

Betreft: bezwaren en aandachtspunten inzake de vergunningsaanvraag Cottesserhoeve

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens **Natuurmonumenten, Stichting Het Limburgs Landschap** en de **Natuur en Milieufederatie Limburg** willen wij onze bezwaren kenbaar maken tegen de geplande transformatie van de Cottesserhoeve naar een park met 83 recreatiewoningen. Deze ontwikkeling bedreigt niet alleen de unieke natuur- en cultuurhistorische waarden van het gebied, maar staat ook op gespannen voet met strategische doelstellingen van de gemeente Vaals, zoals het partnerschap binnen Natuurkracht en de bescherming van het natuurlijke landschap als oplossing tegen klimaatverandering. Het toestaan van deze ontwikkeling brengt schade toe aan het beschermd dorpsgezicht Camerig, en zou de beschermde status van andere dorpsgezichten in Zuid-Limburg in gevaar kunnen brengen. Het scheidt immers een precedent waardoor de bescherming van vergelijkbare landschappen in de regio onder (verdere) druk kan komen te staan.

In de bijlage treft u een uitgebreidere toelichting op onze bezwaren. Onze oproep aan de gemeenteraad van Vaals is om:

- **De vergunningsaanvraag van InLeisure af te wijzen**, gezien de onherstelbare schade die deze ontwikkeling zal veroorzaken aan natuur, cultuurhistorie en het natuur- en klimaatbeleid van de gemeente.
- **In te zetten op natuurherstel**, door de Cottesserhoeve om te vormen tot een natuurgebied dat aansluit bij of (beter nog) onderdeel wordt van het Natuurnetwerk Nederland, Natura 2000-waarden helpt te versterken en de ecologische verbindingen die essentieel zijn voor de regio verbetert.
- **Te werken aan een regionale visie voor verblijfsrecreatie samen met het college en de Provincie Limburg**, waarbij natuurbehoud en duurzame ontwikkeling centraal staan, en waarin de lange termijngevolgen van de sterke regionale toename van recreatie en toerisme voor het landschap en de biodiversiteit worden meegenomen.

Het besluit dat u neemt, heeft niet alleen invloed op de Cottesserhoeve, maar op de toekomst van Zuid-Limburg als geheel.

Hoogachtend,

Pascale Plusquin – Directeur Natuur en Milieufederatie Limburgs

Mede namens Stichting Het Limburgs Landschap, en Vereniging Natuurmonumenten.

Bijlage 1

Verstening van Zuid-Limburg: de Cottesserhoeve in het grote plaatje

Zuid-Limburg wordt geconfronteerd met een groeiende druk van recreatieve ontwikkelingen die het landschap en de natuur ondermijnen. Het omzetten van tijdelijke recreatiecampings naar permanente woningen versterkt de verstening van het landschap, wat de ecologische waarde van het gebied aantast. Het voorstel voor de omvorming van de Cottesserhoeve past in deze trend, die zich op heel wat meer plekken voordoet in de regio, en verhoogt de druk op de al kwetsbare natuur- en cultuurhistorische waarden.

De Cottesserhoeve ligt in een historisch belangrijk landschap, met elementen zoals de Bellehoeve, vakwerkboerderijen en holle wegen, die deel uitmaken van het beschermd dorpsgezicht Camerig-Cottessen. Het plan om 83 recreatiewoningen te bouwen zou deze historische elementen en het karakter van het gebied aanzienlijk verstoren. Het verlies van deze authentieke landschapselementen heeft niet alleen gevolgen voor het gebied zelf, maar schaadt ook de bredere identiteit van Zuid-Limburg.

Daarnaast worden de plannen voor de Cottesserhoeve aangedreven door investeerders die gericht zijn op korte termijn rendement, zonder garanties voor toekomstig beheer en onderhoud van panden en de (groene) omgeving. Deze werkwijze doet zich steeds vaker voor in Zuid-Limburg en leidt tot versnippering van eigendom, een gebrek aan transparantie in de bedrijfsvoering, en onzekerheid over ontwikkelingen van de nieuw ingerichte omgeving op de lange termijn. De vraag rijst wie de verantwoordelijkheid draagt wanneer deze projecten op termijn failliet gaan of worden verkocht. Het toestaan van dit soort ontwikkelingen schept een precedent dat Limburg reduceert tot een economisch wingewest.

