

Artikel 36 – Schriftelijke vragen ODE

Betreft: Fun Valley – landschappelijk voorstel d.d. 3 december 2025

Eijsden, 9 februari 2026

Geacht college,

Aangezien wij de berichten over de bouw van 66 vakantieappartementen aan de Maasoever via socials hebben vernomen en geen zicht hebben op een behandeling in de raad, vragen wij informatie hierover middels de volgende vragen.

Graag zien wij de beantwoording tegemoet binnen de daarvoor gestelde termijn, waarvoor dank.

Maria Janssen, fractievoorzitter ODE

Voorafgaande vraag in het licht van:

Toepassing rechtsregime Beleidsregels Grote Rivieren.

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de eis van het onderdeel aanleg van voorzieningen voor waterrecreatie of extensieve uiterwaardrecreatie in het kader van het stroomvoierend rivierbed.

Graag aangeven waarom u van oordeel bent dat de voorgenomen ontwikkeling van 66 grootschalige recreatiewoningen onder dit onderdeel valt. Ons inziens is dit geen waterrecreatie en ook geen extensieve uiterwaardrecreatie. Aanvullend wijzen wij op het feit dat in de verkeerstoets wordt uitgegaan van verkeersbewegingen over land en niet over water. (paragraaf 4.3.2 van het ontwerp TAM-omgevingsplan).

1. Welke concrete wettelijke bepaling, beleidsregel of schriftelijke instructie schrijft voor of staat toe dat deze ontwikkeling planologisch wordt beoordeeld onder het oude regime van de Beleidsregels Grote Rivieren, terwijl in paragraaf 3.1.2 expliciet wordt aangegeven dat het nieuwe Bgr-regime van kracht wordt en het uitgangspunt voor niet-riviergebonden activiteiten is gewijzigd van 'ja, mits' naar 'nee, tenzij'? (zie paragraaf 3.1.2, pagina's 10–11)
2. Welke expliciete afweging heeft het college gemaakt tussen toetsing aan het actuele beleidskader en toepassing van het oude regime, zoals beschreven in paragraaf 3.1.2, en waar is deze afweging vastgelegd in de bestuurlijke besluitvorming? (paragraaf 3.1.2, pagina 10–11)
3. Op basis van welke toetsingscriteria acht het college deze werkwijze verenigbaar met het gelijkheidsbeginsel, gelet op de passage waarin wordt gesteld dat initiatiefnemer, gemeente en Rijkswaterstaat "van mening zijn geweest" dat gebruikmaken van het oude regime wenselijk was? (paragraaf 3.1.2, pagina 10)

Watervergunning 2008: actualiteit en toepasbaarheid

4. Op welke juridische grondslag kan de watervergunning uit 2008 als referentiekader dienen, terwijl in paragraaf 3.1.3 wordt gesteld dat het bijbehorende structuurontwerp

grotendeels niet is gerealiseerd en de groeninrichting en taludaanpassing geen onderdeel uitmaken van de huidige aanvraag?
(paragraaf 3.1.3, pagina 12)

5. Welke onderdelen van de vergunning uit 2008 beschouwt het college als materieel actueel, gezien de toelichting dat uitsluitend het 'vergunde groenaandeel' leidend blijft en feitelijke uitvoering daarvan grotendeels ontbreekt?
(paragraaf 3.1.3 en pagina 12–13, inclusief tabel groenvergelijking)
6. Waarom is niet gekozen voor een integrale herbeoordeling van de watervergunning uit 2008, terwijl in hoofdstuk 5 sprake is van een functiewijziging naar 66 recreatiewoningen met permanente verblijfsfunctie?
(hoofdstuk 5, met name paragraaf 5.1, pagina 26–27)

Zorgvuldigheid en rivierkundige beoordeling

7. Welke concrete berekeningen, modellen of deskundigenadviezen liggen ten grondslag aan de conclusie dat het rivierkundig effect 'nihil' is, zoals gesteld in paragraaf 3.1.2, en waar zijn deze stukken bestuurlijk vastgelegd? Waar te vinden?
(paragraaf 3.1.2, pagina 11)
8. Op welke wijze zijn cumulatieve effecten van permanente bebouwing, aanlegsteigers en intensiever recreatief gebruik betrokken bij deze beoordeling, gelet op de weergave van functies en steigers in de overzichtstekening en het inrichtingsplan? (afbeelding "Vergunde ruimtelijke situatie recreatiewoningen", pagina 11, en inrichtingsplan tekening 2024-2760)

