

Bestemmingsplan “Partiële herziening BP Kernen 2010 - Herontwikkeling Leeuwbieterrein”

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Partiële herziening BP Kernen 2010 - Herontwikkeling Leeuwbieterrein”

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.0994.2016BP002-VA01
Rapportnummer BRO:	211x07948
Datum:	11 december 2017
Contactpersonen opdrachtgever:	Dhr. ing. B. van Eijsden en mevr. drs. W. Hendriks, gemeente Valkenburg aan de Geul
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg, dhr. mr. R. Osinga
Voorontwerp:	12 december 2016
Ontwerp:	25 juli 2017
Vaststelling:	11 december 2017
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Leeuwbieterrein, Valkenburg, ge- meente Valkenburg aan de Geul
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein in Valken- burg, in de gemeente Valkenburg aan de Geul

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging en grens van het plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.3.1 Kernen 2010	7
1.3.2 Besluit tot reparatie van het bestemmingsplan Kernen 2010	9
1.3.3 Kernen 2010, 1e herziening	10
1.3.4 Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012	10
1.3.5 Centrum Valkenburg	12
1.3.6 Conclusie	13
1.4 Leeswijzer	13
2. GEBIEDSBESCHRIJVING	15
2.1 Algemeen	15
2.2 Het Leeuwbieterterrein	18
2.3 Cultuurhistorische waarden	19
3. PLANBESCHRIJVING	21
3.1 Algemeen	21
3.2 De ontwikkeling	21
3.2.1 Algemeen	21
3.2.2 Sport XP	22
3.2.3 Food XP	24
3.2.4 Overige functies	26
3.3 Het programmatisch kader	27
3.4 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	28
4. BELEIDSKADER	31
4.1 Rijksbeleid	31
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	31
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	38
4.2 Provinciaal beleid	39
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	39
4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	41
4.2.3 Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021	45
4.2.4 Conclusie provinciaal beleid	46
4.3 Regionaal beleid	46

4.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul	46
4.3.2 Integrale gebiedsvisie 'Buitengoed Geul & Maas'	47
4.4 Gemeentelijk beleid	50
4.4.1 Toekomstvisie Valkenburg aan de Geul 2030	50
4.4.2 Mobiliteitsplan Valkenburg aan de Geul	50
4.4.3 Beleidsnota Parkeernormen gemeente Valkenburg aan de Geul	51
4.4.4 Nota Bodembeheer gemeente Valkenburg aan de Geul	51
4.4.5 Archeologische beleidskaart en groevenbeleidskaart Valkenburg aan de Geul (2009)	52
4.4.6 Welstandnota 2014, Gemeente Valkenburg aan de Geul	52
4.4.7 Beleidsregels Terrassen 2014	54
5. UITVOERINGSASPECTEN	55
5.1 Milieuaspecten	55
5.1.1 Bodem	55
5.1.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï	56
5.1.3 Luchtkwaliteit	57
5.1.4 Externe veiligheid	57
5.1.5 Milieuzonering	60
5.1.6 M.e.r.-plicht	63
5.1.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	64
5.2 Fysieke aspecten	68
5.2.1 Cultureel erfgoed	68
5.2.2 Flora & Fauna	70
5.2.3 Waterhuishouding	76
5.2.4 Verkeer en parkeren	80
5.2.5 Kabels en leidingen	82
5.3 Economische aspecten	82
5.4 Handhaafbaarheid	83
6. JURIDISCHE PLANOPZET	85
6.1 Algemeen	85
6.2 Toelichting op de verbeelding	85
6.3 Toelichting op de regels	85
6.3.1 Inleidende regels	85
6.3.2 Bestemmingsregels	86
6.3.3 Algemene regels	89
6.3.4 Overgangs- en slotregels	91

7. PROCEDURE	93
7.1 Procedure	93
7.2 Vooroverleg en inspraak	93
7.3 Zienswijzen	94

Bijlagen

1. Berekening verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte.
2. Nota vooroverleg en inspraak.
3. Nota van zienswijzen.

