



Aan: De Gemeenteraad van Vaals
t.a.v. sector Ruimte
Postbus 450
6290 AL VAALS.

GEMEENTE VAALS		
No.		
13 JAN 2026		
Orig.		Gez. Secr.
Kopie		

Betreft: Zienswijze ontwerp-TAM-IMRO-omgevingsplan Rott 31 te Vijlen

Roermond, 15 januari 2026

Geachte leden van de raad, geachte afdeling,

Erfgoedvereniging Bond Heemschut (hierna Bond Heemschut) en Stichting Natuurlijk Geuldal (hierna SNG) maken hun zienswijze inzake het ontwerp-omgevingsplan Rott 31 te Vijlen. (identificatienummer NL.IMRO.0981.TAMOPrott31-ON01) bij deze aan u kenbaar.

Bond Heemschut stelt zich ten doel het behoud, de bescherming en instandhouding van de schoonheid en het historisch-ruimtelijke karakter van Nederland in het algemeen en van cultuurmonumenten in het bijzonder. Sinds 1911 zet de vereniging zich in voor waardering en behoud van waardevolle cultuur-landschappen en monumenten. (<https://www.heemschut.nl/organisatie/wie-zijn-wij/>)

SNG stelt zich het behouden en verbeteren van de natuur, het landschap en de leefomgeving in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg ten doel.

Statuten, jaarverslagen en beleidsplan van SNG vindt u op: <https://natuurlijkgeuldal.nl/>

- **Wijzigen omgevingsplan van de gemeente Vaals**

Aanleiding voor het wijzigen van het omgevingsplan voor de locatie Rott 31 te Vijlen betreft het bouwen van een schuur, wellnessvoorzieningen, terrassen, parkeergelegenheid, speel- en dierweide met dierenverblijf en uitbreiding van de bestemming 'Recreatie' van ca. 1500 m² naar ca. 3800 m². Voor het bouwen van de (wellness)schuur en het dierenverblijf is een bouwvlak nodig. Vanwege de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur en landschap' is de aanvraag in strijd met het tijdelijk omgevingsplan 'Herziening Buitengebied 2013'.

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 22 e).

• Wensen en voornemens initiatiefnemers

Initiatiefnemers hebben de wens en het voornemen om:

- de authentieke belevingswaarde die in Hoeve Villare wordt gehoden, naar de gronden op het buitenterrein door te trekken,
- dit buitenterrein van een natuurlijke kwaliteitsimpuls te voorzien en ter plaatse voor gasten een meerwaarde te creëren,
- het buitenterrein meer bij de recreatieve exploitatie van Hoeve Villare te betrekken,
- door voorliggend plan een duidelijke scheiding aanbrengen tussen het gebruik van de gronden voor recreatieve doeleinden en tegelijkertijd borgen dat de landschappelijke waarden van de overige gronden verderop in het landschap hun bestaande agrarische status behouden.

• Bestemmingen

Hoeve Villare en de aangrenzende parkeerplaats zijn bestemd voor 'Recreatie'.

De overige gronden van het plangebied zijn bestemd voor:

- 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap',
- 'Waarde – Kwetsbaar reliëf',
- 'Waarde – Cultuurhistorie', 'Leiding – Brandstof' evenals de gebiedsaanduidingen 'milieuzone, bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone – stiltegebied'.

De westelijke helft van het plangebied valt tevens binnen de dubbelbestemming Waarde-Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en grenst aan eigendommen van Vereniging Natuurmonumenten in het reeds gerealiseerde Natuurnetwerk Limburg.

• Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voorliggend plan beoogt onder andere een uitbreiding van de bestemming 'Recreatie' ten koste van het gebied met bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur en landschap'.

De aanvraag is vanwege deze bestemming in strijd met het tijdelijk omgevingsplan 'Herziening Buitengebied 2013'.

Met voorliggend ontwerp-omgevingsplan kan een activiteit die in strijd is met het omgevingsplan toch worden toegestaan mits een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' plaatsvindt.

De Omgevingswet vervangt het begrip 'goede ruimtelijke ordening' door de norm van een "evenwichtige toedeling van functies aan locaties" (ETFAL). Met betrekking tot voorliggend plan dienen derhalve alle belangen evenwichtig tegen elkaar afgewogen te worden.

Zienswijzen Landschappelijk inpassingsplan

• Uitbreiding gebied met bestemming Recreatie

Bond Heemschut en SNG begrijpen dat initiatiefnemers het terrein achter Hoeve Villare van een natuurlijke kwaliteitsimpuls wensen te voorzien en hierdoor een meerwaarde voor hun gasten willen creëren. Ook hebben onze organisaties er begrip voor dat initiatiefnemers de bestaande terrassen aan de achterzijde van Hoeve Villare middels voorliggend ontwerpplan willen legaliseren.

