



**gemeente
vaals**

Bijlage 1 bij raadsvoorstel en -besluit: zienswijzennota 'Rott 31'

Datum:	31 juli 2026	Naam:	M. Pittie
Aan:	Gemeenteraad	Portefeuillehouder:	I. Savelberg-Jussen
Agendapuntnr.:			
Behandeld door:	VROM		
Zaak:			
Documentnummer	26.0005079		



Openbaar

Onderwerp:

Zienswijzennota Rott 31

Inleiding

In het najaar van 2022 heeft initiatiefnemer een verzoek ingediend voor het herinrichten van het achterterrein behorende bij Hoeve Villare, gelegen te Rott 31. Dit plan is destijds door het college geweigerd omdat de diverse onderdelen te gespreid in het landschap lagen waardoor de aanwezige landschappelijke waarden ter plaatse onevenredig worden aangetast. Daarna hebben verschillende locatiebezoeken met (voormalige) wethouder, Provincie en Kwaliteitscommissie geleid tot voorliggend plan. Op 8 juli 2025 heeft het college een positief standpunt ingenomen over dit planvoornemen.

Naar aanleiding daarvan is deze wijziging voor van het omgevingsplan voorbereid. Het planvoornemen is in strijd met het tijdelijk omgevingsplan 'Herziening Buitengebied 2013', vanwege de huidige functie: 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'.

De aanvraag voorziet daarom in een uitbreiding van de bestaande recreatieve functie van Hoeve Villare ten behoeve van de bouw van een schuur, wellnessvoorzieningen, terrassen, parkeergelegenheid en speel- en dierweide met dierenverblijf. Voor het bouwen van de (wellness)schuur en het dierenverblijf is een bouwvlak / aanduiding nodig.

Om de ontwikkelingen te kunnen faciliteren alsook planologisch-juridisch correct vast te leggen, dient een wijziging plaats te vinden van het vigerende (tijdelijk) omgevingsplan (hoofdstuk 22e).

Ontvangen zienswijzen (ontvankelijkheid)

Gedurende de periode van vrijdag 16 december 2025 t/m vrijdag 30 januari 2026 heeft het ontwerp-TAM-IMRO-omgevingsplan Rott 31 te Vijlen (Hoofdstuk 22^e) ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke zienswijze op het ontwerp in te dienen.

Als reactie op het ontwerp omgevingsplan zijn binnen de termijn drie zienswijzen ontvangen door:

- 1. Erfgoedvereniging Bond Heemschut en Stichting Natuurlijk Geuldal ontvangen op 15 januari 2026 (ons kenmerk 26.0000891)
- 2. ARAG Rechtsbijstand, namens eigenaar Rott 27, pro forma zienswijze per e-mail d.d. 28 januari 2026, vervolgens per post ontvangen d.d. 29 januari 2026 (ons kenmerk 26.0002648)
- 3. Bewoner Rott 23, ontvangen per e-mail 30 januari 2026 (ons kenmerk 26.0002653).

De zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat in deze nota weergegeven en van een antwoord voorzien. De zienswijzennota vormt daarmee een integraal onderdeel van het besluit tot vaststelling van het TAM-IMRO-omgevingsplan 'Rott 31 te Vijlen (Hoofdstuk 22^e)'. 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 mannelijke als vrouwelijke personen, als mede op bedrijven, instanties en verenigingen.

Samenvatting zienswijzen en gemeentelijke reactie

Hieronder zijn per thema de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien

Uitbreiding recreatieve functie

- *Het is reclamant niet duidelijk waarom de bestemming Recreatie in de voorgestelde omvang uitgebreid dient te worden, temeer omdat:*
 - *Binnen dit gebied uitsluitend de voorzieningen 1 (nieuwe schuur), 2 (wellnessgedeelte en nieuw terras bij schuur) en 3 (bestaande terrassen) gerealiseerd zullen worden, en*
 - *recreatieve voorzieningen zoals de speelweide met speeltoestellen (7), dierenweide en dierenverblijf (5 en 6¹) niet binnen het gebied met bestemming 'Recreatie', maar in het gebied 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' geprojecteerd zijn.*

Het verzoek is om aan te geven voor welke andere recreatieve doeleinden de bestemming 'Recreatie' uitgebreid dient te worden (zienswijze 1).

Overwogen wordt dat ter plaatse van de genoemde voorzieningen '1' (nieuwe schuur), '2' (terras nabij schuur) en '3' (bestaande terrassen) de functie 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' van toepassing is. Deze wordt in de planopzet gewijzigd naar Recreatie, omdat deze voorzieningen in strijd zijn met de agrarische functie.

In artikel 7.1 van de planregels is daartoe bepaald dat ter plaatse van de bestemming 'Recreatie' diverse gebruiksactiviteiten zijn toegestaan. Zo is verblijfsrecreatie in recreatieverblijven toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning / maximum aantal recreatiewoningen'. Daarnaast is dagrecreatie toegestaan in de vorm van de als zodanig aangeduide terrassen. Verder zijn 'bijbehorende voorzieningen' toegestaan, zoals perceelsoverstroomingen, parkeer- en groenvoorzieningen. Hieronder vallen ook de te realiseren wellnessvoorzieningen, die ten behoeve van de verblijfsrecreatieve functie worden opgericht.

