

dd. 26 januari 2026

Geachte mijnheer, mevrouw, afdeling Ruimte Gemeente Vaals

## Hoofdstuk 1 Intro

Hierbij dien ik mijn zienswijze in tav. het Initiatief van de bewoners van Hoeve Villare, Rott 31 op gronden met de bestemming Agrarisch met Natuur- en Landschappelijke waarde, tevens Stiltegebied.

Graag wil ik meedenken in het initiatief en zien wat mogelijk is. Daarvoor is een gedegen analyse van de vraag en de locatie noodzakelijk.

Ik ben:

- a) Landschapsarchitect van beroep en heb meer dan 40 jaar ervaring op dit gebied en over deze aanvraag een hele duidelijke visie.
- b) woonachtig in Rott en ken deze locatie, het gebied en de eigenaren van de Hoeve, al vanaf het moment dat wij hier zijn komen wonen in 1986.
- c) belanghebbende omdat de uitbreiding met de bestemming Recreatie grote gevolgen heeft voor dit gebied, omdat er **meer mogelijk is** dan wat in principe aangevraagd wordt en de consequenties daarvan niet goed worden overzien.

Daarbij wil ik opmerken dat:

NB. De aanvrager vraagt het bouwvlak met deze bestemming, omvang en oppervlakte niet voor zichzelf aan. Aangeven is dat zij op niet al te lange termijn (ongeveer 2 jaar) de Hoeve willen verkopen en hun investering veilig willen stellen. We weten niet wat de nieuwe eigenaar in de toekomst wilt ontwikkelen en ik maak mij zorgen over wat is toegestaan in het voorstel wijzigen omgevingsplan. Het is niet zomaar een schuur-**tje**, maar een gebouw met een nokhoogte van 10m en een oppervlakte van 10mx20 m !! Dat is woning Rott 23+25 aan elkaar maal twee !

NB. Nu is het een buitenplanse omgevingsvergunning, maar als eenmaal de bestemming Recreatie is verleend dan kan de nieuwe eigenaar een planwijziging indienen wat binnenplannen vergund kan worden.

Een voorbeeld: op de bestemming recreatie mag ook geparkeerd worden en het hele gebouw als wellness in gebruik genomen worden, met een groot terras ervoor tot 23.00 uur s'avonds! wat constant geluidsoverlast geeft want het is een hellingen gebied. Er is meermalen door de eigenaren van Rott 27 geluidsoverlast ervaren van gasten van de Hoeve, ook bij de vorige eigenaren.

Het is zelfs zo dat je stemmen van ver af in de Rott letterlijk kunt verstaan .. geluid draagt ver, de hellingen werken als een klankkast. Dit is bekend, zelf ervaren en de eigenaar van de Hoeve heeft dat meermalen genoemd.

NB Wat is nu eigenlijk het hoofduitgangspunt?

Dat is het bestaande Omgevingsplan wat ten allen tijden **bescherming** biedt aan dit gebied, de huidige kwaliteit en karakteristieke Landschappelijke Natuurwaarden, tevens watervoerend hellingen gebied.

Dit is een Landelijk gebied met natuurwaarde, een buitengebied, tevens **stilte-gebied**.

NB Precedentwerking

Er mag niet gebouwd worden in het buitengebied (waar ook nog een recreatieve bestemming aan gegeven wordt), dat schept een precedentwerking naar de omgeving, dan is 'het hek van de dam'. Er mag alleen een overkapping komen als er sprake is van vee om onder te schuilen. Daar moet ieder zich aan houden !

## Hoofdstuk 2. Proces

Ik schrik van het stadium waarin dit plan zich bevindt en betreur het ten zeerste dat u de buurt niet eerder betrokken hebt bij dit initiatief. De gemeente is erbij betrokken en bewoners in Rott weten van niets. Hoe kan dit?

Normaliter doorloopt een aanvraag de volgende processtappen:

1. Initiatieffase 2. Definitiefase met concepten studies 3. Voorontwerp 4. Ontwerpfase 5. Voorstel wijziging Omgevingsplan 6. Indienen aanvraag wijziging Omgevingsplan.

Dat is pas als laatste, mijns inziens hadden eigenaar de kosten kunnen besparen, het is nl alleen nog maar een initiatief. Het hele plan valt of staat bij de zienswijze tav de wenselijkheid van dit initiatief.

Daarvoor is deze zienswijze.

De bewoners hadden van het begin af aan al input moeten kunnen leveren en tussentijds op deze fasen. Nu lijkt het alsof er al een totaal -uitgewerkt en afgewogen-plan ligt. Dat vind ik zorgwekkend en kan niet de bedoeling zijn. Er zou inspraak in een voorfase mogelijk moeten zijn, een betrokkenheid met de buurt als het gaat om ontwikkelingen in de omgeving.

Ik ga er dan ook vanuit dat de Gemeente ons de ruimte geeft mee te kunnen denken in de aanvraag van dit **Initiatief** en onze zienswijze meeneemt in haar besluit: wenselijk, niet wenselijk of wenselijk onder voorwaarde.

Dat kan ook deels zijn, waarbij gevraagd wordt om een aanpassing van het plan.

### 3. Initiatieffase - vooronderzoek

Er is eerst een vooronderzoek nodig, om te weten in welke context de nieuwe aanvraag staat.

#### 3.1. Geschiedenis

##### 3.1.1 Hoeve Rott 31 appartementen en parkeren

Hoeve Rott 31 is voorheen een boerderij geweest met een hoofdhuis en stallen. Toen is er een aanvraag ingediend om van deze bijgebouwen een aantal recreatiewoningen te mogen maken. Dat aantal is toegestaan waarbij er meer druk op dit gebied kwam te liggen met het af en aan rijden van auto's.

