



Bestemmingsplan

-Toelichting-

Partiële herziening BP Buitengebied 2012 – Oeverweg 2

Gemeente Valkenburg a/d Geul

Bestemmingsplan

-Toelichting-

Partiële herziening BP Buitengebied 2012 – Oeverweg 2

Gemeente Valkenburg a/d Geul

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0994.2019BP01-ON01
Rapportnummer:	M167502.008/ASA
Opdrachtgever:	de heer E. Olberts en mevr. N. Drummen
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogele
Status:	ontwerp
Datum:	1 mei 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	10
2.3	Ruimtelijke effecten.....	11
3	Beleid.....	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	13
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	14
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	15
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	16
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu/Intergemeentelijke structuurvisie.....	17
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid.....	18
3.3	Gemeentelijk beleid.....	18
3.3.1	Geldend bestemmingsplan.....	18
3.3.2	Conclusie gemeentelijk beleid.....	19
4	Milieutechnische aspecten.....	21
4.1	Bodem.....	21
4.2	Geluid.....	21
4.3	Milieuzonering.....	22
4.3.1	Algemeen.....	22
4.3.2	VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'.....	22
4.3.3	Conclusie.....	23
4.4	Luchtkwaliteit.....	23
4.4.1	Algemeen.....	23
4.4.2	Het besluit NIBM.....	24
4.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	24
4.4.4	Conclusie.....	24
4.5	Externe veiligheid.....	24
5	Overige ruimtelijke aspecten.....	27
5.1	Archeologie.....	27

5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet).....	27
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	27
5.1.3	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie	27
5.2	Kabels en leidingen.....	28
5.3	Verkeer en parkeren.....	28
5.3.1	Verkeersstructuur.....	28
5.3.2	Parkeren	28
5.4	Waterhuishouding.....	28
5.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	28
5.4.2	Provinciaal beleid	29
5.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	29
5.4.4	Afvalwater en hemelwater	29
5.4.5	Conclusie	30
5.5	Natuur en landschap	31
5.5.1	Kernkwaliteiten	31
5.5.2	Natura2000.....	32
5.5.3	Inpassingsplan	33
5.6	Flora en fauna.....	34
5.6.1	Algemeen.....	34
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	35
5.6.3	Gebiedsbescherming	35
5.6.4	Conclusie flora en fauna	35
5.7	Duurzaamheid	35
6	Uitvoerbaarheid.....	37
6.1	Grondexploitatie.....	37
6.1.1	Algemeen.....	37
6.1.2	Exploitatieplan.....	37
6.2	Planschade.....	38
7	Planstukken	39
7.1	Algemeen.....	39
7.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	39
7.2.1	Toelichting	40
7.2.2	Regels	40
7.2.3	Verbeelding	41
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....	43
8.1	Inleiding.....	43
8.2	Vooroverleg.....	43

8.3	Inspraak	43
8.4	Formele procedure	44
8.4.1	Algemeen	44
8.4.2	Zienswijzen	44
9	Bijlagen.....	45

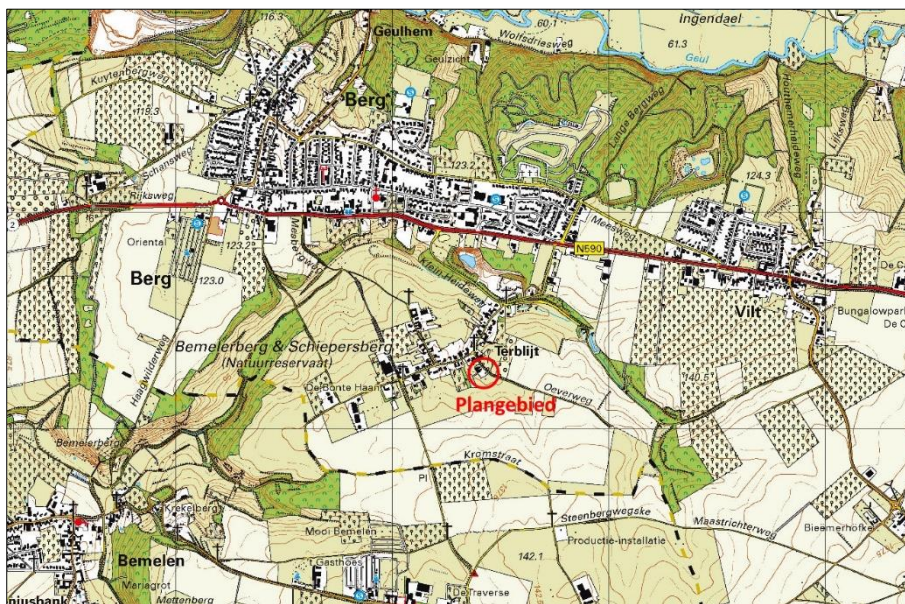
1 Inleiding

De heer E. Olberts en mevrouw N. Drummen (hierna ook: de initiatiefnemers) zijn voornemens de bestaande paardenfokkerij, p/a Oeverweg 2 te (6325PC) Berg en Terblijt, uit te breiden met een nieuw te bouwen schuur. Tevens wordt het planvoornemen aangegrepen om de bestaande paardenbak planologisch te regelen en de verbouwing van een bestaand schuurtje naar een garage mogelijk te maken.

Op de locatie Oeverweg 2 te Berg en Terblijt ligt een kleine boerderijlocatie, welke nog steeds agrarisch in gebruik is. De oorspronkelijke gemengde bedrijfsvoering en later varkensfokkerij is alle geruime tijd geleden beëindigd. Momenteel worden ter plekke dressuur- springpaarden gefokt, KWPN (Koninklijk Warmbloed Paardenstamboek Nederland) en Zangersheide-paarden.