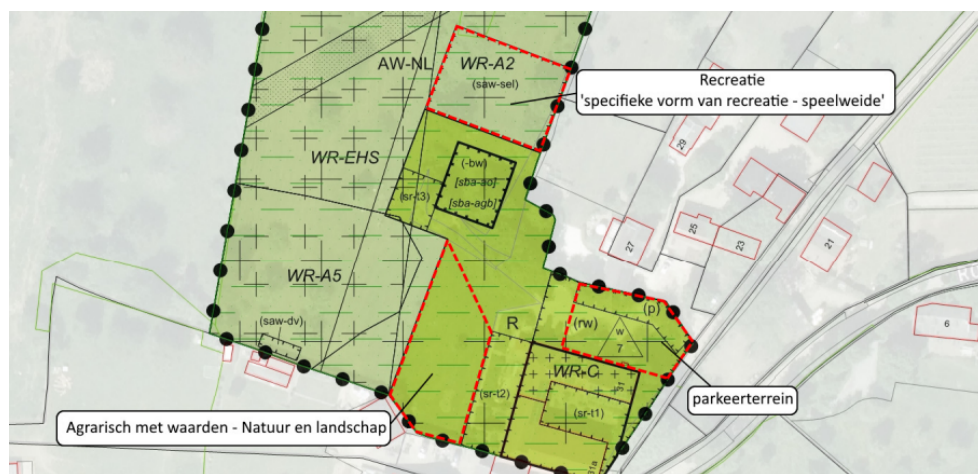
Naar aanleiding van deze zienswijze van reclamant geldt, dat de in het ontwerp voorziene uitbreiding van de recreatieve functie in het zuid-westen van het plangebied, direct grenzend aan de bestaande terrassen (nr. 3), zal worden **aangepast**. De schuur en wellnessvoorzieningen zijn bewust op de huidige locatie gesitueerd (zie hierna) en voor opname in de recreatieve

¹ De nummers van de voorzieningen corresponderen met de nummers uit de inrichtingstekening, zie paragraaf 2.3.1 van de ruimtelijke motivering bij het plan.

functie van de bestaande terrassen achter de hoeve, is een recreatieve uitbreiding van de omvang zoals in het ontwerp voorzien, niet noodzakelijk. Verder zal ter plaatse van de speelweide (nr. 7) een recreatieve functie worden opgenomen, nu het gebruik als speelweide ten dienste staat van en aansluit bij de recreatieve functie van Hoeve Villare.

De zienswijze is op dit punt gegrond. Concreet leidt dit tot de volgende aanpassingen:

- In het zuid-westen, direct grenzend aan de bestaande terrassen (nr. 3) wordt de functie Recreatie (ca 660 m²) zoals aangeduid in het ontwerp-plan, gewijzigd naar 'Agrarisch met waarden - natuur en landschap';
- Ter plaatse van de aanduiding 'speel- en ligplaatsen' wordt de functie 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' uit het ontwerp-plan, gewijzigd naar de functie 'Recreatie'. De aanduiding 'specifieke vorm van 'Agrarisch met waarden - speel- en ligplaatsen' wordt ter verduidelijking gewijzigd naar 'specifieke vorm van recreatie - speelweide' (van ligplaatsen of ligweides is namelijk geen sprake):



- De bijbehorende planregel in de agrarische functie (artikel 5.1 sub k) wordt geschrapt en opgenomen in artikel 7.1 (**vetgedrukt** is toegevoegd):

"Artikel 7.1

In het voor '[Recreatie](#)' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

(...) uitsluitend een speelweide, ter plekke van de aanduiding: 'specifieke vorm van recreatie – speelweide'

Een speelweide wordt in de begripsomschrijvingen toegevoegd en gedefinieerd als:

"Speelweide: een onbebouwd terrein, al dan niet voorzien van speeltoestellen en speelvoorzieningen dat uitsluitend is ingericht en bestemd voor recreatief spel van de recreanten, die verblijven in de op het terrein gelegen recreatieverblijven."

De toelichting zal overeenkomstig worden aangepast.

- Op welke wijze wordt het buitenterrein bij de recreatieve exploitatie van Hoeve Villare en de vakantieappartementen betrokken (zienswijze 1)?
Het voornemen is om ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' een speel- (nr. 7) en dierweide (nr. 5) te realiseren met bijbehorend dierenverblijf. Deze ontwikkelingen worden beoogd om gasten van de recreatiewoningen spelenderwijs kennis te laten maken met enkele hobbymatige gezelschapsdieren. Bovendien ziet het voornemen op het realiseren van een natuurlijke speelplek voor jonge kinderen waar enkele

voorzieningen voor sport en spel worden geboden. Voor een volledige beschrijving van het planvoornemen wordt verwezen naar paragraaf 2.3.1 van de ruimtelijke motivering.

- *Of en zo ja hoe worden de natuur en landschapswaarden beschermd en geborgd (zienswijze 1)?*

Bij de planstukken is een landschapsinpassingsplan opgenomen. Daarin zijn aan de hand van het Handvat Kernkwaliteiten nationaal landschap Zuid-Limburg, de aanwezige landschappelijke en natuurlijke kernkwaliteiten beschreven en geanalyseerd. Op basis daarvan is de inpassing opgesteld, waarbij de bestaande kwaliteiten worden behouden en versterkt.

In artikel 7.3.2 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting voor deze landschappelijke inpassing opgenomen, waarin is bepaald dat het gebruik van de bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatie' uitsluitend is toegestaan, als de landschappelijke inpassing (Bijlage 3 bij de planregels) binnen 2 jaar na inwerkingtreding van het omgevingsplan 'Rott 31 te Vijlen', is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden. Op deze wijze zijn de natuur- en landschapswaarden beschermd en geborgd.