Na de [REDACTED] die met hun gezin in het hoofdhuis hebben gewoond, zijn de daaropvolgende eigenaren in een van de appartementen gaan wonen en hebben het hoofdhuis verhuurd (waar, voor zover ik weet, geen vergunning voor is verleend) waardoor er een toename van het aantal kamers/ bedden ontstond en daarmee een toename van de druk op dit gebied en de eigen parkeerplaats. Het hoofdhuis is nl geschikt om grotere groepen mensen te ontvangen.

De parkeerplaats is hierbij in de jaren de beperkende factor geweest, alhoewel er 1 maal een touring bus achteruit door de zeer smalle holle weg is gereden en net de draaicirkel haalde om achteruit op het terrein te parkeren. Ik schrijf dit om de consequenties te laten zien van wijzigingen in gebruik en grote touring bussen door het kleinschalige gehucht Rott wat een kwetsbaar gebied is met smalle eenbaanswegen en absoluut een **No Go** is op deze locatie.

De huidige bewoners nu van de Hoeve hebben twee appartementen bijeengetrokken en verhuren naast de huidige appartementen ook het hoofdhuis en wat door de vele kamers druk geeft op de parkeerplaats, wat de eigenaren in feite zelf schuld zijn en al die jaren zelf met hun boekingen rekening mee hebben moeten houden.

**Vraag aan de Gemeente:** Is er ooit een vergunning afgegeven voor het in gebruik nemen van het hoofdhuis als vakantie appartementen waardoor een toename is ontstaan?

Zo niet dan kan er niet uitgegaan worden van de aanvraag die nu voorligt.

Met andere woorden: wat is het aantal vakantie appartementen dat bij de 1e aanvraag vergund is (om hoeveel recreatiewoningen gaat het)?

Het is een aanvraag van de [REDACTED] geweest. Zij hebben al die jaren in het hoofdhuis gewoond en de bijgebouwen verbouwd tot recreatiewoningen.

Toen is de boerderij verkocht aan [REDACTED], zij zijn in een van de appartementen gaan wonen en hebben het hoofdhuis extra verhuurd. Is er toen een aanvraag bij de Gemeente binnengekomen en een vergunning verleend om ook het hoofdhuis als vakantie appartementen aan groepen te verhuren?

Ik zie dat het aantal **max 7 recreatiewoningen betreft voor de bijgebouwen van de Hoeve** (en niet het hoofdhuis daar werd oorspronkelijk in gewoond) zie Bestemmingsplan Buitengebied 2013.

De parkeernorm voor recreatiewoningen ligt tussen de 1 a 2 P/ woning, afhankelijk van de grootte van het appartement. Uitgaande van 7 recreatiewoningen (meeste zijn 2-4 persoons, een enkele 6 personen, incl woning eigenaar (norm 1.7) = ±12-14 P daarin wordt voorzien. Er is nu ruimte voor 22 Parkeerplaatsen, met andere woorden er is voldoende ruimte, zelfs voor de realisatie van een overkapte buiten fietsenstalling (hierover later meer).

*Bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013'.*

*Ter plekke van onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' met het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013'. Op basis van deze bestemmingsplannen heeft de bebouwing (de Hoeve met bijbehorend bouwvlak) en de direct omliggende gronden de bestemming 'Recreatie' met de functieaanduidingen 'creativiteitscentrum' en 'recreatiewoning' met de maatvoering aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen: 7'.*

##### 3.1.2 De opstallen in het terrein

De fam. [REDACTED] heeft twee pony paardjes gehouden op het gebied wat nu van Natuurmonumenten is. Daarvoor is een kleine paardenstal/ schuur gebouwd links achterin het terrein met deels een ruimte voor kippenhokken (voor eieren) en een daaraan vastgemaakte overdekte kippenren.

Deze schuur/ stal staat op het grasdeel dus voor de strook beplanting langs de Holle weg. Bij afbraak heeft dit niets te maken met natuur compensatie (het is grasland).

Aan de rechterzijde is een houten overkapping gemaakt waar [REDACTED] zijn maaimachine onder had staan en een mini terreinwagen (buggy) plus wat opslag van materialen.

Deze overkapping staat aan de rand van de strook beplanting aan de holle weg, tussen de bomen (die gehandhaafd zijn). Bij afbraak herstelt de natuur zich vanzelf. Er is geen sprake van natuurcompensatie, want er wordt geen oppervlakte toegevoegd, die plek tussen de bomen is er al.

**Vraag aan de Gemeente:** is er een vergunning verleend voor deze opstallen? (bij navraag: er is naw geen vergunning).

Als de Gemeente geen vergunning in haar archief kan achterhalen dan is deze dus niet verleend en dienen deze opstallen in principe afgebroken te worden en tellen de oppervlaktes niet mee als zijnde bestaande reeds vergunde bijgebouwen/ overkappingen.

#### 4. Initiatieffase - Analyse van de aanvraag



##### Aanvraag

Ik heb nu tweemaal met de initiatiefnemers gesproken, zij praten over een bescheiden ontwikkeling waar helemaal geen uitbreiding van de bestemming recreatie en een groot bouwvlak voor nodig is.  
Dan waarom ligt dit plan nu voor?

1. De initiatiefnemers willen een extra wellness voorziening aan kunnen bieden aan hun gasten, waarbij het voorstel is **direct voor** de nieuw te realiseren schuur **een hottub en een buitensauna** te plaatsen. In de schuur worden een bijbehorende kleedruimte en een doucheruimte beoogd.  
Daar is geen bouwvlak van 200m<sup>2</sup> voor nodig en/of uitbreiding recreatiebestemming met wellness.  
Het is 1 hottub buiten, 1 buitensauna en 1 douch- en kleedruimte voor die ene woning van de 7 recreatiewoningen, die daar om de beurt gebruik van maken. Dat kan op een manier waarop dit geen grote impact heeft, maar bescheiden opgaat in het landschap, **zie bijlage foto Hoeve Hurpesch**.