Zienswijze 1

Het is voor onze organisaties niet duidelijk waarom het vigerende gebied met bestemming 'Recreatie' ten behoeve van recreatieve doeleinden van ca. 1.500 m² naar ca. 3.800 m² uitgebreid dient te worden.

Temeer omdat:

- binnen dit gebied uitsluitend de voorzieningen 1, 2 en 3 gerealiseerd zullen worden,
- recreatieve voorzieningen zoals de speelweide met speeltoestellen (7), dierenweide en dierenverblijf (5 en 6) niet binnen het gebied met bestemming 'Recreatie' maar in het gebied 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' geprojecteerd zijn.

** Wij verzoeken u aan te geven voor welke andere recreatieve doeleinden dan de voorzieningen 1, 2 en 3 het gebied met bestemming 'Recreatie' van ca. 1.500 m² naar ca. 3.800 m² uitgebreid dient te worden.*

Initiatiefnemers hebben de wens en het voornemen om het buitenterrein meer bij de recreatieve exploitatie van Hoeve Villare c.q. exploitatie van de aanwezige vakantieappartementen te betrekken.

** Wij verzoeken u concreet aan te geven op welke wijze het buitenterrein bij de recreatieve exploitatie van 'Hoeve Villare' en de vakantieappartementen betrokken zal worden. (Zie ook zienswijze 2)*

Zienswijze 2

De beoogde uitbreiding van het gebied met bestemming Recreatie gaat volgens onze organisaties ten koste van de borging van natuur- en landschapswaarden. Deze waarden worden namelijk wel door de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' geborgd.

De zeer forse uitbreiding van het gebied met bestemming Recreatie en de daaraan gekoppelde regels, dragen ons inziens niet bij aan de bescherming en versterking van de natuur- en landschapswaarden, integendeel.

Met betrekking tot voorliggend plan dienen ons inziens alle belangen evenwichtig tegen elkaar afgewogen te worden.

** Wij verzoeken u aan te geven of en zo ja hoe de natuur en landschapswaarden die middels de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' beschermd en geborgd worden, na wijziging naar de bestemming 'Recreatie', eveneens gelijkwaardig beschermd en geborgd worden. (Zie ook Zienswijze 14)*

** Wij verzoeken u aan te geven op welke wijze de recreatieve en economische belangen enerzijds en de ecologische belangen (waarden van natuur en landschap) anderzijds bij de uitbreiding van het gebied met bestemming 'Recreatie' en de beoogde voorzieningen evenwichtig tegen elkaar afgewogen zijn.*

• Voorzieningen

Schuur (1)

Citaat uit voorliggend plan:

"Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van een "nieuw gebouwtje van bescheiden afmetingen" met een grondoppervlak van 200 m²".

Zienswijze 3

Het grondoppervlak van een gemiddelde vrijstaande woning in Nederland bedraagt ongeveer 100 m².

Het grondoppervlak van de nieuwe schuur komt derhalve overeen met het gemiddelde grondoppervlak van twee vrijstaande woningen.

In vergelijking met de kleinschaligheid van het gehucht Rott kan er volgens onze organisaties absoluut geen sprake zijn van een 'gebouwtje van bescheiden afmetingen'.

De op blz. 22 van het Landschappelijk inpassingsplan opgenomen doorsnede geeft geen duidelijk beeld van situering en afmetingen van de beoogde schuur.

Ook architectuur, vormgeving en materialisatie van deze schuur ontbreken, zijn niet verder uitgewerkt.

** Wij verzoeken u om alsnog de exacte situering, afmetingen, vormgeving/architectuur, materialisatie en ligging ten opzichte van het maaiveld aan te geven.*

Zienswijze 4

De beoogde schuur wordt gereserveerd voor een wellnessvoorziening (hottub, buitensauna), stalling voor elektrische fietsen, ruimte voor gereedschap, aanhanger en hakselaar, trekker met kar, grasmaaier en tuinmeubilair.

De voor elk van deze doelen benodigde ruimte/oppervlakte wordt niet nader onderbouwd. Voorliggend plan geeft derhalve geen inzicht in hoeveel m² voor deze functies noodzakelijk zijn.

** Wij verzoeken u de exacte situering, afmetingen en de voor de verschillende functies benodigde oppervlakte alsnog aan te geven c.q. in beeld te brengen.*

Locatie schuur

Zienswijze 5

De beoogde locatie van de schuur ligt in het gebied vigerend bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' en is strijdig met deze bestemming.

