



Lindenstraat 62 Te Berg En Terblijt

Ruimtelijke Onderbouwing

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Projectgegevens:

Projectnummer: M203378

Datum: 26 maart 2025

Lindenstraat 62 Te Berg En Terblijt

Ruimtelijke Onderbouwing

Gemeente Valkenburg aan de Geul

IDN-nummer: NL.IMRO.0994.2023OV002-ON01

Status: ontwerp

Vestiging Baexem
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM
0475 - 45 92 60

Vestiging Ubachsberg
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL
045 - 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14091320.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van toegevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontlelen aan dit rapport.

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Situering projectgebied	5
1.3 Juridische status	6
1.4 Planvorm	8
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.2 Provinciaal beleid	13
2.3 Regionaal beleid	22
2.4 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving	25
3.1 Ligging	25
3.2 Situatie omgeving	26
3.3 Situatie projectgebied	27
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	31
4.1 Beoogde ontwikkeling	31
4.2 Ruimtelijk-visuele effecten	33
Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten	35
5.1 Milieueffectrapportage	35
5.2 Geluid	35
5.3 Water	36
5.4 Bodem	38
5.5 Natuur en landschap	38
5.6 Luchtkwaliteit	42
5.7 Externe veiligheid	43
5.8 Verkeer en parkeren	45
5.9 Milieuzonering	47
5.10 Archeologie	47
5.11 Kabels en leidingen	48
5.12 Duurzaamheid	48
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	49
6.1 Algemeen	49
6.2 Economische uitvoerbaarheid	49
6.3 Planschade	49

6.4	Omgevingsdialoog	49
Hoofdstuk 7 Planstukken en procedure		51
7.1	Algemeen	51
7.2	Planstukken	51
7.3	Procedure	51
Hoofdstuk 8 Afweging van belangen en conclusie		53

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers exploiteren sinds 2008 Herberg 'De Bonte Haan' aan de Lindenstraat 62 te Berg en Terblijt. In de bestaande situatie bestaat de exploitatie uit een wandelcafé met terras, (feest)zaal en groepsaccommodatie. De ontwikkelingen in de samenleving vanwege het coronavirus en de in dat verband opgelegde diverse maatregelen, hebben effect gehad op de bedrijfsvoering. Daarom wensen initiatiefnemers hun bedrijfsstrategie aan te passen. Met name wordt de exploitatie van de (feest)zaal en de groepsaccommodatie aanzienlijk ingeperkt.

Initiatiefnemers hebben op 13 mei 2020 in eerste instantie een informele aanvraag ingediend voor het kunnen realiseren van een kleinschalige camping gericht op rustzoekers en natuurliefhebbers. Deze plannen zijn gewijzigd en nader uitgewerkt tot een 'totaalconcept' voor wat betreft de gewenste bedrijfsvoering.

Uiteindelijk heeft dit geleid tot een plan waarin:

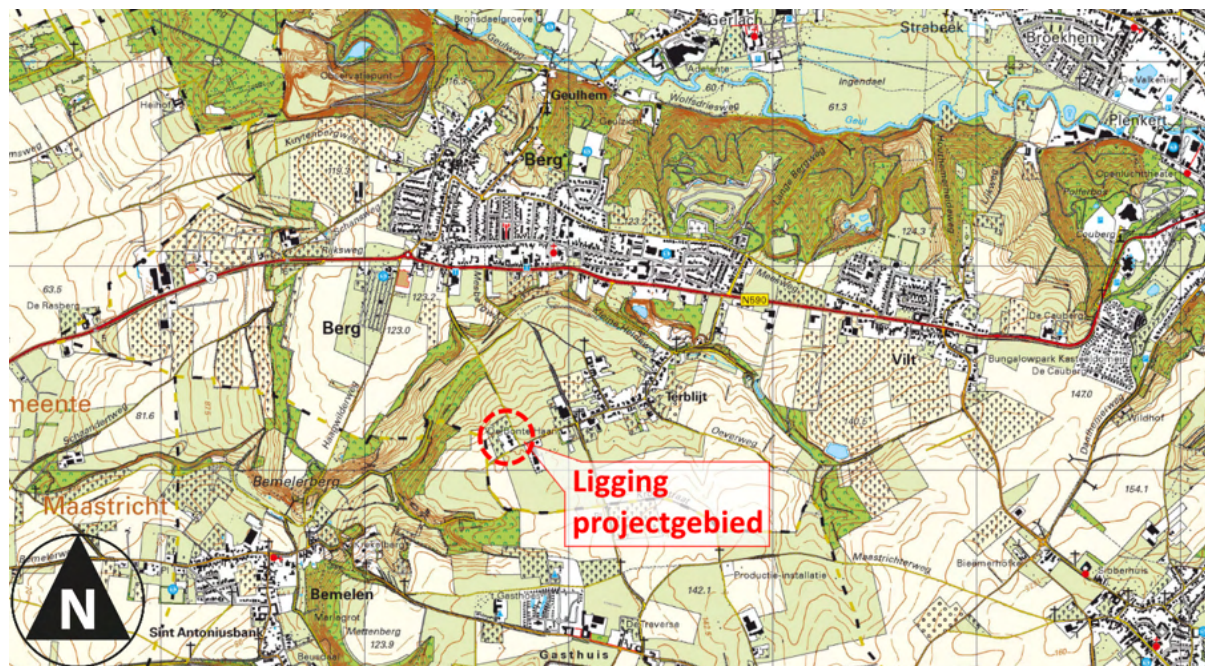
- een nieuwe bedrijfswoning is voorzien ter plekke van een (bestaand) gebouw op het achterterrein, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgevormd tot een reguliere woning;
- de bestaande vakantiewoning blijft behouden en er komt een nieuwe (derde) vakantiewoning bij. Deze wordt gerealiseerd in een bestaand gebouw, nu in gebruik als berging;
- de bestaande groepsaccommodatie wordt omgevormd tot een tweetal familiekamers;
- er worden vier recreatie-eenheden ('ecolodges') bijgeplaatst;
- het wandelcafé blijft behouden.

Per brief d.d. 10 maart 2022 (zaaknummer Z-HZ_WABO-VO-2020-000257 / 099485674) heeft het college besloten om onder voorwaarden principemedewerking te verlenen voor de plannen. Omdat het om uitbreiding van een reeds bestaande ontwikkeling gaat en er al vergunde bouwwerken op het terrein aanwezig zijn, wordt de ontwikkeling middels een projectafwijkingsprocedure geregeld.

In het kader van deze procedure dient een ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Situering projectgebied

Het projectgebied omvat het adres Lindenstraat 62 te (6325 PB) Berg en Terblijt. Het betreft de bebouwing en de omliggende gronden ter plekke. Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Valkenburg - sectie K - nummer 261 met een oppervlakte van 1.94.25 hectare.

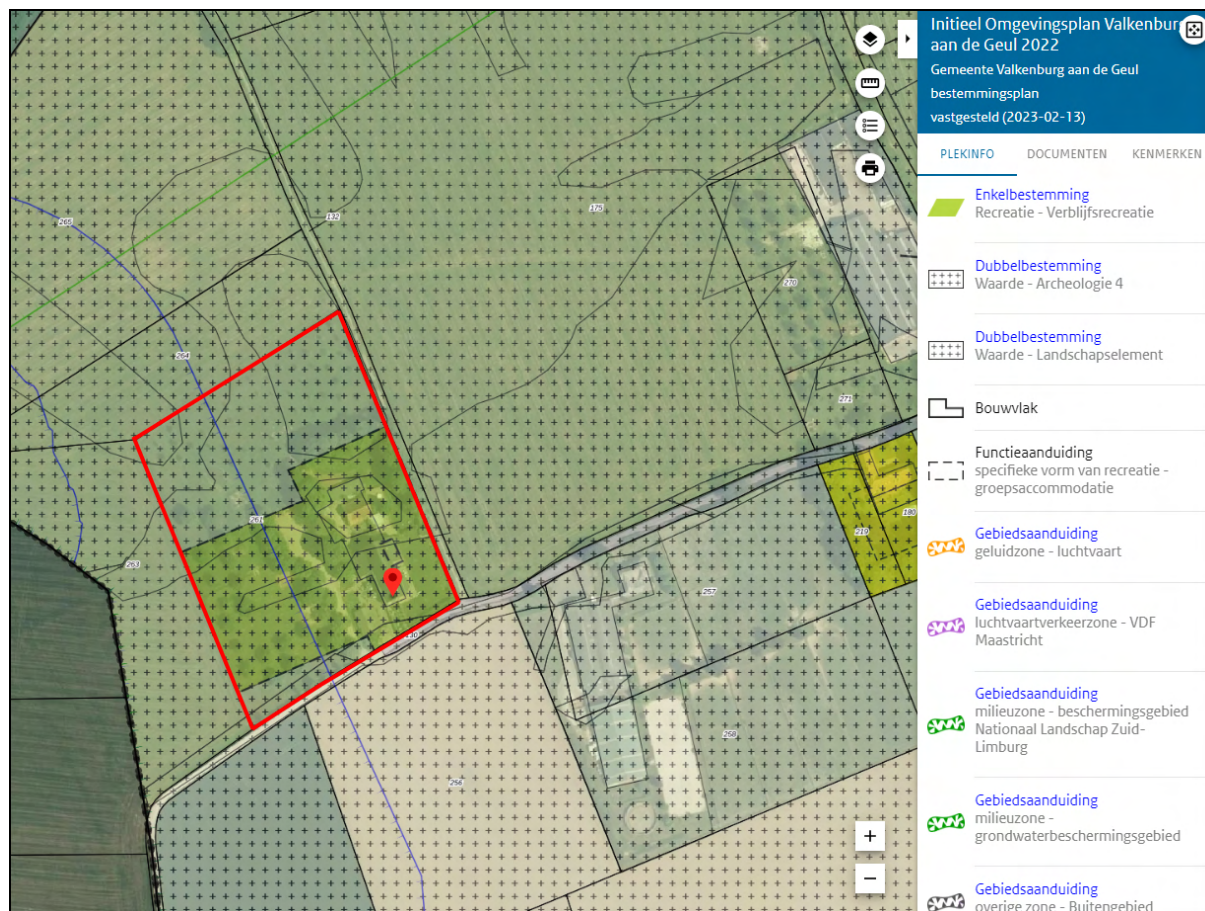


Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

1.3 Juridische status

1.3.1 Bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'

Ter plekke van onderhavige locatie geldt het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022', vastgesteld op 13 februari 2023. Volgens het bestemmingsplan is het projectgebied deels bestemd tot 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' met functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie', en deels tot 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden'. Tevens zijn ter plekke (deels) de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 6' en 'Waarde - Landschapselementen' van toepassing. Ook gelden ter plekke de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - luchtvaart', 'luchtvaartverkeerzone - VDF Maastricht', 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg', 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied', 'overige zone 'buitengebied' en 'veiligheidszone - leiding'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met ligging projectgebied

De ontwikkelingen worden beoogd binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Binnen deze bestemming zijn campings uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeertrein 1' en/of 'specifieke vorm van recreatie - kampeertrein 2'. Groepsaccommodaties zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie'.

Recreatief verblijf in bestaande vakantiewoningen is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantieappartementen'. Binnen het projectgebied is deze aanduiding niet opgenomen, waardoor de beoogde vakantiewoning(en) en vier nieuwe recreatie-eenheden ('ecolodges') niet zijn toegestaan.

Binnenplannen afwijken is niet mogelijk, omdat het bestemmingsplan daartoe voor dit specifieke geval geen bevoegdheid bevat. Evenmin is het mogelijk om buitenplannen van het bestemmingsplan af te wijken - op grond van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarop door het college vastgestelde gemeentelijke beleidsregel voor bouw- en gebruiksactiviteiten in strijd met het planologische regime (de 'beleidsregel') - vanwege de ligging buiten de bebouwde kom. Bovendien staat het strikte gemeentelijke beleid voor de vakantiewoningen en -appartementen toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Bor in de weg.

Omdat het om uitbreiding van een reeds bestaande ontwikkeling gaat en er al vergunde bouwwerken op het terrein aanwezig zijn, wordt de ontwikkeling middels een projectafwijkingsprocedure geregeld. Met een omgevingsvergunning (projectafwijkingsbesluit) wordt een concreet, volledig uitgewerkt plan vastgelegd. De verleende omgevingsvergunning zal bij een algehele herziening overigens worden overgenomen in een bestemmingsplan/omgevingsplan.

