

Wie zijn wij

Mergellandei is een streekproducent van eieren gevestigd aan de Keerestraat 3 te Eckelrade. Wij produceren op duurzame wijze verse tafeleieren. Ons gezinsbedrijf doet aan kringlooplandbouw, het gemengde bedrijf bestaat uit legkippen met vrije uitloop en akkerbouw. De kringloop bestaat uit o.a. graan en mest. Sinds ons bestaan hebben we gedurende 20 jaar geïnvesteerd in de kwaliteit van ons product en afzet in de buurt. Een aanzienlijk deel van onze eieren gaat via eigen afzet middels de boer-der-ei-automaat, ambachtelijke speciaalwinkels en horeca naar consumenten in de streek. We zoeken als producent de verbinding met de streek op, lokaal voor lokaal. We zaaien o.a. bloemstroken op eigen initiatief. Afgelopen jaar zijn we benoemd tot Cittaslow-ambassadeur.

Relatie tot de aanvraag

Wij willen voorop stellen dat aanvrager ons op **geen enkele wijze** heeft geïnformeerd of betrokken heeft bij vooroverleg inzake het gepubliceerde plan. Als naaste burens hebben ook wij het uit weekblad *de Etalage* moeten vernemen.

Aanvrager geeft aan een multifunctioneel landbouwbedrijf te willen gaan exploiteren. Echter de bestemming zou volledig verblijfsrecreatie moeten worden. Van een landbouwbedrijf is dan geen sprake meer. Het voorgestelde plangebied ligt op een afstand van circa **70 m** tot de perceelsgrens van ons bedrijf. Onze kippen lopen in het weiland tot aan deze perceelsgrens. De voorgestelde bestemmingsplanwijziging heeft op diverse vlakken veel invloed op onze bedrijfsvoering.

Veilige afstand tot plangebied

De VNG schrijft een veilige afstand voor van 200 m tot de verblijfsruimte van de dieren. De GGD geeft zelfs een adviesafstand van 250 m. De werkelijke afstand bedraagt circa 70 m. Door aanvrager is wel een berekening gemaakt dat het plan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat oplevert, maar hierbij is uitgegaan van foutieve uitgangspunten. Er is geen rekening gehouden met het feit dat het vrije-uitloopkippen betreft en er is geen rekening mee gehouden dat ook in het meest oostelijk gelegen gebouw (na aanpassing) kippen gehouden gaan worden wanneer overgeschakeld wordt naar een biologische bedrijfsvoering van het pluimveebedrijf.

Invloed te wijzigen bestemming op bedrijfsvoering

Het melkveebedrijf aan Keerestraat 7 is gesticht in 1987. Het was een verplaatsing van een bedrijf uit de kern van Eckelrade om een knellend probleem op te lossen. De huidige eigenaar/ aanvrager van het voorliggende plan, is circa 15 jaar geleden middels een provinciale verplaatsingsregeling (met o.a. bouw kavels) verplaatst van Blankenberg te Cadier en Keer naar Keerestraat 7 vanwege een knellend gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden ivm de aanwezigheid van het klooster. De agrarische bestemming van Keerestraat 7

levert niemand ruimtelijk overlast en aanvrager heeft het bedrijf in 10 jaar fors kunnen uitbreiden (drievoud). Tot onze verbazing wil het College nu positief meedenken om de agrarische bestemming van Keerestraat 7 om te vormen naar verblijfsrecreatie naast nota bene een pluimveebedrijf op Keerestraat 3. Dit is de omgedraaide wereld, een nieuwe knellende situatie wordt gecreëerd. Wanneer sprake zou zijn van oprichting van een pluimveebedrijf naast een camping zou dit nooit en te nimmer kunnen!

Het gebied met de bestemming verblijfsrecreatie wordt circa 65.000 m² groot, terwijl het huidige agrarische bouwvlak circa 27.000 m² bedraagt. De overige 38.000 m² heeft momenteel een bestemming agrarisch met waarden waarin verblijfsrecreatie *verboden gebruik* is! Wanneer het plan gerealiseerd zou worden zoals voorgesteld ligt het binnen een afstand waarvan zowel VNG als GGD zeggen dat er geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. De bestemming verblijfsrecreatie en een agrarische veehouderij hebben geen gemeenschappelijke deler. Dat wil zeggen dat de belangen van beide bedrijven conflicterend zijn. Op termijn kan dit alleen maar leiden tot wrijving tussen de bedrijfsvoering van Keerestraat 3 en Keerestraat 7. Daarop staat niemand te wachten. Een motto van onze burgemeester is "*voorkomen is beter dan genezen*", dit lijkt ons in deze alleszins van toepassing. De oplossing kan zijn om de afstand tussen beide plangebieden te vergroten tot 250 m, zoals door de GGD wordt geadviseerd, door het plan in noordelijke richting te verschuiven. Nog beter is het voorgesteld planverzoek terug te brengen tot een camping zonder vakantiewoningen waarbij de hoofdbestemming agrarisch bedrijf kan worden gehandhaafd, omdat er sprake blijft van een akkerbouwbedrijf. Een blijvende agrarische bestemming met een afgeslankte recreatieve tak (alleen een seizoenscamping en geen vakantiewoningen) levert veel minder hinder op voor het pluimveebedrijf. Voor het aangevraagde plan kan immers geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Het plangebied ligt in de windrichting van het pluimveebedrijf.

