen voor de akkerbouw ter plaatse. De inschatting van de toekomstige verkeersbewegingen van additioneel toeristisch verkeer zijn onrealistisch laag. **Bijlage 7 bij de toelichting, 3.2** : “De toekomstige verkeersintensiteiten zullen wijzigen in deze straat ten gevolge van de omvorming van veehouderij naar een camping. Naar verwachting zal de verkeersintensiteit afnemen (sic!) met 203,4 motorvoertuigen per etmaal waardoor de toekomstige verkeersgeneratie op de Keerestraat uitkomt op 1208,6 motorvoertuigen per etmaal.” *Deze berekening is volkomen onnavolgbaar... verwacht mag worden dat in het hoogseizoen de 100 voorziene verblijfsplekken minimaal 100 voertuigen zullen opleveren, die met een gemiddelde van twee ritjes per dag zorgen voor zo’n 400 verkeersbewegingen, terwijl de afname van verkeersbewegingen voor het veebedrijf wordt gecompenseerd door de toename van het verkeersbewegingen voor het akkerbouwbedrijf. Dit is een toename van ruim 35% op de geschatte verkeersintensiteit in de huidige situatie, die op hoogtijdagen als “gevaarlijk druk” wordt gekarakteriseerd en al tot meerdere dodelijke slachtoffers heeft geleid.*
- Zonder een goede verkeersveilige oplossing voor bestemmingsverkeer voor de geplande camping in relatie tot de reeds bestaande verkeersstromen, m.n. in het toeristisch hoogseizoen, is het plan niet mogelijk. Een goede verkeersveilige oplossing is echter niet te verwezenlijken.
- **Landschap:**  
het open karakter van het dal ter plaatse wordt aangetast door de gebiedsvreemde uitbreiding met voorzieningen en gebouwen. Dit is in strijd met o.a. het bepaalde in het LOP over de gewenste situatie ter plaatse.
- Verder uit het LOP (5.5.3): ‘allereerst dienen bestaande graften en landschapselementen behouden te blijven en waar nodig hersteld.’  
*In het plangebied zijn verschillende kleine landschapselementen verdwenen die zijn ingetekend op de kaart ‘beschermde landschapselementen’ van de gemeente Eijsden-Margraten. Uit de plannen wordt niet duidelijk hoe hier mee wordt omgegaan.*



Het bedrijf wordt volledig omringd door ‘agrarisch met waarden’ en op korte afstand ‘Natura 2000’. Tevens is het gebied betiteld als ‘waarde landschapselement’ en ‘waarde waterstaat – erosie’.

## 5/ Samenhang met provinciaal en nationaal beleid

Er ligt een veelal aan nationale en provinciale beleidsstukken die richting geven aan lagere overheden aangaande (nieuwe) ontwikkelingen in kwetsbaar gebied.

- momenteel ligt het "ontwerp van het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG) en het bijbehorende milieueffectrapport (planMER)." ter inzage. Daarin staat o.a. : "Het is een bewuste keuze deze doelen in samenhang op te pakken. Het is maatschappelijk niet acceptabel om eerst bij een boer langs te komen voor stikstof, en daarna voor de waterkwaliteit en daarna voor de klimaatopgave. **Denk aan een veehouder die wordt uitgekocht en stopt en vervolgens bollen gaat telen op een plek waar dat vanwege de waterkwaliteit niet kan. Dat soort situaties moeten worden voorkomen.** Vervang hier voor "bollen telen" door "camping houden", en het probleem is duidelijk.
- De provincie Limburg bespreekt op Vrijdag 26 Januari 2024 het stuk "Sonderende notitie 'Concept-beleidskader Perspectief voor het Landelijk Gebied". Daar staat (op pagina 15): "Het resultaat hiervan zal zijn dat in de beekdalen en zones rondom Natura-2000 gebieden extensivering van de landbouw en ook van andere functies zal plaatsvinden. Om te voorkomen dat zich ongewenste ontwikkelingen gaan voordoen – met name op vrijkomende agrarische bouwkvavels van deelnemers aan de lbv/lbv+ - **zullen wij in een beleidsbrief aan de Limburgse gemeentebesturen richtinggevende principes voor hergebruik aanreiken.**

De in deze stukken nadrukkelijke uitgesproken wens voor samenhang van beleid tussen de verschillende overheden en de verplichting van lagere overheden om zich te houden aan beleid en richtinggevende uitspraken van hogere overheden komt onvoldoende terug in de beoordeling van de voorliggende voorstellen.