1.3.2 Voorwaarden principemedewerking

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft per brief d.d. 10 maart 2022 aangegeven om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het plan. Bij de verdere uitwerking moet rekening gehouden worden met de onderstaande voorwaarden:

- er zijn geen ruimtelijke of milieutechnische belemmeringen om een projectafwijkingbesluit te nemen. Dit dient te worden onderbouwd door voorliggende stukken;
- de extra bebouwing, in de vorm van vier ecolodges, blijft binnen de grenzen van de verblijfsrecreatieve bestemming. Er wordt niet op gebied met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden' gebouwd;
- de huidige bedrijfswoning wordt omgevormd tot vakantiewoning, en niet tot een vakantiewoning én derdenwoning (dubbelgebruik);
- de verblijfsrecreatieve voorzieningen worden niet voor permanente bewoning gebruikt;
- er wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierbij wordt ook aangegeven hoe het beheer daarvan wordt geregeld;
- uit een rapport blijkt dat de beoogde situatie geen negatieve gevolgen heeft Natura2000-gebied;
- de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg/Omgevingscommissie dient een positief advies te geven over het plan;
- voor de start van de formele procedure wordt de omgeving geïnformeerd over het plan en wordt hierover verslag uitgebracht;
- met de gemeente wordt een planschadeverhaalovereenkomst gesloten waarmee eventuele verzoeken om tegemoetkoming in planschade afgewenteld kunnen worden.

Over de hiervoor aangehaalde voorwaarde dat de huidige bedrijfswoning wordt omgevormd tot vakantiewoning, en niet tot een vakantiewoning én derdenwoning (dubbelgebruik), heeft nader overleg plaatsgevonden met de gemeente. Daaruit is voortgevloeid dat de bestaande bedrijfswoning zal worden omgevormd tot reguliere burgerwoning. Daarbij wordt de in het geldende bestemmingsplan opgenomen aanduiding 'wonen' ter plekke van een specifiek bouwdeel verplaatst naar de bestaande bedrijfswoning.

Aan de door de gemeente gestelde voorwaarden bij haar principemedewerking wordt bij voorliggend project voldaan, hetgeen in voorliggende ruimtelijke onderbouwing nader wordt gemotiveerd.

1.4 Planvorm

Ten behoeve van voorliggend voornemen dient een omgevingsvergunning te worden ingediend voor de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening'. De omgevingsvergunning dient te worden verleend overeenkomstig artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) middels een projectafwijkingbesluit.

1.5 Leeswijzer

Voorliggend document bestaat uit acht hoofdstukken.

In het eerste hoofdstuk wordt ingegaan op de aanleiding van het project, de situering van het projectgebied, de huidig planologisch-juridische status en de voorwaarden van het college van burgemeester en wethouders aan het verlenen van principemedewerking, en de planvorm.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 een uiteenzetting gegeven van de beleidskaders op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau.

In hoofdstuk 3 wordt aan de hand van hoofdzakelijk beeldmateriaal inzicht geboden in de uitstraling van het projectgebied en omliggende gebied.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de beoogde planontwikkelingen ter plekke van het

projectgebied.

De beoogde ontwikkelingen worden in hoofdstuk 5 getoetst aan de diverse omgevingsaspecten, waarbij tevens de resultaten van een aantal uitgevoerde onderzoeken worden aangehaald.

Het gemeentelijke handhavingsbeleid en de economische uitvoerbaarheid van het plan komen aan de orde in hoofdstuk 6.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de te volgen procedure.

Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de afweging van de diverse belangen in verband met een goede ruimtelijke ordening samengevat weergegeven.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de geconsolideerde versies van het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014. Tot slot is het gemeentelijke beleid ontleend aan de Omgevingsvisie gemeente Valkenburg en de Gemeentelijke beleidsregel vakantiewoningen.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI staat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal, waarmee wordt bedoeld dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

In de NOVI wordt gebruik gemaakt van afwegingsprincipes bij het maken van keuzes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zodanig wordt ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie dient oog te zijn voor omgevingskwaliteit;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat kan bieden;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland, waarmee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. Daarbij wordt bijvoorbeeld gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Ter uitvoering van de in de NOVI gemaakte keuzes is een Uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin staat hoe samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering zal moeten worden gegeven aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Daarnaast wordt gebiedsgericht gewerkt met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

In de NOVI wordt ten aanzien van Zuid-Limburg aangegeven dat de regio sociaaleconomische en fysieke opgaven heeft die van betekenis zijn in een bijzondere grensoverschrijdende omgeving (met regio's rond het Duitse Aken, het Waalse Luik en het Vlaamse Hasselt). De opgaven die te maken hebben met bereikbaarheid (drielandentrein), circulaire economie (Chemelot) en bevolkingsdaling (voormalige mijnstreek) zijn stuk voor

stuk fors en vragen alle drie internationale afstemming en overleg. Een rijksrol is daarbij noodzakelijk.

2.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat regels ter bescherming van de nationale belangen aan de hand van instructieregels, waaronder :

- waarborgen van veiligheid;
- beschermen van waterbelangen;
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

In Hoofdstuk 5 van voorliggend document worden diverse omgevingsaspecten behandeld. Voor zover de instructieregels relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling, worden deze regels in Hoofdstuk 5 bij het betreffende aspect behandeld.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel op Rijksniveau voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit regelt artikel 8.0b Bkl.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. Over de vraag wanneer precies sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zich gebogen in een overzichtsuitspraak d.d. 28 juni 2017 (zaaknummer 201608869/1/R3). Daarbij moet worden gedacht aan 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 ontwikkeling geen sprake, omdat ter plekke vier ecolodges worden mogelijk gemaakt. Verder wordt binnen de bestaande bebouwing een aantal functies toegevoegd, waarbij kwaliteit gaat voor kwantiteit. De verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde is.

2.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting is voorliggend project niet strijdig met het geldende Rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Limburg

2.2.1.1 Algemeen

Op 15 december 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld door Gedeputeerde Staten, waarna vervolgens Provinciale Staten deze op 1 oktober 2021 hebben vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

In algemene zin is de Omgevingsvisie een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. In de visie worden onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed omschreven. Daarnaast worden tevens de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving - indachtig de Omgevingswet - in de Omgevingsvisie meegenomen.

2.2.1.2 Hoofdpogaven

In de omgevingsvisie worden door de provincie drie hoofdpogaven onderscheiden die Limburg-breed spelen. Weliswaar verschillen de accenten per gebied en per sector. De hoofdpogaven zijn:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving:
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - b. in landelijk gebied;

2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

2.2.1.3 Limburgse principes en algemene zonering

Bij het maken van afwegingen op het gebied van de fysieke leefomgeving hanteert de provincie de volgende principes:

- gestreefd wordt naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
- meer stad, meer land;
- zorgvuldig omgaan met ruimte en voorraden, boven- én ondergronds.

Voor het toekomstbeeld voor Limburg hanteert de provincie een indicatieve zonering. De verschillende categorieën worden ondergebracht bij drie hoofdtypen:

1. landelijke gebieden:
 - a. groenblauwe mantel
 - b. Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebied)
 - c. buitengebied
2. bebouwde gebieden:
 - a. stedelijk gebied
 - b. stedelijk centrum
 - c. landelijke kern
 - d. werklocaties
3. infrastructuur:
 - a. (inter)nationale weg
 - b. provinciale weg
 - c. (inter)nationale spoorweg
 - d. (inter)nationale waterweg
 - e. (lucht)haven
 - f. (inter)nationale leidingstrook

Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de 'groenblauwe mantel'.



Zoneringen met aanduiding projectgebied

Groenblauwe mantel

De gebieden aangewezen als groenblauwe mantel liggen als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar de provincie goede combinatiemogelijkheden ziet voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen.

In de groenblauwe mantel blijft de grondgebonden landbouw de belangrijkste functie en is de agrarische sector tevens de belangrijkste beheerder. De provincie biedt mogelijkheden voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer die bijdragen aan de instandhouding en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

Gemeenten hebben de motiveringsplicht om in de toelichting op nieuwe omgevingsplannen of omgevingsplanactiviteiten in de groenblauwe mantel aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in de betreffende gebieden wordt omgegaan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezige omgevingskwaliteiten, maar ook met regionale afspraken ten aanzien van de ontwikkeling van onder meer wonen, bedrijventerreinen, detailhandel en vrijetijdseconomie. Op deze motiveringsplicht in relatie tot voorliggend project wordt nader ingegaan in paragraaf 2.2.2.4.

2.2.1.4 Thematische visies

De provincie onderscheidt in de omgevingsvisie de volgende thematische visies:

- wonen en leefomgeving
- veiligheid en gezondheid
- cultuur, sport en erfgoed
- economie
- werklocaties
- mobiliteit

- energie
- land- en tuinbouw
- water
- natuur
- landschap
- bodem en ondergrond

Per thema beschrijft de provincie in de omgevingsvisie het provinciale belang, de opgave, de ambities en waar de provincie voor kiest. Voor voorliggend project is sprake van een ontwikkeling gericht op de vrijetijdseconomie. Daarop wordt in de thematische visie 'economie' door de provincie ingegaan.

Aangegeven wordt dat de vrijetijdseconomie een belangrijke economische pijler in Limburg vormt. Daarover wordt het volgende in de omgevingsvisie vermeld:

'Voor een florerende vrijetijdseconomie zijn de kwaliteit van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang. Een stabiele balans is nodig:

Vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties dienen beter in balans gebracht te worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Een voortdurende kwaliteitsslag is nodig om nieuw en bestaand aanbod aan te passen aan de veranderende vraag van zowel vaste als nieuwe gasten. Bij de herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing wordt verblijfsrecreatie vaak, zonder nadere kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing, als mogelijke nieuwe functie gezien. Dit is geen realistische oplossing wanneer dan sprake is van enkel een kwantitatieve toevoeging. Oneigenlijk gebruik van verblijfsaccommodaties, (zoals permanent of tijdelijk wonen), leidt tot vertroebeling van de recreatieve identiteit en is ongewenst. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor handhaving, maar dat blijkt niet eenvoudig.'

Specifiek ten aanzien van het thema vrijetijdseconomie hecht de provincie belang aan de volgende ontwikkelingen:

- De provincie wil het vakmanschap in de (water)recreatie sector versterken. Daarbij wordt bevorderd dat ondernemers, overheden en kennisinstellingen samenwerken aan een goede fysieke infrastructuur. Ook wordt het delen van data en kennis, het vormen van sterke netwerken en het ontwikkelen van een gezamenlijke marketingstrategie, die gericht is op de juiste doelgroepen, bevorderd. Een specifiek aandachtspunt daarbij is het voorkomen van overdruk om recht te doen aan belangen van inwoners;
- Gekozen wordt voor het verhogen van de kwaliteit van het aanbod. Een kwantitatieve uitbreiding van het aanbod is alleen mogelijk als dit niet leidt tot verdringing en leegstand. Dit geldt zowel voor verblijfs- als dagrecreatie;
- Dagrecreatieve voorzieningen zoals bioscopen, casino's, kartbanen en trampolineparken horen thuis in het 'bebouwd gebied' ('stedelijk gebied', 'stedelijke centrumgebied' en 'landelijke kern'). Dit type voorzieningen en andere functies (zoals detailhandel en horeca) versterken elkaar en kunnen daardoor met name de vitaliteit van stedelijke centra versterken. De schaal van de voorziening dient te passen bij de schaal van de kern. In het buitengebied en de groenblauwe mantel zijn alleen initiatieven voor vrijetijdseconomie mogelijk die daar functioneel aan gebonden zijn, zoals een kampeerterrein, een dagstrand, agrotourisme of een visvijver voor de sportvisserij. Een uitzondering hierop is het vestigen van een grootschalige (boven)regionale dagrecreatieve trekker in het buitengebied; indien de beoogde locatie bij een integrale afweging de meest optimale locatie blijkt;
- De provincie blijft de voorkeur geven aan het gebruik van monumenten en beeldbepalende gebouwen voor de vestiging van nieuwe initiatieven op het gebied van vrijetijdseconomie, als daar kwantitatief en kwalitatief behoefte aan is;
- Het blijft wenselijk harde planvoorraad voor vrijetijdseconomie waarvoor geen zicht op realisatie is, te schrappen. De harde planvoorraad belemmert goede nieuwe initiatieven;
- De provincie blijft voorstander van afspraken over kwantiteit en kwaliteit van verblijfsrecreatie en hotels op regionale schaal;

- De kwaliteitsslag die is ingezet voor bungalowparken en kampeerterreinen moet worden voortgezet en aangevuld met een kwaliteitsslag voor hotels. Bij deze kwaliteitsslag wordt in een maatwerkaanpak per individuele onderneming de gewenste doorontwikkeling bepaald. Mogelijke opties zijn daarbij onder meer: een verdere doorontwikkeling van het bedrijf, eventueel in combinatie met een kwaliteitsverbetering; een herontwikkeling van de bestaande locatie binnen de vrijetijdseconomie; een transformatie/sanering van de bestaande locatie naar een andere functie. Hier kan sprake zijn van een nieuwe functie voor bestaande gebouwen, sloop van die gebouwen of een combinatie daarvan.
- De provincie continueert het beleid om het gebruik van recreatieverblijven voor andere functies dan verblijfsrecreatie, zoals permanent en tijdelijk wonen, te verbieden. In afwijking van het voorgaande blijft, in het kader van de revitalisatie c.q. sanering van vakantieparken en kampeerterreinen, onder voorwaarden tijdelijke huisvesting van short-stay internationale werknemers toegestaan voor maximaal tien jaar. Indien nodig zal de provincie, in datzelfde kader en onder nader te bepalen voorwaarden, ook tijdelijke huisvesting van woonurgenten toestaan.