- *Op welke wijze zijn de recreatieve en economische belangen enerzijds en de ecologische belangen anderzijds bij de uitbreiding en de beoogde voorzieningen evenwichtig tegen elkaar afgewogen (zienswijze 1)?*

Onderhavige ontwikkeling ziet onder andere op de realisatie van een nieuwe schuur (bedrijfsgebouw). Bij het kiezen van de juiste positionering van de schuur is allereerst rekening gehouden met de bestaande bomen aan de oostzijde van de schuur. Deze bomen vormen de afscheiding tussen de nieuwe schuur en de locatie Rott 27 Vijlen. Aangezien veel waarde wordt gehecht aan het behoud van deze bomen, is de positionering van de schuur zodanig afgestemd dat de betreffende bomen kunnen worden gehandhaafd. Rekening houdend met de positionering van de bomen is de nieuwe schuur zo kort mogelijk op deze bomen gesitueerd, waardoor de aanwezige landschapswaarden aan de noord- en westzijde zoveel mogelijk ongemoeid blijven.

Een aanvullende beoordeling vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning, aangezien in de planregels is opgenomen dat de nieuwbouw zorgvuldig landschappelijk dient te worden ingepast waarbij de landschappelijke kernkwaliteiten niet onevenredig mogen worden aangetast.

Bovendien is langs de noordzijde van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Kwetsbaar reliëf' aanwezig binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'. Ten behoeve van aanvullende landschappelijke en natuurlijke kwaliteitsverbetering, wordt dit gedeelte met een oppervlakte van 2150 m² herbestemd tot 'Natuur'.

Deze functie stelt het behoud en opbouw van natuurlijke en landschappelijke waarden centraal. De in het plangebied aanwezige bebouwing wordt daarbij gesloopt. Door deze kwaliteitsverbetering voldoet het plan aan de Intergemeentelijke structuurvisie en het daarin opgenomen gemeentelijk kwaliteitsmenu (zie ook hierna onder: kwaliteitsbijdrage).

Schuur (bedrijfsgebouw): (mogelijk) gebruik, alternatieve locatie, situering, afmetingen, materiaalgebruik

- *Reclamant stelt dat onduidelijk is hoe het gebruik als wellnessvoorziening precies wordt ingevuld. De toelichting vermeldt immers dat de wellnessvoorziening grotendeels inpandig zal worden gerealiseerd, terwijl tegelijkertijd wordt aangegeven dat de hottub en de (buiten)sauna juist buiten op het terras zullen worden geplaatst en het bedrijfsgebouw in dit kader enkel zal worden gebruikt als kleed- en doucheruimte. Reclamant leidt hieruit af dat de wellnessvoorziening vooral op het terras zal worden gerealiseerd en dat de inpandige voorzieningen hier slechts ondergeschikt aan zijn, hetgeen dus niet overeenkomt met het hierboven genoemde uitgangspunt (zienswijze 2). Verder meent reclamant dat een bouwvlak*

voor een gebouw met een oppervlakte van 200 m² en een hoogte van 10 meter, een verkapte vorm is om recreatiewoningen toe te voegen (zienswijze 3).

Gestelde onduidelijkheid gebruik

Overwogen wordt dat uit paragraaf 2.3.1 van de motivering volgt, dat het de bedoeling is om de schuur voor meerdere doeleinden te gebruiken, te weten, als:

- (1) wellnessvoorziening;
- (2) stalling voor elektrische fietsen;
- (3) als ruimte voor gereedschap, aanhanger en hakselaar;
- (4) als ruimte voor trekker met kar en grasmaaier, en
- (5) als ruimte voor tuinmeubilair.

In de motivering is op dit punt verwoord dat de wellnessvoorziening (als uitgangspunt) grotendeels inpandig zal worden gerealiseerd en dat de hottub en (buiten)sauna juist buiten op het terras zullen worden geplaatst (waarbij de schuur enkel zal worden gebruikt als kleed- en doucheruimte).

Opgemerkt wordt dat op grond van de planvoorschriften geldt, dat bijbehorende voorzieningen (zoals wellnessvoorzieningen) bij de recreatieverblijven zijn toegestaan. De wellnessvoorziening geldt als een 'bedrijfsgebouw' in de zin van de planregels. Bedrijfsgebouwen dienen binnen het opgenomen bouwvlak te worden gesitueerd en mogen een maximale oppervlakte hebben van 200 m² (artikel 7.2.1. en 7.2.2). Een buitensauna geldt als (onderdeel van) een 'bedrijfsgebouw'. Ook goot- en bouwhoogtes zijn vastgelegd (zie ook hierna).

Daarmee is het planologisch kader gegeven. De precieze situering en indeling van de (ruimtes binnen de) bebouwing zal daaraan moeten voldoen, maar definitief duidelijk worden uit de benodigde aanvraag omgevingsvergunning. Dit maakt echter niet, dat de raad het plan daarom niet kan vaststellen.

Gebruik als recreatiewoning

De vrees van reclamant dat de schuur (bedrijfsgebouw) wordt opgericht om recreatiewoningen in te realiseren, berust gelet op het voorgaande op een onjuiste lezing van de planstukken.

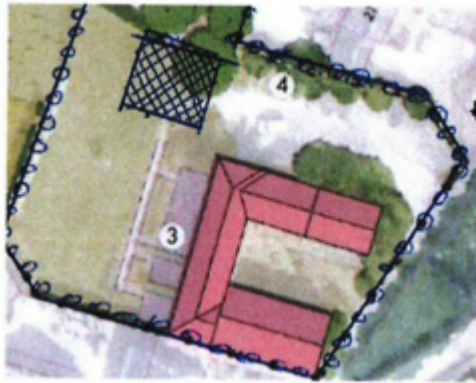
Uit artikel 7.1 van de planregels volgt bovendien, dat verblijfsrecreatie in recreatieverblijven uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding '*recreatiewoning / maximum aantal recreatiewoningen*'. Die aanduiding ligt enkel op het hoofdgebouw van Rott 31, en niet ter plaatse van het betreffende bouwvlak. Ook het gebruik als bedrijfswoning is in dit bouwvlak overigens specifiek uitgesloten (artikel 7.2.3, sub a).