Wat is er nu werkelijk aan de hand?

De huidige eigenaar wilt:

- a) **Een bescheiden ontwikkeling**, zodanig dat de diverse functies, mits apart beschouwd en op een landschappelijke manier ingepast en aangelegd, niet veel impact hebben. En wat eerder **een ondergeschikte functie is** aan de hoofdbestemming agrarisch met natuur en landschappelijke waarde.  
De eigenaar heeft helemaal geen bouwvlak van 200m<sup>2</sup> met een recreatieve bestemming nodig.

Daarbij als je iets wilt organiseren van een barbecue met een lange tafel van 30 personen dan doe je dat vlakbij de hoofd woning en niet midden in het landschap vlak voor een wellness-voorziening. Deze functies zijn tegenstrijdig aan elkaar. Zo ook de functie fietsenstalling en opslagruimte maaimachine in combinatie met Wellness wat een verschillende dynamiek heeft.

De huidige eigenaar vraagt aan:

- b) **Het plan wat nu voorligt met bouwvlak en uitbreiding recreatieve bestemming** waar van alles in mag komen zie omgevingsplan ! De rede is dat zij hier niet willen blijven wonen, maar dat deze bestemming **een betere kans geeft bij de verkoop** en toen is [REDACTED] ingeschakeld, die erom bekend staat dat hij dat optimaal voor zijn opdrachtgever regelt en het zo beschrijft dat het moet kunnen, echter:  
De ruimte die hieraan wordt gegeven, heeft een impact op de omgeving met grote gevolgen! (die ik later zal opsommen).

**Analyse van de aanvraag:** wat wordt er nu werkelijk gevraagd?

Gevraagd wordt:

- 1a. Een bescheiden terras in het landschap waar gasten overdag kunnen zitten in de wei, van 6-10 personen
- 1b. Een terras waar je in groepsverband met 30 personen kunt barbecuen (zie bijlage foto Hoeve Hurpesch)
- 1c. Huidige terrassen bij de recreatiewoningen aan de landschapszijde legaliseren
2. Een extra voorziening voor de gasten, als sauna en hot tub/ bubbelbad om meer te kunnen aanbieden op deze plek waarbij niet alleen gedacht kan worden aan mogelijkheden buiten de Hoeve maar ook in de Hoeve (binnen de huidige bestemming recreatie)
3. Aanvraag overkapping/ kleine schuur waar de grasmaaier in kan staan met deels ruimte voor opslag materialen voor het plegen van onderhoud.
4. Een oplossing voor het parkeren van fietsen en het opladen van de elektrische batterijen (ivm mogelijk brandgevaar)
5. Een dierenhok met kippen konijnen.
6. Twee extra parkeerplaatsen tpv het voormalige terras (achter het windscherm aan de zijde van de parkeerplaatsen)

## Voorstel visie Landschaps- Natuurpark

Ik denk graag mee hoe een bescheiden aanvraag op een ruimtelijk verantwoordelijke manier kan worden ingepast.

Mijn idee is als volgt:

A. Hoofd uitgangspunt is behoud en versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, tevens stilte gebied.

B. Het geheel kan worden gezien als een Landschaps- Natuurpark, met een gemaaid pad die diverse plekken met elkaar verbindt en waar je op enkele plekken kunt verblijven. Ik heb als landschapsarchitect hier prachtige voorbeelden van!

1. De functie dient **ondergeschikt** te zijn aan de hoofdbestemming Agrarisch met Natuur en Landschappelijke waarden en aan alle andere gestelde voorwaarden uit het Omgevingsplan van de Gemeente en Provinciaal Omgevingsplan.

Het kan zelfs zo zijn dat door een ander maaibeheer en het aanplanten van enkele bossages (wilde rozen struiken met bottels, vlinder-struiken, vlierbessen ed.) de landschappelijke kwaliteit hierdoor omhoog gaat! waarbij het een fantastisch spannende landschappelijke wandeling met vergezichten wordt voor de gasten van Hoeve Villare

2. In de **totaal ontwikkeling** passen ook de andere functies op een bescheiden manier, wat een meerwaarde kan geven als het gehele terrein wordt gezien als een landschappelijk natuurgebied, tevens stilte gebied.

Er kan dus op verschillende wijze een ontwerp Landschapsplan gemaakt worden, waarbij de waarden van het gehele gebied verhoogd worden en **recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is**.

NB ik wil mij hierbij aanbieden als Landschapsarchitect, het ontwerp inrichtingsplan maken samen met de initiatiefnemer, waarbij onderstaande vragen op een bescheiden manier worden ingepast, passend in de landschappelijke- en natuurwaarden van het gebied tevens stilte gebied.

### Hoe kan de aanvraag tav de 5 punten ruimtelijk kwalitatief worden ingepast?

#### Punt 1

1a. Een bescheiden terras in het landschap waar gasten overdag kunnen zitten in de wei, van 6-10 personen

Dit terras kan simpelweg een open gemaaid deel gazon zijn en/of een locatie gelegen achter een bossage van heesters, midden in het veld, al dan niet verhard met flex stones en met een aantal mooie keien voor de kinderen om op te zitten

1b. Een terras waar je in groepsverband met 30 personen kunt barbecuen

Een dergelijk terras kan niet anders dan in de nabijheid van het hoofdgebouw gelegen zijn, mede gezien de praktische organisatie daarvan (zie foto afbeelding Hoeve Hurpesch)

1c. Huidige terrassen bij de recreatiewoningen aan de landschapszijde legaliseren

Deze terrassen zijn al aanwezig, het is vrij logisch deze te legaliseren.

Deze aanvraag dient in relatie tot 1 b te worden beschouwd, waar mogelijk aan het pad naar deze achterterrassen tevens een terras met de barbecueplaats wordt gerealiseerd.