Overigens is ook niet uit te sluiten dat bij honorering van het huidige plan, de planontwikkeling van Keerestraat 7 in de toekomst verder evolueert naar meer vakantiewoningen, zoals ook gebeurt op andere kampeerterreinen in Zuid-Limburg. De 20 vakantiewoningen zijn nu ingetekend aan de randen van het plangebied. Dit bevestigt eens te meer het belang van ruim voldoende afstand.

Verder is de vraag waarom het plangebied zo groot moet zijn voor 100 kampeerplaatsen. De oppervlakte per kampeerplek bedraagt circa 600 m²! Het lijkt wel een villapark. Voor het receptiegebouw wordt uitgegaan van een oppervlakte van 650 m², hier lijkt een nul teveel te staan! De oppervlakte van het huidige agrarische bouwblok zou toch ook voldoende moeten zijn. De oppervlakte per kampeerplek bedraagt dan nog circa 200 m². De landschappelijke inpassing aan de randen met hoogstamfruitbomen en heggen kan prima in het agrarisch gebied met waarden (de huidige bestemming). Kortom het plan is in relatie tot het aantal plaatsen veel te grootschalig ingetekend. Het plan strookt op geen enkele manier met het Cittaslow-gedachtegoed van de gemeente Eijsden-Margraten.

Relatie aanvraag LBV-plus tot wijzigingsverzoek

Aanvragers hebben zich aangemeld voor de landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV-plus). Voorwaarde voor deze regeling is dat alle gebouwen t.b.v. de melkveehouderij worden gesloopt en de milieuvergunning wordt ingetrokken. Of het voorgestelde plan wel of geen doorgang vindt is verder niet van invloed op deelname aan deze regeling. Het enkele feit dat de gemeente de aanvraag in behandeling heeft genomen is hiervoor afdoende. Letterlijk vermeld de toelichting op de regeling *“Daarom wordt alleen de voorwaarde gesteld dat de gemeente een verzoek van de veehouder om het bestemmingsplan te wijzigen in behandeling heeft genomen. Het gaat hierbij om een zodanige aanpassing van het bestemmingsplan dat op de productielocatie niet langer een veehouderij kan worden gehouden”*.

Aanvrager doet voorkomen dat na sanering van het melkveebedrijf een nieuw verdienmodel in de vorm van verblijfsrecreatie noodzakelijk is. Echter de uitkering van de LBV-plus regeling is dusdanig substantieel dat aanvragers geen vakantiepark als verdienmodel meer nodig hebben naast de akkerbouw. Een andere vraag die bij veel mensen leeft is of aanvrager überhaupt het plan zelf gaat exploiteren of het plan meteen doorverkoopt.

Verkeersveiligheid

De Keerestraat van Eckelrade naar Cadier en Keer is een smalle weg, deels tussen graften, onoverzichtelijke bochten en een gevaarlijke helling met o.a. een haakse bocht, met een hellingspercentage van 15%. Op een aantal plekken kunnen twee personenauto's elkaar niet passeren. Ook vrachtverkeer, landbouwverkeer en zeer veel (motor)fietsen maken veelvuldig gebruik van de weg. We verliezen nu al klanten bij onze eierautomaat omdat ze de weg te gevaarlijk vinden. Wanneer daar per week, zoals door aanvrager berekend, 575 autobewegingen bijkomen ontstaat er een verkeerschaos met aanrijdingen en ongelukken tot gevolg. Deze berekening van het aantal nieuwe bewegingen lijkt erg laag. Deze weg kan dit echt niet aan, ook niet met de voorgestelde éénrichting voor kampeerverkeer. De Klompenstraat en Linderweg in Eckelrade lopen nu al regelmatig vast. Overigens roept het verkeersonderzoek veel vragen op. Het berekeningsmodel overschat het aantal verkeersbewegingen van het huidige bedrijf met factor **17**! Het aantal bewegingen op de Keerestraat in de huidige intensiteit lijkt met 1127 bewegingen per etmaal ook erg hoog ingeschat. Als dit met dezelfde factor wordt overschat is het effect van de berekende uitbreiding natuurlijk ook vele malen groter. Zeker als het aantal nieuwe bewegingen veel te laag is berekend. Dit lijkt meer in de lijn der verwachting te liggen. Een verzoek voor verbreding van de weg met 0,5 m bij de laatste renovatie in 2016 is overigens door de gemeente afgewezen vanwege natuurbelangen van sommige bermen.