Van de gestelde hoogte van 10 meter is evenmin sprake. Uit de verbeelding en de planregels volgt in onderlinge samenhang gelezen, dat goot- en bouwhoogte maximaal 4 meter mogen bedragen (artikel 7.2.2). Daarbij geldt, dat het voornemen bestaat om de nieuwe schuur als het ware in het terrein te schuiven. Daarbij zullen de oostelijke en noordelijke gevel (grotendeels) aan het zicht worden onttrokken, terwijl de westelijke en zuidelijke gevel van het nieuwe gebouw zichtbaar zijn en zich oriënteren op het dal. Door het nieuwe gebouw qua hoogte te beperken tot maximaal 4 meter en te voorzien met een groen dak wordt dit nagenoeg onzichtbaar vanuit oostelijke en noordelijke zijde vanuit de omgeving (paragraaf 2.4 motivering).

In de planregels is aanvullend opgenomen dat de nieuwbouw enkel mogelijk is, mits blijkt dat deze uitgangspunten (bij een aanvraag omgevingsvergunning) in acht zijn genomen. Om te beoordelen of bij het realiseren van de nieuwbouw sprake is van een goede omgang met de landschappelijke kernkwaliteiten, dient het bevoegd gezag (college) volgens de planregels bovendien onafhankelijk advies in te winnen.

- *Alternatieve locatie schuur (zienswijze 1 en 2)*

Reclamant stelt dat het bedrijfsgebouw meer zou geclusterd kunnen worden ter hoogte van het bestaand terras grenzend aan de bestaande parkeerplaats:



Hiertoe wordt opgemerkt, dat de alternatieve locatie die wordt aangegeven (ter hoogte van het bestaande terras, grenzend aan de bestaande parkeerplaats) door de gemeentelijke Kwaliteitscommissie is afgewezen en juist als niet passend is gezien. Hiertoe heeft onder andere een locatiebezoek plaats gevonden op 23 september 2023. De locatie en voorgestelde indeling van het terrein volgt uit datzelfde locatiebezoek (als alternatief) en is zorgvuldig afgestemd met de gemeentelijke Kwaliteitscommissie en Provincie Limburg.

Bij de situering van de schuur is betrokken dat de plaatsing van de schuur zoveel mogelijk wordt geclusterd nabij bestaande bebouwing van de Rott, zodat in het buitengebied zo weinig mogelijk (separaat in het landschap gelegen) bebouwing wordt gerealiseerd. Daarbij is ook afgewogen, dat de locatie waar de schuur nu is voorzien door het aanwezige reliëf betere mogelijkheden geeft voor inpassing in het landschap, met behoud van de beeldbepalende bomen. Daarom is ervoor gekozen het gebouw te situeren op de hoek van het perceel nabij de woning Rott 27. De bestaande beplanting en het hoogteverschil ter plekke kan worden gebruikt bij het landschappelijk inpassen van de bebouwing. Tussen het redelijk vlakke maaiveld op eigen terrein en het terrein van de burens dient een hoogteverschil van 4 meter te worden overwonnen. Doordat sprake is van een gebouw van één bouwlaag, kijkt de buurman als het ware over de nieuwe bebouwing heen.

- *Situering, afmetingen, materiaalgebruik*
Reclamant verzoekt om de exacte situering, afmetingen, vormgeving/architectuur, materialisatie en ligging ten opzichte van het maaiveld aan te geven (zienswijze 1)

Zoals hiervoor al aangegeven, zijn in dit TAM-plan de kaders voor de situering en afmetingen van de schuur vastgelegd. De concrete uitwerking van het gebouw vindt vervolgens plaats via de benodigde omgevingsvergunning.

Daartoe is in de (ontwerp)planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin een aantal (aanvullende) voorwaarden zijn opgenomen, waaraan de schuur dient te voldoen. Zo wordt uitgegaan van een voor de schuur te hanteren bouwpeil van + 1.68m NAP, dient het gebouw te worden afgedekt met een groene afdekking en dient de schuur landschappelijk te worden ingepast, zodat zichtbaarheid vanuit oostelijke en noordelijke zijde wordt geminimaliseerd. Daarbij dient het college onafhankelijk advies in te winnen om te beoordelen of sprake is van een goede omgang met de landschappelijke kernkwaliteiten.

De kwaliteitscommissie heeft overwogen dat met inachtneming hiervan de locatie en massa van de voorgestelde bebouwing (schuur en dierenverblijf) als uitgangspunt aanvaardbaar wordt geacht.