2.2.1.5 Gebiedsgerichte visies

Naast de thematische visies gaat de provincie in de omgevingsvisie ook in op de gebiedsgerichte visies. Daarbij wordt voor ingegaan op de visie op bovenregionaal niveau, om vervolgens de visies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg uiteen te zetten. Ten aanzien van de vrijetijdseconomie wordt onder andere aangegeven dat zowel in de groenblauwe mantel als het buitengebied kansen worden gezien, in combinatie met versterking van natuurwaarden en landschapskwaliteiten (groenblauwe mantel).

Specifiek voor het landelijke gebied van Zuid-Limburg wordt het volgende vermeld ten aanzien van vrijetijdseconomie.

'De vrijetijdseconomie in Zuid-Limburg groeit in kwaliteit. De vrijetijdseconomie wordt beter verbonden aan het bewaken en verhogen van de kwaliteit van het Zuid-Limburgse landschap. Duurzaamheid is hierbij belangrijk, daarom worden toerisme en recreatie met respect voor mens en omgeving ontwikkeld. Door de realisatie van het landschappelijke raamwerk inclusief het groene stedelijk uitloopegebied van de stad-landzones, groeit het aanbod aan extensieve recreatiemogelijkheden in de randen van het middengebied sterk. We pakken de recreatieve overdruk in kwetsbare gebieden daarnaast aan door de (gemotoriseerde) mobiliteit in deze gebieden te beperken. Voor de bezoeker straalt de binnentuin 'het goede leven' en de kleinschaligheid die daarbij hoort uit. Zuid-Limburg is één kwaliteitsvol toeristisch product voor de bewoners en bezoekers. Beleving van de Zuid-Limburgse Grote Verhalen, die veelal gekoppeld zijn aan het Zuid-Limburgse materieel en immaterieel erfgoed, zijn fysiek en digitaal zichtbaar en beleefbaar.'

2.2.2 Omgevingsverordening Limburg

2.2.2.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Limburg is een zelfbindend document en bindt daarmee enkel de provincie Limburg. Daar waar de provincie van mening is dat het noodzakelijk is om bindende regels te stellen voor de uitwerking van onderdelen van beleid in de Omgevingsvisie Limburg, dan gebeurt dit in de omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening Limburg staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. De Omgevingsverordening Limburg bevat twee soorten regels:

- instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap. Dit zijn opdrachten aan de gemeenten en het waterschap die de gemeenten moeten verwerken in het gemeentelijke bestemmingsplan (Omgevingsplan) en het waterschap moet verwerken in de waterschapsverordening. Pas na het verwerken van de provinciale instructieregels in het gemeentelijke bestemmingsplan, of in de waterschapsverordening krijgen deze regels effect op activiteiten van inwoners en bedrijven.
- regels voor activiteiten die rechtstreeks voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

2.2.2.2 Gebiedsaanwijzingen

Bij de OvL behoort een aantal thematische kaarten. Deze kaarten zijn digitaal raadpleegbaar, waarbij op perceelniveau kan worden beoordeeld welke provinciale regels uit de OvL van toepassing zijn. Ter plekke van onderhavige locatie inclusief uitbreiding zijn diverse gebiedsaanwijzingen van toepassing; deze zijn opgenomen in onderstaande figuur.



Gebiedsaanwijzingen Omgevingsverordening Limburg ter plekke van projectgebied

Op de in casu aan de orde zijnde instructieregels wordt hierna ingegaan.

2.2.2.3 Instructieregels beschermingsgebied 'Einstein Telescope'

Vooraleerst is de gehele locatie in het beschermingsgebied 'Einstein Telescope'. Op grond van de instructieregels voor dit beschermingsgebied (Afdeling 16.1 Omgevingsverordening Limburg) zijn specifiek aangewezen activiteiten (zoals bijvoorbeeld de plaatsing van windmolens, of boringen dieper dan 100 meter) verboden. Voorliggend project voorziet niet in een bedoelde verboden activiteit, waardoor geen sprake is van strijdigheid met de regels van het beschermingsgebied 'Einstein Telescope'.

2.2.2.4 Instructieregels beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'

Het projectgebied is voorts gelegen binnen het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. In Afdeling 7.1 van de Omgevingsverordening Limburg zijn de instructieregels voor dit beschermingsgebied voorgeschreven. Voorgeschreven is dat een motivering bij een omgevingsplan (of buitenplanse omgevingsplanactiviteit) dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg een beschrijving bevat van (a) de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten (reliëf, open-besloten karakter, groene karakter, en cultuurhistorisch erfgoed), (b) de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan, en (c) de wijze waarop de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Ten behoeve van voorliggend project is een landschappelijk inpassingsplan vervaardigd. Dit plan is bijgevoegd als Bijlage 5. Onderdeel van dit plan is een omschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze hoe met de bescherming en de versterking van deze kwaliteiten wordt omgegaan, en hoe eventuele negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij het opstellen van het inpassingsplan is gebruik gemaakt van het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Als gevolg van voorliggend project is geen sprake van strijdigheden met de instructieregels van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

2.2.2.5 Instructieregels toevoeging vestigingsmogelijkheden vrijetijdseconomie

In artikel 12.6 van de Omgevingsordening Limburg zijn instructieregels opgenomen voor de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor vrijetijdseconomie. Een dergelijke toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad of planvoorraad vrijetijdseconomie wordt alleen toegestaan als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes, de provinciale omgevingsvisie, en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg. In verband met deze provinciale instructieregels wordt het volgende overwogen.

In de Omgevingsvisie Limburg wordt aangegeven dat de vrijetijdseconomie een belangrijke economische pijler in Limburg vormt. Daarover wordt het volgende in de omgevingsvisie vermeld:

'Voor een florerende vrijetijdseconomie zijn de kwaliteit van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang. Een stabiele balans is nodig:

Vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties dienen beter in balans gebracht te worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Een voortdurende kwaliteitsslag is nodig om nieuw en bestaand aanbod aan te passen aan de veranderende vraag van zowel vaste als nieuwe gasten. Bij de herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing wordt verblijfsrecreatie vaak, zonder nadere kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing, als mogelijke nieuwe functie gezien. Dit is geen realistische oplossing wanneer dan sprake is van enkel een kwantitatieve toevoeging. Oneigenlijk gebruik van verblijfsaccommodaties, (zoals permanent of tijdelijk wonen), leidt tot vertroebeling van de recreatieve identiteit en is ongewenst. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor handhaving, maar dat blijkt niet eenvoudig.'

Specifiek ten aanzien van het thema vrijetijdseconomie hecht de provincie belang aan de volgende ontwikkelingen:

- De provincie wil het vakmanschap in de (water)recreatie sector versterken. Daarbij wordt bevorderd dat ondernemers, overheden en kennisinstellingen samenwerken aan een goede fysieke infrastructuur. Ook wordt het delen van data en kennis, het vormen van sterke netwerken en het ontwikkelen van een gezamenlijke marketingstrategie, die gericht is op de juiste doelgroepen, bevorderd. Een specifiek aandachtspunt daarbij is het voorkomen van overdruk om recht te doen aan belangen van inwoners;
- Gekozen wordt voor het verhogen van de kwaliteit van het aanbod. Een kwantitatieve uitbreiding van het aanbod is alleen mogelijk als dit niet leidt tot verdringing en leegstand. Dit geldt zowel voor verblijfs- als dagrecreatie;
- Dagrecreatieve voorzieningen zoals bioscopen, casino's, kartbanen en trampolinedparken horen thuis in het 'bebouwd gebied' ('stedelijk gebied', 'stedelijke centrumgebied' en 'landelijke kern'). Dit type voorzieningen en andere functies (zoals detailhandel en horeca) versterken elkaar en kunnen daardoor met name de vitaliteit van stedelijke centra versterken. De schaal van de voorziening dient te passen bij de schaal van de kern. In het buitengebied en de groenblauwe mantel zijn alleen initiatieven voor vrijetijdseconomie mogelijk die daar functioneel aan gebonden zijn, zoals een kampeerterrein, een dagstrand, agrotourisme of een visvijver voor de sportvisserij. Een uitzondering hierop is het vestigen van een grootschalige (boven)regionale dagrecreatieve trekker in het buitengebied; indien de beoogde locatie bij een integrale afweging de meest optimale locatie blijkt;
- De provincie blijft de voorkeur geven aan het gebruik van monumenten en beeldbepalende gebouwen voor de vestiging van nieuwe initiatieven op het gebied van vrijetijdseconomie, als daar kwantitatief en kwalitatief behoefte aan is;
- Het blijft wenselijk harde planvoorraad voor vrijetijdseconomie waarvoor geen zicht op realisatie is, te schrappen. De harde planvoorraad belemmert goede nieuwe initiatieven;
- De provincie blijft voorstander van afspraken over kwantiteit en kwaliteit van verblijfsrecreatie en hotels op regionale schaal;

- De kwaliteitsslag die is ingezet voor bungalowparken en kampeerterreinen moet worden voortgezet en aangevuld met een kwaliteitsslag voor hotels. Bij deze kwaliteitsslag wordt in een maatwerkaanpak per individuele onderneming de gewenste doorontwikkeling bepaald. Mogelijke opties zijn daarbij onder meer: een verdere doorontwikkeling van het bedrijf, eventueel in combinatie met een kwaliteitsverbetering; een herontwikkeling van de bestaande locatie binnen de vrijetijdseconomie; een transformatie/sanering van de bestaande locatie naar een andere functie. Hier kan sprake zijn van een nieuwe functie voor bestaande gebouwen, sloop van die gebouwen of een combinatie daarvan.
- De provincie continueert het beleid om het gebruik van recreatieverblijven voor andere functies dan verblijfsrecreatie, zoals permanent en tijdelijk wonen, te verbieden. In afwijking van het voorgaande blijft, in het kader van de revitalisatie c.q. sanering van vakantieparken en kampeerterreinen, onder voorwaarden tijdelijke huisvesting van short-stay internationale werknemers toegestaan voor maximaal tien jaar. Indien nodig zal de provincie, in datzelfde kader en onder nader te bepalen voorwaarden, ook tijdelijke huisvesting van woonurgenten toestaan.

In de basis wordt ingezet op het doorvoeren van een kwaliteitsslag van verblijfsaccommodaties, en het behoud en versterking van voorzieningen. Voor de juiste doorvertaling van het provinciale beleid zijn regionale bestuursafspraken met de gemeenten in Zuid-Limburg gemaakt over onder andere de vrijetijdseconomie. Naar aanleiding van de gemaakte afspraken is in december 2019 de Visie Vrijetijdseconomie 2030 van de Zuid-Limburgse gemeenten en de provincie Limburg aangeboden aan de diverse gemeenten. In deze visie wordt verwoord op welke wijze de gemeenten gezamenlijk willen werken aan een toekomstbestendige toeristisch-recreatieve bestemming Zuid-Limburg.

De geformuleerde ambities voor de vrijetijdseconomie in Zuid-Limburg in 2030 zijn als volgt:

- toerisme blijft bijdragen aan duurzame economische structuurversterking van de regio;
- kwalitatieve groei gaat boven kwantitatieve groei gaat;
- landschappelijke en stedelijke kwaliteiten moeten elkaar versterken;
- de vrijetijdseconomie helpt om natuur en landschap te ontwikkelen;
- inwoners en gasten kunnen heel Zuid-Limburg beleven.