**Punt 2.** Een extra voorziening voor de gasten, als sauna en hot tub/ bubbelbad om meer te kunnen bieden op deze plek. Hierbij is niet alleen gedacht aan mogelijkheden buiten de Hoeve maar ook in de Hoeve (binnen de huidige bestemming recreatie)

*Dit maakt onderdeel uit van de **definitiefase**, waar als hoofduitgangspunt geldt:*

*Behoud van het gebied met landschappelijke- en natuurwaarden tevens Stiltegebied, waarin als **ondergeschikte nevenfunctie** recreatie is toegestaan. In deze fase worden er **concepten-studies** gemaakt en afgewogen wat is de beste locatie om deze voorzieningen te realiseren zonder afbreuk te doen aan het hoofduitgangspunt.*

*Dan ga je dus onderzoek doen, locatie studies maken, zie onderstaande mogelijkheden:*

a) - In de recreatiewoningen kan een extra voorziening worden aangebracht (waar mogelijk), als een sauna en /of een bubbelbad. Daarmee upgrade je deze vakantie appartementen met extra voorzieningen.

b) - Een tweede mogelijkheid (bij nader onderzoek) kan zijn:

Er is een tussenruimte in de Hoeve met daarnaast (voorheen) een twee persoons appartement, dit zou in zijn geheel als extra voorziening, een mini-wellness met sauna-bubbelbad, ingericht kunnen worden met een glaspui op het zuiden.

In deze tussenruimte gaat tevens een trap omhoog, waar bovenaan gekomen al een sauna is en waar mogelijk gebruik van gemaakt kan worden of dat er een combinatie van boven en beneden mogelijk is.

c) - Een solitaire buiten- sauna voorziening kan zoals bij Hoeve Hurpesch, midden in het Limburgse Landschap gelegen zijn. Het is een zeer bescheiden, solitaire buitensauna met daarbij een klein terras (zie bijlage foto afbeelding)

Dit zou heel gemakkelijk kunnen passen in het hierboven genoemde voorstel van het Landschaps- Natuurpark, waarbij de locatie landschappelijk wordt ingepast door toevoeging van solitaire bossages met een opgaande heester beplanting waardoor tevens privacy ontstaat.

**Punt 3.** Aanvraag overkapping/ kleine schuur waar de grasmaaier in kan staan met deels ruimte voor opslag materialen voor het plegen van onderhoud (een prive schuur van de eigenaar).

Dat is nu geen probleem op de aangegeven locatie **mits** :

1. de functie zich daartoe beperkt

2. het bijgebouw een maximale hoogte heeft van 3.00m en een oppervlakte van max 30m<sup>2</sup> (een klein bijgebouw)

3. het bijgebouw een plat dak heeft en landschappelijk wordt ingepast met bossages.

4. het bijgebouw een ondergeschikte functie heeft in het gebied met landschappelijke en natuurwaarden en in feite door de landschappelijke inpassing daarin opgenomen wordt. Daarvoor hoeft de bestemming niet gewijzigd te worden in recreatie en blijft de landschappelijke kwaliteit van het gebied gewaarborgd.

NB in het voormalige bestemmingsplan mag je bij een hoofdwoning 70m<sup>2</sup> aangebouwd bijgebouw en 50 m<sup>2</sup> vrijstaand met een hoogte van max 3.00m In dit geval bestaat de Hoeve uit een hoofdwoonhuis met bijgebouwen (de voormalige stallen) Het aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen is allang vergund. Daar zijn de recreatie woningen in gekomen.

NB een klein gebouw van max 30m<sup>2</sup> is meer passend op deze lokatie gezien de aanwezige bomen en bossages.

NB een beroep aan huis is in het vorige bestemmingsplan max 30m<sup>2</sup>, maar dat is al vergund in de bijgebouwen van de Hoeve waar een beroep aan huis wordt uitgeoefend. Die bestemming zou nu niet aan de orde moeten zijn, dat is al vergund.

NB een uitbreiding met de bestemming Recreatie wat een of meerdere recreatie woningen kan zijn zou ook niet aan de orde moeten zijn want het maximum van 7 recreatie woningen is al vergund in de bijgebouwen van de Hoeve. De hele bestemming recreatie moet er dus van af.

NB dat er een klein bijgebouw aangevraagd wordt, een prive- schuurtje van hooguit max 30m<sup>2</sup>, waar een grasmaaimachine onder komt te staan en materieel tbv het onderhoud kan passend zijn, mits landschappelijk ingepast Dit betekent minder intensief gebruik van de locatie dan een gemengde functie waar gasten dagelijks gebruik van maken, ivm de locatie die dicht op de woning van Rott 27 is gelegen. Het is stiltegebied en groen blauwe zone namelijk waar als eerste vanuit gegaan dient te worden en te worden gerespecteerd.

NB Er is wel degelijk dagelijks overlast van stemmen, vnl bij groepen mensen en dat de hele dag door vlakbij de woning Rott 27 waar hun tuin en terras is en wat zeer belastend is, terwijl het is **stiltegebied**. De parkeerplaats maakt met het grind behoorlijk lawaai van af en aan rijdende auto's. Het is een totaal pakket aan overlast en zeker niet de bedoeling de hele woning Rott 27 te omgeven met de bestemming recreatie. De bewoners van Rott 27 zijn gedwongen geweest een lange hoge muur te bouwen tpv de parkeerplaats op erfgrens tegen geluidsoverlast en zouden dan nu een recreatie bestemming ook nog achter hun perceel krijgen, dat is een **No Go**.

**Punt 4.** Een oplossing voor het parkeren van fietsen en het opladen van de elektrische batterijen (ivm mogelijk brandgevaar). Daarvoor dient eerst in kaart te worden gebracht om hoeveel fietsen het gaat of dat het alleen gaat om de accu's van de fietsen.