Volledigheidshalve wordt aanvullend op de opmerkingen omtrent de bouw van de schuur, wel een **wijziging** (verduidelijking) aangebracht in de planregels. De voorwaardelijke verplichting (art. 7.3.3. uit het ontwerp-TAM plan) wordt, omdat deze voornamelijk aanvullende bouwregels

vervat voor de nieuw te bouwen schuur, opgenomen in de bouwregels van artikel 7.2.2 voor bedrijfsgebouwen. De regeling wordt als volgt **aangepast**:

- Artikel 7.3.3 (voorwaardelijke verplichting nieuwbouw) wordt geschrapt en opgenomen in **artikel 7.2.2, onder e**:
"ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe schuur' gelden tevens de volgende regels:
1. het bouwpeil bedraagt + 168m NAP;
2. daken worden uitgevoerd als sedumdak of een daarmee gelijkwaardige groene dakafdekking;
3. het bedrijfsgebouw wordt zodanig in en ten opzichte van het omliggende maaiveld gesitueerd dat de zichtbaarheid van de bebouwing vanaf de oostelijke en noordelijke zijde zoveel mogelijk wordt beperkt;
4. een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfsgebouw wordt uitsluitend verleend, indien is aangetoond dat het bouwplan voorziet in een zorgvuldige landschappelijke inpassing en de landschappelijke kernkwaliteiten niet onevenredig worden aangetast;
5. bij de beoordeling van de aanvraag als bedoeld onder 4 betreft het bevoegd gezag een onafhankelijk deskundig advies."

Voorzieningen

- Verzocht wordt om de exacte situering, afmetingen en de voor de verschillende functies benodigde oppervlaktes alsnog aan te geven (zienswijze 1)

Verwezen wordt naar voorgaande beantwoording; dit zal met name blijken uit de benodigde aanvraag omgevingsvergunning.

Terrassen

- Verzoek om aan te geven waarom de drie terrassen aan 60 gasten plaats dienen te bieden (zienswijze 1)

Binnen het plangebied is sprake van 3 terrassen. De vakantiewoningen in de hoeve zijn allen voorzien van een eigen terras (totaal 40 personen, verdeeld over 10 personen aan achterzijde en 30 personen binnenplaats). Daarnaast wordt nog een extra terras bij de schuur beoogd, welke plaats biedt aan maximaal 20 personen.

Voor de akoestische berekening is er vanuit gegaan, dat dat de terrassen maximaal bezet zijn, waarbij 1 op de 2 personen gelijktijdig praat. Hierdoor ligt het aantal berekende personen voor stemgeluid (10 pers. + 30 pers. + 20 pers.) hoger dan het totaal aantal personen, dat op enig moment aanwezig kan zijn op basis van de overnachtingscapaciteit (40 personen.). Hiermee is dus (akoestisch) een worstcase situatie beschouwd.

Op grond van de exploitatievergunning zijn maximaal 40 slaapplaatsen aanwezig. Het is derhalve niet de bedoeling, dat er 60 personen tegelijkertijd aanwezig zijn.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de planregels ook op dit punt **gewijzigd**, in die zin dat aanvullend is opgenomen, dat op de 3 terrassen gezamenlijk maximaal 40 personen aanwezig mogen zijn. Omdat de terrassen ten dienste staan van de recreanten van Hoeve Villare, zijn deze tevens gekoppeld aan de toegestane verblijfsrecreatie. Dit leidt tot de volgende wijzigingen in de planregels (**vetgedrukt** betreft de wijzigingen in de planregels ten opzichte van het ontwerp):

- Artikel 7.1 onder a wordt geschrapt:

a. ~~dagrecreatie, ter plaatse aangeduid zoals opgenomen en uitsluitend overeenkomstig de omschreven aard/ functie (van de bebouwing) in de 'tabel dagrecreatie':~~

tabel dagrecreatie		
	aanduiding	functie / aard (bebouwing)
1.	specifieke vorm van recreatie – terras 1	terras voor maximaal 30 personen
2.	specifieke vorm van recreatie – terras 2	terras voor maximaal 10 personen
3.	specifieke vorm van recreatie – terras 3	terras voor maximaal 20 personen

Daarvoor in de plaats wordt opgenomen:

"Artikel 7.1 Bestemmingsomschrijving

(...) verblijfsrecreatie, ter plaatse aangeduid zoals opgenomen en uitsluitend overeenkomstig de omschreven aard / functie van de bebouwing in de 'tabel verblijfsrecreatie':

Tabel verblijfsrecreatie		
	Aanduiding	Functie / aard bebouwing
1.	recreatiewoning / maximum aantal recreatiewoningen	verblijfsrecreatie in recreatieverblijven
2.	specifieke vorm van recreatie - terras 1	terras voor maximaal 30 personen, welke verblijven in de recreatieverblijven
3.	specifieke vorm van recreatie – terras 2	Terras voor maximaal 10 personen, welke verblijven in de recreatieverblijven
4.	specifieke vorm van recreatie - terras 3	Terras voor maximaal 20 personen, welke verblijven in de recreatieverblijven

met dien verstande dat het maximum aantal personen op de terrassen gezamenlijk, in totaal nooit meer dan 40 personen mag bedragen."

Het plan wordt op dit punt derhalve gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp.

- *Reclamant verzoekt om het buitenterras voor clustering van de beoogde schuur met bestaande bebouwing te reserveren (zienswijze 1)*

Het buitenterras aan de noordzijde van de hoeve, grenzend aan de parkeerplaats, waar reclamant op wijst, is reeds verwijderd. In het plan is specifiek aangeduid waar de terrassen zijn toegestaan. Voor wat betreft de voorgestelde clustering is in de voorgaande overwegingen reeds overwogen, waarom de schuur en wellnessvoorzieningen op de aangevraagde locatie zijn voorzien. Dit leidt niet tot een wijziging in de planvorming.

Parkeergelegenheid

- *Reclamant stelt dat het plan geen inzicht geeft in het benodigde aantal parkeerplaatsen en verzoekt om dit aantal nader te onderbouwen en de situering ervan concreet weer te geven. Verder wordt verzocht om de vigerende bestemming van het parkeerterrein van 'Recreatie' in 'Parkeerterrein' te wijzigen (zienswijze 1).*

Volgens de planvoorschriften dient op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien conform de parkeerkencijfers, en dient deze parkeergelegenheid ook in stand te worden gehouden.