Voor deze locatie, positionering en uitvoering dienden het aflopende maaiveld en het optimaal behouden van uitzicht op het dal van zowel initiatiefnemers als omwonenden als uitgangspunt.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moet altijd worden afgewogen of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de juiste locaties (goede ruimtelijke ordening). Een van de eisen van Provincie Limburg en gemeente Vaals is dat de beoogde bebouwing zoveel mogelijk wordt geclusterd nabij de bestaande bebouwing van Rott, zodat in het buitengebied geen tot zo weinig mogelijk versterking plaatsvindt.

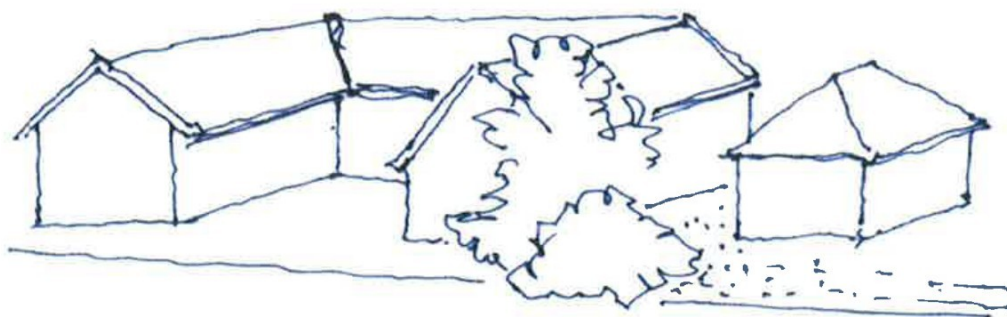
In voorliggend plan is ervoor gekozen om de schuur op de hoek van het perceel nabij de woning Rott 27 te situeren. Deze locatie garandeert voor initiatiefnemers en gasten weliswaar een vrij uitzicht op het aangrenzende weiland c.q. landschap, gaat volgens onze organisaties echter voorbij aan een optimale clustering van deze, qua grondoppervlak zeer grote schuur, met de bestaande bebouwing.

Uit een oogpunt van behoud van de omgevingskwaliteit pleiten onze organisaties er dan ook voor om de haast vanzelfsprekende lijn van de geschiedenis te volgen en voor de beoogde schuur een locatie te kiezen in lijn met een uitbreiding van het voormalige boerenbedrijf te kiezen. De schuur zou dan ook in deze optiek binnen het voormalige boeren erf moeten komen. De in het plan aangegeven locatie ligt ons inziens dan ook veel te ver van de oorspronkelijke boerderij.

Op deze manier ontstaat er 'verrommeling met losse bebouwing', waardoor het 'stedenbouwkundige beeld' de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en kwaliteit geweld wordt aangedaan.

** Onze organisaties pleiten derhalve voor een locatie en architectuur passend bij de Zuid-Limburgse ontstaanswijze van boerderijen en hun bijgebouwen. Voor dit soort bijgebouwen geldt ons inziens een maximale goothoogte van 3 meter en een kaphelling van een zadeldak (dus geen hellend plat dak) met een hellingshoek van tenminste 45 graden. Daarbij gaan we uit van een maximale bouwhoogte van 8 meter.*

Qua architectuur adviseren wij: gevels uitgevoerd in baksteen en een met keramische pannen gedekt dak. Op deze wijze ontstaat een harmonisch geheel passend bij de historisch gegroeide Limburgse bebouwingskarakteristiek. (Zie onderstaande tekening)



Alternatieve locatie schuur (A)

** Onze organisaties verzoeken u om de beoogde schuur ter hoogte van het bestaande terras, grenzend aan de bestaande parkeerplaats (4) te situeren.*

(Zie bijgevoegde situatietekening)

Hottub en sauna (1,2)

Zienswijze 6

Citaten uit voorliggend plan:

"Direct voor de nieuw te realiseren schuur wordt een hottub en een buitensauna geplaatst.

Daarnaast worden in de schuur een bijbehorende kleedruimte en doucheruimte beoogd".

"De gewenste wellnessvoorziening zal grotendeels inpandig gerealiseerd worden met uitzicht over het dal".

Deze citaten spreken elkaar ons inziens tegen.