Natura 2000, ecologie en voorzorgsbeginsel

9. Op basis van welke juridische toets is vastgesteld dat een quickscan flora en fauna volstaat, terwijl in paragraaf 4.3 wordt aangegeven dat meerdere beschermde soorten in de omgeving voorkomen en het Natura 2000-gebied 'Maas bij Eijsden' op circa 250 meter ligt?
(paragraaf 4.3 en paragraaf 3.2.1, pagina's 14–16 en 23)
10. Wat is de invloed van deze ontwikkeling op het fourageergebied voor m.n. ganzen en zwanen aan de overzijde van de Oosterweg
11. Hoe heeft het college het ontbreken van een gebiedsbrede ecologische analyse afgewogen tegen het voorzorgsbeginsel, mede in het licht van paragraaf 7.6 Groenblauwe mantel en de nabijheid van Natura 2000?
(paragraaf 3.2.1, pagina 15–16)
12. Welke onderdelen van het advies van de gemeentelijke adviescommissie zijn als niet-essentieel aangemerkt, terwijl in paragraaf 3.3.4 expliciet wordt gesteld dat onder meer de ecologische analyse, zichtlijnen en architectonische visie nog onvoldoende zijn uitgewerkt?
(paragraaf 3.3.4, pagina 18)

Groencompensatie en juridische verifieerbaarheid

13. Op basis van welke juridisch toetsbare methodiek vergelijkt het college huidig groen, vergund groen en nieuw groen, zoals gepresenteerd in de tabellen in paragraaf 3.1.3 en paragraaf 5.4, terwijl verschillende maatvoeringen worden gehanteerd?
(pagina's 13 en 32)
14. Welke juridische redenering rechtvaardigt dat groen dat uitsluitend planologisch is vergund maar nooit is gerealiseerd, zoals beschreven bij de vergunning uit 2008, wordt ingezet als referentie voor compensatie in paragraaf 5.4?
(paragraaf 3.1.3 en 5.4, pagina's 12–13 en 32)
15. Welke locatiespecifieke ruimtelijke belangen rechtvaardigen een afwijking van het Omgevingsplan van rechtswege, gelet op de constatering in paragraaf 3.3.1 dat verblijfsrecreatie en bebouwing buiten bouwvlakken planologisch niet zijn toegestaan?
(paragraaf 3.3.1, pagina 16–17)

Besluitrijpheid, fasering en Awb

16. Welke juridische criteria hanteert het college om te bepalen dat planologische besluitvorming mogelijk is, terwijl in paragraaf 3.3.4 expliciet wordt aangegeven dat ecologie, hemelwaterinfiltratie en architectonische uitwerking worden doorgeschoven naar de vergunningfase, in het licht van de artikelen 3:2 en 3:46 Awb?
(paragraaf 3.3.4, pagina 18)
17. Waarom ontbreekt in de verplichte onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking een deugdelijke onderbouwing waarom deze ontwikkeling niet binnen het stedelijk gebied kan plaatsvinden (paragraaf 4.2.3 van het ontwerp TAM-omgevingsplan).
18. Waarom zet de gemeente in op grootschalige, dure recreatiewoningen aan het waterfront van de Maas, waardoor de gewone burger steeds minder ruimte krijgt om aan de Maas te recreëren.
19. Welke bedrijfsgebouwen in het plangebied worden hergebruikt voor de voorgenomen ontwikkeling, zoals wordt gesuggereerd in paragraaf 4.3.2 van het ontwerp TAM-omgevingsplan onder het kopje herbenuttingsmogelijkheden. De bedoeling van de provinciale verordening is om juist binnen de gemeentegrens te kijken naar herbenuttingslocaties en niet alleen in het plangebied.
20. Voor de beoogde ontwikkeling is het gemeentelijk kwaliteitsmenu van toepassing. Wij verzoeken u om in dit kader uit te leggen in hoeverre u de mening bent toegedaan dat het hier gaat om voorzieningen die afhankelijk zijn van een ligging in het buitengebied (paragraaf 4.5.1 van het ontwerp TAM-omgevingsplan).
21. Waarop baseert u de mening dat met dit plan sprake is van een parkachtige setting die bijdraagt aan de kwaliteit van het buitengebied langs de Maas, meer dan nu het geval is?
22. Waarom bent u van oordeel dat er geen aanvullende compensatie dient plaats te vinden?
23. Waarom is er geen akoestisch onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat bij de recreatiewoningen sprake is van een goede kwaliteit van de leefomgeving. Op de Oosterweg mag namelijk 80 km/h gereden worden.