Vooropgesteld wordt, dat met dit plan geen nieuwe verblijfsmogelijkheden worden geboden en de voorzieningen uitsluitend worden gebruikt door recreanten van Hoeve Villare. De bestaande parkeerbehoefte wijzigt derhalve niet en de parkeerbalans ter plekke blijft in zoverre gelijk.

Volledigheidshalve geldt op basis van de CROW, dat deze geen kencijfers voor het aantal parkeerplekken bij vakantieappartementen. Wel geeft het CROW kencijfers voor bungalowparken. Omdat de parkeervraag van een bungalow veelal overeen komt met die een vakantieappartement, is daarbij aangesloten. Omdat Rott 31 in het buitengebied ligt, wordt er gerekend met minimaal 2 en maximaal 2.2 parkeerplaatsen per bungalow (of vakantieappartement). Bij 7 appartementen betekent het dat er tussen de 14 en 16 parkeerplaatsen nodig zijn. Uit de planstukken blijkt dat dit aantal parkeerplaatsen op eigen terrein kan worden gerealiseerd (zie inrichtingstekening par. 2.3.1 ruimtelijke motivering).

Naar aanleiding van de zienswijze zal aan de noordzijde van de hoeve, ter verduidelijking de aanduiding, **'parkeerterrein' worden opgenomen.**

In artikel 7.1 onder d zal worden verwoord (vetgedrukt bevat de wijziging in de planregels) dat toegestaan is:

*"(...) parkeren, **uitsluitend ter plekke van de aanduiding "parkeerterrein".***

Dit leidt derhalve tot een aanpassing van het plan.

Dierenweide, dierenverblijf

- Verzoek om aan te geven op welke wijze door realisatie, inrichting en gebruik van de dierenweide en het dierenverblijf de kernkwaliteiten en omgevingskwaliteit van dit gebied gewaarborgd, verbeterd of versterkt wordt: waarom wordt het dierenverblijf niet dichterbij de reeds aanwezige cluster van bestaande bebouwing gesitueerd? (zienswijze 1).

Initiatiefnemers zijn samen met de bewoners van Rott 33 Vijlen in gesprek gegaan omtrent de door hen beoogde ontwikkelingen. Daarbij is het beoogde dierenverblijf ook aan de orde gekomen. De positionering van het dierenverblijf is besproken, waarbij door de bewoners van Rott 33 werd aangegeven dat zij geen voorstander waren van een positionering bij de carréhoeve. Dit omdat zij wezen op mogelijke stankoverlast. Derhalve is de positionering van het dierenverblijf verder naar de westzijde van de locatie opgeschoven om tegemoet te komen aan de wensen van de bewoners van Rott 33. Stedenbouwkundig sluit het dierenverblijf daarbij aan op de bestaande bebouwing, zoals aanwezig op het buurperceel (Rott 33), zodat de bebouwing wordt geclusterd. Gezien de beperkte omvang van het verblijf en de voorgestelde situering aan de rand van het perceel wordt de ruimtelijke impact op deze locatie verder aanvaardbaar geacht. De oppervlakte van het dierenverblijf is betrokken in de te leveren Kwaliteitsverbetering.

Op grond van het ontwerp-TAM plan is een 'dierenverblijf' toegestaan ter plaatse van de aanduiding dierenverblijf (art. 5.1 onder j), welk verblijf dient te voldoen aan de daarvoor opgenomen maximale afmetingen (art. 5.2.2). In de begripsomschrijvingen zijn 'dierenverblijf', 'dierenweide' gedefinieerd, en daarnaast kent het ontwerp nog de begripsomschrijving van een 'schuilgelegenheid'.

Na afstemming met initiatiefnemer wordt op dit punt aangesloten op het geldend gemeentelijk beleid voor *schuilgelegenheden*. Dit betekent concreet het volgende (**vetgedrukt** is toegevoegd):

- Artikel 5.1 onder j wordt als volgt vervangen: In het voor '[Agrarisch met waarden - Natuur en landschap](#)' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan: **"j. een dierenverblijf *schuilgelegenheid* ter plaatse van de aanduiding 'dierenverblijf' *schuilgelegenheid*".** De begripsomschrijvingen van 'dierenweide' en 'dierenverblijf' worden verwijderd;

- Art. 5.2.1.a: ter plekke van de aanduiding 'dierenverblijf' '**schuilgelegenheid**' een dierenverblijf schuilgelegenheid is toegestaan.
- Art. 5.2.2 Dierenverblijf **Schuilgelegenheid**
Regels met betrekking tot een **schuilgelegenheid**, ter plaatse van de aanduiding 'dierenverblijf' '**schuilgelegenheid**':
 - a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,20 meter bedragen;
 - b. de goothoogte mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
 - c. het oppervlak mag niet meer dan 30 m2 bedragen.