** Wij verzoeken u aan te geven of de hottub en sauna buiten (op het terras) of in de schuur geplaatst zullen worden. (zie ook zienswijze 4)*

Terras bij de schuur (2)

Zienswijze 7

Citaat: "Voor de nieuwbouw/schuur zal een terras worden gerealiseerd. Initiatiefnemers wensen hun gasten ook de mogelijkheid te bieden om bij dit terrasje te barbecueën. Op deze wijze wordt één voorziening gecreëerd waarmee wordt geborgd dat op een centrale plek gebarbecued kan worden".

** Om rust en stilte (Stiltegebied) in het aangrenzende gebied ('Agrarisch met waarden – Natuur en landschap', 'Waarde – Ecologische hoofdstructuur', 'Waarde – Kwetsbaar reliëf', 'Waarde – Cultuurhistorie' en Stiltegebied) te borgen, verzoeken onze organisaties u om zo'n centrale barbecuegelegenheid dichterbij hoeve Villare c.q. de vakantieappartementen te situeren.*

Ook in logistiek opzicht ligt dat ons inziens meer voor de hand.

Terrassen aansluitend aan de hoeve (nr. 3)

Zienswijze 8

Aansluitend aan de hoeve zijn vier buitenterrassen gesitueerd waar de gasten van elk aangrenzend vakantieappartement kunnen recreëren. Deze terrassen zijn echter niet als zodanig in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' en bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' geborgd.

** Onze organisaties kunnen met de positieve bestemming van de terrassen op locatie 3 instemmen.*

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

Voorliggend plan geeft aan dat:

- de terrassen aan de achterzijde van hoeve Villare (3) aan 20 personen plaats bieden,
- het terras voor de beoogde schuur (2) biedt aan 10 personen plaats en
- terras 1 biedt aan 30 personen. Waar dit terras ligt, wordt in het plan niet aangegeven.

Op al deze terrassen is dus plaats voor 60 gasten. Het in de 6 vakantieappartementen en familiehuis beschikbare logeerplaatsen bedraagt 38 (26+12).

** Onze organisaties verzoeken u aan te geven waarom de drie terrassen aan 60 gasten plaats dienen te bieden.*

Parkeergelegenheid (nr. 4)

Zienswijze 9

Initiatiefnemers zijn voornemens om ter plekke van de bestaande parkeerterrein ruimte voor enkele extra parkeerplaatsen te creëren.

Voorliggend plan geeft echter geen inzicht in het maximaal benodigd aantal parkeerplaatsen.

** Onze organisaties verzoeken u om het benodigd aantal parkeerplaatsen nader te onderbouwen en de situering ervan concreet aan te geven.*

** Onze organisaties verzoeken u om de vigerende bestemming van het parkeerterrein van 'Recreatie' in 'Parkeerterrein' te wijzigen.*

Aan de noordzijde van de hoeve, grenzend aan de parkeerplaats, bevindt zich een buitenterras.

** Wij verzoeken u om dit terras niet bij de uitbreiding van het parkeerterrein te betrekken maar de oppervlakte van dit terras voor clustering van de beoogde schuur met de bestaande bebouwing te reserveren. (Zie ook zienswijze 5)*

Dierenweide, dierenverblijf (5 en 6)

Zienswijze 10

"Conform voorliggend plan is het concept van Hoeve Villare naast het bieden van verblijf aan ouderen, ook gericht op het binden van gezinnen met jonge kinderen. Juist voor deze doelgroep zijn initiatiefnemers voornemens meer voorzieningen te realiseren zodat op de locatie ook genoeg mogelijkheden worden geboden. Kwaliteitsverbetering van de recreatieve belevingswaarde staat hierbij voorop.

Voor het creëren van extra beleving bij gasten zijn initiatiefnemers voornemens om op hobbymatige wijze een aantal gezelschapsdieren te gaan houden. Kinderen kunnen op deze wijze spelenderwijs kennismaken met onder andere kippen, konijnen en geiten".

Het voornemen is dus om een dierenweide en dierenverblijf ('kinderboerderij') van 30 m² (10x3) buiten het gebied met bestemming 'Recreatie' in het gebied 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' te situeren.

** Wij verzoeken u aan te geven op welke wijze door realisatie, inrichting en gebruik van de dierenweide en het dierenverblijf in het gebied met bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' de kernkwaliteiten en omgevingskwaliteit van dit gebied gewaarborgd, verbeterd of versterkt wordt.*

Conform voorliggend plan zijn initiatiefnemers voornemens om de betreffende voorzieningen te concentreren in de nabije omgeving van de bestaande hoeve zodat clustering wordt behouden. In het verlengde van dit voornemen zou het volgens onze organisaties dan ook voor de hand liggen dat het dierenverblijf ter hoogte van en aan de achterzijde van de bestaande driedubbele garage op het buurperceel (Rott 33) binnen de bestemming Recreatie te situeren.

