

**Reparatiebesluit Bestemmingsplan Buitengebied  
Valkenburg aan de Geul 2012**

**Toelichting**

## **Inhoudsopgave**

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Te repareren onderdelen</b>	<b>4</b>
2.1	Algemeen	4
2.2	Walem 55	4
2.3	Walem 39-39a	6
2.4	Walem 47	6
2.5	Engwegen 6	7
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Juridisch plan</b>	<b>10</b>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Vaststelling</b>	<b>11</b>

## **Hoofdstuk 1            Inleiding**

### **1.1        Aanleiding**

De gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul heeft bij besluit van 2 april 2012 het bestemmingsplan "Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012", met planIDN NL.IMRO.0994.2009BP002-VA01, vastgesteld. Tegen dit besluit is door diverse partijen beroep aangetekend. Op 12 juni 2013 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan (zaaknummer 201206567/1/R1). In totaal zijn zeven beroepschriften ingediend, waarvan er twee geheel en twee gedeeltelijk gegrond zijn verklaard. De overige drie beroepen zijn ongegrond verklaard en nopen dus niet tot aanpassing/reparatie van het bestemmingsplan.

De Afdeling heeft in de uitspraak bepaald dat het besluit van de gemeenteraad van 2 april 2012 wordt vernietigd voor wat betreft de planonderdelen genoemd in de volgende rechtsoverwegingen (zie het dictum van de uitspraak):

- r.o. 3.5: Walem 55, perceelsgedeelte waarop in ontwerpbestemmingsplan de loods was gepland en gedeelte van kamperen bij de boer (zie ook kopie kaarten behorende bij de uitspraak);
- r.o. 5.4: Walem 39 en 39a, perceelsgedeelte dat in ontwerpbestemmingsplan bestemd was tot 'Wonen' ter plaatse van de tuin en bij vaststelling is bestemd tot 'Agrarisch met waarden - LN';
- r.o. 7.3: Walem 47, gedeelte van het pand waarop de in het vastgestelde plan de functieaanduiding 'daghorecazaak' is opgenomen;
- r.o. 9.5 en 10.4: Engwegen 6, de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch-Bedrijf en het feit dat de verkoop van (niet eigenbereid en niet streekgebonden) ijs niet juist is opgenomen.

Ten aanzien van bovengenoemde zaken/perceelsgedeelten moet een reparatiebesluit worden opgesteld. Er is door de Afdeling bepaald dat binnen 26 weken na de verzending van de uitspraak een nieuw vaststellingsbesluit moet zijn genomen.

In deze toelichting wordt aangegeven op welke wijze met de te repareren onderdelen wordt omgegaan en hoe deze, voor zover noodzakelijk, in de planregels en verbeelding zijn verwerkt.

## **Hoofdstuk 2            Te repareren onderdelen**

### **2.1        Algemeen**

In dit hoofdstuk komen de concrete onderdelen die bij de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd zijn aan de orde. Het betreft de volgende onderdelen:

- Walem 55: perceelsgedeelte waarop in ontwerpbestemmingsplan de loods was gepland en gedeelte van kamperen bij de boer (zie ook kopie kaarten behorende bij de uitspraak);
- Walem 39 en 39a: perceelsgedeelte dat in ontwerpbestemmingsplan bestemd was tot 'Wonen' ter plaatse van de tuin en bij vaststelling is bestemd tot 'Agrarisch met waarden - LN';
- Walem 47: gedeelte van het pand waarop de in het vastgestelde plan de functieaanduiding 'daghorecazaak' is opgenomen;
- Engwegen: de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch-Bedrijf' en het feit dat de verkoop van (niet eigenbereid en niet streekgebonden) ijs niet juist is opgenomen.

### **2.2        Walem 55**

#### **2.2.1      Uitspraak Raad van State**

1. De vernietiging betreft het perceelsgedeelte waarop in het ontwerpbestemmingsplan de bedrijfsloods was gepland. Bij de vaststelling is de loods volgens de Afdeling onterecht niet meegenomen. Er is geen rekening gehouden met de gesloten BOM+ overeenkomst en er is geen ruimtelijke afweging gemaakt.
2. De vernietiging betreft het perceelsgedeelte waarop in het ontwerpplan de uitbreiding van kamperen bij de boer was opgenomen. Bij de vaststelling is besloten om de bestaande situatie op de locatie te bevrozen en is de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kamperen bij de boer' opgenomen overeenkomstig de in het verleden afgegeven ontheffing. Hierbij is het kampeervlak is bij de vaststelling dus kleiner geworden ten opzichte van het ontwerp. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling geen ruimtelijke afweging ten grondslag gelegd aan de verkleining van het vlak 'kamperen bij de boer'. In het reparatiebesluit moet dus een gemotiveerde ruimtelijke afweging plaatsvinden of medewerking wordt verleend aan een verruiming van het vlak.