Door de omvorming van circa 7 hectare akkerland naar grasland bestaat de mogelijkheid een groot deel van de voerbehoefte in eigen beheer te houden en de beweiding te concentreren rond de locatie Oeverweg 2 te Terblijt. Dit gebruik past tevens beter bij het kleinschalige cultuurlandschap rondom Terblijt. Hiervoor is wel extra opslagcapaciteit nodig. Tevens bestaat de wens om de voertuigen/machines welke worden gebruikt voor de paardenhouderij in een afsluitbare ruimte te stallen. De voertuigen en machine worden in de huidige situatie noodgedwongen verspreid in de openlucht over het erf geplaatst. Dit geeft een rommelige uitstraling welke niet past in het kwalitatief hoogstaand en kleinschalig landschap.

De initiatiefnemers kunnen deze opslag en stalling niet binnen de bestaande bebouwing van de boerderij realiseren, omdat sprake is van kleinschalige, karakteristieke bebouwing waarvan de stallen en schuren reeds in gebruik zijn als paardenstallen en berging.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het geldende planologische regime biedt nauwelijks ruimte voor uitbreiding. Om de uitbreiding

mogelijk te maken, zal van het huidige bestemmingsplan moeten worden afgeweken.

Afwijken van een bestemmingsplan is alleen toegestaan, indien deze afwijking in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit dient te worden aangetoond door voorliggende toelichting.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

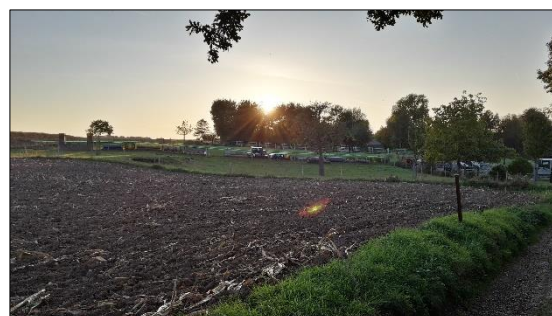
Het plangebied is gelegen aan de Oeverweg 2 te Berg en Terblijt. Kadastraal is de locatie bekend als Gemeente Valkenburg a/d Geul, sectie L, nr. 245.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

Het plangebied is gelegen in het gehucht Terblijt, ten zuiden van de kern Berg. Terblijt is gelegen aan het begin van een droogdal, ingesneden in het plateau van Margraten. Rondom Terblijt is momenteel nog een schil van kleinschalige cultuurhistorische landschapselementen gelegen.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.