Het voornemen is echter om dit dierenverblijf met het lager in het dal van de Rottergrub gelegen duivenhok op het buurperceel (Rott 33) te clusteren.

Deze locatie garandeert voor initiatiefnemers en gasten weliswaar een vrijer uitzicht op het aangrenzende weiland c.q. landschap, gaat volgens onze organisaties echter voorbij aan het voornemen van initiatiefnemers om de clustering nabij de hoeve te concentreren.

Ook strookt deze locatie niet met het streven in voorliggend plan om een duidelijke scheiding tussen het gebruik van de gronden voor recreatieve doeleinden en de landschappelijke waarden van de overige gronden te borgen.

Om verdere verstening van het buitengebied te voorkomen c.q. te beperken en een optimale clustering te bereiken, ligt het ons inziens voor de hand om dit dierenverblijf veel dichterbij het reeds aanwezige cluster van bestaande bebouwing te situeren.

** Om een duidelijke scheiding tussen het gebruik van de gronden voor recreatieve doeleinden en de landschappelijke waarden van de overige gronden te borgen enerzijds en het dierenverblijf dicht bij de hoeve te situeren en samen met de driedubbele garage op het buurperceel (Rott 33) te clusteren, verzoeken wij u om de locatie van dierenweide en dierenverblijf naar deze locatie te verplaatsen. (Zie bijgevoegde situatietekening)*

Speelweide (7)

Zienswijze 11

Zoals onder zienswijze 7 reeds werd aangegeven, is "het concept van Hoeve Villare, naast het bieden van verblijf aan ouderen, ook gericht op het binden van gezinnen met jonge kinderen.

Juist voor deze doelgroep zijn initiatiefnemers voornemens meer voorzieningen te realiseren zodat op de locatie ook genoeg mogelijkheden voor sport en spel worden geboden.

In dat verband zijn initiatiefnemers voornemens om een natuurlijke speelplek/speelweide met spelelementen nabij de nieuwe schuur te creëren.

Door deze speelweide (met voorzieningen/speeltoestellen) wordt een kwaliteitsverbetering van de recreatieve belevingswaarde van de omliggende terreinen gerealiseerd".

Deze 'recreatieve' voorziening (speelweide/'speeltuin') is niet in het gebied met bestemming 'Recreatie' maar in het gebied met bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' voorzien. De recreatieve speelweide, inclusief het gebruik ervan, zijn strijdig met regels en voorschriften behorend bij de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'.

Ook wordt er, zoals voorliggend plan beoogt, geen duidelijke scheiding tussen het gebruik van de gronden voor recreatieve doeleinden en de landschappelijke waarden van de overige gronden geborgd.

Door realisatie, inrichting en gebruik van de speelweide in het gebied met bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' worden de kernkwaliteiten en omgevingskwaliteit van dit (Stilte)gebied geenszins gewaarborgd, laat staan verbeterd of versterkt.

** Om versnippering van de verschillende recreatieve voorzieningen te voorkomen, clustering van deze voorzieningen te bevorderen, veiligheid en toezicht op deze voorziening te optimaliseren, de kernkwaliteiten en omgevingskwaliteit van dit (Stilte)gebied te borgen en te versterken, verzoeken onze organisaties u deze speelweide dicht bij hoeve Villare, binnen het gebied met bestemming Recreatie te situeren.*

• Verhard oppervlak

Zienswijze 12

In het plangebied kunnen o.a. volgende voorzieningen gerealiseerd worden:

- Nieuwe schuur, verhard oppervlak 200 m²
- Dierenverblijf, verhard oppervlak 30 m² (circa 10 x 3 m)
- 2 terrassen, verhard oppervlak 330 m² (294 + 36 m²)
- Sloop twee bestaande gebouwen, oppervlak - 130 m²

Citaat uit voorliggend plan:

"In voorliggend plan wordt de oppervlakte van de schuur niet in de toename van het verhard oppervlak meegenomen omdat dit gebouw 'grotendeels in het terrein geschoven wordt' en van een groen dak voorzien wordt, waardoor 'het gebouw in het landschap opgaat'".

In voorliggend plan wordt de oppervlakte van de schuur dus niet in de toename van het verhard oppervlak meegenomen.

Het terras aan de voorkant van de schuur, de terrassen bij de vakantieappartementen achter hoeve Villare en het grondoppervlak/bouwvlak van het dierenverblijf worden wel in de berekening van het totaal te verhard oppervlak meegenomen.

In voorliggend plan wordt gesteld dat in totaal 200 m² verhard kan worden.