De strategie om de geformuleerde ambities ook daadwerkelijk te gaan realiseren is opgebouwd uit vijf pijlers:

1. Kwaliteit

De focus van de vrijetijdseconomie ligt op groei in kwaliteit. Bescherming en verbetering van landschappelijke kwaliteiten, toeristisch-recreatieve voorzieningen en erfgoed staat hierbij centraal.

2. Verleiden

De wens is om inwoners en gasten te verleiden om ook de minder bekende locaties in de regio te bezoeken. Het doel hiervan is langer te verblijven en vaker terug te komen.

3. Beleving van Zuid-Limburgse Grote Verhalen

Om ervoor te zorgen dat inwoners en gasten geraakt worden door de bijzondere verhalen van Zuid-Limburg en zich daarmee verbonden voelen, zet de regio in op het ontwikkelen, ontsluiten en vervolgens promoten van de belangrijke Zuid-Limburgse verhalen.

4. Duurzame vernieuwing

Om nieuwe doelgroepen aan te (blijven) trekken en economisch vitaal te blijven, richt deze pijler zich op continue vernieuwing van het toeristisch-recreatief product.

5. Ondernemerschap en innovatie

Deze pijler richt zich o.a. op het stimuleren van innovatie en cross-overs, thema- en doelgroepgericht werken, het opleiden van geschikt personeel en het verbinden van ondernemers met de streekidentiteit.

Ter plekke van onderhavig projectgebied wordt beoogd vier ecolodges te realiseren. Tevens wordt de bestaande groepsaccommodatie ingeruild voor kleinschaligere en kwalitatief betere vakantiewoningen. Daarbij is gekozen voor de doelgroep 'vitale gast met een wat hoger bestedingsniveau', passend bij de ambities van de gemeente Valkenburg. Bovendien past voorliggend voornemen binnen de uitgangspunten van de Visie Vrijetijdseconomie 2030 en het middengebied, waarbij wordt gestreeft naar meer kwaliteit en minder kwantiteit. De uitstraling van de ecolodges zijn passend binnen het landschap, waarbij een aanvullende kwaliteitsslag wordt gemaakt.

Om te toetsen of recreatieve ontwikkelingen voldoen aan uitgangspunten en ambities van de Visie Vrijetijdseconomie 2030 is de themagroep Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg in het leven geroepen. Voorliggende ontwikkeling maakt nieuwe (vormen van) verblijfsrecreatie (nachtverblijf) mogelijk. In de 'Tabel regionale afstemming initiatieven vrijetijdseconomie Zuid-Limburg' is inzichtelijk gemaakt wanneer regionale afstemming dient plaats te vinden over een initiatief op het gebied van vrijetijdseconomie.

TYPE INITIATIEF	GEEN AFSTEMMING; WEL MELDING	AFSTEMMING KLEINSCHALIGE INITIATIEVEN		AFSTEMMING GROOTSCHALIGE INITIATIEVEN	
Verblijfsrecreatie	Omvang onder ondergrens	Omvang tussen onder- en bovengrens	Bestuurlijk gremium	Omvang boven bovengrens	Bestuurlijk gremium
Kampeerplekken, caravan- plaatsen, camperplaatsen e.d.	Max. 7 plaatsen	8 – 25 plaatsen	BO NLZL	> 25 plaatsen	BO NLZL en BO RE
Vakantiewoningen, vakantie- appartementen, stacaravans, chalets, trekkershutten e.d.	Max. 7 eenheden en slaapplaatsen voor max. 30 personen ^a	8 - 25 eenheden en slaapplaatsen voor 31 - 100 personen	BO NLZL	> 25 eenheden en/of slaapplaatsen voor > 100 personen	BO NLZL en BO RE
Hotels, pensions, groepsaccommodaties e.d.	Slaapplaatsen voor max. 30 personen	Slaapplaatsen voor 31 - 100 personen	BO NLZL	Slaapplaatsen voor > 100 personen	BO NLZL en BO RE
Bed & breakfast ^a	Alle initiatieven	Niet van toepassing		Niet van toepassing	
Dagrecreatie	Gericht op bezoekers uit de eigen gemeente	Gericht op bezoekers uit de eigen subregio ^a	BO NLZL	(Ook) gericht op bezoekers van buiten eigen subregio	BO RE

Tabel regionale afstemming initiatieven vrijetijdseconomie Zuid-Limburg

Aanzien bij voorliggend project het aantal slaapplaatsen niet toeneemt echter afneemt (zie paragraaf 4.1) hoeft geen regionale afstemming plaats te vinden en kan worden volstaan met een melding aan de themagroep.

Gelet op vorenstaande is als gevolg van voorliggend project is geen sprake van strijdigheden met de instructieregels voor toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor verblijfsrecreatie.

2.2.2.6 Instructieregels grondwaterbeschermingsgebieden

Onderhavig projectgebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, specifiek een freatisch grondwaterbeschermingsgebied. Freatische grondwaterbeschermingsgebieden zijn gebieden waar het grondwater zich rechtstreeks onder het oppervlak bevindt in een watervoerende laag, zonder een ondoorlatende laag erbovenop. De voeding gebeurt hier rechtstreeks door het insijpelen van hemelwater en/of oppervlaktewater.

In afdeling 4.2 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen zoals deze gelden voor (onder andere) grondwaterbeschermingsgebieden. Het doel van deze instructieregels is het beschermen van de kwaliteit van het grondwater vanwege de waterwinning, en het beschermen van de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater.

Bij voorliggende project is geen sprake van verboden activiteiten zoals opgenomen in afdeling 4.2 van

2.2.2.7 Instructieregels uitsluitingsgebied windturbines

In artikel 13.1 van de Omgevingsverordening Limburg is bepaald dat ter plekke van het 'uitsluitingsgebied windturbines' geen plaatsing van een windturbine met een masthoogte van 25 meter of hoger toe wordt gelaten. Daarvan is bij voorliggend project geen sprake.

2.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling. De ter plekke van onderhavig projectgebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'groenblauwe mantel' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van de verschillende milieubeschermingsgebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking is voor voorliggend project niet van toepassing. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Visie Vrijetijdseconomie 2030 Zuid-Limburg

De Visie Vrijetijdseconomie 2030 is opgesteld door 16 Zuid-Limburgse gemeenten en de Provincie Limburg. Daarin wordt verwoord hoe men gezamenlijk wil werken aan een toekomstbestendig toeristisch-recreatieve bestemming van Zuid-Limburg. De visie ziet niet alleen op verblijfstoerisme, maar ook op (dag)recreatie.

In de visie wordt aangegeven dat een goede en duurzame vrijetijdseconomie geen doel op zich is, maar een middel waarmee wordt gewerkt aan Zuid-Limburg als een fijne regio om in te wonen, werken, verblijven en recreëren. Concreet kan de vrijetijdseconomie een belangrijke bijdrage leveren aan de werkgelegenheid, een goed vestigingsklimaat voor bedrijven en nieuwe bewoners, de leefbaarheid, het voorzieningenniveau en de kwaliteit van de leefomgeving en tot slot de instandhouding, beleefbaarheid en ontwikkeling van het landschap, erfgoed en cultuur.

Onderdeel daarvan vormt het vernieuwen van recreatieve producten. Deze stimuleren en versterken namelijk de toeristisch-recreatieve kernkwaliteiten van Zuid-Limburg. Daarmee worden nieuwe doelgroepen aangetrokken en blijft de sector economisch vitaal.

Voorliggend project voorziet in het realiseren van vier ecolodges. Tevens wordt de bestaande groepsaccommodatie ingeruild voor kleinschaligere en kwalitatief betere vakantiewoningen waarbij doelbewust nieuwe doelgroepen worden gezocht die meer te besteden hebben en die komen voor de rust en de natuur, zoals kleine groepen, sportieve gasten, vitale senioren en meer-generatie-families. Uitgangspunt is meer kwaliteit en minder kwantiteit. Het verblijfsrecreatieve aanbod wordt daarmee kwalitatief versterkt.

2.3.2 Visie vrijetijdseconomie - Bestemming Zuid-Limburg 2030

In de 'Visie Vrijetijdseconomie - Bestemming Zuid-Limburg 2030' wordt verwoord op welke wijze de 16 Zuid-Limburgse gemeenten en de Provincie Limburg willen werken aan een toekomstbestendige toeristisch-recreatieve bestemming Zuid-Limburg. In deze visie wordt als regio gezamenlijk bepaald welke ambitie wordt nagestreefd voor de Zuid-Limburgse vrijetijdseconomie in 2030 en wat men wil gaan doen om dat waar te maken.

Eén van de opgaven voor Zuid-Limburg ziet op het beter in balans brengen van vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties en hotels, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Er dient te worden ingezet op het aantrekken van nieuwe doelgroepen en kwaliteitsverbetering van bestaand aanbod.

Bovendien worden in onderhavige visie drie zwaktes gesignaleerd ten aanzien van het verblijfsrecreatieve

aanbod. Allereerst groeit het aanbod van verblijfsaccommodaties en hotels harder dan de vraag. Hierdoor staan de rendementen in de sector steeds verder onder druk en is er kans op oneigenlijk gebruik en leegstand. Ten tweede blijft de kwaliteit van een deel van de verblijfsaccommodaties en hotels achter. Deze accommodaties zijn verouders en sluiten niet meer aan bij de wensen van de markt. Ook dit verhoogt de kans op leegstand, verloedering en oneigenlijk gebruik. Men wil van 'meer van hetzelfde' naar onderscheidende concepten die aansluiten bij de Zuid-Limburgse streekidentiteit en een doelgroep met groeipotentie voor ogen hebben. Tot slot is in de huidige situatie sprake van een vrij eenzijdige doelgroepenmix waardoor bepaalde accommodaties kampen met een teruglopende bezetting terwijl er anderzijds juist nog potentie is voor het aantrekken van nieuwe doelgroepen.

Bij voorliggend project wordt een bestaand verblijfsrecreatieve locatie met grootschalige groepsaccommodatie omgevormd naar een meer kleinschaliger en kwalitatief hoogstaande locatie voor meerdere doelgroepen, waarbij per saldo het aantal slaapplekken afneemt. Daarmee is gezocht naar een duurzame bedrijfsvoering en wordt aangesloten bij het versterken van het hoogkwalitatief aanbod van de verblijfsrecreatieve sector. Derhalve past onderhavig initiatief binnen de 'Visie vrijetijdseconomie - Bestemming Zuid-Limburg 2030'.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisiegemeente Valkenburg aan de Geul

De 'Omgevingsvisie gemeente Valkenburg aan de Geul' is een visiedocument en een toekomstbeeld van de gemeente Valkenburg aan de Geul. De omgevingsvisie en het toekomstbeeld dat daarin staat beschreven, helpt de gemeente bij het maken van keuzes en het opstellen en uitvoeren van beleid voor 2030 en 2050.

In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat het landschap, de natuur, het erfgoed en de lokale economie het fundament vormen van Valkenburg aan de Geul en de gemeente aantrekkelijk maken voor inwoners, recreanten uit de regio, toeristen en ondernemers.

De gemeente Valkenburg aan de Geul wil ervoor zorgen dat inwoners en ondernemers zoveel mogelijk profiteren van de voordelen van de vrijetijdseconomie en daarnaast wil men de lasten zo veel mogelijk minimaliseren. Daarom kiest men voor kwaliteit boven kwantiteit om de brede welvaart in Valkenburg aan de Geul te versterken. Hierbij is het belangrijk oog te hebben voor het nastreven van een goede balans tussen mens, milieu en economie.

De gemeente Valkenburg aan de Geul selecteert zorgvuldig welke toeristische en recreatieve activiteiten worden ondersteund zodat die van hoge kwaliteit zijn, passend bij het DNA van Valkenburg. Dat betekent niet altijd kiezen voor méér, maar kiezen voor beter. Dat wil zeggen dat mens de natuur en het landschap in ere houdt en zelfs versterkt. En dat we onze openbare ruimte en voorzieningen zo inpassen dat dit bijdraagt aan een prettig en hoogwaardig verblijfsklimaat met meer groen, aantrekkelijke straten en levendige pleinen. Ook richten we op minder pieken in drukte en juist het door het gehele jaar heen versterken van de sector.

De omgevingsvisie is richtinggevend voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het grondgebied van de gemeente. Voor het buitengebied van de gemeente gelden kwaliteitsverbeterende maatregelen. De basisgedachte is dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied per saldo moet leiden tot een kwaliteitsverbetering. Het realiseren van kwaliteitsverbeterende maatregelen is van toepassing:

- binnen het begrensde gebied waar;
- zich (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen voordoen in de vorm van extra bebouwing en/of extra verharding die;
- niet passen binnen ons omgevingsplan.