Separate bijlagen bij de toelichting

- Antea Group, *Actualisatie vooronderzoek bodem herontwikkeling Bierbrouwerij De Leeuw e.o. Valkenburg a/d Geul, projectnummer 406199, 28 juni 2017.*
- Antea Group, *Verkennd bodem- en asbestonderzoek herontwikkeling Bierbrouwerij De Leeuw e.o. Valkenburg a/d Geul, projectnummer 406199A, 28 juni 2017.*
- Archeologisch Onderzoek Leiden bv, *Selectieadvies n.a.v. Archeologisch onderzoek Fase 1, Valkenburg aan de Geul – Leeuwbierterrein, Archis zaaknummer 455967210010, november 2017.*
- BRO, *Natuurtoets flora en fauna Leeuwbierterrein te Valkenburg, 18 mei 2017.*
- BRO, *Aanvullend ecologisch onderzoek Leeuwbierterrein te Valkenburg, 26 mei 2017.*
- BRO, *Voortoets Natura 2000 Leeuwbierterrein te Valkenburg, 26 juni 2017.*
- BRO, *Toetsing herontwikkeling Leeuwbierterrein aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, Gemeente Valkenburg a/d Geul, 19 juni 2017.*
- Econsultancy, *Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Leeuwbierterrein te Valkenburg in de gemeente Valkenburg aan de Geul, rapportnummer 15071655.002, 13 december 2016.*
- Econsultancy, *Programma van Eisen Karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek en verkennende boringen Leeuwbierterrein (Fase 1) te Valkenburg In de gemeente Valkenburg aan de Geul, rapportnummer 15071655.003, 8 mei 2017.*
- MoederscheimMoonen Architects, *Beeldkwaliteitsplan gebruiksfase van het Leeuwterrein; Reglement met randvoorwaarden voor gevels en buitenruimte, 25 juli 2017.*
- Monumenten Advies Bureau, *Van Buskruit naar Bier; Brouwerij de Leeuw Plenkertstraat 88 Valkenburg; Bouw- en cultuurhistorisch onderzoek, analyse en waardenstelling, 23 februari 2016.*
- Windmill, *Bedrijven en milieuzonering en akoestisch onderzoek ten behoeve van ontwikkeling voormalig Leeuwbeer terrein te Valkenburg aan de Geul, Rapportnummer P2016.244.03-04, 30 juni 2017.*
- Windmill, *Luchtkwaliteitsonderzoek ten behoeve van de voormalige Leeuw bierbrouwerij te Valkenburg, Rapportnummer: P2015.244.02-03, 29 juni 2017.*

- Windmill, *Stikstofdepositie onderzoek in het kader van een voortoets ten behoeve van de voormalige Leeuw bierbrouwerij te Valkenburg, Rapportnummer: P2015.244.01-02, 23 juni 2017.*