En om welke recreatie woningen het gaat, omdat aan de achterzijde grote terrassen zijn waar makkelijk 2 fietsen op geparkeerd kunnen worden per terras en waar mogelijk een kleine (gemeenschappelijke) oplaadkast geplaatst kan worden aan de buitenzijde.

Daarbij om welke personen gaat het, want ik heb vernomen dat het voornamelijk gaat om ouderen die moeite hebben met de helling van de kelder, voor anderen is dat geen bezwaar.

Met andere woorden na onderzoek en het bezien van mogelijkheden gaat het nu om een klein aantal fietsen (voor ouderen) en alleen om een afsluitbare 'outdoor fietsaccu-oplaadlocker' wat makkelijk bij de woning op de parkeerplaats geplaatst kan worden.

Daar hoeft dus niet een bouwvlak van 10mx 20m voor te komen en een gebouw met een goothoogte van 6 m en nokhoogte van 10 m. Ik denk dat het gaat om niet meer dan 6-8 fietsen.

**Punt 5.** Een dierenhok met kippen, konijnen en speelveldje

Dat kan ook heel mooi opgenomen worden in het voorstel visie Landschaps-Natuurpark. Je kan bij een ander maaibeheer paden maken en locaties aan elkaar verbinden wat het tot een spannend geheel maakt.

Zo kan je ook de dierenhoek combineren met een groter gemaaid deel als speelveldje gemarkeerd met enkele grote keien waar de kinderen op kunnen zitten en waar een dubbele schommel tussen bomen in staat en een romantisch bankje met een tafel en aantal stoelen. Alles is de sfeer van een natuurlijk landgoed achtig karakter.

Het is een kwestie van eenheid in kwaliteit en landschappelijke inpassing en vormgeving.

**Punt 6** Parkeren, voormalig terrasje

Aan het einde van de parkeerplaats op de grens met de achtertuin van Rott 27 heeft de vorige eigenaar een terras aangelegd achter een glazen windscherm.

De burens op nr. 27 ondervonden daarvan geluidsoverlast (en van de parkeerplaats die uit grind bestaat) en hebben tpv hun achtertuin over de gehele lengte op de erfgrens een hoge muur opgetrokken. Je kan letterlijk verstaan wat er op het terras wordt besproken (waar een groep mensen kunnen plaatsnemen). Het terras is gemeld bij de Gemeente en verwijderd.

Er wordt nu gevraagd of er op deze lokatie een uitbreiding van de parkeerplaats kan plaatsvinden met 2 parkeerplaatsen.

Dat lijkt op het 1e gezicht geen probleem, maar zie H3. Vooronderzoek wat de context weergeeft. Daaruit blijkt dat er 7 recreatiewoningen zijn vergund in de bijgebouwen van de Hoeve en dat er in principe voldoende parkeerplaatsen zijn. Misschien kan daar een overkapping van de fietsenstalling gerealiseerd worden.

Het probleem zit 'm niet in het aantal parkeerplaatsen, ik heb vernomen dat gasten vaak te breed parkeren. De vorige eigenaar had opstaande bandjes geplaatst met de nr's van de appartementen, zodat duidelijk was waar de parkeervakken waren (het is nl een oppervlakte met grind). Met andere woorden zorg dat de gasten weten waar de parkeervakken zijn dan is het probleem opgelost en blijft er voldoende ruimte over voor een fietsenstalling en buitenkast als oplaadpunt.

Aanvraag twee parkeerplaatsen

Zelf heb ik geen probleem met deze ruimte te bestemmen voor twee extra parkeerplaatsen tpv het voormalige terras omdat dit Ruimtelijk gezien past. Of deze functie daar kan komen zal in overleg met de naaste burens Rott 27 plaats moeten vinden. Die hebben aan hun zijde een lange hoge muur geplaatst tegen geluidsoverlast.

Conclusie parkeren en fietsenstalling oplaadpunt.

Het gaat hier om een zeer kleine vraag zowel tav. het parkeren als de fietsenstalling en oplaadpunt, wat op een bescheiden manier naast de Hoeve op de huidige bestemming Recreatie kan worden opgelost.

### Compensatie

1. De aanwezige voormalige paardenstal en houten overkapping zijn niet vergund. Deze dienen afgebroken te worden en doen niet mee in de compensatie.

NB. De paardenstal staat voor de bosstrook, met bomen tevens Holleweg beplanting. Afbraak van de stal geeft geen natuurcompensatie (de strook is grasland weide).

De overkapping aan de rechterzijde staat in de bosstrook tussen de bomen die zijn gehandhaafd. Afbraak overkapping geeft deels een open plek op de bodem. Er is geen natuurcompensatie nodig want er staan bomen, de natuur zorgt vanzelf voor dichtgroei dmv. zaailingen.

2. Een extra haag aanplanten heeft weinig meerwaarde in het geheel, er staat voor een groot deel al een haag namelijk. Het deel extra haag is minimaal, heeft weinig impact op het geheel.

3. Het is mogelijk een of twee fruitbomen erbij aan te planten, maar ook dat heeft niet echt een meerwaarde in het geheel aan natuurcompensatie, tov. dat is wat er nu al is.

4. Als er compensatie wordt gevraagd tov. het te realiseren bijgebouw, dan zou het gehele terrein in de planvorming mee genomen dienen te worden, bijv door een ander maaibeheer en dmv. versterking van de graft-beplantingen op de hellingen en het aanplanten van solitaire groepen bossages, verspreid over het Landschappelijke Natuur terrein. Dan heb je het perceel wat je in beheer en onderhoud hebt bij Hoeve Rott 31 meerwaarde gegeven.

### Analyse landschap- kernkwaliteiten van het Landschap

In het geheel dient rekening gehouden te worden met de graften, dat zijn natuurlijke hoogte verschillen in het terrein die normaliter beplant zijn, vanwege:

- a) de natuurlijke landschappelijke waarde van deze zones in het landschap voor de flora en de fauna.
- b) de watervoerende hellingen waarbij **beplanting van graften** een belangrijke rol spelen in het opvangen van het water, het tegengaan van erosie en verslemping van de lemige gronden van de percelen onderaan de taluds en tussen de graften in.