Speelweide

- *Verzoek is om de speelweide dicht bij hoeve Villare binnen bestemming recreatie te situeren (zienswijze 1 en 2).*

Zoals hiervoor is aangegeven, is de situering van de wellnessvoorziening en de indeling van het terrein tot stand gekomen na zorgvuldige afstemming met provincie en de gemeentelijke adviescommissie. Bij situering van de speelweide zijn de belangen van direct omwonenden betrokken. Tussen de woning Rott 27 en voorziene speelweide is het kadastrale perceel 916 (agrarisch met waarden – natuur en landschap) gelegen, waar reeds agrarische activiteiten zijn toegestaan en welke in zekere zin een bufferzone (afstand) vormt tussen de weide en de woning Rott 27. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de speelweide op de beoogde plek, geen onevenredige overlast veroorzaakt voor omwonenden. Dit leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Verhard oppervlak / kwaliteitsbijdrage

- *Reclamant stelt dat de oppervlakte van de nieuwe schuur dient te worden betrokken bij de omvang van de te verharden oppervlakte. De daarmee samenhangende kwaliteitsverbetering dient te worden vastgesteld aan de hand van 430 m2 verharding, niet op basis van 200 m2. Herbestemmen natuur is geen 200m2 (x5) maar 430m2 (x5) (zienwijze 1).*

Deze constatering is juist en is hersteld. Op grond van de Intergemeentelijke structuurvisie en het daarin opgenomen Gemeentelijke kwaliteitsmenu (GKM), zijn bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied die nieuw ruimtebeslag en/of nieuwe bebouwingsmogelijkheden of verharding tot gevolg hebben, enkel mogelijk als daarvoor een kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd. In dit geval geldt als kwaliteitsverbetering sloop van bestaande opstallen, landschappelijke inpassing en realisatie van nieuw groen, in de vorm van 5x de verharde en te bebouwen oppervlakte.

Over de toepassing van het GKM en de vereiste kwaliteitsverbetering is op 12 december 2025 advies gevraagd aan de Gemeentelijke Adviescommissie Mergelland (GAM). De commissie heeft in haar advies de vereiste kwaliteitsverbetering op grond van het GKM betrokken. Deze berekening is tevens opgenomen in de landschappelijke inpassing en luidt als volgt:

Verharding:

- Schuur 200m²
- Terras nabij bebouwing 294m²
- Terras 36m²
- Dierenverblijf 30m²

Te slopen:

- Paardenstal 68m²
- Pallethok 62m²

Totaal 430m²

Benodigd oppervlakte natuur is 430m² x 5 = 2.150m². Aan de noordzijde van het plangebied is daartoe voorzien in een herbestemming naar Natuur.

Het advies van de GAM-commissie en het aangepaste landschapinpassingsplan zijn aan de planstukken **toegevoegd**. In zoverre wordt het plan gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp.

- *Reclamant vraagt zich af of de voor de te slopen gebouwen, waarvan de oppervlakte in mindering wordt gebracht op de oppervlakte aan bebouwing / verharding waarvoor moet worden gecompenseerd, wel (in de gestelde omvang: 68 en 62 m²) een vergunning is verleend (zienswijze 1, 3).*

In het advies van de GAM-commissie is rekening gehouden met een tweetal te slopen opstallen, te weten een paardenstal van 68 m² en een palletthok van 62 m². Dit betreffen de feitelijke oppervlaktes van de aanwezige gebouwen. Deze oppervlaktes zijn in mindering gebracht op de nieuw te realiseren verharding/bebouwing, waarvoor op grond van het GKM nieuw groen moet worden gerealiseerd.

Uit archiefonderzoek blijkt dat 4 mei 1987 een vergunning is verleend voor het realiseren van een houten stal op het achterterrein van de hoeve, welke stal echter nooit is gerealiseerd. Uit de Structuurvisie en GKM volgt echter niet, dat enkel de sloop van vergunde gebouwen bij de kwaliteitsverbetering mag worden betrokken. Het verwijderen van de feitelijk aanwezige opstallen zorgt voor de vergroening en daarmee voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In zoverre kan deze oppervlakte in de berekening worden betrokken.

In het landschapinpassingsplan is de sloop van de genoemde bebouwing beschreven als onderdeel van de te leveren kwaliteitsbijdrage (paragraaf 4.4 van het landschapinpassingsplan). In artikel 7.3.2 van het ontwerp is vervolgens bepaald dat het gebruik van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' uitsluitend is toegestaan, als de landschappelijke inpassing overeenkomstig het in bijlage 3 opgenomen inpassingsplan binnen 2 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

Rekening houdend met het verdwijnen van deze gebouwen, de voorziene groencompensatie en de landschappelijke inpassing, voldoet het plan daarmee aan de Structuurvisie en het GKM.

- *Reclamant verzoekt om de compensatie / herbestemming Natuur niet door het beoogde bosgebied, maar in het westelijke gedeelte van het plangebied met dubbelbestemming Waarde Ecologische Hoofdstructuur (EHS) te compenseren. De natuur en landschapswaarden en reliëf aan de noordzijde worden al voldoende beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde – kwetsbaar reliëf'; de herbestemming tot Natuur van het bosgebiedje voegt in zoverre geen aanvullend behoud en borging toe.*

Langs de noordzijde van het plangebied is momenteel de dubbelbestemming 'Waarde – Kwetsbaar reliëf' opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap.'

Het aanwezige reliëf is en blijft planologisch beschermd door de dubbelbestemming 'Kwetsbaar reliëf'. Dat maakt echter niet dat aan de herbestemming tot Natuur, geen waarde kan worden toegekend. Door wijziging van de onderliggende functie 'Agrarisch met waarden – natuur en landschap' naar 'Natuur' vindt een afwaardering plaats van de gronden (over een grotere oppervlakte, dan enkel ter plaatse van het reliëf). Waar agrarisch grondgebruik (en bedrijfsvoering) voorheen primair was toegestaan, is dit binnen de functie Natuur niet langer passend. Gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn daarin sterk beperkt en natuurgebonden, aangezien binnen deze functie (bescherming van) behoud en opbouw van landschappelijke en natuurlijke waarden, centraal staat.