Wanneer een initiatief niet past binnen het omgevingsplan, vindt een beoordeling plaats om te bezien of er sprake is van een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie. Dit gebeurt aan de hand van de

beleidsuitgangspunten van de fysieke leefomgeving en het specifieke beleid per thema (zowel op lokaal niveau als landelijk, provinciaal en regionaal). Hiervoor wordt advies gevraagd aan de integrale adviescommissie over het type kwaliteitsverbeterende maatregelen dat past bij het betreffende initiatief en ook de omvang van de kwaliteitsverbeterende maatregelen in relatie tot de omvang van het ruimtelijk initiatief. Dit moet ervoor zorgen dat er per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Hierbij geldt dat kwaliteit per ruimtelijke ontwikkeling verschilt. Daarom kiest de gemeente voor om per situatie maatwerk te leveren. De initiatiefnemer dient de kwaliteitsversterkende maatregelen in de verdere uitwerking van de plannen mee te nemen. Denk daarbij aan een goede landschappelijke inpassing, afkoppelen hemelwaterafvoer, diverse andere duurzaamheidsmaatregelen, en het slopen van ontsierende bebouwing (zoals bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bebouwing).

Ten behoeve van voorliggend voornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hiervoor wordt inhoudelijk verwezen naar paragraaf 5.5.2. De ontwikkeling, inclusief het landschappelijk inpassingsplan, is voorgelegd aan de Adviescommissie Mergelland voor advies. Deze onafhankelijke commissie beoordeelt of de planontwikkeling past binnen de kaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. Middels het advies d.d. 14-01-2025 heeft de adviescommissie kenbaar gemaakt positief te adviseren. Dit advies is bijgevoegd in Bijlage 1.

2.4.2 Gemeentelijke beleidsregel vakantiewoningen

De gemeente Valkenburg aan de Geul beschikt over de 'Gemeentelijke beleidsregel vakantiewoningen en -appartementen'. Met deze beleidsregel wordt vastgesteld in welke gevallen gebruik gemaakt wordt van de bevoegdheid om met toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Bor af te wijken van het bestemmingsplan voor het realiseren en exploiteren van vakantiewoningen en -appartementen.

Het strikte gemeentelijke beleid voor de vakantiewoningen en -appartementen staat toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Bor in de weg, ook mede door de ligging buiten de bebouwde kom. Het college heeft voor onderhavige ontwikkeling een positief standpunt afgegeven mits een uitgebreide procedure wordt doorlopen. Daarbij wordt een afwijking van het accommodatiebeleid toegestaan omdat de ecolodges bestaande verblijfsrecreatieve mogelijkheden ter plekke van het projectgebied vervangen waarbij toegemoet wordt gekomen aan de huidige vraag (zie ook Bijlage 2). Bovendien zijn de ecolodges geprojecteerd binnen de geldende bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'.

2.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

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

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

3.1 Ligging

Het projectgebied omvat het adres Lindenstraat 62 te (6325 PB) Berg en Terblijt, in het buitengebied van de gemeente Valkenburg aan de Geul, ten zuiden van de kern Berg en ten westen van het gehucht Terblijt. Het betreft de bebouwing en de omliggende gronden ter plekke.



Luchtfoto met ligging projectgebied

Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Valkenburg - sectie K - nummer 261 en heeft een oppervlakte van 1.94.25 hectare.



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding projectgebied

3.2 Situatie omgeving

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Valkenburg aan de Geul, ongeveer 300 meter ten westen van Terblijt, nabij de splitsing Lindenstraat en het onverharde pad 'Groeneweg'. Ten oosten, op de locatie Lindenstraat 31, is de boerderij/stoeterij Bäumler aanwezig. Het projectgebied wordt omringd door agrarische percelen, in gebruik als zowel gras- als akkerland. Ten noorden en westen vormt een hellingbos de overgang naar het droogdal 'Koelboschgrub'. Aan de overzijde van dit droogdal ligt de kern Berg.



Vogelvluchtfoto omgeving projectgebied; kijkend richting het noorden

3.3 Situatie projectgebied

Voorheen was ter plekke van onderhavige locatie sprake van een agrarische bedrijfsvoering gericht op het houden van melk- en kalfkoeien met bijbehorend jongvee. De huidige eigenaren hebben in 2005 onderhavige locatie aangekocht, met als doel de agrarische bedrijfsvoering te beëindigen en een ander gebruik te realiseren. In dat verband is in 2006 vergunning verleend, na het doorlopen van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening, voor de verbouwing van de voormalige boerderij. De vergunningverlening in 2006 betrof de volgende onderdelen:

- Het oorspronkelijke woongedeelte is omgevormd voor eigen bewoning als bedrijfswoning;
- De aan het woonhuis vast gebouwde schuur/stal is verbouwd ten behoeve van gebruik voor woon- en vakantieoelinden, waarbij:
 1. een tweede (permanente) woning is toegevoegd met een totaal vloeroppervlak van circa 140 m²;
 2. vier ruimten zijn ingericht als bed and breakfast voorziening;
 3. een groepsaccommodatie is gerealiseerd voor recreatief verblijf door groepen tot circa 30 personen;
- Enkele opstallen zijn gerenoveerd en hebben een functie gekregen in de vorm van bergings- en stallingsruimte;
- Ten behoeve van dagrecreanten is een wandelcafé met terras gerealiseerd.

De bestaande terreininrichting en gebruikssituatie van de bebouwing ter plekke van onderhavige locatie is schetsmatig weergegeven in onderstaande afbeelding.



Terreininrichtingstekening bestaande situatie



Invulling bebouwing bestaande situatie

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

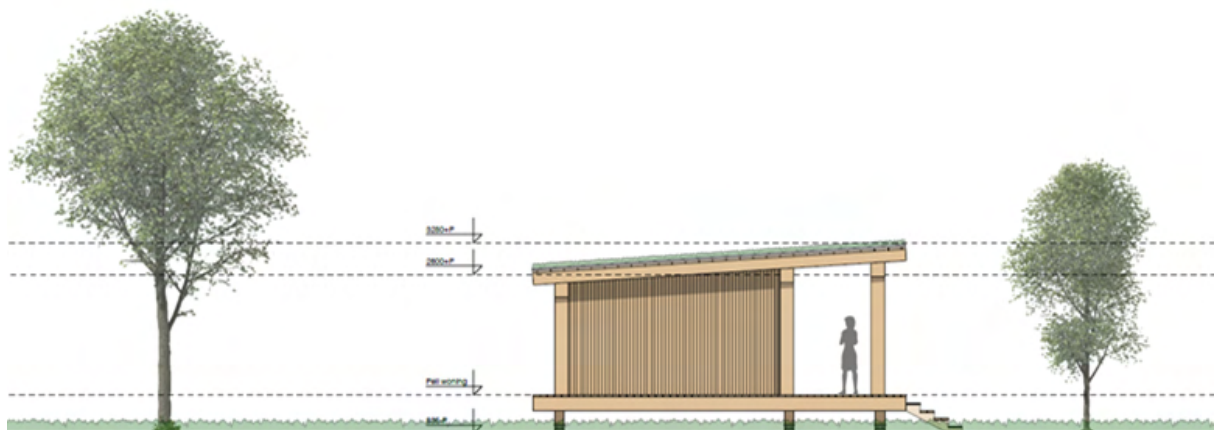
4.1 Beoogde ontwikkeling

Initiatiefnemers exploiteren sinds 2008 Herberg de Bonte Haan. Inkomsten worden vooral gegenereerd uit de groepsaccommodatie, de vakantiewoning en (dag)horeca. De doelgroepen van de groepsaccommodatie passen in steeds mindere mate bij de ondernemers: men wil zich richten op het meer luxere segment en streeft een hoge mate van duurzaamheid in de bedrijfsvoering na. Mede door de Covid-19 pandemie heeft de Bonte Haan als groepsaccommodatie stil gelegen. Initiatiefnemers hebben deze periode gebruikt om hun bedrijfsvoering te heroriënteren. Hierbij gaat de gedachte vooral naar het transformeren van de groepsaccommodatie naar een andere gebruiksfunctie.

Initiatiefnemers hebben in samenspraak met Leisure Brains hun plannen nader uitgewerkt en geconcretiseerd. De bedrijfsbezoeken hebben geresulteerd in een advies van Leisure Brains: 'De Bonte Haan - Van groepsaccommodatie naar buitenhof'. Betreffend advies is bijgevoegd als Bijlage 2. Hierna wordt ingegaan op een aantal onderdelen van het advies; voor de volledige inhoud van het advies wordt verwezen naar de bijlage.

Op basis van het advies wordt ervoor gekozen om de 'grote groepen' als doelgroep vaarwel te zeggen. Er zal worden ingezet op nieuwe doelgroepen die meer te besteden hebben en die komen voor de rust en de natuur, zoals kleine groepen, sportieve gasten, vitale senioren en meer-generatie-families. Om deze nieuwe doelgroepen te kunnen aantrekken en voldoende te kunnen bieden, wordt ook de bedrijfsformule aangepast. Daarbij wordt afscheid genomen van de grote groepsaccommodatie. Met een herindeling van deze ruimten wordt gekomen tot een tweetal familiekamers. Daarnaast blijft de bestaande vakantiewoning functioneren, en zou - nadat cliënten hun woonverblijf hebben verplaatst naar de achterzijde van de locatie - het woonhuis tevens kunnen worden gebruikt als vakantiewoning.

Leisure Brains adviseert voor het genereren van voldoende omzet en het kunnen uitoefenen van een rendabele bedrijfsvoering als aanvulling op vorenstaande een viertal ecolodges op het buitenterrein te realiseren. Onder een 'ecolodge' wordt bij voorliggend project verstaan een recreatie-eenheid die op een ecologisch vriendelijke wijze wordt gerealiseerd. Zo wordt gebouwd in natuurlijke materialen (hout) en worden de daken met groen afgedekt. Ook worden de eenheden op palen in het weiland geplaatst, en wordt niet voorzien in de aanleg van nieuwe (erf- dan wel half)verharding. Voorts worden de lodges elektrisch verwarmd met een airco-unit en wordt voorzien in een elektrische kookvoorziening. De vereiste stroom wordt zoveel als mogelijk met eigen zonnepanelen opgewekt.



Door Leisure Brains wordt een verdeling in twee 4-persoonslodges en twee 6-persoonslodges voorgesteld. Als gevolg van de aangepaste bedrijfsformule neemt het totaal aantal slaapplekken ter plekke van onderhoudig recreatief bedrijf af.

	Accommodatievorm	Aantal bedden
Huidige situatie	Vakantiewoning	10
	Groepsaccommodatie	42
	Totaal	52
Nieuwe situatie	1 vakantiewoning	10
	2 familiekamers	10
	1 Groepswoning	8
	4 Ecolodges	20
	Totaal	48

Concreet bestaat voorliggende ontwikkeling uit de volgende onderdelen:

- in een bestaand gebouw op het achterterrein wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd;
- de in 2006 toegevoegde reguliere woonmogelijkheid (één woning) en daartoe vastgelegde specifieke aanduiding wordt verplaatst naar de bestaande bedrijfswoning;
- de bestaande vakantiewoning blijft behouden en er komt een nieuwe vakantiewoning bij. Deze wordt gerealiseerd in een bestaand gebouw, nu in gebruik als berging;
- de bestaande groepsaccommodatie wordt omgevormd tot een tweetal familiekamers;
- er worden vier ecolodges bijgeplaatst;
- het realiseren van een natuurlijke vijver aan de 'achterzijde' van het terrein voor ecolodges;
- het wandelcafé blijft behouden.

In onderstaande afbeelding is de beoogde invulling weergegeven. De ecolodges wordt op speelse wijze in het weiland gesitueerd.



Inrichtingstekening Lindenstraat 62 met beoogde functies

4.2 Ruimtelijk-visuele effecten

Ieder voornemen gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten, zo ook voorliggend project.

Inpandig binnen de bestaande bebouwing op de locatie vinden een aantal wijzigingen plaats, waaronder het omvormen van een groepsaccommodatie naar twee familiekamers en het realiseren van een aantal nieuwe vakantiewoningen. Concreet is door voorliggend voornemen een afname van het aantal bedden van 52 naar 48. Tevens verandert de doelgroep van grote groepen naar kleine groepen, sportieve gasten, vitale senioren en meer-generatie-families. De nieuwe doelgroepen komen meer voor de rust. Als gevolg van het afnemen van het aantal bedden en een verandering van doelgroep zal de ruimtelijke uitstraling van het gebruik van de verblijfsrecreatieve voorzieningen op de omgeving afnemen.