1. INLEIDING

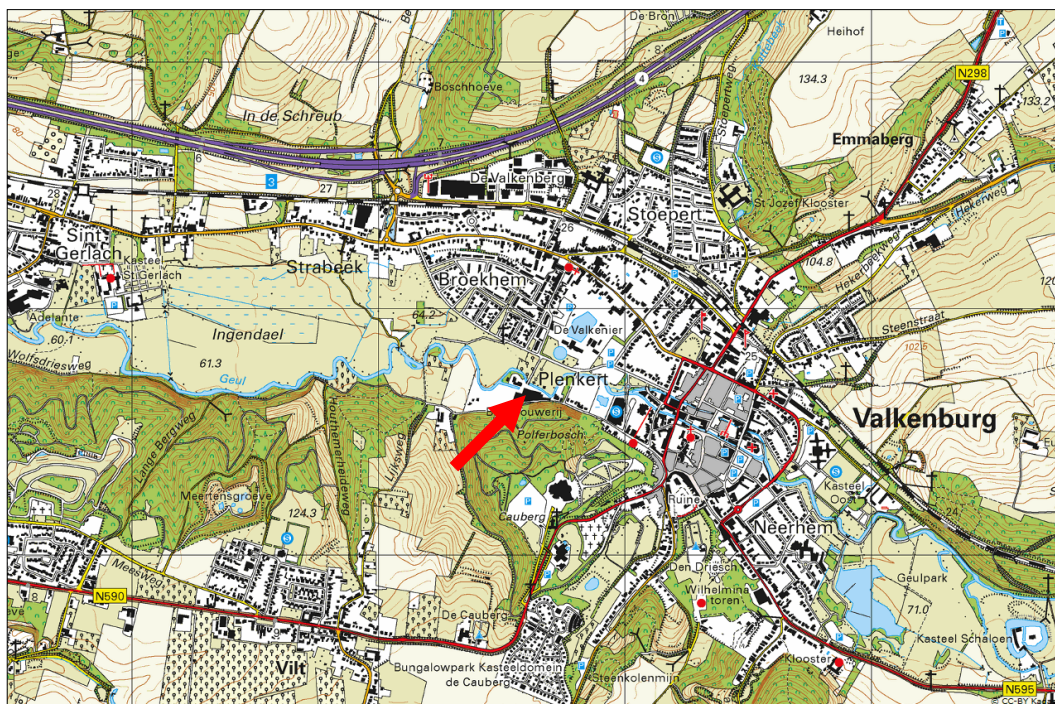
1.1 Aanleiding en doel

Wyckerveste Adviseurs b.v. is voornemens om in samenwerking met de gemeente Valkenburg aan de Geul en de provincie Limburg het voormalige Leeuwbierterein in Valkenburg te herontwikkelen tot een leisurecentrum waar erfgoed, hospitality en sport samenkomen in een totaalbeleving. Belangrijke onderdelen hiervan worden gevormd door een Food Experience en een Sport Experience, waarvan het Shimano Experience Center en het hotel met een wielerschema belangrijke onderdelen vormen. Met deze nieuwe invulling van het voormalige Leeuwbierterein wordt een toeristisch-recreatieve en economische impuls gegeven aan zowel de gemeente Valkenburg aan de Geul als aan de regio.

De beoogde herontwikkeling van het Leeuwbierterein is binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk. Om de herontwikkeling als geheel mogelijk te maken is daarom het voorliggende bestemmingsplan opgesteld, waarin passende juridisch-planologische kaders zijn opgenomen.

1.2 Ligging en grens van het plangebied

Het plangebied ligt overwegend tussen de Prinses Beatrixsingel en de Plenkertstraat, ten zuiden van pretpark De Valkenier. Midden door het plangebied stroomt de Geul. De globale ligging van het plangebied is navolgend weergegeven op een topografische kaart. De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven op een kadastrale ondergrond.



Topografische kaart met aanduiding ligging plangebied (rode pijl).



Plangrens geprojecteerd op een kadastrale ondergrond.

Ten aanzien van de begrenzing van het plangebied dient te worden opgemerkt dat ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan enkele wijzigingen zijn doorgevoerd, waarmee het plangebied beter aansluit bij de daadwerkelijke ontwikkeling. Aan de oostzijde van het plangebied maken de gronden ten oosten van de Geul geen deel meer uit van het plangebied. Ten noorden van de Prinses Beatrixsingel is een deel van de voormalige ligweide in het plangebied opgenomen aangezien ter plaatse parkeerplaatsen zijn voorzien. Tevens zijn de Prinses Beatrixsingel zelf en de gronden direct ten zuiden hiervan in het plangebied opgenomen. Tot slot is het meest westelijke deel van het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan uit het plangebied geknipt aangezien hier geen ontwikkelingen zijn voorzien.