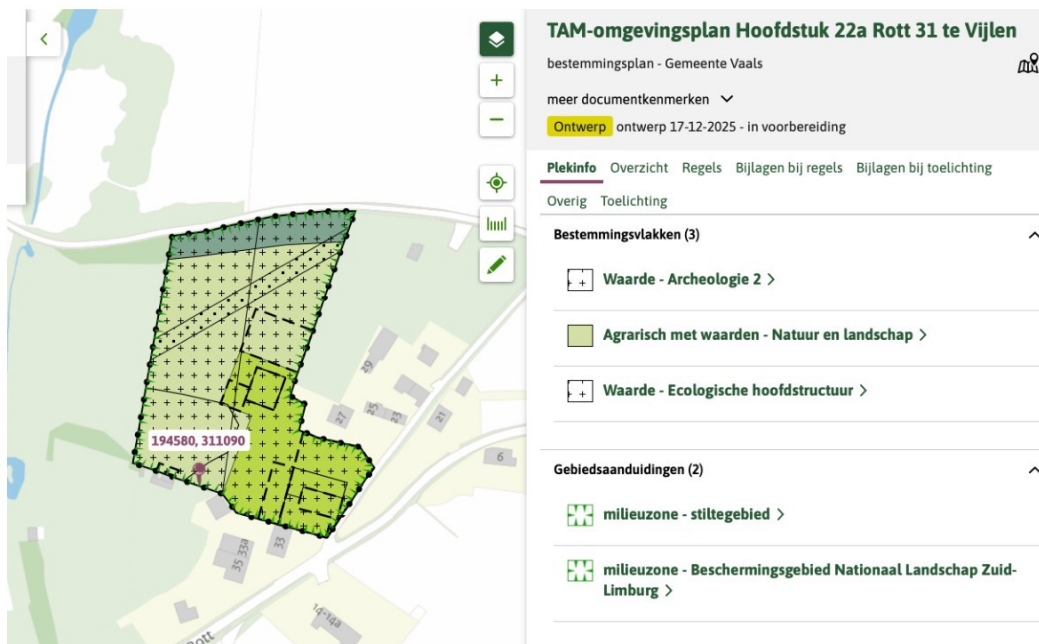
Je ziet op de plattegrond twee lange lijnen, op de erfgrens met Rott 27 en verderop in het terrein parallel daaraan. De bomen met een onder-beplanting van opgaand gemengd struweel hebben een zeer belangrijke functie in het landschap en dienen behouden en versterkt te worden. Zo ook de strook bos met onder groeiende heesters die deel uit maakt van de beplanting van de Holle weg (aan noordzijde van het perceel) dient behouden en versterkt te worden. Het hele gebied (incl bos-singel tevens holle wegbeplanting) valt onder de Groen Blauwe Mantelzone en Ecologische verbindingzone.

### De versterking van de kernkwaliteiten staat voorop.

De groen blauwe mantel heeft het over vrije tijdseconomie, versterking van de natuurwaarden en landschapskwaliteiten en het bewaken en verhogen van de kwaliteit van het Zuid Limburgse Landschap.

Daaronder wordt verstaan wandelpaden fietspaden en een bankje op punten met uitzicht en geen toevoeging van gebouwen, in dit geval zelfs 200m2 wat niet ondergeschikt is aan het hoofdpand maar uitbreiding betekend van het hoofdpand met de bestemming recreatie. Het is niet een schuur-tje dat is misleidend en een grote misvatting! En doet afbraak aan de kernkwaliteiten.

Versterking van het Landschapsplan betekent versterking van de lijnen die de graften vormen met bos bomen en bossages in het hellingen gebied en versterking stilte gebied (geen afbreuk daarvan).



## Hoofdstuk 5. Initiatieffase - Huidige Omgevingsvisie/plan

### a) Gemeentelijk beleid/ omgevingsplan

De gronden ten noorden van de carré boerderij zijn bestemd voor : Agrarisch met waarden – Natuur en landschap. Ter plekke van de locatie geldt de dubbelbestemmingen : Waarde – Archeologie 2, Waarde – Archeologie 5, Waarde – Ecologische hoofdstructuur, Waarde – Kwetsbaar reliëf, Waarde – Cultuurhistorie en Leiding – Brandstof. Daarbij gelden de volgende gebiedsaanduidingen: Milieuzone – bodem-beschermingsgebied en Milieuzone – stiltegebied.

### b) Provinciaal beleid/ Nationale Omgevingsvisie NOVI en Provinciale Omgevingsvisie POVI

Het hele gebied uit aangemerkt als Landelijke kerngebied en Groenblauwe Mantel

*De inhoud hiervan staat in volle omvang beschreven, zie Gemeentelijk en Provinciaal Beleid wat uitgaat van behoud en versterking van de Natuurlijke- en Landschappelijk Ecologische waarden tevens Stilte gebied.*

### Toegestaan is

**Extensieve** dagrecreatie (als wandelen, fietsen, picknicken) en uitsluitend **gebouwen geen gebouw zijnde**, waarvan: De bouwhoogte niet meer dan 3,20 meter mag bedragen; de goothoogte niet meer dan 2,00 meter en het oppervlak niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen.

### Aangevraagd wordt

Een extra **BOUWVLAK** in het weiland met de bestemming Agrarisch met Landschappelijke en Natuur waarden, met een oppervlakte van 200m<sup>2</sup> ! waarop een gebouw mag komen te staan met een hoogte van 10m .

Dat is op deze gronden niet toegestaan en heeft **met deze omvang en uitbreiding van de recreatieve bestemming een dusdanig impact** dat dit afbreuk doet aan de kernwaarden van dit gebied!