## 6/ Regels en Verbeelding in de gepubliceerde plannen vertonen tekortkomingen

- De toelichting vermeldt dat naast het uitkopen van het veebedrijf en het verkopen van emissie rechten, het verkopen van gebouwen en gronden optioneel is. De meest voor de hand liggende optie is bedrijfsbeëindiging en verkoop/aankoop gronden maar deze optie wordt niet behandeld in de documentatie. Motivatie hier voor ontbreekt. De provincie heeft een grote opgave voor het realiseren van nieuwe natuur en daarvoor ook fondsen beschikbaar, o.a. in het kader van het LPLG. Onderhavig gebied zou hiervoor bijzonder geschikt zijn. Ook de gemeente heeft een budget voor de aankoop van gronden ter verbetering en bescherming van het landschap en de natuur. **Onduidelijk is waarom de gemeente een suboptimaal plan zou willen ondersteunen terwijl een betere optie, zijnde volledige bedrijfsbeëindiging, en verkoop van grond en opstallen aan gemeente/provincie voor realisatie van nieuwe natuur ook een mogelijkheid is.**
- **Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan** is een blanco document. Dit kan niet, het document heeft juridische zeggingswaarde en mag niet ontbreken. Regels en verbeelding vormen samen de juridische onderbouwing.
- **4.2.1 Algemeen**  
Op de tot Recreatie - Verblijfsrecreatie aangewezen gronden mogen, met in acht name van het gestelde onder 4.1.1 uitsluitend worden ingericht of gebouwd:

- d. "één bedrijfswoning, en de daarbij behorende andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande, dat:
1. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van de bij de verblijfsrecreatieve inrichting behorende voorzieningen en bedrijfswoningen uitsluitend in het bouwvlak mogen worden gebouwd, met uitzondering van sanitaire en daarmee vergelijkbare voorzieningen waarvoor het bepaalde in sub 3 geldt;
  2. het bouwvlak geheel mag worden bebouwd, tenzij een 'maximum bebouwd oppervlak' is aangeduid, in welk geval het bouwvlak tot maximaal het aangeduide oppervlak mag worden bebouwd;
  3. sanitaire en daarmee vergelijkbare voorzieningen ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
    - deze voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan binnen de aanduiding 'kampeerterrein';
    - het bebouwd oppervlak buiten het bouwvlak binnen de aanduiding 'kampeerterrein' in totaal ten hoogste 650 m<sup>2</sup> mag bedragen uitgezonderd;
    - de goothoogte van gebouwen buiten het bouwvlak ten hoogste 3.50 meter mag bedragen;
    - de goothoogte van de overige gebouwen binnen het bouwvlak ten hoogste 6.50 meter, met dien verstande dat ter plekke van de aanduiding 'maximale goothoogte' de goothoogte niet meer mag bedragen dan de aangeduide hoogte;
    - Sanitaire en vergelijkbare voorzieningen mogen buiten het bouwvlak geïnstalleerd worden op de aanduiding 'Kampeerterrein' en 650 m<sup>2</sup> mag bedragen."
- Wordt gezien als geen bouwvlak? Niet duidelijk is wat verstaan wordt onder "vergelijkbare voorzieningen."*

- **Artikel 4.4.1 Noodzaak van afwijken van de bouwregels ten behoeve van grotere goothoogte is ongewenst en onnodig. Het artikel dient geschrapt te worden.**
- **Artikel 14.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van evenementen is ongewenst en onnodig. Het dient geschrapt te worden omdat evenementen in dit gebied niet passen.**
- **Artikel 16.2 Overgangsrecht gebruik :** 'Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet'.  
*Dit is niet correct, ongewenst en onnodig. Het dient geschrapt te worden*
- **Uit de visie Midenterras (p. 37):** "Binnen de Zilvergroene Natuurzone aansturen op de transitie naar andere vormen van landbouw, bijvoorbeeld naar verbrede landbouw met **recreatieve nevenfuncties** en natuur-inclusieve landbouw."  
*Extensieve, Natuur-inclusieve landbouw wordt genoemd in de toelichting, maar is verder niet gedefinieerd in de juridisch bindende regels. In de visie is sprake van recreatieve nevenfunctie, niet van een toeristische hoofdfunctie : het plan past niet in de visie Midenterras.*
- In de bijlagen wordt gerefereerd aan het advies van de **GKM, 29 september 2023**, maar dit document ontbreekt in eerste instantie bij de documentatie. Pas in een later stadium, bij navraag, werd dit document vrijgegeven. Het advies GKM is in eerste instantie negatief, maar er staat dat na enkele aanpassingen deze wijziging bestemmingsplan doorgang kan vinden. SNG kan zich hiermee niet verenigen. Zeker de reactie als voldaan wordt aan de compensatieverplichting er mogelijkheden zijn stuit SNG tegen de borst. Immers, deze natuur- en landschapsschade is niet te compenseren, zeker niet als in acht genomen wordt dat het plan geen enkele maatschappelijke noodzaak dient. De gemeente moet beslist gaan beseffen dat op haar grondgebied, het open landschap, ook grenzen aan de groei zijn.