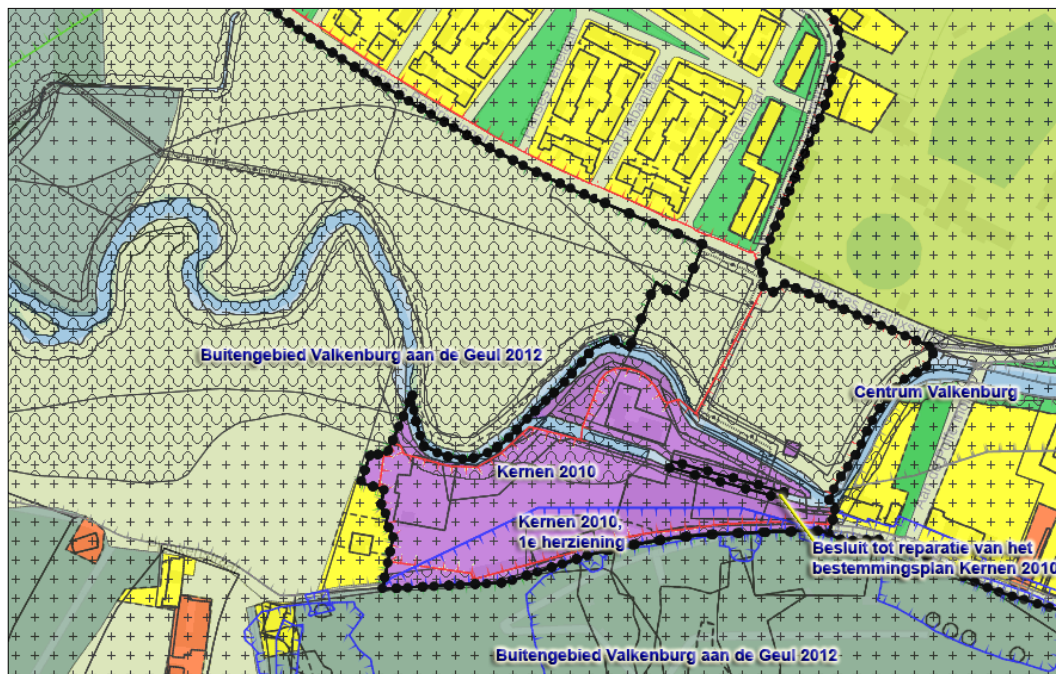
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- Kernen 2010;
- Besluit tot reparatie van het bestemmingsplan Kernen 2010;
- Kernen 2010, 1e herziening;
- Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012;

- Centrum Valkenburg.

Onderstaand wordt per bestemmingsplan nader ingegaan op de van toepassing zijnde regels voor het plangebied.



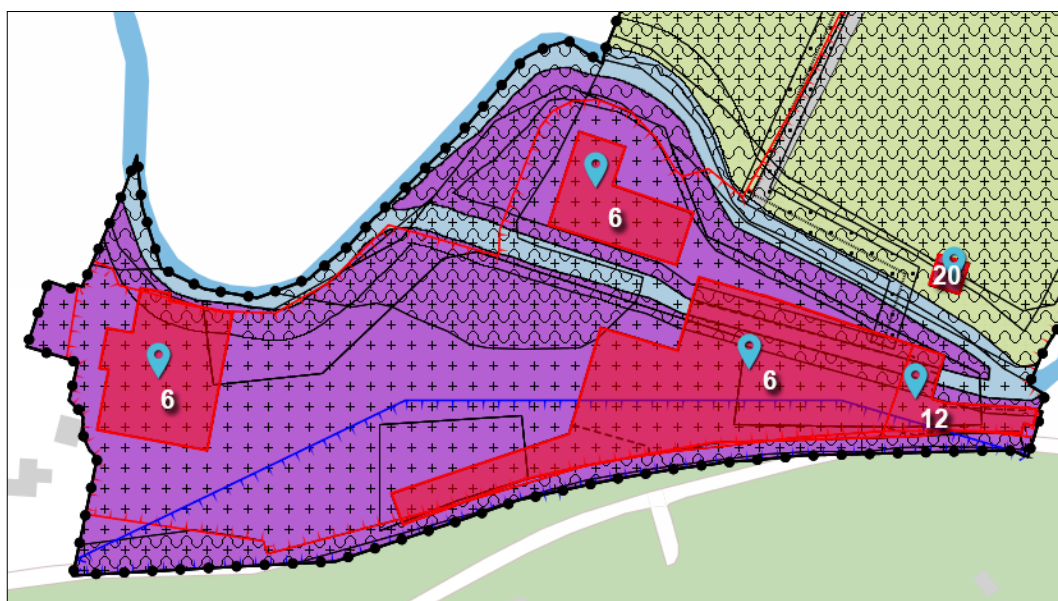
Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied en de omgeving. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