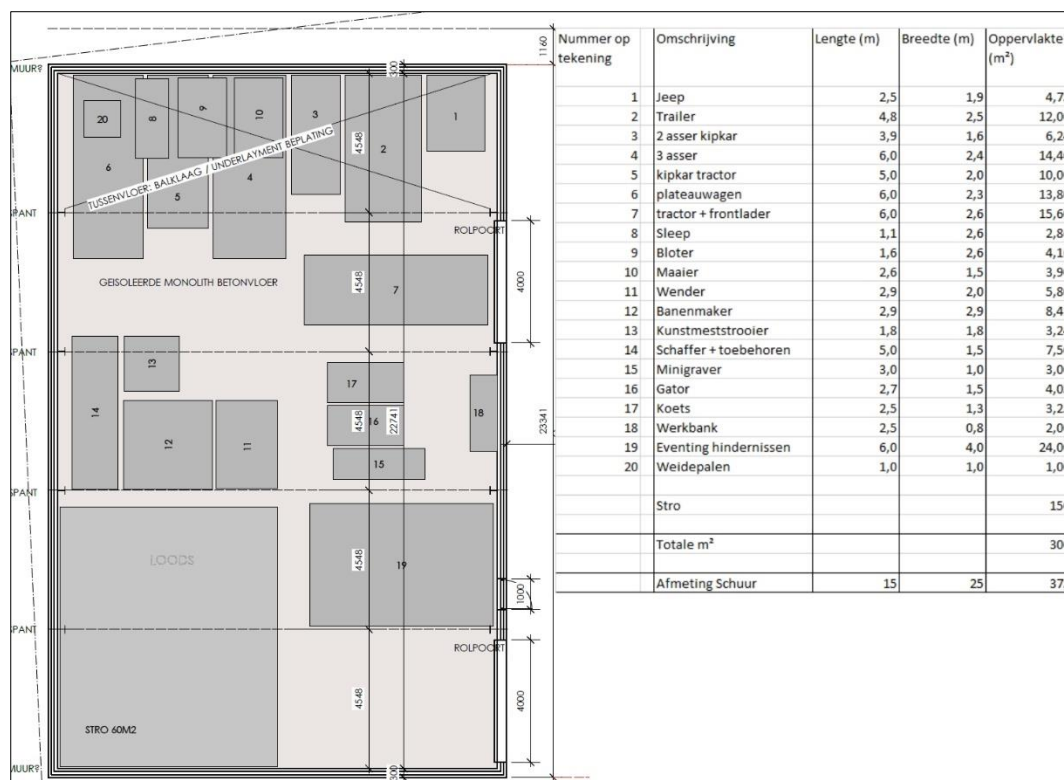


Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

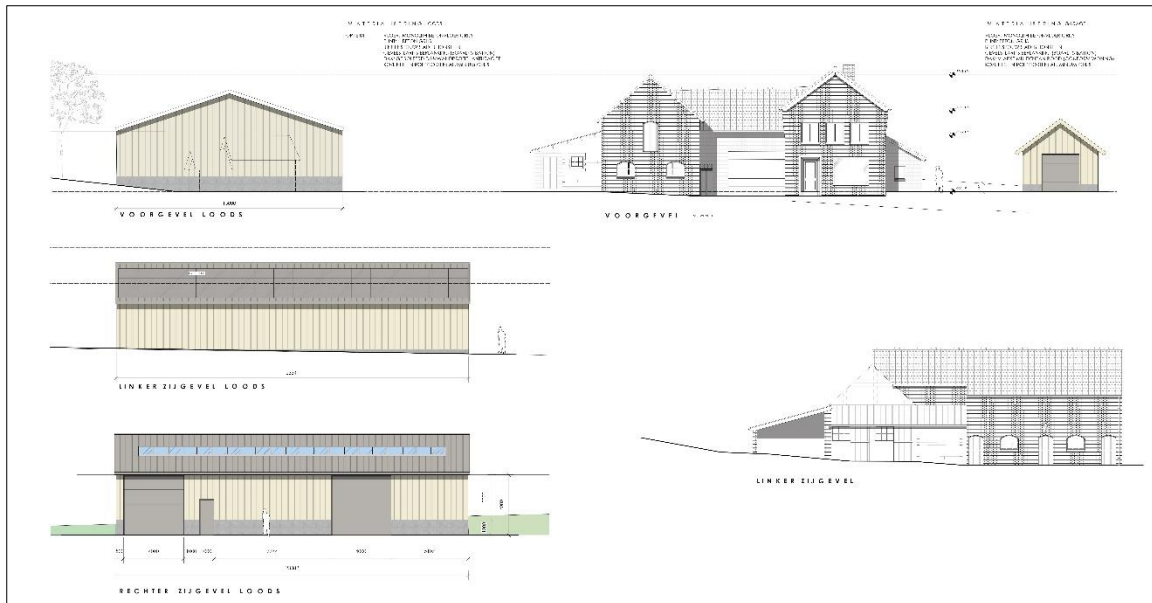
Wegens de uitbreiding van de fokkerij en het in gebruik nemen van 7 hectare landbouwgrond op korte afstand van de locatie Oeverweg 2, is extra opslagcapaciteit nodig. Het onderhouden van de weilanden betekent dat machines nodig zijn, die veilig en droog gestald moeten worden. Tevens zal het van het grasland afkomstige hooi opgeslagen moeten worden, waarna dit wordt gebruikt als voer voor de paarden. Hierbij moet worden aangetekend dat de fokkerij-activiteiten worden uitgeoefend naast een parttime baan en de initiatiefnemers hebben ook niet de ambitie om de agrarische activiteiten zodanig uit te breiden dat dit een gezinsinkomen oplevert. Gelet op de omvang van de locatie wordt dit ook niet opportuun geacht. Het bestemmingsvlak heeft immers een oppervlakte van krap 2.000 m², terwijl een moderne agrarische bedrijfsvoering tussen de 10.000 en 15.000 m² aan ruimte nodig heeft. Een doorgroei naar een volwaardig agrarisch bedrijf is dan ook niet beoogd. Initiatiefnemers kunnen de beoogde opslagruimte niet binnen de bestaande bebouwing van de boerderij realiseren, omdat sprake is van kleinschalige, karakteristieke bebouwing waarvan de stallen en schuren reeds in gebruik zijn als paardenstallen en berging.

Vandaar dat aan het college van burgemeester en wethouders is verzocht principemedewerking te verlenen voor het realiseren van een schuur bij de bestaande bebouwing. Tevens werd verzocht een bestaand schuurtje te verbouwen tot garage. In dit verzoek is bewust gekozen om uit te gaan van het eindbeeld van de fokkerij. Het college heeft ingestemd met dit verzoek. Omdat een volwaardig agrarisch bedrijf niet het doel is van voorliggende ontwikkeling, kan voldaan worden in het toevoegen van een beperkte bouwmassa. De afmetingen en de invulling van de beoogde schuur is dan ook voldoende om aan de behoefte van extra opslagcapaciteit te kunnen voldoen.



Invulling schuur

Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende afbeelding van de beoogde situatie inzichtelijk gemaakt. Een vergrote versie van de bestaande en beoogde situatie zijn bijgevoegd in **bijlage 1**.



Bouwtekening beoogde schuur (Paul Bovens Architectural Design)

2.3 Ruimtelijke effecten

Met het huidige bouwplan wordt beoogd een eindbeeld te geven van de gewenste situatie. Een situatie die wonen en werken met paarden op een karakteristieke boerderijlocatie mogelijk maakt, zonder de kleinschaligheid van het landschap en de kernrandzone van Terblijt aan te tasten.

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de maat en schaal van de bestaande bebouwing. Door gebruik te maken van houten beplanking voor de schuur is sprake van een hoogwaardig bouwplan dat op gaat in de omgeving. Tevens wordt een bestaand schuurtje verbouwd tot garage, waarbij het aanzien van het bestaande gebouwtje nauwelijks wordt gewijzigd. Initiatiefnemers zullen de beoogde bebouwing verder landschappelijk inpassen met streekeigen beplanting, in overleg met de gemeente Valkenburg aan de Geul en de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg.

De ruimtelijke effecten worden dan ook aanvaardbaar geacht.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' en de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Witten, Vaals en Valkenburg aan de Geul'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of

landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn. Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling, namelijk het realiseren van een schuur en garage samen met het planologisch regelen van een bestaande paardenbak, past binnen het voorgestane Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

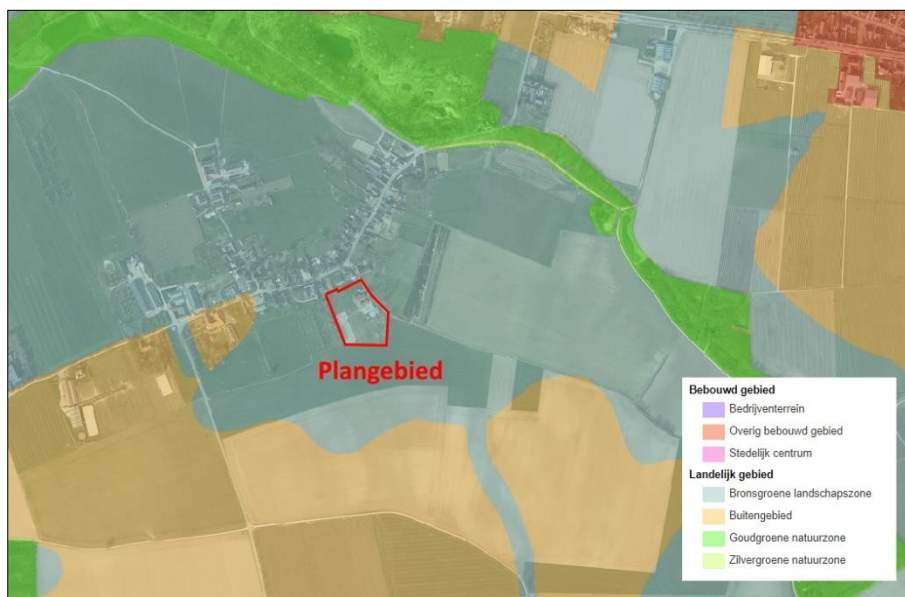
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Bronsgroene Natuurzone'.

Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.



Uitsnede kaart
'zonerings' POL2014
met ligging plangebied

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zonerings is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden'
Omgevingsverordening
Limburg 2014 met
ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg en een grondwaterbeschermingsgebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het

beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdal, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake. In paragraaf 5.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het beleid ten aanzien van het grondbeschermingsgebied is gericht op het voorkomen van verontreiniging van het grondwater rondom de waterwingebieden. De concrete regelgeving met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied is vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening. Bij ruimtelijke ingrepen dient er rekening gehouden te worden met het grondwater. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater. Hier wordt in paragraaf 5.4 nader op ingegaan.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu/Intergemeentelijke structuurvisie

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Witten, Vaals en Valkenburg aan de Geul', vastgesteld door de gemeenteraad op 5 april 2012.

Er zal bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied altijd moeten worden afgewogen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De eerste vraag die daarbij moet worden gesteld is of het initiatief past binnen het beleid zoals opgenomen in de structuurvisie. De tweede vraag is of de ontwikkeling voldoende intrinsieke kwaliteiten heeft qua functie en verschijningsvorm en landschappelijke inpassing op een goede wijze kan plaatsvinden.

De beoogde ontwikkeling valt onder 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding'. Uitgezonderd van uitbreiding in EHS/Natura 2000, is toevoegen van agrarische bebouwing toegestaan in de in overige zones. In alle gevallen is maatwerk, gericht op kwaliteitsverbetering, rekening houdend met de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden, noodzakelijk.

Binnen de structuurvisie worden de volgende kwaliteitsverbeterende maatregelen benoemd:

- Sloop van bestaande opstallen;
- Landschappelijke inpassing conform Landschapsvisie Zuid-Limburg;
- Afkoppeling hemelwater.

Binnen onderhavig plangebied is het niet mogelijk om bestaande opstallen te slopen. Deze zijn kleinschalig van aard en allen in gebruik ten behoeve van de fokkerij. Het planvoornemen zal landschappelijk worden ingepast conform de Landschapsvisie Zuid-Limburg. Binnen dit landschapsplan wordt ook verder ingegaan hoe het hemelwater wordt afgekoppeld en op welke wijze dit wordt opgevangen. Voor dit landschapsplan zal advies worden ingewonnen bij de Kwaliteitscommissie Zuid-Limburg.

Voor het landschapsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.5.3 van deze toelichting.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Bronsgroene natuurzone' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden.

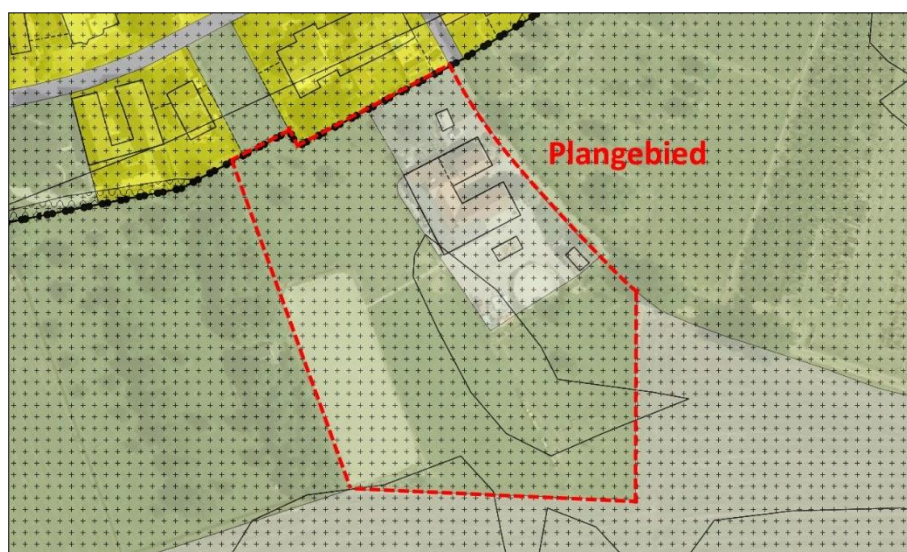
Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul deze vertaald in de haar gemeentelijke structuurvisie. Het planvoornemen zal landschappelijk worden ingepast conform de Landschapsvisie Zuid-Limburg. Daarvoor is een landschapsplan opgesteld en wordt advies ingewonnen bij de Kwaliteitscommissie Zuid-Limburg.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Geldend bestemmingsplan

De locatie Oeverweg 2 is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' en is bestemd tot 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'.

Het bouwvlak is strak rondom de bestaande bebouwing ingetekend en biedt nauwelijks ruimte voor uitbreiding. In de planregels van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is in artikel 4.7.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het bouwvlak. Deze wijzigingsbevoegdheid bevat diverse voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat sprake moet zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf, dan wel een bedrijf dat zich overtuigend in de richting van volwaardigheid ontwikkeld.