Het bebouwd oppervlak/bouwvlak van de nieuw te realiseren schuur valt volgens onze organisaties wel degelijk onder het totale aantal vierkante meters die verhard zullen worden.

In totaal maakt voorliggend plan ons inziens dan ook geen 200 m² maar 430 m² (200+30+330 -130) aan verharding mogelijk.

** Wij verzoeken u derhalve om ten behoeve van het herbestemmen naar Natuur/Nieuw groen geen 200 m² maar van 430 m² te verhard oppervlak vast te stellen.*

Zie ook ons verzoek m.b.t. zienswijze 17 onder 'Sloop bestaande opstallen' en verder onder Herbestemmen naar Natuur.

• **Herbestemmen naar Natuur**

Zienswijze 13

Citaat uit voorliggend plan:

"Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' is langs de noordzijde van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Kwetsbaar reliëf' opgenomen.

Ten behoeve van aanvullende landschappelijke en natuurlijke kwaliteitsverbetering, wordt dit gedeelte met een oppervlakte van 1.218 m² herbestemd tot 'Natuur'.

Deze bestemming is beter passend bij het reliëf en biedt een betere bescherming voor de bestaande waarden. Daarmee wordt ook voldaan aan de eis dat minstens 1.000 m² aan groen moet worden gecompenseerd".

** Conform het door ons gestelde onder zienswijze 12, verzoeken onze organisaties u om ten behoeve van aanvullende landschappelijke en natuurlijke kwaliteitsverbetering geen 1000 m² (5 x 200 m²) maar 2.150 m² (5 x 430 m²) tot 'Natuur' te herbestemmen.*

De Dubbelbestemming 'Waarde – Kwetsbaar reliëf' biedt volgens onze organisaties goede en voldoende bescherming van de natuur- en landschapswaarden en reliëf.

Door deze bestemming wordt het bosgebied (1.218 m²) langs de holle weg aan de noordzijde van het plangebied ons inziens goed en duurzaam beschermd en geborgd.

Dit bosgebied en het aanwezige reliëf (talud) worden ook door de Provinciale Omgevingsvisie c.q. Omgevingsverordening (2014) goed en duurzaam beschermd en geborgd.

De in voorliggend plan voorgestelde herbestemming tot Natuur voegt wat ons betreft geen aanvullend behoud en borging toe.

Het ligt ons inziens dan ook niet voor de hand om dit bosgebiedje in te brengen om het te verhard oppervlak te compenseren. Uit een oogpunt van behoud, herstel of ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden beschouwen onze organisaties deze zogenaamde compensatie dan ook een 'sigaar uit eigen doos'.

** Wij verzoeken u om de compensatie c.q. herbestemming tot Natuur (ter grootte van tenminste 2.150 m²) niet door het beoogde bosgebied maar in het westelijke gedeelte van het plangebied met dubbelbestemming Waarde-Ecologische Hoofdstructuur (EHS) te compenseren. Hierdoor wordt het reeds door Vereniging Natuurmonumenten gerealiseerde Natuurnetwerk op deze locatie versterkt.*

- **Groenblauwe mantel**

Zienswijze 14

Citaat uit voorliggend plan:

"De 'groenblauwe mantel' betreft de gebieden die als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg zijn gelegen. Het zijn gebieden waar de provincie goede combinatie-mogelijkheden ziet voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen. De focus ligt hier op het versterken van het klimaat-adaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap".

Door wijziging van het gebied met bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' in Recreatie vermindert de oppervlakte van het gebied met deze bestemming, het planologisch/juridisch beschermingsniveau hiervan c.q. borging van natuur- en landschapswaarden in dit deel van de Groenblauwe mantel.

** Onze organisaties verzoeken u aan te geven op welke wijze de oppervlakteafname van het gebied met bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap', de vermindering van beschermingsniveau door wijziging van deze bestemming naar 'Recreatie' en de borging van deze waarden gecompenseerd zullen worden. (zie ook Zienswijze 2)*

- **Landschappelijke inpassing**

Citaat uit voorliggend plan:

"Door de beslotenheid van het landschap, ontstaan door het reliëf, de landschapselementen, bebouwing en overige beplanting binnen en rond het plangebied, is geen sprake van het aantasten van het besloten landschap ter plekke en het schaalcontrast.

Het plangebied ligt in een gebied met verkavelings- en wegenpatronen van voor 1500.

Door het planvoornemen wordt binnen dit patroon enkele kleinschalige voorzieningen gerealiseerd.

De oude cultuurhistorische patronen worden door het voornemen niet aangetast.

De waarden worden voldoende beschermd".