Elke nieuwe ontwikkeling draagt bij aan de cumulatieve schade aan natuur, cultuurhistorie en landschap. Het ontbreken van een regionale visie voor recreatie heeft geleid tot een onsamenhangend beleid, waarbij de lange termijngevolgen van verstening via vakantiewoningen worden meegewogen. De cumulatieve effecten van zulke verstening in Zuid-Limburg, inclusief de Cottesserhoeve, dragen bij aan een verlies van de bijzondere waarde van het landschap als geheel.

De toekomst van Zuid-Limburg hangt af van de wijze waarmee we omgaan met de druk die wordt uitgeoefend door toerisme, recreatie en de verstedelijking van het landschap.

Nationaal Landschap Zuid-Limburg en de gevolgen voor Cottesserhoeve

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is een van de mooiste en ecologisch waardevolste gebieden van Nederland. Dit gebied is geclassificeerd als Nationaal Landschap vanwege zijn unieke landschap, rijke biodiversiteit en cultuurhistorische betekenis. De status van Nationaal Landschap brengt specifieke verplichtingen met zich mee, waarbij de nadruk ligt op het beschermen van het landschap tegen verstedelijking, het behoud van de cultuurhistorische integriteit, en het versterken van ecologische verbindingen.

Volgens de **Omgevingswet** moeten ruimtelijke ontwikkelingen binnen een Nationaal Landschap zorgvuldig worden afgewogen, met speciale aandacht voor de bescherming van natuur- en cultuurhistorische waarden. Nieuwe ontwikkelingen mogen de kenmerkende waarden van het landschap niet aantasten. De bouw van 83 recreatiewoningen op de Cottesserhoeve tast de visuele en ecologische integriteit van het landschap aan en is daardoor in strijd met de doelstellingen van het Nationaal Landschap.

De versterking van een dergelijk landschap, zoals het omzetten van een camping in permanente recreatiewoningen door ons wordt beschouwd, is een aantasting van het oorspronkelijke karakter van het gebied en achten we zeer onwenselijk.

Historische benadering

Het is voor ons onbegrijpelijk dat een geleidelijke ontwikkeling van Cottesserhoeve als constant verder groeiende camping heeft kunnen plaatsvinden en vervolgens door de overheden is getolereerd. Het gebrek aan handhaving gedurende de afgelopen 40 jaar heeft bijgedragen aan de huidige situatie, resulterend in een verrommelde camping. Het feit dat deze situatie is ontstaan mag geen argument zijn om een nieuw plan, dat voor sommigen als een verbetering ten opzichte van de huidige situatie wordt gepresenteerd, dan maar goed te keuren.

De gemeenteraad zou ambitie moeten tonen, en terug durven gaan naar een landschap dat past binnen de criteria van een Beschermd Dorpsgezicht en het Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Ecologische impact

De Cottesserhoeve ligt in een ecologisch waardevolle en kwetsbare omgeving, te midden van Natura 2000-gebied Geuldal en nabij het Vijlenerbos. Het gebied fungeert als habitat voor in Nederland zeldzame dieren en planten, die last kunnen hebben van de voorgenomen ontwikkeling.

Enkele voorbeelden:

- **Vuursalamander:**

Het Geuldal is een van de laatste toevluchtsoorden van deze ernstig bedreigde amfibie in Nederland. De vuursalamander is afhankelijk van schone bronbeken. De Berversbergbeek en Cottesserbeek zijn een belangrijk leefgebied voor de vuursalamander, die met zekerheid in het gebied is aangetroffen (Habitatanalyse, Provincie Limburg, 2021). Deze soort is uiterst gevoelig voor verstoringen van de hydrologie, het landschap en de kwaliteit van het water. Het plan om recreatiewoningen te bouwen in de nabijheid van de Berversbergbeek zal de leefomstandigheden van deze kwetsbare soort negatief beïnvloeden, vooral door veranderingen in de waterstroom, verhoogde verstoring door menselijke aanwezigheid en een toenemende kans op watervervuiling door de aanwezigheid van een huisjespark.

- **Hazelmuis:**

De hazelmuis, een Europese prioritaire soort, heeft als leefgebied het netwerk van hagen, graften en bosranden in het plangebied. Dit netwerk is essentieel voor de voortplanting en migratie van de hazelmuis. De geplande woningen zouden niet slechts tijdelijk, maar jaarrond bewoond worden. In de beoogde situatie waarin er voortdurend menselijke activiteit plaatsvindt, zou dit negatieve gevolgen kunnen hebben voor de hazelmuis door verstoring.