Uitsnede
bestemmingsplankaart
met aanduiding
plangebied

De fokkerij-activiteiten worden echter naast een parttime baan uitgeoefend en cliënten hebben ook niet de ambitie om de agrarische activiteiten zodanig uit te breiden dat dit een gezinsinkomen

oplevert. Gelet op de omvang van de locatie wordt dit ook niet opportuun geacht. Het bestemmingsvlak heeft immers een oppervlakte van krap 2.000 m², terwijl een moderne agrarische bedrijfsvoering tussen de 10.000 en 15.000 m² aan ruimte nodig heeft. Een doorgroei naar een volwaardig agrarisch bedrijf is dan ook niet beoogd en past niet in het kleinschalige cultuurlandschap ter plaatse.

Omdat geen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, gelet op eis van volwaardigheid, maar het college wel akkoord is met de geschetste eindsituatie van de paardenhouderij, wordt een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan in procedure gebracht.

3.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Omdat de huidige planologische functie niet wijzigt, is een bodemonderzoek in feite niet aan de orde. Ook voor de inpandige verbouwing van een schuurtje tot garage is dit niet nodig. Te zijner tijd zal bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen een verkennend bodemonderzoek worden aangeleverd.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

In onderhavig geval is sprake van de uitbreiding van een agrarische bedrijfslocatie met een schuur, een verbouwing van een schuurtje tot garage en het planologisch regelen van de huidige paardenbak. De aspecten wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai zijn vanwege het realiseren van een niet geluidsgevoelig object niet aan de orde.

Voor de toetsing of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving met betrekking tot geluid, wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

4.3.1 Algemeen

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

De beoogde planontwikkeling voorziet een uitbreiding van bebouwing van de bestaande paardenfokkerij, waarbij de stalruimte niet wordt uitgebreid. Onderhavig planvoornemen voorziet in de bouw van een nieuwe schuur voor het stallen van materiaal en de opslag van hooi en stro, de verbouwing van een schuurtje tot garage en het planologisch opnemen van de huidige paardenbak. Deze uitbreiding voorziet niet in een uitbreiding naar een volwaardig agrarisch bedrijf. Echter, de omvang van de activiteiten is wel dusdanig dat sprake is van een inrichting conform de Wet milieubeheer. Daarom blijft de ter plekke geldende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' van kracht.

De paardenfokkerij ter plekke van onderhavig plangebied valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer), en betreft een type B inrichting. Voor de activiteiten is een melding gedaan bij de gemeente Valkenburg aan de Geul. De algemene milieuregels conform het Activiteitenbesluit zijn daarmee van toepassing, waarbinnen de bedrijfsactiviteiten zich dienen te bewegen.

4.3.2 VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en het garanderen van een goed woon- en leefklimaat in woningen in de directe omgeving, heeft de VNG de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' opgesteld. In deze handreiking worden voor diverse bedrijfstypen te hanteren richtafstanden genoemd voor diverse milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar).

Voor 'paardenfokkerijen' (SBI-2008: 0143) worden navolgende richtafstanden genoemd:

- geur : 50 meter
- stof : 30 meter
- geluid : 30 meter ('C' voor continu)
- gevaar : 0 meter

Geur

De afstand tussen de paardenstallen ten opzichte van de meest nabijgelegen burgerwoningen

(gelegen aan de Lindenstraat 11 en 13) bedraagt 52 meter. Aan de richtafstand voor het aspect geur (50 meter) op basis van de VNG-handreiking wordt daarmee voldaan.

Stof

Het meest stof veroorzakende bedrijfsonderdeel van de paardenfokkerij betreft de paardenbak (buitenpiste). Deze wordt gesitueerd op een afstand van circa 52 meter ten opzichte van de achtergevel van de woning Lindenstraat 19. Aan de richtafstand voor het aspect stof (30 meter) op basis van de VNG-handreiking wordt daarmee ruimschoots voldaan.

Geluid

Met betrekking tot het milieuaspect geluid geeft de VNG-handreiking bij de te hanteren richtafstand een aanduiding 'C' voor 'continu' aan. Daarmee wordt bedoeld dat de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn. De bij voorliggende planontwikkeling geluid bepalende activiteiten betreffen met name de activiteiten in de paardenbak (buitenpiste) en de bedrijfsbebouwing zelf. Zowel de paardenbak als de bedrijfsbebouwing is op ruimschoots meer dan 30 meter gesitueerd van de meest nabijgelegen woningen. Aan de richtafstand voor het aspect geluid (30 meter) op basis van de VNG-handreiking wordt dan ook ruimschoots voldaan.

4.3.3 Conclusie

Binnen onderhavig planvoornemen wordt voldaan aan de richtafstanden opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'. Woningen in de directe omgeving vallen buiten deze richtafstanden.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de

luchtkwaliteit;

- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

4.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.504 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

4.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het planvoornemen voorziet niet van het realiseren van een gevoelig object, waardoor het besluit niet van toepassing is.

4.4.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve niet van toepassing. Desalniettemin is er een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Risicovolle inrichtingen (Bevi)

Op ca. 820 m is aan de Reutjesstraat een gasdrukregel- en meetstation van de Gasunie gelegen.

De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 25 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes (Bevt)

De planlocatie is gelegen op een afstand van ca. 650 meter van de N590. Uit de vervoersgegevens van Risicokaart.nl blijkt dat over de N590 de stofcategorie LF1 wordt vervoerd. De toxische vloeistoffen bepalen in dit geval de begrenzing van het invloedsgebied. Uit tabel 4-2 van de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) volgt dat de grens van het invloedsgebied als gevolg van transport van LF1 45 m bedraagt. Hiermee ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van de N590.

Buisleidingen (Bevb)

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Op ca. 400 m van het plangebied bevindt zich een aardgasleiding (Z-500-07) met een diameter van 12,76 " en een ontwerpdruk van 40,0 bar.

Tevens bevinden zich op ca. 470 m van het plangebied twee aardgasleidingen, resp. de A-534 (diameter 36 ") en de A-520 (diameter 24 "), beiden met een ontwerpdruk van 66,2 bar.

Op circa 800 m bevindt zich een defensiepijpleiding met een diameter van 10,75 " en een ontwerpdruk van 80,00 bar.