- Onduidelijk is hoe er aan de in de **Omgevingswet verplichte Participatie** is voldaan, inwoners van Eckelrade werden volkomen verrast door de bekendmaking van deze plannen door de gemeente.
- In het document wordt gerefereerd aan 20 'verhuureenheden'. In de regels is slechts sprake van '**recreatie eenheden**' (1.76). De vorm en het gebruik van deze eenheden wordt in de regels niet gedefinieerd : maximaal aantal gebruikers, openstelling, vormgeving, inrichting... Openstelling van een camping is gedurende het kampeerseizoen, voor de 'verhuureenheden' wordt het hele jaar openstelling gevraagd. Dit is ongewenst en onacceptabel vanwege de winterrust voor de natuur in het gebied. Ook als de kampeermiddelen, naast de huisjes, in de winter blijven staan.
- Niets in deze regels belet de individuele verkoop van de recreatie eenheden, onwenselijke ontwikkelingen à la Mooi Bemelen (individuele) verkoop zijn dus niet te voorkomen...
- Omzetting naar bedrijf met toeristische hoofdactiviteit opent de weg naar toekomstige omzetting naar vakantiepark, zoals eerder met Mooi Bemelen en de Waufsberg is gebeurd. Zeker nu het plan voorziet in een gebied met een oppervlak van ruim 6 ha dat de bestemming verblijfsrecreatie gaat krijgen, vele malen groter dan benodigd is voor de geplande camping. In de regels zijn geen bepalingen opgenomen om dit soort ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.
- **1.51 kampeermiddel:**  
 "Een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren: **enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.**"  
*Indachtig de blamage bij Mooi Bemelen: dit laat de mogelijkheid open voor het plaatsen van bv. 'trekkershutten' of ander ongewenste constructies. Het tweede lid (enig ander onderkomen..) dient geschrapt te worden.*
- **1.53 kampeerseizoen**  
 "De periode van 15 maart tot 1 november, gedurende welke kampeermiddelen op een kampeerterrein geplaatst mogen zijn. "  
*Niet duidelijk is of deze kampeermiddelen buiten het seizoen verwijderd moeten zijn.*
- **1.54 kampeerterrein**  
 "Terrein met daarbij horende voorzieningen en blijkens de inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of **geplaatst houden** van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf."  
*Deze regel geeft duidelijk aan dat kampeermiddelen buiten het seizoen niet verwijderd hoeven te zijn. Dit is een ongewenste situatie.*
- **1.69 onderkomens**  
 "Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten"  
*Dit artikel geeft de mogelijkheid om bijvoorbeeld stacaravans te plaatsen, dat is ongewenst.*

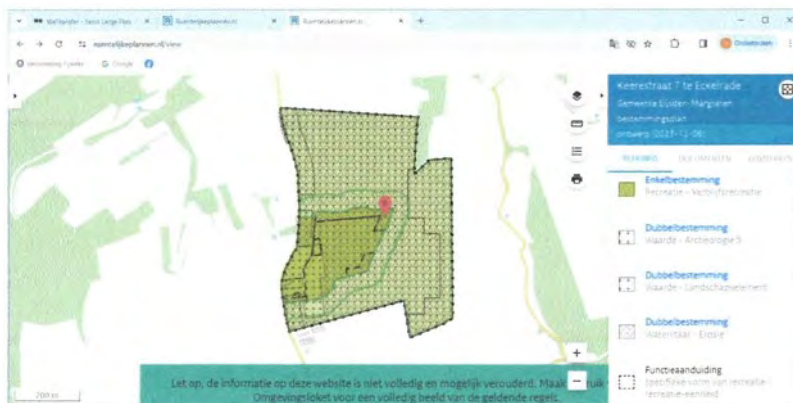
## 6/ Toelichting:

- **2.2.2.** er is sprake van : 'een buitenkeuken, enkele hottubs, privé sanitair, een kleinschalige wellnessvoorziening en natuurlodges, cabins en trekkershutten'.  
*Dit is onduidelijk, deze voorzieningen komen niet terug in de regels. Horen ze wel of niet thuis in het plan of zijn dit toekomstige plannen (salamitoc tiek)? Zo ja dienen ze beschreven te worden in de regels, indachtig de blamage met de trekkershutten op Mooi Bemelen...*
- **2.2.4.** 'het parkeren vindt centraal plaats binnen een zone van circa 50 meter langs de straat, onder aan te planten bomen'.  
*Het precieze aantal en de locatie van de parkeerplaatsen dient te worden vastgelegd in de regels en de verbeelding.*
- **2.3.2.** 'en in totaal circa 200 m<sup>2</sup> aan bebouwingsmogelijkheden buiten het bouwvlak voor (bijvoorbeeld) privé sanitair bij een aantal kampeerplekken (bijvoorbeeld 40 kampeerplekken met privé sanitair met een oppervlak van 5 m<sup>2</sup> per plek).'  
*Dit is onduidelijk en ongewenst Deze voorziening dient geschrapt te worden.*
- **2.3.3** Kwaliteitsverbetering. De camping is gesitueerd op het Plateau van St Geertruid, zoals beschreven in het LOP. Dit is in strijd met het LOP waar gesteld wordt dat de openheid van het plateau niet aangetast mag worden
- **4.2** Provinciaal beleid:  
Voorliggende planontwikkeling dient te worden voorgelegd aan de themagroep VTE welk advies dient te worden betrokken bij de besluitvorming ten aanzien van onderhavig initiatief. Een advies van de VTE is in eerste instantie niet toegevoegd aan de documentatie, pas bij navraag kwam het advies ter beschikking. Het advies is van groot belang voor organisaties die deze wijziging bestemmingsplan willen beoordelen.  
Het advies is negatief, duidelijk is dat de VTE een aantal bezwaren tegen het plan heeft geuit, we gaan ze niet herhalen SNG ziet duidelijk argumenten die aangeven dat deze wijziging bestemmingsplan geen enkele grondslag kent en afgewezen dient te worden.  
SNG wil nog zien welke provinciale regels in strijd zijn met dit plan en hoe het besluit van de provincie, voor of tegen, zich verhoudt. Dit besluit dient duidelijk aanwezig te zijn.
- T.a.v. de omzetting van Agrarisch naar toeristisch bedrijf: er is sprake van een nieuwe 'inrichting' (BRO). Het plangebied is groter dan 25 ha, volgens de MER scan wordt de drempel waarde overschreden Als voor deze activiteit een plan wordt voorbereid geldt een **M.E.R-plicht**. Waar geen M.E.R.-plicht bestaat is een vormvrije M.E.R. beoordeling voorgeschreven. De criteria waaraan bij een vormvrije M.E.R.-beoordeling moet worden getoetst, zijn opgenomen in **bijlage III van de Europese richtlijn** 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Het betreft de volgende drie algemene criteria met elk hun sub criteria:
  - a. kenmerken van het project: omvang van het project, **cumulatie met andere projecten**, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;  
*De cumulatie met andere projecten in bijvoorbeeld Moerslag, Heiweg, uitbreiding Mooi Bemelen, de Kleine Peul, de Poort van het Heuvelland, etc. etc. dient te worden geëvalueerd*
  - b. plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en **opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu**;  
*Een rapportage over het opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu ontbreekt.*

- c. **kenmerken van het potentiële effect:** bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

*De beschrijving van de impact van het project op de omliggende kwetsbare gebieden ontbreekt.*