In voorliggend plan wordt ook gesteld dat er door het planvoornemen geen sprake is van het aantasten van het besloten landschap ter plekke c.q. het kleinschalige landschap en de oude cultuurhistorische patronen door het voornemen niet aangetast worden.

De aanwezige waarden zouden door het plan voldoende beschermd worden.

Zienswijze 15

Conform voorliggend plan zouden initiatiefnemers voornemens zijn om de betreffende voorzieningen in de nabije omgeving van de bestaande hoeve te concentreren zodat clustering plaatsvindt waardoor het kleinschalige landschap en de oude cultuurhistorische patronen behouden worden.

Realisatie van een tweetal verspreid gelegen nieuw op te richten gebouwen met een oppervlak van 200 respectievelijk 30 m² in dit kleinschalige in landschappelijk en cultuurhistorisch opzicht zeer waardevolle landschap betekent ons inziens echter een aanslag op deze waarden.

Realisatie van de boogde bebouwing, terrassen en speelweide met voorzieningen op de voorgestelde locaties, dragen volgens onze organisaties niet bij aan de bescherming en versterking van deze waarden, integendeel.

Door de verspreide ligging van deze recreatieve voorzieningen is tevens sprake van het aantasten van het besloten landschap en het schaalcontrast ter plaatse.

** Onze organisaties zijn van mening dat het kleinschalige landschap en de oude cultuurhistorische patronen door de verspreid geplande bouwvlakken en overige recreatieve voorzieningen wel degelijk aangetast worden (verrommeling).*

Initiatiefnemers wensen immers, zijn voornemens om:

- op het buitenterrein voor gasten een meerwaarde te creëren,
- het buitenterrein meer bij de recreatieve exploitatie van Hoeve Villare te betrekken,
- kwaliteitsverbetering van de recreatieve belevingswaarde staat voorop.

** Volgens onze organisaties wordt, zoals voorliggend plan beoogt, geen duidelijke scheiding tussen het gebruik van de gronden voor recreatieve doeleinden en de natuur en landschappelijke waarden van de overige gronden geborgd.*

Maatregelen inpassing

Zienswijze 16

- Te behouden: landschappelijk element perceelgrens Rott 27

"Dit element zorgt voor een landschappelijke scheiding en inpassing van het terrein en zal worden behouden".

** Onze organisaties verzoeken u aan te geven of behoud van dit element reeds door de gemeente planologisch- juridisch beschermd/geborgd is.*

- Te behouden: bos aan noordzijde perceel

"Het noordelijke gedeelte van het plangebied, langs de onverharde weg 'Rotterbeemdenweg/ Kinderbornsweg' is momenteel een bos/bosschage aanwezig. Dit bosje is een robuust en volwassen element en draagt bij aan de huidige landschappelijke kwaliteitsbeleving binnen het plangebied. Middels voorliggend inpassingsplan wordt dit element vastgelegd".

** Volgens onze organisaties worden handhaving en bescherming van dit element reeds via het gemeentelijk Omgevingsplan (bestemmingsplan Buitengebied) en de Provinciale Omgevingsvisie/Provinciale Omgevingsverordening geborgd en behouden.*

Te behouden: bosschage op midden terrein

"Tussen de westelijke fruitweide en de (huidige) speelweide is momenteel als uitloper van het bovenstaande element een bosplantsoen (soorten: o.a. esdoorn en eik) aanwezig. Deze uitloper verdeelt het plangebied in meerdere 'kamertjes' en draagt bij aan de inpassing van het plangebied. Dit element wordt middels voorliggend inpassingsplan vastgelegd".

** Onze organisaties verzoeken u aan te geven of behoud/handhaving en bescherming van dit element reeds planologisch-juridisch beschermd/geborgd is.*

- Te behouden/aan te vullen hoogstamfruitgaard

"Het westelijk deel van het plangebied is momenteel in gebruik als hoogstamfruitgaard.

Op de perceelgrens is momenteel een gemengde haag aanwezig, echter dit element is onvolledig, er bevinden zich een aantal openingen in dit element.

Door de aanplant van nieuwe haag wordt uiteindelijk één element op de perceelgrens gerealiseerd, dat zorgt voor een eenduidige afbakening van het plangebied".

** In de reeds bestaande haag zijn in de loop der jaren gaten met een totale lengte van 30 m gevallen. Voorliggend plan voorziet erin deze gaten weer met 120 stuks plantsoen op te vullen/in te boeten. Volgens onze organisaties wordt er dus geen 'nieuwe haag' aangeplant,*

maar de reeds bestaande haag weer over een lengte van 30 m in de oorspronkelijke omvang hersteld.