1.3.1 Kernen 2010

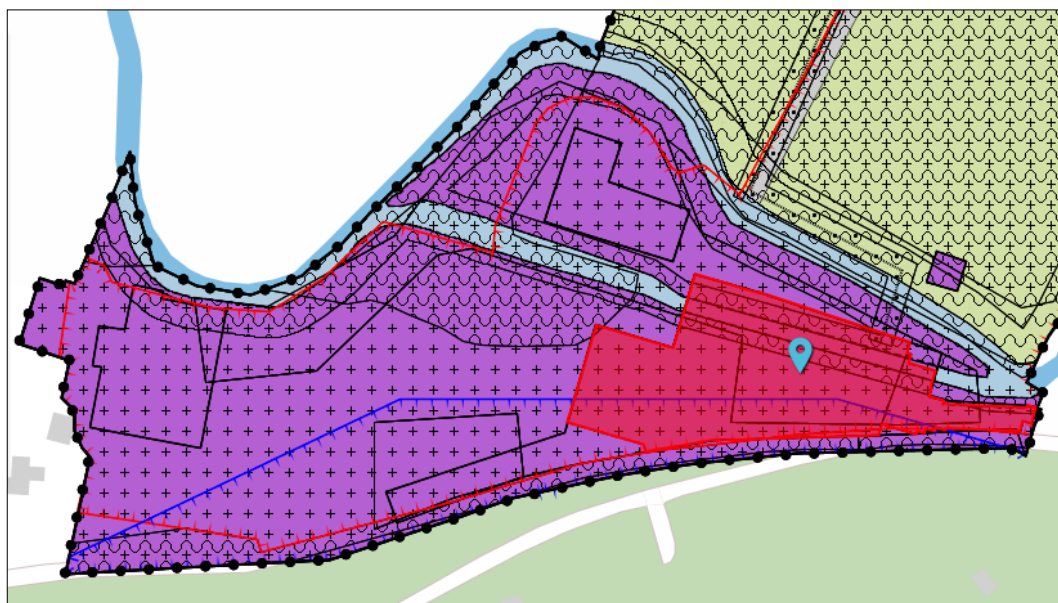
Voor een groot deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen 2010', zoals dat op 25 oktober 2010 door de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul is vastgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan gelden binnen het plangebied de volgende enkelbestemmingen:

- **Agrarisch met waarden:** De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor agrarisch grondgebruik, extensief recreatief medegebruik, verkeersdoeleinden en waterstaatkundige doeleinden en waterberging.
- **Bedrijf:** Binnen deze bestemming zijn bedrijfs- (en groothandels)doeleinden, voorkomend in de categorieën A, B en C van de bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarnaast is binnen het als 'Bedrijf' bestemde deel van het plangebied een brouwerij toegestaan, aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - 10'. Verder zijn enkele bouwvlakken opgenomen, die volledig bebouwd mogen worden. Tot slot is voor de monumentale bebouwing de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding – monument' opgenomen. De toekomstige bebouwing is volledig voorzien binnen deze bestemming, maar de beoogde functies en bebouwing zijn voor het overgrote deel op basis van de bestemming 'Bedrijf' en de daarbinnen opgenomen bouwvlakken met bijbehorende hoogtes niet toegestaan.

- **Verkeer:** De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de Prinses Beatrixsingel en de toegangsweg tot het terrein die vanaf de Prinses Beatrixsingel vanuit de noordzijde toegang geeft tot het plangebied. De als zodanig bestemde gronden zijn onder meer bestemd voor verkeersdoeleinden, pleinen, voetpaden, fietspaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut.
- **Water – Primair water:** De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden: het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem, met daaraan ondergeschikt de instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden.



Bouwlakken en toegestane bouwhoogtes bestemming 'Bedrijf', bestemmingsplan 'Kernen 2010'.



Begrenzing 'specifieke bouwaanduiding – monument', bestemmingsplan 'Kernen 2010'.