- **8.2.4:** specifieke vorm van recreatie –“recreatie eenheden' binnen welke aanduiding ten hoogste 20 recreatie eenheden van elk maximaal 50 m<sup>2</sup> mogen worden gerealiseerd die jaarrond in gebruik mogen zijn.”  
*Gebruik van de recreatie eenheden is niet beschreven in de regels.*
- In haar 'Aanwijzing gevallen waarin bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van provinciaal belang advies en instemming van Gedeputeerde Staten vereist is' van 13 december 2023 (Provincieblad) heeft de Provincie op grond van de Omgevingswet een advies- en instemmingsrecht (vooraf) bij deze vergunningen gevestigd. Van belang zijn onder meer de volgende artikelen :
  - f. **Artikel 7.2** Bescherming van het Nationaal landschap Zuid-Limburg
  - g. **Artikel 7.6** Instructieregels kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel
  - h. **Artikel 8.2** Instructieregels voor omgevingsplannen Natuurnetwerk Limburg
  - s. **Artikel 12.6** Instructieregels toevoeging vestigingsmogelijkheden vrijetijdseconomie  
*Een advies van de Provincie ontbreekt in de documentatie op ruimtelijke plannen.*



De buitenranden van 'enkelbestemming recreatie' krijgen tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatie-eenheid voor een 20 tal huisjes. Later kan in een reguliere procedure voor het binnengebied een aanvraag voor extra huisjes gedaan worden omdat het gebied aan de oorspronkelijke bestemming is onttrokken en inmiddels de 'enkelbestemming recreatie – verblijfsrecreatie' verkregen heeft. Het gebied is ca 6,5ha groot.

### 2.1.2 Bestaande situatie

Ter plekke van onderhavig plangebied is sprake van een agrarische bedrijfslocatie met een omvang van circa 2,7 hectare, met daaromheen gelegen huiskavel van circa 40 hectare. Van de 2,7 hectare is in de bestaande situatie circa 1,9 hectare fysiek ingericht en functioneel in gebruik voor de agrarische bedrijfsvoering. De rest van het gebied is niet duidelijk.

### 2.2 Beoogde planontwikkeling.

De te handhaven schuur achter de bedrijfswoning wordt verdubbeld (tot circa 1.000 m<sup>2</sup> totaal), welke ruimte benodigd is (blijft) ten behoeve van de akkerbouw als neventak;

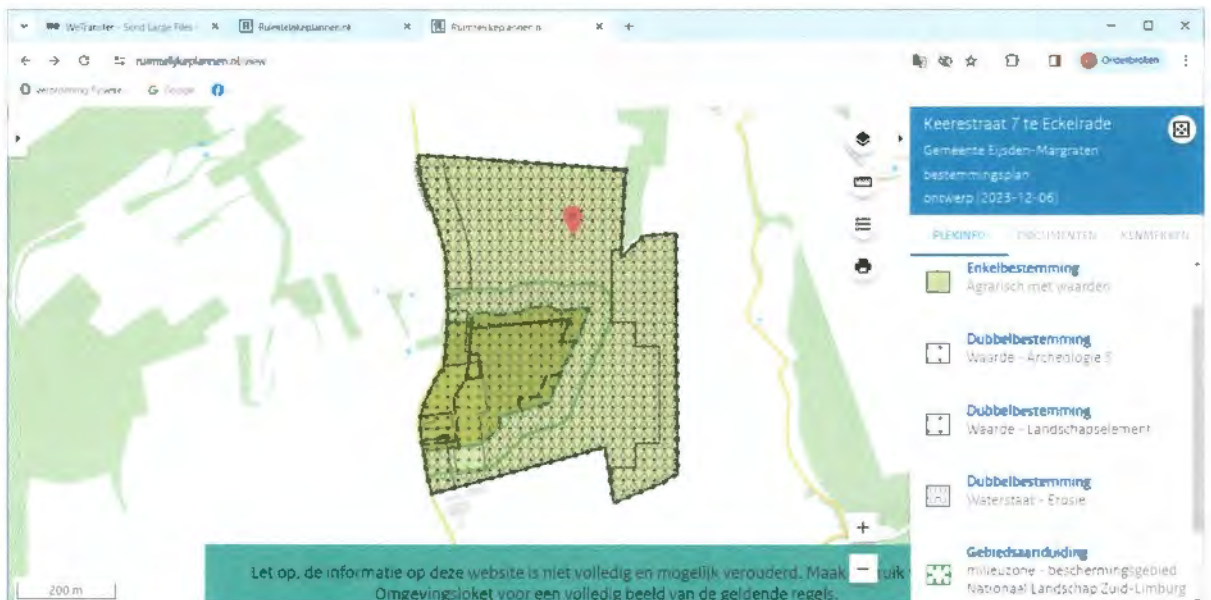
Circa 36,2 hectare zal gebruikt gaan worden voor akkerbouw. De weilanden waar eerst de koeien graasden worden nu formeel getransformeerd naar akkerbouw (maïs). Niet duidelijk is wanneer de weilanden worden gescheurd voor akkerbouw maar wel duidelijk is dat overheden dit ongewenst vinden, gezien de subsidie die agrariërs vorig jaar konden krijgen indien ze het weiland zouden behouden (€ 20.000). Uit onderstaande gebruikkaart blijkt dat in 2023 een groot deel van de “huiswei” al was getransformeerd naar akkerland (arcgis.com):