** Onze organisaties verzoeken u aan te geven of behoud/handhaving en bescherming van dit element reeds planologisch-juridisch beschermd/geborgd is.*

- "Tevens worden enkele fruitbomen aangeplant voor het vervolledigen van de boomgaard".

** Van de oorspronkelijke in landschappelijk en cultuurhistorisch opzicht waardevolle hoogstam fruitboomgaard van de huisweide van hoeve Villare is slechts een beperkt aantal fruitbomen nog aanwezig. Volgens onze organisaties zou het in cultuurhistorisch en landschappelijk opzicht waardevol zijn, voor de hand liggen om deze oorspronkelijke hoogstamboomgaard weer in zijn volle glorie te herstellen.*

Onze organisaties vinden het dan ook een gemiste kans dat, conform voorliggend plan, slechts 3 nieuwe hoogstambomen aangeplant worden.

• **Kwaliteitsbijdrage**

Zienswijze 17

"Naast een landschappelijke inpassing, dient in het kader van de Intergemeentelijke Structuurvisie ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd".

"Initiatiefnemers hebben de wens en het voornemen om het buitenterrein van een natuurlijke kwaliteitsimpuls te voorzien".

** Zie onze zienswijzen 2, 5, 10, 11, 13, 14, 15, 16.*

Sloop bestaande opstallen

"Initiatiefnemers beogen om twee verouderde opstallen aan de geheel noordelijke zijde van het terrein te slopen. Dit betreft een paardenstal (68 m²) en een pallethok (62 m²).

Onze organisaties hebben twijfels over deze oppervlaktematen.

** Wij verzoeken u dan ook om de vergunde bestek- en ontwerptekeningen inclusief oppervlaktegegevens van beide bouwwerken aan onze organisaties ter beschikking te stellen.*

Zienswijze stikstoftoets

Zienswijze 18

Sinds 7 oktober 2025 dient de nieuwe versie van Aerius gebruikt te worden.

De door bureau Aelmans gehanteerde versie is anno nu derhalve niet meer actueel.

De conclusie dat tijdens de realisatie en het toekomstig gebruik, in vergelijking met de huidige situatie, geen sprake is van verhoging van stikstofdepositie op het voor stikstof gevoelige Natura2000-gebied Geuldal c.q. complex van het Vijlenerbos is ons inziens discutabel.

Zoals bekend, speelt de toename van het aantal gemotoriseerde verkeersbewegingen ten gevolge van de uitbreidingsplannen van wijndomein St. Martinus (Rott 21/21a) een rol bij de toename van de stikstofdepositie op het Natura2000-gebied Geuldal.

Door uitbreiding van het gebied met bestemming 'Recreatie' en de beoogde nieuwe recreatieve voorzieningen zal de bezetting van de vakantieappartementen, groepsaccommodatie en terrassen toenemen. Zo ook het hieraan gekoppelde aantal gemotoriseerde verkeersbewegingen. Er zou dus sprake kunnen zijn van een cumulatief stikstofdepositie effect.

** Onze organisaties verzoeken u na te gaan of de toename van het aantal verkeersbewegingen door realisatie van voorliggend een toename van het aantal gemotoriseerde verkeersbewegingen tot gevolg heeft en zo ja of deze toename een cumulatief effect heeft op de stikstofdepositie op het Natura2000-gebied Geuldal.*

Op grond van bovenstaande zienswijzen kunnen Bond Heemschut en SNG niet met het ontwerp-TAM-IMRO-omgevingsplan Rott 31 te Vijlen instemmen.

Met grote belangstelling zien onze organisaties uw reacties op voorgaande zienswijzen, vragen en verzoeken tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Bestuur Stichting Natuurlijk Geuldal
Namens deze,



Bestuur Stichting Natuurlijk Geuldal
Namens deze,



Erfgoedvereniging Bond Heemschut
Commissie Limburg
Namens deze,



Legenda

- 1 Nieuwe schuur met wellness en
stalling/opslag materieel
- 2 Wellnessgedeelte en nieuw terras
nabij schuur
- 3 Bestaande terras en
- 4 Breugje met portierplaatsen
- 5 Privéterrein met dierenweide
- 6 Dierenverblijf
- 7 Speelweide
- 8 Houtige poedensal (te vervullen)
- 9 Houtig pollethek (te vervullen)

A – Alternatieve locatie schuur

B – Alternatieve locatie dierenverblijf

C – Driedubbele garage Rott 33

----- - Vigerende bestemming Recreatie

ooooooo - Uitbreiding bestemming Recreatie