De PR 10^{-6} -risicocontour ligt ter plekke van de leidingsecties op de leiding/bedraagt 0 meter. Tevens bevindt het plangebied zich buiten de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding'. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid aangezien het plangebied niet binnen een invloedsgebied van een risicobron is gelegen. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.



Uitsnede Risicokaart Limburg

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

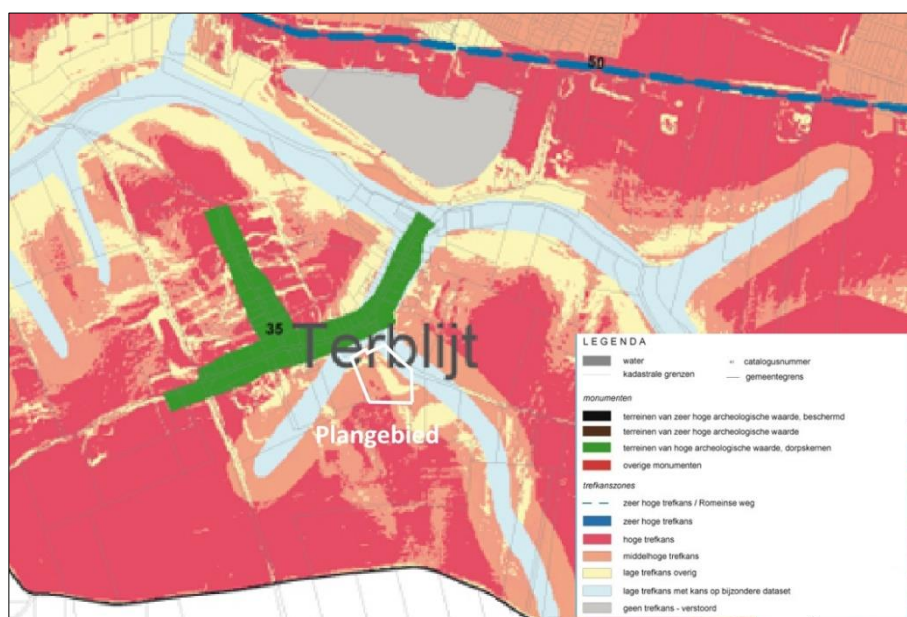
5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoe zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de gemeentelijke beleidskaart geraadpleegd.



Uitsnede gemeentelijke
beleidskaart Archeologie

Op grond van de bovenstaande kaart is voor onderhavig plangebied sprake van middelhoge tot lage archeologische verwachtingswaarden.

5.1.3 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De archeologische verwachtingswaarde van het gebied heeft geleid tot het opnemen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 6' in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'.

Op basis daarvan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek bij bodemverstorende

activiteiten noodzakelijk, indien bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' een diepte groter dan 50 cm en als de oppervlakte van meer dan 1.000 m² en bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' een oppervlakte groter dan 25.000 m².

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van een schuur met een oppervlakte van ca. 350 m² ten een garage met een oppervlakte van 50 m². De totale bodemverstoring blijft ver onder de ondergrenzen. Het planologisch regelen van de huidige paardenbak leidt niet tot bodemversturende werkzaamheden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Op basis van de Erfgoedwet geldt echter de verplichting dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden aangetroffen, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Valkenburg aan de Geul.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

5.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.3.1 Verkeersstructuur

Door het planvoornemen - de realisatie van een schuur, verbouwing van een schuurtje tot garage en het planologisch regelen van de huidige paardenbak - is geen toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied te verwachten ten opzichte van de huidige situatie.

5.3.2 Parkeren

Het planvoornemen zal tevens niet leiden tot een toename van de parkeerbehoefte ter plekke. Op het eigen terrein is voldoende ruimte en mogelijkheid om te parkeren. Parkeerproblemen in de openbare ruimte zijn niet aan de orde.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. De Limburgse waterbeheerders hebben afgesproken alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Voorliggend planvoornemen is op 4 oktober 2018 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat het Waterschap betrokken dient te worden bij de voorbereiding van het plan.

Op 16 oktober 2018 heet Waterschap Limburg per mail bevestigd dat het plan voornemen onder de ondergrens valt, waardoor het waterschap geen advies geeft. Wel zijn tien uitgangspunten geformuleerd waaraan het plan moet voldoen. De mail met de lijst van uitgangspunten is bijgevoegd in **bijlage 2**. Bij de uitwerking van de waterparagraaf is rekening gehouden met de lijst van uitgangspunten.

5.4.4 Afvalwater en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw dient minimaal 80% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van $t=25$ en $t=100$.

De nieuw te bouwen schuur heeft een oppervlakte van 350 m^2 . De opvang moet voldoende capaciteit hebben om twee keer een bui ($t=25$: 35 mm) in 24 uur te bergen. Volgens de richtlijnen zou de opvang een capaciteit moeten hebben van $2 * 35 \text{ millimeter neerslag} * 350 = 24,50 \text{ m}^3$. Voor een bui $t=100$ moet de voorziening een capaciteit hebben van $45 \text{ millimeter neerslag} * 350 = 15,75 \text{ m}^3$. De beoogde infiltratiesloot heeft een beoogde capaciteit van 25 m^3 .

Tevens is gekozen voor een tweede natuurlijk ogende poel om daarmee een nieuw landschapselement op de locatie toe te voegen. De poel zal als een tijdelijke berging vormen, omdat initiatiefnemer het opgevangen regenwater kan (her)gebruiken voor sproeidoeleinden.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op de solitaire ligging van de locatie. De verwachting is dat de hemelwatervoorziening voldoende waterbergende capaciteit heeft om overlast voor derden te voorkomen.