- **Andere bedreigde soorten:**

Naast de hazelmuis en vuursalamander herbergt het gebied diverse andere beschermde soorten, zoals vleermuizen (onder andere franjestaart, rosse vleermuis), de alpenwater- en vinpootsalamander, verschillende kikkersoorten en zeldzame libellensoorten. Deze soorten zijn ook gevoelig voor verstoring door menselijke activiteiten, zeker wanneer deze permanent zijn, zoals het geval is bij jaarrond recreatie.

Verharding en hydrologische schade

De verharding van het terrein door de aanleg van 83 recreatiewoningen zou de afwatering in het gebied sterk kunnen beïnvloeden. Zelfs het gebruik van **halfverharde verharding**, zoals gesuggereerd in de plannen, kan onvoldoende mogelijkheden voor waterinfiltratie bieden, wat de waterkwaliteit in de beek en de omliggende natuur in gevaar brengt. Als er een verhoogde oppervlakkige afwatering plaats vindt door verharding, kan dit leiden tot sedimentatie, verlies van habitats en verminderde waterkwaliteit.

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

De Cottesserhoeve ligt in het beschermd dorpsgezicht Camerig-Cottessen, dat zijn status ontleent aan de ongeschonden kleinschalige ontginningsstructuur en de aanwezigheid van waardevolle monumentale elementen. De voorgestelde ontwikkeling staat haaks op de bescherming van dit gebied.

Waarde van het beschermd dorpsgezicht

Het gebied omvat belangrijke cultuurhistorische elementen zoals vakwerkboerderijen, holle wegen en graften in een historische context. Deze maken deel uit van een uniek middeleeuws ontginningslandschap dat onlosmakelijk verbonden is met de identiteit van de regio.

Zoals beschreven in de toelichting bij het besluit tot vaststelling van het beschermd dorpsgezicht, **“kan ieder nieuw element de gaafheid van het geheel verstoren.”** De voorgestelde ontwikkeling zal de visuele en historische eenheid van het gebied ernstig aantasten, wat in strijd is met de doelstellingen van de bescherming.

Verlies van visuele gaafheid

De beoogde bebouwing zal de visuele samenhang van het landschap verstoren, wat de authentieke uitstraling van dit historische dorpsgezicht ondermijnt.

Natuurkracht: strategische doelen ondermijnd

De gemeente Vaals is een belangrijke partner in het Natuurkracht-initiatief, dat gericht is op het versterken van de regio tegen de gevolgen van klimaatverandering, zoals wateroverlast en droogte. De ligging van de Cottesserhoeve, op een helling in het beekdal, maakt het een uitstekend voorbeeld van hoe, bij een goede inrichting, natuurlijke processen kunnen worden benut

Natuur als oplossing voor wateroverlast en droogte

Een natuurlijk landschap met veel begroeiing werkt als een spons, waarbij regenwater wordt opgenomen en de kans op overstromingen sterk wordt verminderd. De voorgestelde verharding van het terrein, zelfs als het gaat om half verharding, vermindert het vermogen van het landschap om water vast te houden. Dit staat haaks op de doelstellingen van **Natuurkracht** om wateroverlast te verminderen en de biodiversiteit te versterken. Beredeneerd vanuit Natuurkracht is geheel natuurlijke invulling optimaal. Dat is, passend binnen het historische landschap, een situatie met bloemrijke graslanden doorsneden met heggen en hagen.

Verlies van groene infrastructuur

De ontwikkeling vermindert het vermogen van het gebied om water vast te houden, de grondwaterpeilen aan te vullen en het ecosysteem te ondersteunen. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de lokale flora en fauna, maar ondermijnt ook de bredere klimaatdoelen van de gemeente Vaals. De natuurvriendelijke maatregelen die in samenwerking met **Natuurkracht** zijn ontwikkeld in de regio, worden hierdoor ernstig belemmerd.

Inconsistentie met gemeentelijk beleid

De gemeente heeft zichzelf gecommitteerd aan het versterken van de regio tegen de gevolgen van extreem weer en het bevorderen van groene infrastructuur. Door een project goed te keuren dat deze doelen ondermijnt, wordt de geloofwaardigheid van de gemeente als partner in Natuurkracht ernstig aangetast.