Een gebouw met een oppervlakte van 200m<sup>2</sup> !!! 10 m hoog kan dus niet meer gezien kan worden als een schuur'tje of een bijgebouw behorende bij het hoofdgebouw.

Het is een apart op zichzelf staande **recreatieve uitbreiding** met toevoeging van een nieuwe functie (recreatie /wellness)

- Dit heeft niets te meer maken met een schuur voor eigen gebruik, waarin je een maaimachine stalt
- Ook niet met een fietsenstalling wat een ondergeschikte functie is aan de landschappelijke waarden van het gebied, daar hoef je niet de bestemming recreatie voor op het gebouw te leggen
- Los van het gebouw komt er 1 hottub en 1 sauna, waar het steeds gaat om gebruik door 1 recreatie woning, dat is ondergeschikt en hoef je niet de bestemming recreatie voor op het gebouw te leggen. Het is een bescheiden, ondergeschikte functie wat ook los op een daarvoor geschikte locatie gesitueerd kan worden

Het is een gebouw dat zelfs breder is dan de bijgebouwen van de Hoeve zelf, het heeft een enorme oppervlakte en mag 10 m aan hoogte zijn. **Ter vergelijking:** de woningen van **Rott (23 + 25) x2** past in dit bouwvlak, dat zijn 4 eengezins-woningen!

**Dit is (mijns inziens) een verkapt vorm van een bouwvlak bestemd voor toevoeging van recreatiewoningen.**

**Het is absoluut geen ondergeschikte bestemming aan de Hoeve maar een toevoeging van een apart op zichzelf staand extra Bouwvlak met een Recreatieve Bestemming.**

De bestemming Recreatie maakt het daarbij mogelijk dat het hele gebouw de functie recreatie /wellness kan krijgen, ook dat er recreatiewoningen kunnen komen.

Er mag op de bestemming recreatie ook geparkeerd worden, dat houdt in dat met dit gebouw en deze bestemming, **de landschappelijke kwaliteit en natuurwaarden worden aangetast.**

#### NOTE

De huidige eigenaar gaat niet zelf bouwen, maar wilt dit bouwvlak om de Hoeve (binnen 1 jaar of twee) beter te kunnen verkopen. Door het extra bouwvlak in het weiland met de bestemming recreatie (waar recreatie woningen mogen komen met een nokhoogte van 10m en ook geparkeerd mag worden) is het geheel meer waard vanwege dit bouwvlak. Zij gaan weg en de nieuwe eigenaar kan in het weiland bouwen, dat is het.

#### Precedent werking

Als de Gemeente zo'n groot BOUWVLAK met een recreatieve bestemming en een opp. van 200m<sup>2</sup> waar het gebouw 10 m hoog mag zijn, in het weiland met de bestemming Agrarisch met Landschappelijke waarde toestaat, dan mag iedereen in de omgeving zo'n bouwvlak aanvragen.

Dat brengt schade toe aan het landschap, de natuur en de plek waar we wonen en wordt de cultuur/ druk op het gehucht Rott steeds groter.

#### Omgevingsvisie Omgevingsplan

Dit plan is strijdig en doet afbreuk aan de hoofddoelstelling vanuit Omgevingsvisie, het Omgevingsplan terwijl het doel is behouden en versterken van de Natuur en Landschappelijk waarden, teven Stiltegebied, de Ecologische hoofdstructuur, het Landelijke Kerngebied.

***Ik hoop dat dit duidelijk mag zijn. En dat er ingezien wordt dat de aanvraag dient te worden afgewezen. Geen medewerking te verlenen aan het extra bouwvlak en uitbreiding van de recreatie bestemming.***

***Dat er alleen de mogelijkheid bestaat extra voorzieningen te bieden aan de gasten als zijnde ondergeschikt recreatief medegebruik binnen de huidige bestemming en deze bescheiden in te passen.***

De Gemeente heeft nu iets over het hoofd gezien, ter verduidelijking:

#### De gevolgen van het extra bouwvlak/ gebouw en uitbreiding bestemming recreatie.

Als je de bestemming recreatie verleend op dit nieuwe bouwvlak/ gebouw en de omgeving, dat zie je in de tekst van bureau [REDACTED] het hele standaard pakket aan regels en bestemming wat onder recreatie valt in dat wat mogelijk is namelijk:

- a) toevoeging van een of meerdere recreatiewoningen, met een goothoogte van 6.00m en hoogte van 10m, waarbij een kantoor/ beroep aan huis mogelijk is (voor alle recreatie woningen)
- b) parkeren op de gronden met de bestemming recreatie (op het bouwvlak en erbuiten, overal waar de bestemming recreatie aan is gegeven)
- c) op de bestemming recreatie mag er ook volledig wellness komen incl parkeren. Er kan dus een hele nieuwe ontwikkeling komen, als dit bouwvlak eenmaal is vergund met de bestemming Recreatie
- d) dan kan er een planwijziging ingediend worden, wat met een binnenplanse procedure verleend zal worden, omdat de regels van Recreatie laten zien wat er binnen deze bestemming aan functie mogelijk is.

Dit bouwvlak en bestemmingsplanwijziging in recreatie, heeft grote consequenties voor de toekomst van dit gebied en alle andere gebieden in de omgeving met de bestemming Agrarisch met Landschappelijke en Natuurwaarden waar absoluut niet mee ingestemd mag worden.

**De bestemming Recreatie ligt op de Hoeve namelijk** waar al een maximum van 7 recreatiewoningen (in de voormalige bijgebouwen) is verleend.

Een extra bestemming recreatie geven aan dit bouwvlak/gebouw en omgeving betekent **AFBREUK** van de huidige kernkwaliteiten en waarden van dit landschap en de natuurwaarden.

Daarbij schep je als Gemeente een **precedent** en het 'hek is van de dam', van dat wat we nu als Provincie en Gemeente met het huidige Omgevingsplan proberen te beschermen en waarvan is beschreven: behouden en versterken van de landschappelijke- en natuurwaarden van het kernlandschap.