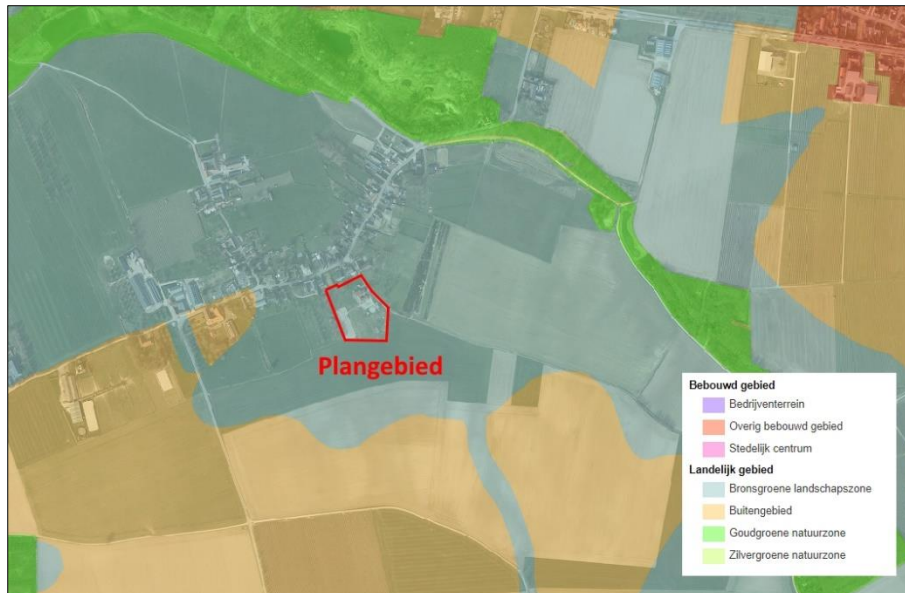
5.4.5 Conclusie

Gelet op het vorenstaande en de resultaten van de watertoets vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone' (zie tevens paragraaf 3.2.1).



Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding plangebied

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 3.2.2 is het projectgebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.



Uitsnede kaart 'Beschermingszones natuur en landschap' OvL2014 met aanduiding plangebied

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat

betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Het plangebied is gelegen op de rand van de bebouwing naar het open buitengebied. De beoogde nieuwe schuur zal zodanig worden gesitueerd, dat clustering optreedt met de bestaande bebouwing op het perceel. Door tevens gebruik te maken van natuurlijke bouwmaterialen zoals houten gevelbeplanking ontstaat geen ‘harde’ overgang naar het open buitengebied, maar een natuurlijke overgang die passend is voor de kernrandzone. Er is geen sprake van een inbreuk op het schaalcontrast.

Het groene karakter

De initiatiefnemers zijn bereid om de schuur landschappelijk in te passen met streekeigen beplanting. Dit is door middel van een landschapsplan vastgelegd. Daarmee wordt het groene karakter van de omgeving behouden en zelfs versterkt.

Reliëf en ondergrond

Het bestaande reliëf wordt behouden.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Het erfgoed op de locatie wordt behouden. Het woonhuis met de aanduiding ‘karakteristiek’ en het op het erf gelegen bakhuis zijn gesitueerd langs de Oeverweg. De beoogde schuur is gelegen achter deze gebouwen, op een gepaste afstand.

Voor onderhavig planvoornemen wordt beoogd de bovengenoemde kernkwaliteiten te behouden dan wel te versterken. Deze kernkwaliteiten vormen dan ook een belangrijk onderdeel van de ontwerpprincipes voor het landschapsplan van onderhavig voornemen. Voor het landschapsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.5.3.

5.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de ‘Wet Natuurbescherming’.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op een afstand van 350 meter gelegen Natura2000 gebied Bemelerberg en Schiepersberg.