24. Hoe komt u bij het ontbreken van een dergelijk geluidsonderzoek tot het besluit dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? (paragraaf 5.4 van het ontwerp TAM-omgevingsplan). Mede gezien de huidige overlast die door omwonenden reeds wordt ervaren door de grootschalige ontwikkelingen rondom Van Oys?
25. Waarom is er geen voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het ontwerp TAM-omgevingsplan ten aanzien van de noodzakelijke waterberging (paragraaf 5.9 van het ontwerp TAM-omgevingsplan en de bijbehorende regeling).
26. Voor de gebruiksfase geldt een stikstofdepositie van meer dan 0,01 mol/ha/jr. Waarom is er gelet op het feit dat hier gebruik gemaakt gaat worden van interne saldering geen voortoets of een passende beoordeling uitgevoerd? Tevens is sinds 14 januari jl. sprake van de additionaliteitstoets. Het TAM-omgevingsplan dient op dit punt in ieder geval nog aangevuld te worden (paragraaf 5.10.1 van het ontwerp TAM-omgevingsplan).
27. Waarom is er bij deze geplande ontwikkeling geen ecologische voortoets uitgevoerd naar de effecten (verstoring/verslechtering door geluidhinder, lichthinder, stikstofdepositie, betreding, mechanische effecten (bv. golfslag) die de leefgebieden van beschermde soorten en planten kunnen schaden en het behalen van instandhoudingsdoelen in de weg staan) op de Natura2000-gebieden in de nabijheid van het plangebied? (paragraaf 5.10.1 van het ontwerp TAM-omgevingsplan).
28. Waarom vindt u een veldbezoek van 1 uur op het heetste moment van de dag voor het plangebied inclusief het eiland aan de overzijde voldoende om een goed beeld te krijgen van de habitatgeschiktheid in het kader van ecologie (paragraaf 5.10.2 Van het ontwerp TAM-omgevingsplan). Op basis van de resultaten van de quickscan zou een nader soortgericht onderzoek hier zeker op zijn plaats zijn. Mede gelet op de ervaringen van evenementen op de oevers van de Maas.
29. Waarop baseert u de verwachting dat recreanten deze grootschalige, luxe recreatiewoningen per openbaar vervoer (touringcar) of fiets zullen bezoeken? (paragraaf 5.11. van het ontwerp TAM-omgevingsplan).
30. Waarop baseert u het oordeel dat paragraaf 5.12 voldoet aan de instructieregel van de provincie inzake klimaatadaptatie?
31. Waarop baseert u Bent u ook van mening dat de stelling in de paragraaf over lichthinder dat uit de quickscan flora en fauna blijkt dat de beoogde situatie wat betreft lichthinder geen belemmering vormt voor de natuur, geen steun vindt in de quickscan flora en fauna. In de quickscan is immers niet naar lichthinder gekeken
32. Wij verzoeken om uitleg waarom er geen anterieure overeenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer, maar gekozen wordt voor een kostenverhaalsbeschikking (paragraaf 6.1 van het ontwerp TAM-omgevingsplan).
33. Waarom heeft de participatie uitsluitend met nabijgelegen bedrijven plaatsgevonden? Uit het verslag van de omgevingsdialoog blijkt niet dat met omwonenden is gesproken (paragraaf 6.2 van het ontwerp TAM-omgevingsplan). In het kader van goede participatie dient deze plaats te vinden met burgers (m.n. inwoners Oost-Maarland), ondernemers, betrokken overheden en overige instanties (o.a. Limburgs Landschap).