Het plaatsen van nieuwe bebouwing - de ecolodges - vindt plaats in samenhang met de landschappelijke kwaliteiten en bestaande landschapselementen, zodat sprake is van een goede inpassing met aanvullende landschappelijke kwaliteitsverbetering. De kernkwaliteiten van het landschap worden niet aangepast.

In de volgende hoofdstukken wordt beschreven dat het voornemen geen negatieve gevolgen heeft voor de milieutechnische aspecten en de overige omgevingsaspecten.

Al met al wordt met voorliggend project een algehele kwaliteitsverbetering nagestreefd, zowel in het verblijfsrecreatieve aanbod, als doelgroepen en de omgeving. Van aanvullende negatieve ruimtelijk-visuele effecten op de omgeving op de omgeving is derhalve geen sprake en wordt voorliggend project aanvaardbaar geacht.

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten

5.1 Milieueffectrapportage

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben, kan een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden opgesteld. In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald voor welke ontwikkelingen een m.e.r. verplicht is.

Voor voorliggende ontwikkeling is de 'm.e.r.-scan' van Kenniscentrum InfoMil geraadpleegd. Daaruit blijkt dat met betrekking tot voorliggend project er geen verplichtingen zijn op grond van de regelgeving op het gebied van milieueffectrapportage.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industriellawaai en spoorweglawaai. Indien sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig object, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

5.2.2 Beoordeling

Recreatiewoningen en daarmee gelijk te stellen gebouwen die naar hun aard niet bestemd zijn voor permanente bewoning, zijn geen geluidgevoelig objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Vanuit die optiek bestaat in het kader van voorliggend project geen noodzaak voor het verrichten van akoestisch onderzoek.

Een van de maatregelen ter plekke is dat de in 2006 toegevoegde reguliere woonmogelijkheid (één woning) en daartoe vastgelegde specifieke aanduiding wordt verplaatst naar de bestaande bedrijfswoning aan de voorzijde van het gebouw. In relatie tot het te handhaven horeca-activiteiten, moet ten opzichte van deze reguliere woning een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of ter plekke in deze woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De rapportage van dit akoestisch onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3. Op basis van de rapportage worden de volgende conclusies getrokken:

- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten niet aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', zijnde 45 dB(A) etmaalwaarde. Er wordt gemotiveerd verzocht om te toetsen aan stap 3 uit de VNG-publicatie zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde. Buitenplanse inpassing is wel mogelijk;
- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde;
- Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten niet aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 65 dB(A) etmaalwaarde. Er wordt gemotiveerd verzocht om te toetsen aan stap 3 uit de VNG-publicatie zijnde 70 dB(A) etmaalwaarde. Buitenplanse inpassing is mogelijk;
- Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, zijnde 70 dB(A) etmaalwaarde;
- Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer van en naar de inrichting voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie én aan de geluidgrenswaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.
- Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de toekomstige situatie ten aanzien de in dit

onderzoek aangegeven randvoorwaarden akoestisch inpasbaar geacht kan worden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2.3 Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmeringen.

5.3 Water

5.3.1 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).

5.3.2 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.

5.3.3 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. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp.

Sinds de nieuwe keur van april 2019 dienen alle plannen te worden voorgelegd aan het waterschap Limburg. Het waterschap geeft haar advies over de plannen. Ook voorliggend project is in het kader van het wettelijke vooroverleg door de gemeente voorgelegd aan het Waterschap Limburg.

5.3.4 Verordening afvoer hemelwater gemeente Valkenburg aan de Geul 2023

Met het oog op het beperken van wateroverlast is de eis dat in het gehele grondgebied van de gemeente Valkenburg aan de Geul geen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool wordt geloosd. Hemelwater wordt zo langer vastgehouden op eigen terrein. Op die manier wordt de belasting op de openbare riolering geleidelijk aan teruggebracht.

De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is 80 liter per m² (bui die valt in 120 minuten) bij een toename van het verhard oppervlak gelijk of meer dan 100 m². De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze tussen 24 uur en 48 uur weer voor 90% beschikbaar is. De leegloop van de voorziening kan plaatsvinden in de bodem, op het openbaar riool of in de openbare ruimte.

5.3.5 Afvalwater en hemelwater

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

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige project 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 streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen van de gemeentelijke riolering. Daarbij is het streven om alles zoveel mogelijk klimaat adaptief aan te leggen. Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en te verwerken binnen de eigen perceelsgrenzen.

Op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 dient een te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui van met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur, met een noodoverlaat. Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van nieuw te realiseren dak- en erfverharding, moet worden afgevoerd, dient gerekend te worden met vorenstaande kengetallen.

De te realiseren bebouwing van de ecolodges hebben elk een oppervlakte van 77,5 m². De lodges hebben echter een groot overstek waarmee een afdakje wordt gerealiseerd, waardoor het dakvlak per lodge 135 m² bedraagt. De daken hebben derhalve een gezamenlijke oppervlakte van 540 m². De ecolodges worden uitgevoerd met een groen sedumdak, waardoor hemelwater vallend op de ecolodges ter plekke wordt opgevangen en vastgehouden.

Mocht onverhoopt meer hemelwater vallen dan het groene dak kan opvangen/bufferen, dan kan dit direct afvloeien van de lodges en ter plekke infiltreren in het weiland. Binnen de perceelsgrenzen is voldoende ruimte aanwezig om het hemelwater op het grasland te laten afvloeien alwaar het kan infiltreren in de bodem.

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 geen water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. De ecolodges worden licht verhoogd op palen aangelegd; het peil van de vloer ligt op 935 mm boven maaiveld. Instroom van hemelwater de lodges in is daarmee niet mogelijk. Mocht sprake zijn van oppervlakkige afvloeiing van hemelwater, stroomt het hemelwater af richting het noorden en zo nodig naar het achterliggende agrarische perceel.

Ter plekke is geen bebouwing aanwezig dat mogelijk overlast kan ervaren met betrekking tot afstromend water. Derhalve is geen sprake van wateroverlast voor derden.

5.3.6 Conclusie

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect water geen belemmeringen voor het project.

5.4 Bodem

5.4.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het projectgebied is reeds bestemd tot 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Echter, ter plekke worden onder andere nieuwe verblijfsruimten ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning en recreatieverblijven toegevoegd. Omdat ter plekke mensen voor een langere tijd zullen verblijven, is sprake van nieuwe verblijfsruimten. Derhalve dient een verkennend bodem- en asbestonderzoek te worden verricht.

5.4.2 Verricht verkennend bodem- en asbestonderzoek

De rapportage van het verrichte bodemonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4. In de rapportage worden de volgende conclusies getrokken:

- Ter plaatse van de stal zijn een 3-tal boringen in combinatie met inspectiegaten geplaatst. Uit de analyseresultaten blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan deze grond als klasse AW2000 grond worden bestempeld;
- Ter plaatse van het weiland zijn een 13-tal boringen geplaatst. Uit de analyseresultaten van deze grondmengmonsters blijkt dat de concentraties cadmium, zink en diverse concentraties OCB de achtergrondwaarden overschrijden. Voornoemde concentraties overschrijden de achtergrondwaarden doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan deze grond als klasse AW2000 grond worden bestempeld;
- Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen specifiek asbestverdachte materialen aangetoond. Ter plaatse van de stal/schuur is een fundatielaag aangetroffen, bestaande uit granulaat vermengd met leem. In deze laag is sprake van een marginale overschrijding;
- De hypothese “onverdacht” voor de grond wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen. Echter de lichte verontreinigingen zijn van dien aard, dat ze geen belemmeringen voor de toekomstige plannen op onderhavig perceel veroorzaken. Het gegeven dat de bovengrond van het weiland ‘verdacht’ is op bestrijdingsmiddelen is analytisch bevestigd. Voornoemde concentraties vormen echter geen directe belemmeringen voor het beoogde gebruik;
- De hypothese ‘onverdacht’ voor asbest kan op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het analytisch asbestonderzoek met betrekking tot de aangetroffen concentraties asbest in het granulaat worden verworpen. De alhier aangetroffen concentratie is echter van dien aard dat deze geen directe belemmeringen voor de beoogde bouwplannen oplevert. Ter plaatse van het weiland kan ondanks het feit dat hier slechts de grond visueel op asbest is onderzocht, dit perceel als onverdacht met betrekking tot asbest worden beschouwd.

Resumerend kan worden gesteld, dat ondanks de licht verhoogde concentraties in de bovengrond, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de ontwikkeling vormen.

5.4.3 Conclusie bodem

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

5.5 Natuur en landschap

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

5.5.1 Kernkwaliteiten

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 2.2.2.4 ligt het projectgebied in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. In de Omgevingsverordening Limburg 2014/2021 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.

De kernkwaliteiten van 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.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Valkenburg aan de Geul, op korte afstand van Terblijt. Tussen Terblijt en het projectgebied zijn enkele verspreide gebouwen (woning en paardenstoeterij) gelegen. Daarom is geen sprake van een solitaire ligging in het open buitengebied. Binnen het projectgebied is direct rond de bestaande bebouwing opgaande beplanting aanwezig (walnoot, esdoorn, es en kers). Tussen de bebouwing en het omliggende agrarische bouwland is een weide met fruitbomen (kers en appel) omzoomd met meidoornhaag aanwezig. Daarmee is binnen het projectgebied sprake van een overgang van besloten naar open. De ecolodges wordt binnen de hoogstamboomgaard beoogd, waarbij de kleinschalige bebouwing wordt ingepast tussen de bestaande hagen en fruitbomen. Hiermee is geen sprake van extra solitair gelegen (bouw)massa, waardoor het schaalcontrast wordt behouden.

Het groene karakter

Ter plekke is binnen het projectgebied reeds sprake van veel inheemse beplanting, passend bij een agrarisch erf. De beoogde lodges wordt binnen deze (bestaande) beplanting ingepast. Zo nodig zullen aanvullende landschapselementen worden aangeplant ten behoeve van inpassing en landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Voor het waarborgen van het groene karakter is een inpassingsplan opgesteld, waarbij de bestaande beplanting wordt vastgelegd en aanvullende beplanting in het kader van kwaliteitsverbetering wordt beoogd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.5.2.

Reliëf en ondergrond

Door voorliggend project worden een viertal kleinschalige ecolodges gerealiseerd. Tevens wordt voorzien in de aanleg van een natuurlijke vijver met een beperkte oppervlakte van maximaal 100 m² en een maximale diepte van 1,5 meter. Momenteel zijn binnen het projectgebied geen grote hoogteverschillen aanwezig, die door de beoogde graafwerkzaamheden kunnen worden aangetast. De beperkte diepte van werkzaamheden zal niet leiden tot een inbreuk op de ondergrondse waarden.

Rijken gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Op de locatie is geen bebouwing of elementen aanwezig met cultuurhistorische waarden. Door voorliggend project is daarom geen sprake van het aantasten van cultuurhistorische erfgoed.

5.5.2 Landschappelijk inpassingsplan

Dit inpassingsplan is in schaal 1:1000 als Bijlage 5 opgenomen bij voorliggende onderbouwing.



Landschappelijk inpassingplan Lindenstraat 62 te Berg en Terblijt

Bij de situering van de ecolodges is zorgvuldig rekening gehouden met de bebouwingscontouren/-lijnen van de bestaande bebouwing. De ecolodges worden in lijn met de achtergevel van de bestaande bebouwing geplaatst. Hiermee wordt geen nieuwe bouwmassa achter de bestaande bouw toegevoegd en blijft de ruimte van het achterterrein open.

Ter plekke is reeds veelvuldig beplanting aanwezig. Rond de bebouwing is momenteel een bosschage van een gemengde samenstelling (onder andere esdoorn, haagbeuk, vlier en kornoelje) aanwezig. Aan de rand van de parkeerplaats, op de overgang naar de het weiland, is momenteel een bomenrij met walnootbomen aanwezig. Deze bomenrij versterkt het groene karakter van het projectgebied en geeft een duidelijke grens aan tussen het erf met de (half)verharding en het omliggende hoogstamboomgaarden. Het noordelijk en oostelijk gedeelte van het projectgebied omvat een hoogstamboomgaard met fruitbomen, omgeven met een gemengde Limburgse haag. Aan de Lindenstraat zijn in deze haag reeds essen aangeplant. Deze elementen zijn cultuurhistorisch en landschappelijk passend bij een boerenhoeve in het buitengebied op het plateau. De hoogstamfruitboomgaard heeft ook aanvullende ecologische waarden en kan als foerageerplaats voor bijvoorbeeld grondgebonden zoogdieren als egels en dassen dienen. Daarom worden deze elementen behouden en vastgelegd in voorliggend landschappelijk inpassingplan. De beplanting heeft een robuust karakter en zorgt voor een goede landschappelijke inpassing van de bestaande en toe te voegen bebouwing.

