



AANTEKENEN

Gemeente Vaals
T.a.v. afdeling Ruimte
Postbus 450
6290 AL VAALS

Tevens per e-mail: [redacted]

ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

Datum 29 januari 2026
Ons kenmerk 01949108
Uw kenmerk NL.IMRO.0981.TAMOPrott31-
ON01

Behandeld door [redacted]
Telefoonnummer [redacted]
E-mail [redacted]

Onderwerp: Zienswijze ontwerp TAM IMRO omgevingsplan Rott 31 Vijlen

Geacht college,

Namens [redacted] woonachtig aan [redacted]
[redacted], dien ik – in navolging op onze eerdere pro forma zienswijze d.d. 28 januari jl. – hierbij
een inhoudelijke zienswijze in tegen het ontwerp TAM IMRO omgevingsplan Rott 31 te Vijlen
(hierna: ontwerp-omgevingsplan).

Zienswijze

De onderhavige zienswijze richt zich op een tweetal specifieke onderdelen van dit ontwerp-omgevingsplan te weten het bedrijfsgebouw en de speel- en ligweide.

Onderdeel 1: Bedrijfsgebouw

Als gevolg van dit ontwerp-omgevingsplan wordt het mogelijk om een bedrijfsgebouw en bijbehorend terras te realiseren die op slechts 5 meter afstand zal zijn gelegen van het perceel van cliënte.

Inhoud ontwerp-omgevingsplan

Het bedrijfsgebouw mag op grond van het ontwerp-omgevingsplan worden gebruikt voor 'dagrecreatie' en voor 'recreatief medegebruik'. Bij dit bedrijfsgebouw mag een terras worden gerealiseerd van maximaal 20 personen dat mag worden gebruikt van 07:00 tot 23:00.

Het bedrijfsgebouw mag een maximale (goot én bouw-)hoogte hebben van 4 meter en een maximale oppervlakte van 200 m². Het te hanteren bouwpeil hierbij is + 168 NAP en de schuur

dient aan de oostelijke gevel in het omliggende maaiveld te worden geplaatst met als doel om de zichtbaarheid hierop vanuit de oostelijke en noordelijke zijde te minimaliseren.

Onduidelijkheid gebruik bedrijfsgebouw en terras

Op basis van het voorgaande is onduidelijk waar het bedrijfsgebouw precies voor gebruikt zal worden.

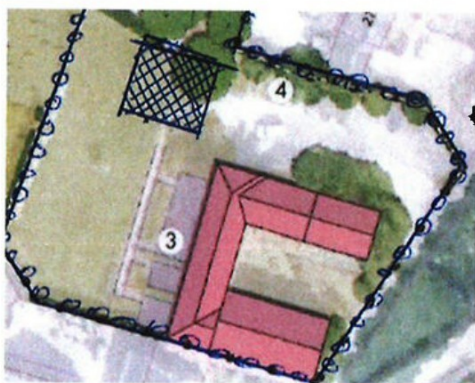
In de plantoelichting – waarin het bedrijfsgebouw wordt aangeduid als 'schuur' – staat opgenomen dat dit bedrijfsgebouw en het bijbehorende terras gebruikt zal worden voor verschillende doeleinden waarbij het (gedeeltelijke) gebruik hiervan als wellnessvoorziening * vooral in het oog springt. Het is echter onduidelijk hoe dit gebruik precies zal worden ingevuld.

Er wordt namelijk opgemerkt dat de gewenste wellnessvoorziening grotendeels in pandig zal worden gerealiseerd. Tegelijkertijd wordt echter gesteld dat de hottub en de (buiten)sauna juist buiten op het terras zullen worden geplaatst en dat het bedrijfsgebouw in dit kader enkel zal worden gebruikt als kleed- en doucheruimte. Hieruit leid ik dus af dat de wellnessvoorziening vooral op het terras zal worden gerealiseerd en dat de in pandige voorzieningen hier slechts ondergeschikt aan zijn, hetgeen dus niet overeenkomt met het hierboven genoemde uitgangspunt.

Verplaatsing locatie bedrijfsgebouw en bijbehorend terras

Om rust, stilte, privacy en uitzicht van [REDACTED] te bewaren c.q. te borgen, is [REDACTED] van mening dat het bedrijfsgebouw en bijbehorend terras op een andere locatie gerealiseerd dient te worden.

[REDACTED] verzoekt u dan ook om het bedrijfsgebouw veel meer met Hoeve Villare, ter hoogte van het bestaande terras grenzend aan de bestaande parkeerplaats, te clusteren:



Onderdeel 2: Speel- en ligweide

Tevens wordt het mogelijk om een speel- en ligweide te realiseren ten noorden van deze schuur.

Inhoud ontwerp-omgevingsplan

Op basis van het ontwerp-omgevingsplan mag een 'speel- en ligweide' worden gerealiseerd met een oppervlakte van circa 660 m².

Gebruik 'speel- en ligweide'

In het ontwerp-omgevingsplan is niet gedefinieerd wat onder een 'speel- en ligweide' wordt verstaan. Uit de plantoelichting blijkt echter dat initiatiefnemers voornemens zijn om hier een natuurlijke speelplek te creëren en hier enkele spelelementen te plaatsen.

Verplaatsing locatie 'speel- en ligweide'

Om rust, stilte, privacy en uitzicht van cliënte te bewaren en overlast te voorkomen is cliënte van mening dat de locatie van de speel- en ligweide naar de directe omgeving c.q. 'onder het oog' van Hoeve Villare binnen de bestemming 'Recreatie' komt te liggen.

Dit is ook een meer voor de hand liggende locatie dan de huidige, die gelegen is binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'.

Conclusie

█ verzoekt u om locatie van de beoogde speel- en ligweide naar de directe omgeving c.q. 'onder het oog' van Hoeve Villare, binnen de bestemming 'Recreatie', te verplaatsen. Daarnaast verneemt █ graag hoe deze speel- en ligweide zal worden ingericht.

Verzoek

█ vraagt zich af of voorliggend ontwerp in een evenwichtige toedeling van functies en locaties voorziet (ETFAL), gezien de hierdoor veroorzaakte verslechtering van █ woon- en leefklimaat. █ kan dan ook niet instemmen met de huidige versie van het ontwerp.

█ hoopt dan ook van harte dat initiatiefnemers bereid zijn om het plan op de hierboven omschreven wijzen aan te passen, zodat verdere overlast kan worden voorkomen.

Met vriendelijke groet,
ARAG Rechtsbijstand

A large, dark, rectangular redacted area covering the signature of the ARAG lawyer.

Jurist