Overig/diverse

De landschappelijke inpassing met hoogstambomen-niet-fruit zoals opgenomen in het plan is niet streekeigen.

De aanwezigheid van permanent open water geeft een verhoogd risico op de aanwezigheid van wilde eenden en ganzen en daarmee een verhoogd risico op een besmetting met vogelgriep van het pluimveebedrijf.

De vraag blijft of aanvrager het plan wel zelf gaat exploiteren. Veel mensen met wie je praat, vragen dit zich openlijk af. Wordt dit door de gemeente afgedekt middels een kwalitatieve verplichting dat bijvoorbeeld 10 jaar zelf wordt geëxploiteerd? Is er ook sprake van een boetebeding als dit niet gebeurt, net zoals bij de uitgifte van bouw kavels door de gemeente?

In het rapport aangaande het marktonderzoek voor campings (pag. 30) wordt dringend aanbevolen dat er afspraken gemaakt worden tussen aanvrager en de gemeente dat het *uitponden van gronden* wordt uitgesloten en de camping niet het hele jaar open is, maar bijvoorbeeld tussen 15 maart en 1 november. Hoe worden deze afspraken gewaarborgd?

N.a.v het plan

4.2.3. van de regels; het beeldkwaliteitsplan in bijlage 2 ontbreekt volledig, dit betreft de recreatie-éénheden, dit is juridisch onjuist

5.3.2. van de regels; er wordt op geen enkele wijze aangeduid of het recreatieterrein geluidsoverlast oplevert voor de omgeving. Dit is een manco in het plan. Dit geldt eveneens voor lichthinder in de nachtelijke uren.

14.3 van de regels; waarom is een afwijking van de bouwregels benoemd t.b.v. *evenementen* voor maximaal 3 maal 15 dagen per jaar? Dit past totaal niet in het gebied!

2.2.2. van de toelichting; het marktruimteonderzoek is niet volledig in het overzicht van alle marktontwikkelingen, het marktperspectief van het plan ontbreekt aldus volledig. In bijlage 1 ontbreekt de aanvullende notitie waarnaar verwezen wordt

2.3.2. van de toelichting; de daadwerkelijke ontstening bedraagt 2.600 m² en geen 17.400 m². De bestaande verharding aan erf en voeropslag komt qua oppervlakte terug in het nieuwe plan als halfverharding

4.1.1.1. van de toelichting; NOVI geeft aan dat *de kenmerken en identiteit van een gebied centraal staan*. Het plangebied is nu een volledig agrarisch gebied, dit strookt absoluut niet met de bestemming verblijfsrecreatie.

4.2.4.5. van de toelichting; aanvrager schetst dat omschakeling naar een agrarische bedrijfsvoering met akkerbouw *feitelijk een negatief effect op het landschap voor een groter gebied dan enkel het plangebied met directe omgeving zou impliceren*, doordat een groot areaal gronden ingericht als weiland omgevormd wordt naar akkerland. De percelen zijn feitelijk in 2023 al omgezet naar akkerland, waardoor het nadeel al gerealiseerd is.

4.3.2. van de toelichting; *“De commissie is van mening dat het landschapsplan in onvoldoende mate voorziet in de vereiste compensatie. Voorafgaand aan vaststelling van voorliggend bestemmingsplan dient het plan te worden aangepast aan het GKM advies.”* Hoe wordt dit gewaarborgd?

5.4.2. van de toelichting; recreatie-eenheden zijn wel degelijk een geurgevoelig object waarvoor een goed leef-en woonklimaat gewaarborgd zal moeten worden

6.4.4. van de toelichting; Aanvrager suggereert dat alle afvalwater van het plan via het rioolsysteem van de gemeente afgevoerd zou kunnen worden. Het huidige drukrioolsysteem is daarvoor echter niet geschikt. De omvang daarvan is veel te beperkt. Is een aanpassing/uitbreiding voor rekening van aanvrager?

Guus en Vera Lardinois-Senden van Mergellandei