De beoogde ecolodges zijn tussen de bestaande fruitbomen ingepast. Ter aanvullende inpassing worden rond de lodges zeven (fruit)bomen aangeplant ter vervollediging van de groene omkadering. Verder blijkt dat er nog winst te behalen valt voor het versterken van de ecologische waarden ter plekke, bijvoorbeeld voor grondgebonden zoogdieren als dassen en egels. Door het snoeiafval vanuit het projectgebied te verzamelen in takkenrillen, worden aanvullende nest- en verblijfplaatsen voor deze dieren gecreëerd. Door (een gedeelte van) de hagen minder frequent te scheren en te laten uitgroeien tot een robuustere haag - zoals vastgelegd in

de vorige paragraaf - wordt een robuuste haag gevormd. Dit robuust element dient als geschikte schuil-, foerageer- en nestplaats voor tal van vogels en kleine (zoog)dieren als das, vleermuis, konijn, egel en marter. De aanwezigheid van de fruitbomen biedt reeds ruimte voor nestgelegenheden voor broedvogels. Voor het verder versterken van de soortendiversiteit worden in de boomgaard nestkasten opgehangen voor verschillende soorten broedvogels in de fruitboomgaard.

Ook komt in de nabije omgeving onder andere de alpenwatersalamander voor. Door de aanleg van een natuurlijke vijver c.q. infiltratiepoel wordt naast het infiltreren van hemelwater vallend op de verharding en bebouwing, ook een aantrekkelijke vestigingsplaats voor de alpenwatersalamander en andere amfibieën gecreëerd die voorkomen in de omgeving, waaronder Groeve Blom en Groeve 't Rooth.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat ten behoeve van het project geen verharding naar de ecolodges worden aangelegd. Uit landschappelijk en kwalitatief oogpunt wenst initiatiefnemer gebruik te maken van graspaden alleen geschikt voor voetgangers. Het is niet de bedoeling om met voertuigen naar de lodges toe te rijden, ook niet voor incidentele gebruik als in- en uitladen van bagage van recreanten. Mocht echter blijken dat na zware regenval sprake is van onbegaanbare voetpaden en daarom (half)verharding wenselijk zijn, dient deze te worden uitgevoerd in passende halfverharding, bijvoorbeeld door gebruik te maken van grastegels, kiezel of natuurlijke materialen als houtsnippers. De Adviescommissie heeft zorgen geuit dat mogelijk extra verlichting in het buitengebied zal worden toegepast. Initiatiefnemer heeft hiervan aangegeven dat dit niet wenselijk is. Echter, mocht extra verlichting van bijvoorbeeld de paden noodzakelijk zijn, wordt gedimd en naar de grond gerichte spotjes toegepast. Deze minieme vorm van verlichting zorgt ervoor dat lichtvervuiling wordt tegengegaan heeft de minste impact op bijvoorbeeld vleermuizen.

5.5.3 Natura2000

De Wnb vormt in Nederland het wettelijke kader voor o.a. de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. Projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mogen niet plaatsvinden zonder vergunning (artikelen 2.7 en 5.6 Wet-Nb).

Het Natura 2000-gebied 'Bemelerberg & Schiepersberg' ligt op circa 220 meter van voorliggend projectgebied. Beoordeeld dient te worden of voorliggend project gevolgen heeft voor de stikstofdepositie op stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden.

Ten opzichte van de bestaande situatie vinden wijzigingen plaats in de gebruiksfase. Ter plekke worden vier ecolodges toegevoegd. Tevens wordt door een aantal wijzigingen het aantal bedden ten behoeve van verblijfsrecreatie ter plekke verminderd. Daarnaast zullen een aantal bouwwerken worden gerealiseerd en is sprake van (ver)bouwwerkzaamheden. Tot voor kort was de realisatiefase van een project vrijgesteld van vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. De bedoeling daarvan was dat bij de vergunningverlening voor een project geen rekening hoefde te worden gehouden met de stikstofuitstoot van bouwactiviteiten. In de uitspraak van de Raad van State d.d. 2 november 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3159) is echter geoordeeld dat deze bouwvrijstelling niet mag worden toegepast. Dat maakt dat ten behoeve van de bouwactiviteiten van onderhavig voornemen een stikstofonderzoek moet worden uitgevoerd. De rapportage van het stikstofonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 6.

Uit de berekeningen met AERIUS blijkt dat geen sprake is van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige natuurgebieden. De depositie bedraagt maximaal 0,0049 (afgerond 0,00) mol potentieel zuur/ha/jaar. Negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura 2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen met zekerheid worden uitgesloten.

5.5.4 Flora- en fauna

In het kader van flora en fauna geldt in Nederland een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. Dat betekent dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten tot handelen nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige natuurwaarden (planten en dieren), verplicht is dit achterwege te laten. Men dient alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem/haar kunnen worden verwacht, om nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Voorliggend project voorziet, naast het in pandig verschuiven van functies ten behoeve van verblijfsrecreatie, in het realiseren van vier ecolodges en een natuurlijke vijver in de hoogstamboomgaard. Het realiseren van de lodges is een (beperkte) uitbreiding van bebouwing, maar niet van gebruik. De natuurlijke waarden worden geborgd door onder andere de lodges in te passen tussen de reeds aanwezige begroeiing en deze beperkt van opzet te houden. Wel dient aandacht te worden besteed aan de ecologische waarden ter plekke. Ten behoeve van dit project is een quickscan ecologische waarden uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 7.

Op grond van dit onderzoek is geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan voorliggend project. Om effecten op algemeen voorkomende soorten broedvogels die in de nabijheid van het gebied kunnen broeden zijn te voorkomen dienen daarbij wel de werkzaamheden te worden uitgevoerd buiten de broedperiode (dus buiten de periode half maart-half juli)

5.5.5 Conclusie natuurbescherming

Gelet op de aard van voorliggend project zullen belemmeringen vanwege natuurbescherming niet worden verwacht. Dit laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht geldt (Wet natuurbescherming, artikel 1.11) op basis waarvan niet noodzakelijke en – voor de in en om het projectgebied eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 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 betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

5.6.2 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 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Onderhavig voornemen is geenszins vergelijkbaar met een project van dergelijk groot aantal woningen.

5.6.3 NIBM-tool InfoMil

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 1.886 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

5.6.4 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 Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing voor voorliggend project.

5.6.5 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor voorliggend project.

5.7 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd beperkt kwetsbaar object. Kampeer- en recreatieterreinen voor verblijf van minder dan 50 personen, waarvan in casu sprake is, wordt aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of het project ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.7.1 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

5.7.2 Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

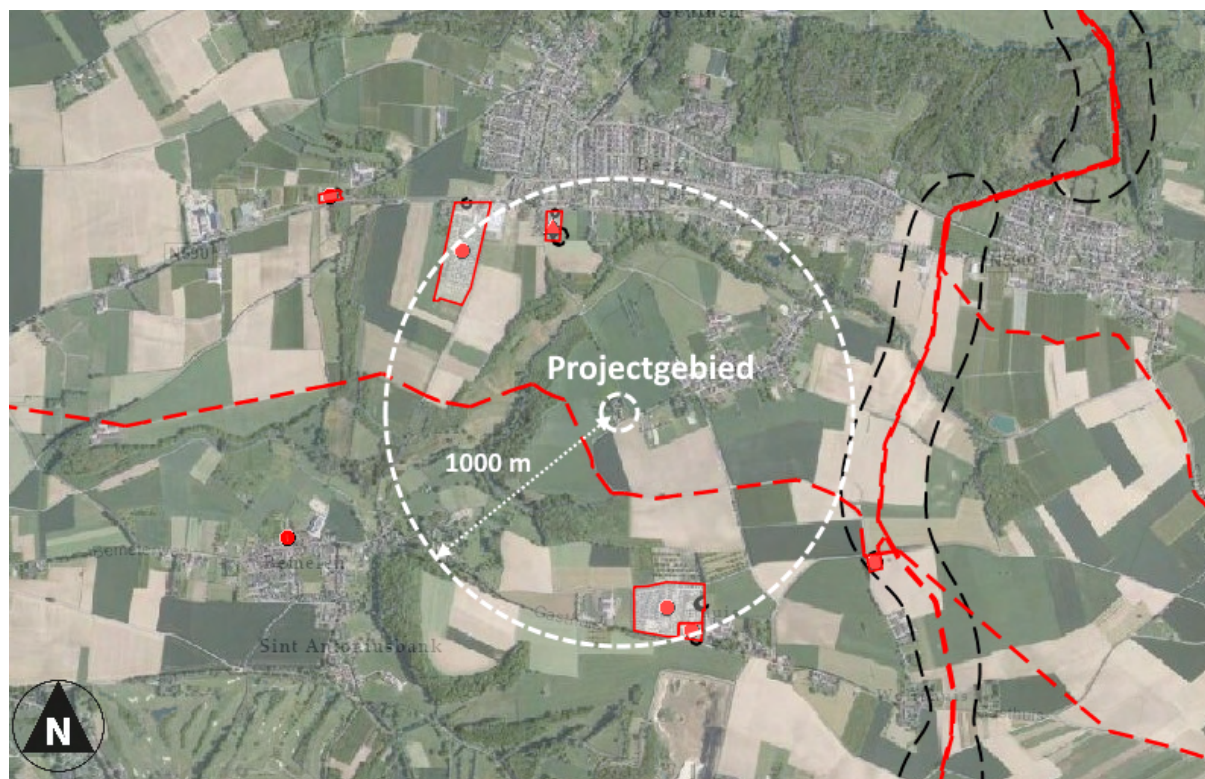
Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

5.7.3 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

Beperkt kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van beperkt kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.



Uitsnede risicokaart met ligging projectgebied

Risicovolleinrichtingen (Bevi)

Autobedrijf Biermans op de locatie Rijksweg 24 ligt ongeveer 730 meter noordelijk van het projectgebied. Op dit terrein is een vulpunt voor get tankstation aanwezig. Dit vulpunt heeft een risicocontour van 35 meter. Ook is een LPG-reservoir met een risicocontour van 25 meter en een LPG-afleverinstallatie met een contour van 15 meter aanwezig.

Op het terrein van Camping Oriëntal, tegenwoordig Resort Poort van Maastricht, (Rijksweg 6) op een afstand van 750 van het projectgebied, ligt een bovengrondse propaantank met een risicocontour van 20 meter.

Op een afstand van 680 meter zuidelijk van het projectgebied zijn op resort Mooi Bemelen op de locatie Gasthuis 3 twee bovengrondse propaantanks aanwezig, beide met een risicocontour van 25 meter.

Op de locatie Gasthuis 17, op een afstand van 880 meter ten zuiden is een tevens een bovengrondse propaantank aanwezig waarvan de risicocontour 25 meter bedraagt.

Het plaatsgebonden risico van voorgenoemde installaties vormt derhalve geen belemmering voor voorliggend project.

Transportroutes (Bevt)

Het projectgebied ligt op een afstand van 800 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 projectgebied 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.

Ongeveer 100 meter westelijk van het projectgebied bevindt zich een aardgasleiding (Z-500-07) met een diameter van 12,76" en een ontwerpdruk van 40,0 bar. De PR 10^{-6} -risicocontour ter plekke van de leiding bedraagt 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

In het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020' is vanaf het hart van de leiding een veiligheidszone van 140 meter opgenomen, waardoor een gedeelte van het projectgebied binnen de aanduiding 'veiligheidszone - 'leiding' valt. Binnen deze aanduiding kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object als voldaan wordt aan de normen die gelden voor het plaatsgebonden risico én indien sprake is van toename van het groepsrisico, hiervoor een verantwoording plaatsvindt.

Ter plekke worden een aantal logdes gerealiseerd, echter het aantal bedden ten behoeve van verblijfsrecreatie binnen het projectgebied neemt af. Daarmee is sprake van een daling van het groepsrisico. Omdat rond de buisleiding geen risicocontour is opgenomen, wordt ook voldaan aan de normen die gelden voor het plaatsgebonden risico.