Verder zijn de volgende dubbelbestemmingen van toepassing:

- **Leiding – Gas:** De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en onderhoud ten behoeve van de op de verbeelding aangeduide hogedruk hoofdgastransportleiding en hogedruk gasvoedingsleiding inclusief een toetsingsafstand van 20 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding en een belemmerde strook van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding (aangezien het in dit geval een 40 bar leiding betreft).
- **Waarde – Archeologie – 1:** Binnen deze dubbelbestemming geldt dat sprake is van een beschermd (archeologisch) monument. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk de bodem van gronden onder het maaiveld, ongeacht de diepte, zal worden verstoord, dient op grond van art. 11 en 14 van de Monumentenwet 1988¹ een vergunning te worden overlegd van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, vertegenwoordigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).
- **Waarde – Archeologie – 3:** Binnen deze dubbelbestemming geldt een ondergrens voor de verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek van een diepteverstoring van meer dan 0,5 meter beneden het maaiveld en een bodemingreep van meer dan 250 m².
- **Waarde – Archeologie – 5:** Binnen deze dubbelbestemming geldt een ondergrens voor de verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek van een diepteverstoring van meer dan 0,5 meter beneden het maaiveld en een bodemingreep van meer dan 2.500 m².
- **Waterstaat – Erosie:** Deze dubbelbestemming is opgenomen voor een strook langs de Plenkertstraat. De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het tegengaan van wateroverlast en bodemerosie, overeenkomstig de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas².
- **Waterstaat – Inundatiegebied:** De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de functie inundatiegebied overeenkomstig de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas.

Verder is voor de monumentale bebouwing aan de Plenkertstraat de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' opgenomen, waar de gronden tevens bestemd zijn voor het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle monumentale bebouwing.

1.3.2 Besluit tot reparatie van het bestemmingsplan Kernen 2010

Tegen het op 25 oktober 2010 vastgesteld bestemmingsplan 'Kernen 2010' is door diverse partijen beroep aangetekend. Op 25 april 2012 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan (zaaknummer 201100440/1/R1). De

¹ De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum opgenomen in de per 1 juli 2016 in werking getreden Erfgoedwet.

² Het waterschap Roer en Overmaas en het waterschap Peel en Maasvallei zijn per 1 januari 2017 samengegaan in het 'Waterschap Limburg'.

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de gemeenteraad opgedragen om binnen 6 maanden na de verzending van de tussenuitspraak het plan op een aantal onderdelen te repareren. De gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul heeft daartoe op 17 december 2012 het bestemmingsplan 'Besluit tot reparatie van het bestemmingsplan Kernen 2010' vastgesteld. In dit plan is binnen het plangebied aan de overkluisde watergang ter hoogte van de Molentak Kruidmolen en de brouwerij aan de Plenkertstraat bij de aanduiding 'overkluisde watergang' de dubbelbestemming "Waterstaat - beschermingszone primair water" toegekend.

1.3.3 Kernen 2010, 1e herziening

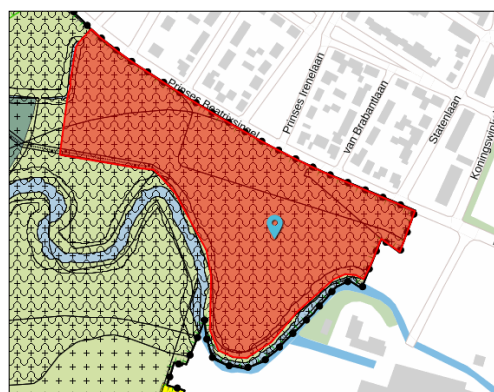
Op 17 december 2012 heeft de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul het bestemmingsplan 'Kernen 2010, 1e herziening' vastgesteld, waarmee enkele omissies in het bestemmingsplan 'Kernen 2010' zijn hersteld. Voor het plangebied geldt dat bij de Plenkertstraat de ontbrekende 'veiligheidszone - hellingen' is opgenomen.

1.3.4 Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012

Voor het overgrote deel van het plangebied buiten het feitelijke Leeuwbierterein geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012', zoals dit door de gemeenteraad is vastgesteld op 2 april 2012. Binnen het plangebied gelden de volgende enkelbestemmingen:

- **Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden:** De voor 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - Agrarisch grondgebruik;
 - Instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
 - Instandhouding en uitbreiding van waterremmende en erosie beperkende landschapswaarden;
 - Instandhouding en/of inrichten van de ecologische verbindingen- en ontwikkelingszones.

Binnen een deel van deze gronden is verder de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – evenementenparkeerterrein' opgenomen. Deze gronden zijn tevens bestemd voor een tijdelijk parkeerterrein ten behoeve van evenementen voor de duur van het evenement met een maximum van 2 dagen per evenement en maximaal 2 evenementen per jaar. Binnen de gronden met deze bestemming is de vijver ten behoeve van het Shimo Experience Center voorzien.