#### **2.2.2      Loods**

Tijdens een overleg tussen de gemeente en het agrarisch bedrijf is door laatste aangegeven nog eens kritisch nagedacht te hebben over de omvang en de situering van de loods. Dit mede naar aanleiding van de mediation bijeenkomsten en hetgeen daar door partijen naar voren is gebracht. Het agrarisch bedrijf geeft aan dat ze de bestaande bedrijfsruimte zo efficiënt mogelijk wil benutten en ook de direct omwonenden tegemoet wil komen. Om die reden wordt de omvang van de loods teruggebracht van 600 m<sup>2</sup> naar 450 m<sup>2</sup>.

Er is een loods nodig van 15 bij 30 meter. De noodzakelijke goothoogte bedraagt aan de noordzijde 4,75 meter en aan de zuidzijde 3,50 meter. De noodzakelijke bouwhoogte, mede in verband met de opslaghoogte van hooi- en stro en de stalling van machines, bedraagt 8 meter. De afstand ten opzichte van de jongveestal wordt, mede in verband met mix- en zuigputten mestopslag jongveestal en parkeren van de campinggasten, gehandhaafd op 18 meter. De afstand ten opzichte van de perceelgrens met Walem 39 blijft gelijk, namelijk 1 meter uit de perceelsgrens. Ten opzichte van het eerdere plan van het agrarisch bedrijf wordt de loods gelegen achter Walem 39 met 5 meter verkort van 20 meter naar 15 meter.

De loods wordt in hetzelfde materiaal uitgevoerd als oorspronkelijk de bedoeling was en zoals eerder is goedgekeurd door de welstandscommissie en de kwaliteitscommissie Limburg. Ook de BOM+ overeenkomst en het landschapsinrichtingsplan (d.d. 28.04.11/30.09.2011) blijven gelijk. Verwezen wordt naar de ruimtelijke onderbouwing 'Uitbreiding kampeerterrein en realisatie loods Walem 55' met bijbehorend bedrijfsontwikkelingsplan, inclusief aanvulling daarop en de overige bij de ruimtelijke onderbouwing behorende stukken (Advies kwaliteitscommissie, BOM+ overeenkomst, Landschapsinrichtingsplan). De ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende stukken is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

### **2.2.3 Kamperen bij de boer**

Voor wat betreft het kamperen bij de boer wordt eveneens verwezen naar de in paragraaf 2.2.3 genoemde ruimtelijke onderbouwing.

### **2.2.4 Aanpassing verbeelding**

1. De aanduiding 'bouwvlak' is uitgebreid, zodat de bouw van de nieuwe loods mogelijk is. Als gevolg hiervan is ook de begrenzing van het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangepast op basis van het aangepaste bouwvlak. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing, conform het inpassingsplan, is de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschappelijke inpassing 1' ingetekend. Het gedeelte aan de achterzijde van de loods blijft bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden' om te voorkomen dat hier ruimere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden dan nu zijn toegestaan.
2. Aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kamperen bij de boer' is opgenomen zoals in het ontwerpbestemmingsplan.

### **2.2.5 Aanpassing regels**

1. Aan artikel 4.1.1 sub 17 (Agrarisch - Agrarisch bedrijf) is de koppeling met het landschapsinrichtingsplan toegevoegd.  
Het landschapsinrichtingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen.
2. Aan artikel 4.1.1 sub 6 (Agrarisch - Agrarisch bedrijf) is toegevoegd, dat een kampeerplaats een maximale omvang mag hebben van 120 m<sup>2</sup>.

## **2.3 Walem 39-39a**

### **2.3.1 Uitspraak Raad van State**

De vernietiging betreft het perceelsgedeelte waarop in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen' was opgenomen, ter plaatse van de achtertuin van de woning Walem 39. Bij de vaststelling is dit teruggedraaid en heeft het perceelsgedeelte de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden' gekregen, omdat de geldende planologische situatie is bevroren. In het vastgestelde bestemmingsplan is onvoldoende onderbouwd waarom de bestaande (achter)tuin niet als 'Wonen' is bestemd.