5.7.4 Conclusie externe veiligheid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor voorliggende ontwikkeling.

5.8 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige ontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeer(structuur) alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.8.1 Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van en naar het projectgebied wordt vooral veroorzaakt door de bezoekers van de verblijfsrecreatieve voorzieningen ter plekke. De doelgroep voor het terras/café zijn vooral wandelaars en fietsers.

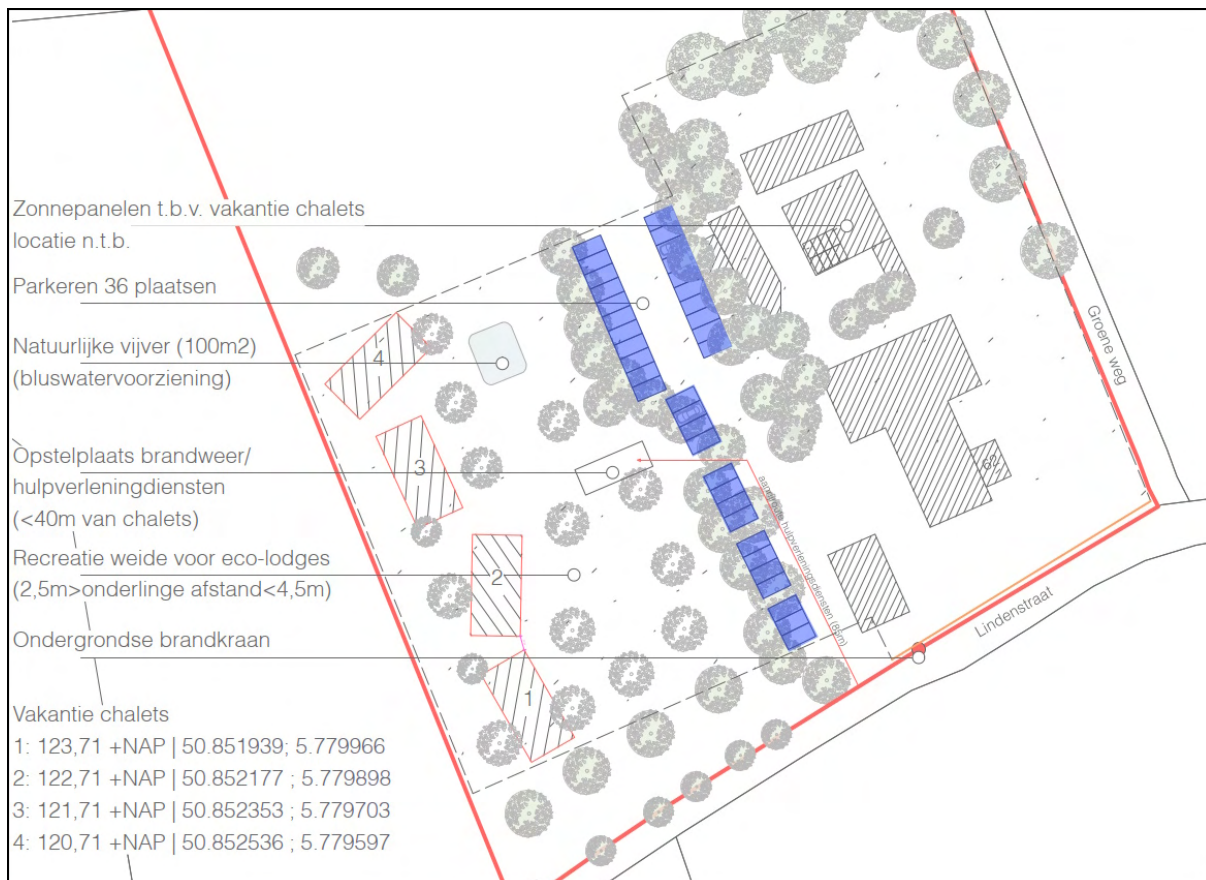
Door te streven naar kwaliteitsverbetering van de voorzieningen neemt door voorliggend project het aantal bedden voor verblijfsrecreatie binnen het projectgebied af. Omdat sprake is van een afname van het aantal bedden, zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het projectgebied licht afnemen.

5.8.2 Parkeren

Door de afname van het aantal bedden binnen het projectgebied zal naast een afname van van verkeersbewegingen ook de parkeerbehoefte dalen. Op het eigen terrein is momenteel erfverharding aanwezig dat dienst doet als parkeervoorziening. In totaal is fysieke ruimte beschikbaar voor het kunnen stallen van circa 36 personenwagens. Uitgaande van 1 parkeerplaats per (tweepersoons) slaapkamer bedraagt de parkeerbehoefte voor het recreatief nachtverblijf in de nieuwe situatie (waarbij in totaal 48 bedden zijn voorzien; zie paragraaf 4.1) circa 24 parkeerplaatsen. Ten opzichte van de bestaande situatie (waarbij sprake is van in totaal 52 bedden), neemt de parkeerbehoefte af met 3 parkeerplaatsen.

De overige functies (wonen en wandelcafé) ter plekke van het projectgebied blijven ongewijzigd, als gevolg waarvan de parkeerbehoefte niet toe- danwel afneemt. In de bestaande situatie hebben zich geen problemen voorgedaan in het parkeren op eigen terrein. Gelet op de (per saldo) afnemende parkeerbehoefte ten gevolge van voorliggend project behoeven parkeerproblemen niet te worden verwacht.

In onderstaande figuur is de bestaande, en te handhaven, fysieke ruimte voor parkeren gevisualiseerd.



Figuur met aanduiding parkeerplaatsen

5.8.3 Conclusieverkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmeringen voor voorliggend project.

5.9 Milieuzonering

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.

Voorliggend projectgebied is momenteel als bestemd tot 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Ter plekke worden vier ecolodges beoogd, passend binnen het geldende bestemmingsplan. Daarnaast neemt in totaal het aantal bedden af, er is geen sprake van het intensiveren van de exploitatie van het bedrijf.

Door voorliggend project wordt geen inrichting in het kader van de Wet milieubeheer mogelijk gemaakt die invloed heeft op bestaande omliggende functies.

Een van de maatregelen is dat de reguliere woning wordt verplaatst naar de bestaande bedrijfswoning aan de voorzijde van het gebouw. In relatie tot het te handhaven horeca-activiteiten, is ten opzichte van deze reguliere woning een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om te bepalen of ter plekke in deze woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.2 (Geluid) en Bijlage 3.

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

5.10 Archeologie

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

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft haar archeologiebeleid vertaald in het vigerende bestemmingsplan middels het vastleggen van dubbelbestemmingen. Binnen het projectgebied is grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van kracht. Tevens is een klein gedeelte bestemd tot 'Waarde - Archeologie 6'.

Bij nieuwe bodemverstoringen dieper dan 0,30 meter beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan 500 m² (categorie 4) en dieper dan 0,50 meter en met een oppervlak groter dan 25.000 m² (categorie 6), dient archeologisch onderzoek te worden verricht. Omdat sprake is van twee categorieën, dient de zwaarste bescherming (in casu categorie 4).

Voorliggend project voorziet in de een zeer beperkte uitbreiding van bebouwing. De ecolodges worden elk geplaatst op vier palen, waarmee de bodemverstoring minimaal is. Tevens is sprake het aanleggen van een natuurlijke vijver met een oppervlakte van ongeveer 100 m². De binnen de categorie 4 te hanteren ondergrens qua oppervlakte, te weten 500 m², wordt bij lange na niet worden gehaald. Daardoor is een archeologisch onderzoek niet aan de orde.

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor voorliggende ontwikkeling.

5.11 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.12 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, landschapsstructuren 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.

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. De beoogde ecolodges worden volledig klimaatneutraal opgezet. Deze bouwkundige aspecten zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 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.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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 (Bro) geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Artikel 6.12, lid 2, sub c Wro bepaalt dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst. Ten behoeve van voorliggend project hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, aangezien geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro.

6.3 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 ontwikkeling 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 zal met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten waarin onder andere het verhaal van planschade is opgenomen.

6.4 Omgevingsdialoog

Aan de door de gemeente verleende principemedewerking is als voorwaarde verbonden dat voorafgaand aan de start van de formele procedure de omgeving over de plannen dient te worden geïnformeerd en daarover verslag wordt uitgebracht.

Naar aanleiding daarvan zijn de plannen voor het bouwen van de nieuwe ecolodges met de burens binnen een straal van circa 400 meter besproken. Hiernavolgend wordt per eigenaar kort aangegeven wat is kenbaar gemaakt:

- de eigenaar van de Lindendstraat 60 en van het aangrenzende perceel landbouwgrond heeft te kennen gegeven de plannen interessant te vinden, dat het leuk is om te horen en geen enkel probleem hiermee te hebben;
- de eigenaren van de Lindenstraat 31 hebben te kennen gegeven in de afgelopen 15 jaar een enkele keer overlast te hebben gehad van groepen in de Bonte Haan en verwachten door de plannen zeker niet meer en waarschijnlijk minder overlast. Zij hebben geen probleem met deze plannen.
- de eigenaren van de Lindenstraat 29 hebben aangegeven nog nooit overlast te hebben gehad van de Bonte Haan en verwachten hier ook geen overlast van te krijgen. Ook deze bewoners hebben geen probleem met deze plannen.
- de eigenaren van de Lindenstraat 58 waren verbaasd dat de plannen aan hun werden voorgelegd, en gaven aan geen problemen hiermee te hebben.

Hoofdstuk 7 Planstukken en procedure

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de 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 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 ruimtelijke plannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' 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 ruimtelijk plan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend plan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Planstukken

Een ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een 'toelichting' een 'kaart' (besluitvlak) en dient te worden gevoegd bij een aanvraag omgevingsvergunning.

7.2.1 Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het ruimtelijke plan ten grondslag liggen.

7.2.2 Besluitvlak

Het besluitvlak is een digitaal raadpleegbare kaart via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het besluitvlak verbeeldt de locatie waarop het project betrekking heeft.

7.3 Procedure

Ten behoeve van voorliggend project dient een omgevingsvergunning te worden verleend op basis van artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Vanwege de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan dient de te verlenen omgevingsvergunning gemotiveerd te worden met een goede ruimtelijke onderbouwing. Voor planologische borging dient een omgevingsvergunning te worden gevraagd overeenkomstig artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo. Hiervoor dient de uitgebreide procedure te worden doorlopen. Van toepassing is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

7.3.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan, 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.

7.3.2 Ontwerpbesluit

Na indiening van de aanvraag omgevingsvergunning – en ontvankelijkheidstoets – wordt gedurende zes weken het ontwerp besluit gepubliceerd. Iedereen kan zienswijzen op dit ontwerp besluit indienen; enkel belanghebbenden kunnen onder voorwaarden (artikel 6:13 Awb) rechtstreeks in beroep gaan bij de Rechtbank.

7.3.3 Beslistermijn

De termijn om te beslissen op een aanvraag omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan bedraagt acht weken. Deze begint te lopen op de dag na de dag van ontvangst van een ontvankelijke aanvraag. De beslistermijn kan éénmalig met 6 weken worden verlengd.

7.3.4 Verleende omgevingsvergunning

Het definitieve besluit tot verlening van de omgevingsvergunning wordt wederom waarbij gedurende zes weken beroep bij de Rechtbank kan worden ingesteld. Tegen de uitspraak van de Rechtbank staat Hoger Beroep open bij de Raad van State.

Hoofdstuk 8 Afweging van belangen en conclusie

Initiatiefnemers exploiteren sinds 2008 Herberg 'De Bonte Haan' aan de Lindenstraat 62 te Berg en Terblijt en zijn voornemens om de bedrijfsvoering duurzamer en toekomstbestendiger te maken. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een plan waarin de bedrijfswoning wordt verplaatst naar achteren op het terrein en gerealiseerd in een (bestaand) gebouw. De bestaande bedrijfswoning zal als reguliere woning worden ingezet. De bestaande vakantiewoning blijft behouden en er komt een nieuwe (derde) vakantiewoning bij. Deze wordt gerealiseerd in een bestaand gebouw, nu in gebruik als berging. De bestaande groepsaccommodatie wordt omgevormd tot een tweetal familiekamers. Tevens worden vier ecolodges bijgeplaatst. Het bestaande wandelcafé blijft behouden.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het project door toepassing van de procedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) middels een projectafwijkingbesluit. Ten behoeve van de projectafwijkingprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de realisering van het project bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de beoogde ontwikkeling treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- het kostenverhaal met betrekking tot voorliggende ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het project, namelijk het omvormen van de bedrijfsvoering inclusief het realiseren van vier ecolodges niet bezwaarlijk is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