Dat de voorgestelde herbestemming niet zou mogen worden betrokken bij de omvang van de te treffen kwaliteitsverbetering, wordt in zoverre niet gevolgd. De herbestemming van de

betreffende gronden tot 'Natuur' is ook door de GAM-commissie akkoord bevonden. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Landschappelijke inpassing

- *Volgens voorliggend plan beoogd, is geen duidelijke scheiding tussen het gebruik van gronden voor recreatieve doeleinde en de natuur en landschappelijke waarden van de overige gronden geborgd. Hierdoor wordt het kleinschalige landschap en de oude cultuurhistorische patronen door de verspreid geplande bouwvlakken en overige recreatieve voorzieningen wel degelijk aangetast. Ofwel hoe wordt 'verrommeling' voorkomen ? (zienswijze 1)*

De stelling van reclamant dat geen duidelijke scheiding aanwezig is tussen het gebruik van de gronden voor recreatieve doeleinden en de natuur en landschappelijke waarden van de overige gronden, wordt – ook gezien de hiervoor beschreven functiewijziging naar 'Recreatie' ter plaatse van de speelweide – niet gevolgd. De uitbreiding van de recreatieve functie is juist voorzien om de wellnessvoorzieningen mogelijk te maken. Deze kunnen planologisch niet worden gerealiseerd in de functie 'Agrarisch met waarden – natuur en landschap'.

De recreatieve uitbreiding en situering van de nieuwe bebouwing is verder afgestemd met provincie en GAM-commissie en door hen akkoord bevonden. Van de door reclamant gestelde 'verrommeling' van verspreid liggende recreatieve voorzieningen, is in zoverre geen sprake. Het plan voorziet in een Kwaliteitsverbetering overeenkomstig het GKM, die geborgd is in de planregels.

- *Hoe worden landschappelijke elementen zoals 'perceelgrens Rott 27, bos aan noordzijde perceel, bosschage op middenterrein, hoogstamfruitgaard,' planologisch-juridisch beschermd/geborgd? (zienswijze 1)*

Zie voorgaande reactie: verwezen wordt naar het landschapsinpassingplan bij de planstukken. De door reclamant genoemde landschappelijke elementen zijn daarin benoemd en het inpassingsplan is via een voorwaardelijke verplichting geborgd in de planregels.

Stikstoftoets

- *Reclamant stelt dat de meest actuele versie van Aerius ontbreekt.*

Het is juist dat in de ontwerp-fase een andere stikstofberekening is opgenomen. De ontwerp-fase is gestart in 2025. Zodoende is de Aerius-berekening die als bijlage is opgenomen bij het ontwerp TAM-IMRO, vervangen door de meest actuele versie.

Het resultaat wijzigt niet. Uit de berekeningen van de AERIUS blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op stikstof gevoelige natuurgebieden. De depositie bedraagt < 0,000 mol potentieel zuur/ha/jaar. Kortom: negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen met zekerheid worden uitgesloten.

- *Heeft de toename van het aantal verkeersbewegingen door realisatie van voorliggend een toename van het aantal gemotoriseerde verkeersbewegingen tot gevolg en zo ja, heeft deze toename een cumulatief effect op de stikstofdepositie op het Natura2000-gebied Geuldal? (zienswijze 1)*

Zoals hiervoor is overwogen, worden met dit plan geen nieuwe verblijfsmogelijkheden geboden en worden de voorzieningen uitsluitend gebruikt door aanwezige recreanten van Hoeve Villare. De bestaande parkeerbehoefte wijzigt derhalve niet en de parkeerbalans ter plekke blijft gelijk. De veronderstelling van reclamant dat het aantal verkeersbewegingen toeneemt en daarmee sprake is van een cumulatief effect, is in zoverre onjuist.

Het voorgaande leidt wel tot een **aanpassing van het plan ten opzichte van het ontwerp**, in die zin dat de actuele Aeries-berekening bij de planstukken is gevoegd.

Participatie

- *Reclamant betreurt niet eerder betrokken te zijn bij de planvorming (zienswijze 3)*

Initiatiefnemers hebben in het voorstadium van onderhavig TAM-omgevingsplan de direct omwonenden geïnformeerd omtrent het voornemen. Een aantal omwonenden wilde graag met initiatiefnemers het gesprek aangaan. Reclamant is in deze fase niet betrokken bij de omgevingsdialoog, omdat initiatiefnemers enkel het overleg met de direct omwonenden zijn aangegaan. Gelet op de afstand tot de woning van reclamante en het feit dat zij geen direct zicht heeft op de locatie Rott 31 te Vijlen, is zij niet in de omgevingsdialoog betrokken.

Voor het vaststellen van het plan is dit niet doorslaggevend, aangezien de belangen van reclamant zijn betrokken naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

Vergunningen

- *Reclamant vraagt zich af er ooit een vergunning afgegeven voor het in gebruik nemen van het hoofdhuis als vakantieappartementen? (zienswijze 3)*

In 2021 is een exploitatievergunning verleend voor 7 recreatieverblijven. Deze zijn ook planologisch in het omgevingsplan (bestemmingsplan Buitengebied 2013) als zodanig aangeduid en in dit plan als bestaand uitgangspunt genomen.

De ontwikkeling voorziet niet in verdere gebruiks- of bebouwingsmogelijkheden met betrekking tot het hoofdhuis. Het aantal recreatiewoningen neemt met onderhavige ontwikkeling niet toe, het plan maakt enkel een uitbreiding mogelijk van de recreatieve functie ten behoeve van de wellnessvoorzieningen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Conclusie

De zienswijzen leiden met inachtneming van het voorgaande, tot wijzigingen in het TAM-omgevingsplan.