Situatie 2022 : het hele perceel is grasland



Situatie 2023: grotendeels (maïs)akker



Het binnengebied (geel-groen) is ongeveer 300 bij 250 meter, zou ombestemd worden naar Toeristisch-verblijf. het totale gebied (geel-groen en groen) is ongeveer 650 bij 500 meter (lxb). Dit toont de impact op het landschap.

Belangrijk is ook om te beseffen dat met deze vergunning het mogelijk is om het groene gedeelte dat nu weiland is open te scheuren om er akkerland van de maken. Voor de producten en machines is het nodig om de loods van 500 naar 1000 vierkante meter uit te breiden. Duidelijk is, dat het agrarische gedeelte van het bedrijf dat veehouderij was, nu

omgebouwd wordt naar akkerbedrijf. Dit is onwenselijk in een gebied met 'dubbelbestemming waterstaat – erosie'.

**2.3.2** De geplande bebouwing wordt over een groter oppervlak (circa 6,5 hectare in plaats van 2,7 hectare) verspreid gesitueerd. Het argument is dat ruimte ontstaat voor het realiseren van een goede inpassing van het gehele terrein.

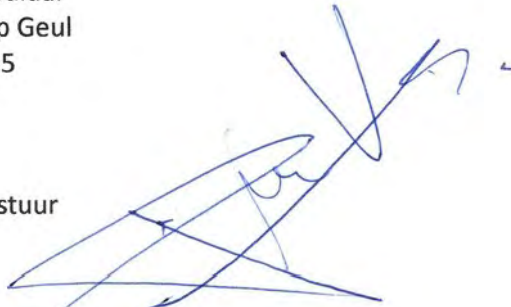
Het kampeerterrein en specifieke vorm van recreatie - recreatie eenheid zal daardoor wel een oppervlakte krijgen van circa 6,5 hectare. Dit vergroot recreatief vlak is uiteindelijk een immense aantasting in het open landelijke gebied. En maakt het mogelijk om hier in de toekomst zonder bestemmingsplan wijziging honderden huisjes te plaatsen...

**Uit bovenstaande blijkt dat het plan voor nieuw, grootschalig verblijfstoerisme in deze vorm, op deze plek, of waar dan ook in de Gemeente Eijsden-Margraten, onacceptabel en in strijd met geldende regels en stand beleid is, en daarom moet worden verworpen. Onduidelijk is waarom de gemeente een suboptimaal plan zou willen ondersteunen terwijl een betere optie, zijnde volledige bedrijfsbeëindiging, en verkoop van grond en opstallen aan gemeente/provincie voor realisatie van nieuwe natuur ook een mogelijkheid is en beter past bij provinciaal en nationaal beleid**

Namens Stichting Natuurlijk Geuldal  
Keutenberg 5, 6305 PP Schin op Geul  
Tel: 0434592007 of 0646310955

Dhr. Peter Visser, Voorzitter Bestuur

Mevr. Wilma Peeters, Bestuurslid




Ontwerp Bestemmingsplan

Keerestraat 7 Eckelrade

planidentificatienummer

NL.IMRO.1903.BPB US 6251 Nj 7-01 01

Gemeente Eijsden-Margraten	
25 JAN. 2024	BVO 
Afschrift	Raad

Gemeenteraad Eijsden-Margraten  
Postbus 10  
6269 ZG Margraten

afz. Stichting Natuurlijk Geuldal

P/a Keutenberg 5

6305 TP Schui op Geul