### **2.3.2 Bestemmingsgrens Wonen**

Het betreffende perceelsgedeelte ligt binnen het overgangsgebied tussen de bebouwingsconcentratie van Walem en het buitengebied. Het is niet wenselijk dat ter plaatse bebouwing wordt opgericht om verdere verstening van het buitengebied te voorkomen.

Omdat het bestemmingsvlak toeziet op het gebruik en het betreffende perceelsgedeelte ook in gebruik is als achtertuin bij de woning (als wonen), bestaan er geen bezwaren het perceelsgedeelte weer de woonbestemming te geven, zoals in het ontwerpbestemmingsplan. Hierbij wordt aangesloten bij de nabij gelegen percelen Walem 35 en 37. Het oprichten van bijgebouwen is niet op het gehele perceel wenselijk, daarom wordt de aanduiding 'bijgebouwen' niet aangepast. Bijgebouwen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding.

### **2.3.3 Aanpassing verbeelding**

Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt voor het perceel Walem 39-39a overgenomen uit het ontwerpbestemmingsplan voor zover dit betrekking heeft op de tuin.

### **2.3.4 Aanpassing regels**

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van de regels.

## **2.4 Walem 47**

### **2.4.1 Uitspraak Raad van State**

De vernietiging betreft de in het vastgestelde bestemmingsplan opgenomen aanduiding ten behoeve van de daghorecazaak aan Walem 47, in verband met het ontbreken van een motivering voor het hebben van voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte.

### **2.4.2 Daghoreca**

Op het eigen perceel is niet voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen ten behoeve van een daghorecagelegenheid. Er zijn gelet op de voor het initiatief geldende parkeernormen (2007), 11 parkeerplaatsen nodig om te kunnen voldoen aan de parkeereis. Er kunnen echter uitgaande van de door het CROW gehanteerde afmetingen voor een langsparkeervak met bijbehorende parkeeweg, maximaal 5 parkeervakken op eigen terrein ingepast kunnen worden en 2 op de rabatstrook aan de voorzijde van de woning op de openbare weg.

Indien het initiatief getoetst wordt aan de na ontvangst van de aanvraag inwerking getreden parkeernota (2012) kan ook niet aan de parkeernormen worden voldaan omdat deze leidt tot een aantal van 21 benodigde parkeerplaatsen.

Gelet op het voorgaande zijn de aanduidingen die de daghoreca en het parkeren mogelijk maken op het perceel verwijderd.

#### **2.4.3 Aanpassing verbeelding**

De aanduidingen 'specifieke vorm van horeca - daghoreca' en 'parkeerterrein' op het perceel Walem 47 zijn verwijderd.

#### **2.4.4 Aanpassing regels**

In artikel 31.1.1 (Wonen, bestemmingsomschrijving) is verwijderd sub:

14. daghoreca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - daghoreca';
15. parkeren ten behoeve van daghoreca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeren';

In artikel 31.5.1 (Wonen, strijdig gebruik) is verwijderd sub:

- f. (ijs)verkoop langs de weg;
- g. terras.

### **2.5 Engwegen 6**

#### **2.5.1 Uitspraak Raad van State**

1. De vernietiging betreft de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf', omdat volgens de Afdeling de activiteit paardenfokkerij hierbinnen niet goed is geregeld. De hoofdactiviteit op de locatie Engwegen 6 bestaat niet alleen uit het fokken van paarden, maar ook uit het trainen en africhten van paarden. Dit moet binnen de bestemming mogelijk worden gemaakt. Onduidelijk is of dit nu al dan niet als hoofd- of nevenactiviteit mogelijk is. Volgens de plantoelichting zou africhten en trainen wel mogelijk zijn, maar volgens de planregels zijn deze activiteiten alleen ondergeschikt toegestaan. Fokken, africhten en trainen zijn op de betreffende locatie hoofdactiviteiten. In de uitspraak wordt gewezen op de bestemming 'Gemengd - 1', als alternatieve bestemming voor de locatie.
2. De vernietiging betreft het feit dat de verkoop van niet streekgebonden (of niet eigenbereid) ijs in het vastgestelde plan is geschaard onder de verkoop van 'eigen en streekgebonden' producten en daardoor niet is voorzien in een adequate regeling voor de verkoop van niet eigenbereid ijs.

### **2.5.2 Productiegebonden paardenhouderij**

Voor de andere paardenhouderijen in de gemeente geldt in feite hetzelfde. Hier behoren het fokken, het africhten en het trainen van paarden ook tot de hoofdactiviteiten. Volgens de gemeentelijke plansystematiek vallen deze bedrijven binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Derhalve zal de bestemmingsomschrijving van dit artikel hierover meer duidelijkheid moeten bieden. Een andere mogelijkheid is aanpassing/aanvulling van de begrippen met bijbehorende definities.