Het plan dat nu voorligt is **STRIJDIG** hieraan. Er is sprake van mogelijk uitbreiding van recreatie woningen!

Ik hoop dat dit duidelijk mag zijn en dat er ingezien wordt dat, het initiatief wat nu voorligt, absoluut niet door moet gaan.

Het voorstel wat ik heb gedaan zie H4 - is om te laten zien dat er een andere mogelijkheid is- waarop de aanvraag in een ondergeschikt recreatief medegebruik, op een bescheiden manier in te passen is.

## Hoofdstuk 6 Conclusie

Hierbij wil ik in de conclusie verwijzen naar dat wat in de tekst hierboven beschreven staat en wat meegenomen dient te worden in het geheel van de zienswijze, tevens afwijzing van het plan wat nu voorligt.

In de onderstaande conclusie wordt nu alleen de hoofdzaak genoemd terwijl uit analyse van de diverse onderdelen in de aanvraag telkens (deel) conclusies zijn geformuleerd, wat de vraag en het plan wat nu voorligt werkelijk inhoudt. Dat dient in zijn geheel en op detail niveau meegenomen te worden in de totale zienswijze die hier nu voorligt.

### Conclusie

Geen medewerking verlenen aan het initiatief/ het plan dat nu voorligt, de aanvraag van een bouwvlak van 200m<sup>2</sup> in het landschap met de bestemming agrarisch met landschappelijke en natuurwaarden tevens Ecologische verbindingzone, groen/blauwe zone en stiltegebied. En geen medewerking te verlenen aan vergroting van de Recreatieve Bestemming waar dit bouwvlak in gelegen is.

1. Het plan wat nu voorligt is strijdig aan het Gemeentelijke Omgevingsplan en de Provinciale Omgevingsvisie en doet qua omvang en bestemming afbreuk hieraan, terwijl het doel is behouden en versterken van de Natuurlijke- en Landschappelijke waarden van het gebied, de Ecologische hoofdstructuur, Landelijke Kerngebied en Stiltegebied
2. Na Analyse blijkt de aanvraag als ondergeschikte recreatieve nevenfunctie op een bescheiden manier landschappelijk in te passen te zijn, waarvoor geen groot bouwvlak met een oppervlakte van 200m<sup>2</sup> en een aparte recreatieve bestemming nodig is. Dat geldt voor alle onderdelen van de aanvraag (zie hoofdstuk 4 - analyse van de aanvraag)
3. Het extra bouwvlak heeft een oppervlakte van 200m<sup>2</sup> waarop een gebouw mag komen met een hoogte van 10 m wat met deze omvang en hoogte niet meer gezien kan worden als een schuur'tje of een bijgebouw behorende bij het hoofdgebouw. En valt onder de uitbreiding bestemming recreatie waar meer mogelijk is nl:
  - a) toevoeging van een of meerdere recreatiewoningen, met een goothoogte van 6.00m en hoogte van 10m, waarbij een kantoor/ beroep aan huis mogelijk is (voor alle recreatie woningen)
  - b) parkeren op de gronden met de bestemming recreatie (op het bouwvlak en erbuiten, overal waar de bestemming recreatie aangegeven is)
  - c) op de bestemming recreatie mag er ook volledig wellness komen incl parkeren. Er kan dus een hele nieuwe ontwikkeling komen, als dit bouwvlak eenmaal is vergund met de bestemming Recreatie
  - d) Er ligt nu een buitenplanse omgevingsvergunning maar als de bestemming recreatie eenmaal is verleend (op het nieuwe gebouw en deel van de gronden) dan kan er een planwijziging ingediend worden, wat met een binnenplanse procedure verleend kan worden. De bestemmingsplan regels laten nl. zien wat er binnen de bestemming recreatie mogelijk is en kunnen er dus recreatiewoningen in het weiland gebouwd worden. De gevolgen daarvan zijn niet te overzien.
4. Precedent werking: als de Gemeente zo'n groot bouwvlak met een recreatieve bestemming en een opp. van 200m<sup>2</sup>, waar het gebouw 10 m hoog mag zijn, in het weiland met de bestemming Agrarisch met Landschappelijke waarde toestaat, dan mag iedereen in de omgeving zo'n bouwvlak aanvragen  
Dan zijn de gevolgen tav de landschappelijke en natuurwaarden en het stiltegebied niet te overzien.

Ik verzoek u het plan af te wijzen.

Het gaat met name om afwijzing van het bouwvlak met een oppervlakte 200m<sup>2</sup> en afwijzing uitbreiding bestemming recreatie waar het bouwvlak in ligt.

Ik vraag hierbij:

1. In overleg met de Gemeente en de Provincie te treden om de Zienswijze die hierin beschreven staat toe te lichten.
2. Het huidige plan af te wijzen op gegronde redenen (zie deze zienswijze). Er is voor de aangevraagde functies geen bouwvlak van 200m<sup>2</sup> nodig en ook geen bestemmingsplan wijziging naar recreatie.
3. De aanvraag te doorzien, waarbij een bescheiden oplossing en landschappelijke inpassing in essentie mogelijk is, waarbij de huidige bestemming 'gronden met landschappelijke- en natuurwaarden tevens stilte gebied' kan worden gehandhaafd en waarin een ondergeschikte recreatieve nevenfunctie mogelijk is.

Er is geen wijziging van het Omgevingsplan nodig om een bescheiden aanvraag in te passen als zijnde een ondergeschikte recreatieve nevenfunctie (zie Hoofdstuk 4 - voorstel visie Landschaps-Natuurpark).

Bij voorbaat dank

Met vriendelijke groet,



Bijlagen

Hoeve Hurpesch



Sauna met terras en buitendouche



Terras nabij het pand met buiten barbecue