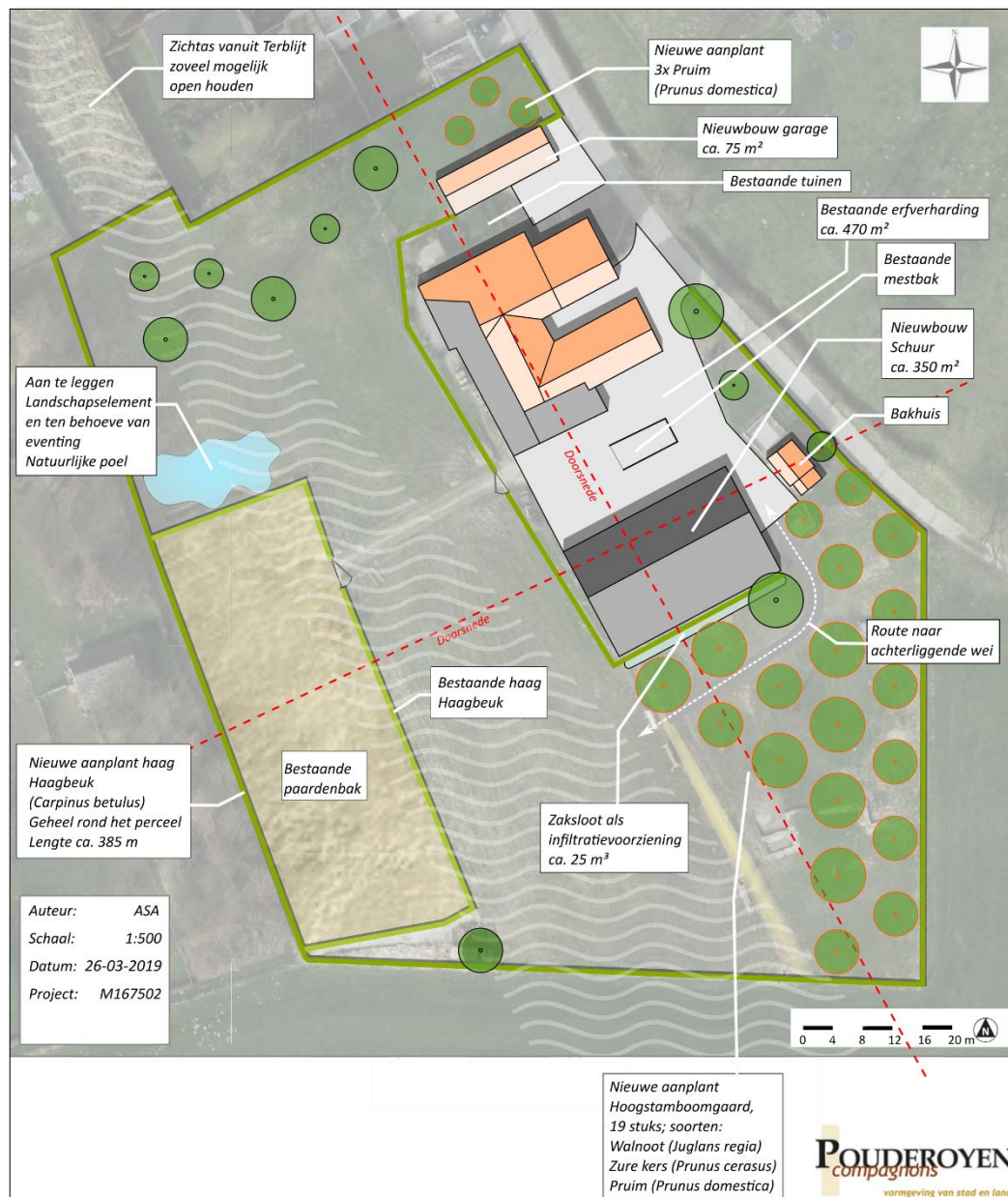


Kaart 'Veehouderijen en Natura2000' OvL2014 met aanduiding plangebied

5.5.3 Inpassingsplan

Voor de landschappelijke inpassing zijn, rekening houdend met de sterke landschappelijke elementen een aantal ontwerpprincipes opgesteld, waaraan de landschappelijke inpassing moet voldoen. Zo moet het schaalcontrast van besloten naar open gehandhaafd worden. Tevens is rond de bestaande bebouwing sprake van huisweide wat vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch aspect recht doet aan de waarden van het landschap. Tevens is het reliëf en de bestaande bebouwing en beplanting kan worden gebruikt om de locatie landschappelijk in te passen.

Voorstaande ontwerpprincipes hebben geleid tot het landschapsplan. In **bijlage 3** is het landschapsplan in schaal 1:500 bijgevoegd. Het landschapsplan is ter advies voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg. De commissie heeft d.d. 10 april 2019 een positief advies gegeven over het voornemen. Het advies is bijgevoegd in **bijlage 4**. De realisatie en in stand houding van voorliggend inpassingsplan is in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers geborgd.



Landschappelijk inpassingsplan

5.6 Flora en fauna

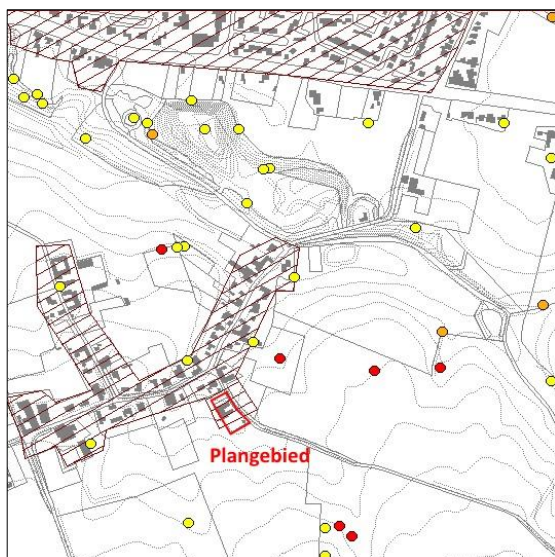
5.6.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. Uit deze gegevens blijkt dat er in het plangebied geen beschermde soorten zijn waargenomen.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het planvoornemen voorziet in het bouwen van een schuur, de inpandige verbouwing van een bestaand schuurtje tot garage en het planologisch regelen van de huidige paardenbak. Deze ontwikkelingen zullen geen invloed hebben op het nabijgelegen Natura 2000-gebied.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Het beoogde planvoornemen heeft geen negatieve gevolgen voor omliggende natuurgebieden. Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het aspect 'bouwen'.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft een planschade-verhaalsovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is onderdeel van de exploitatieovereenkomst. De kosten van eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschadeverzoeken zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Oeverweg 2 te Berg en Terblijt' van de gemeente Valkenburg aan de Geul bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwezelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

Binnen het plangebied worden de bestemmingen niet gewijzigd. Er is sprake van het vergroten/toevoegen van een bouwvlak om de nieuwe schuur mogelijk te kunnen maken. Tevens wordt de gelegenheid aangewend om een reeds bestaande paardenbak planologisch te regelen. Dat kan mogelijk worden gemaakt binnen de bestaande bestemmingen. Hiervoor is in de planregels een wijzigingsbevoegdheid 'wijziging bestemming ten behoeve van vergroting bouwvlak' opgenomen.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1.000 en digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de provincie Limburg. Het advies van de provincie is opgenomen onder **bijlage 5**.

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf [datum] tot en met [datum] voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn [wel / geen] zienswijzen ingekomen.

[indien van toepassing:]

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een zienswijzennota [controleren of dit correcte benaming is]. De zienswijzennota is toegevoegd als **bijlage** [...].

Deze zienswijzennota wordt samen met het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Op [datum] is het bestemmingsplan [gewijzigd] [ongewijzigd] vastgesteld.

9 Bijlagen

1. Bouwtekeningen d.d. 7-4-2017 (Paul Bovens Architectural Design, documentnummer 109 VO01)
2. Wateradvies Waterschap Limburg d.d. 16 oktober 2018;
3. Rapportage Landschapsplan Oeverweg 2 te Terblijt, d.d. 1 februari 2019 (Pouderoyen Compagnons, documentnummer: M167809).
4. Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 10 april 2019;
5. Reactie vooroverleg Provincie Limburg d.d. 17 april 2019.