De bestemming 'Gemengd - 1' waar in de uitspraak nog op wordt gewezen ziet op een ander bedrijf (Ravensbos 1), waarbij sprake is van een geheel andere situatie met meerdere gemengde bedrijfsactiviteiten. Dit is op onderhavige locatie niet aan de orde.

In de bestemmingsomschrijving van het artikel 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' (4.1.1) wordt specifiek het gebruik als 'productiegebonden paardenhouderij, met de daarbij behorende voorzieningen' vermeld. Op deze manier is direct duidelijk dat dit kan worden aangemerkt als hoofdactiviteit en niet als ondergeschikt. Hiermee zijn ook de overige paardenhouderijen in de gemeente van een correcte regeling voorzien. De planregels zijn nu meer in overeenstemming met de plantoelichting.

In de planregels is reeds een definitie voor productiegebonden paardenhouderij (1.141) opgenomen: *"een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden"*.

De ter plaatse aanwezige hoofdactiviteiten kunnen onder deze definitie worden geschaard.

Verder wordt ter verduidelijking omtrent wat nu het verschil is tussen een paardenhouderij en een manege, de definitie van manege (1.110) aangepast. De term "agrarisch verwant bedrijf" wordt gewijzigd in "bedrijf met een publieksgericht karakter".

### **2.5.3 Verkoop van ijs**

Het betreft de enige locatie in het buitengebied waar de verkoop van niet eigenbereid consumptieijs, met name aan passanten, plaatsvindt. Daarom kan hiervoor een specifieke functieaanduiding worden opgenomen, die het betreffende gebruik ter plaatse toestaat.

### **2.5.4 Aanpassing verbeelding**

1. Het is niet nodig voor de productiegerichte paardenhouderij een aanduiding op te nemen, dit is geregeld in de regels.
2. Op de locatie wordt de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - consumptieijs' opgenomen.

### **2.5.5 Aanpassing regels**

1. het begrip 'manege' (1.110) is als volgt gewijzigd:

*"bedrijf met een publieksgericht karakter dat derden de mogelijkheid biedt om op het*



manegeterrein of in de omgeving ervan te rijden en/of te trainen (dressuur) met manegepaarden, die gestald worden op het manegeterrein."

Aan artikel 4.1.1 (Agrarisch - Agrarisch bedrijf) is als sub b. toegevoegd:

*"een productiegebonden paardenhouderij, met de daarbij behorende voorzieningen;"*

2. Aan artikel 4.1.1 sub 5 (Agrarisch - Agrarisch bedrijf) is toegevoegd, dat *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - consumptiejs' tevens de verkoop van consumptiejs is toegestaan.*

### **Hoofdstuk 3            Juridisch plan**

In de planregels wordt verwezen naar de vigerende planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012', met planIDN NL.IMRO.0994.2009BP002-VA01, vastgesteld door de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul op 2 april 2012.

Op de verbeelding en in de regels zijn de aanpassingen verwerkt overeenkomstig het gestelde in paragraaf 2.2 tot en met 2.5.

De aanpassingen hebben geen gevolgen voor verschillende milieu- en omgevingsaspecten alsmede de onderzoeken die daarvoor in het vigerende bestemmingsplan zijn uitgevoerd, met dien verstande dat voor Walem 55 nadere onderzoeken zijn uitgevoerd (akoestisch onderzoek industrielawaai, verkennend bodemonderzoek en quickscan flora en fauna) die als separate bijlage beschikbaar zijn. In de ruimtelijke onderbouwing 'Uitbreiding kampeerterrein en realisatie loods Walem 55' die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, is nader op de betreffende aspecten ingegaan.

## **Hoofdstuk 4            Vaststelling**

In de uitspraak is door de Afdeling bepaald dat binnen 26 weken na de verzending van de uitspraak een nieuw vaststellingsbesluit moet zijn genomen. Eveneens heeft de afdeling bepaald dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb niet van toepassing is. Het reparatiebesluit dient uiterlijk op 12 december 2013 te zijn genomen. De raad vergadert omstreeks de bepaalde datum, namelijk op 16 december 2013. Het is geen onoverkomelijk bezwaar als vaststelling in deze vergadering gebeurt, omdat een termijnoverschrijding geen (juridische) consequenties heeft (het betreft een termijn van orde) en het ook slechts een zeer geringe termijnoverschrijding betreft.

Het voorliggende bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul op 10 februari 2014 vastgesteld.