Gronden aangeduid als 'specifieke vorm van verkeer – evenementenparkeerterrein'.

- **Water – Primair water:** De voor 'Water - Primair water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden: het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem en ondergeschikt de instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden.

Daarnaast gelden de volgende dubbelbestemmingen voor delen van het plangebied:

- **Leiding – Riool:** De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse rioolleiding met bijbehorende beschermingszone van 2,5 meter ter weerszijden uit het hart van de leiding.
- **Waarde – Archeologie – 1:** Zie bestemmingsplan 'Kernen 2010'.
- **Waarde – Archeologie – 5:** Zie bestemmingsplan 'Kernen 2010'.
- **Waarde – Landschapselement:** De voor 'Waarde - Landschapselement' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond, welke als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' zijn opgenomen.
- **Waterstaat – Beschermingszone primair water:** Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren overeenkomstig de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas
- **Waarde – Ecologie:** De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en ecologische waarden.
- **Waterstaat – Meanderzone:** Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor primair water dat door natuurlijke verplaatsing zijn bedding kan verleggen overeenkomstig de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas.
- **Waterstaat – Inundatiegebied:** De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de functie inundatiegebied overeenkomstig de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas.

Tot slot zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing:

- **Via Belgica:** Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - via belgica' geldt bij bodemverstoringen een ondergrens van 10.000 m² voor het uitvoeren van een archeologisch bureauonderzoek. Via Belgica betreft het provinciaal archeologische aandachtsgebied dat is toegekend aan de weg die in de Romeinse tijd Keulen (via Heerlen en Maastricht) met Boulogne-sur-Mer aan de Kanaalkust verbond. Langs deze weg zijn allerlei archeologische vindplaatsen aanwezig.

- **milieuzone – bodembeschermingsgebied:** Ter plaatse van deze gronden, het bodembeschermingsgebied Mergelland, is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Omgevingsverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.
- **veiligheidszone – onderaards gangenstelsel:** Deze gronden zijn tevens bestemd voor de bescherming en onderhoud van het onderaards gangenstelsel en de boven het maaiveld gelegen gronden en gebouwen.

1.3.5 Centrum Valkenburg

Voor het meest noordoostelijk gelegen deel van het plangebied geldt het op 25 oktober 2010 door de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul vastgestelde bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg'. Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende enkelbestemmingen:

- **Recreatie:** De voor 'Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op dag- en verblijfsrecreatie, alsmede extensieve recreatie. Voor het binnen het plangebied gelegen deel is tevens de aanduiding 'dagrecreatie' opgenomen. De als zodanig aangeduide gronden zijn bestemd voor dagrecreatie.
- **Water:** Deze gronden zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen en kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

Daarnaast gelden de volgende dubbelbestemmingen voor delen van het plangebied:

- **Waarde - Archeologie 5:** Zie bestemmingsplan 'Kernen 2010'.
- **Waarde - Natura 2000:** Deze bestemming is opgenomen voor de Geul en de als zodanig bestemde gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de op en/of in deze gronden voorkomende ecologische waarden.
- **Waterstaat – Inundatiegebied:** zie bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'.
- **Waterstaat – Waterlopen:** De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en onderhoud ten behoeve van de in deze zone gelegen of aan deze zone grenzende watergang, waarbij de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas in acht moet worden genomen.

1.3.6 Conclusie

De herontwikkeling van het Leeuwbierterrein als geheel, is binnen de vigerende bestemmingsplannen niet mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen ontwikkeling nader beschreven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 6 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 7 vindt tot slot een beschrijving van de procedure, het overleg, de inspraak en de zienswijzenprocedure plaats.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Algemeen

Het plangebied bestaat uit het voormalige Leeuwbieterrein, ingesloten tussen de Plenkertstraat en de Geul, de agrarische gronden ten noorden van de Geul, een deel van de Prinses Beatrixsingel en de voormalige ligweide van het voormalige zwembad van de Valkenier, direct ten noorden van de Prinses Beatrixsingel. Het terrein is bereikbaar via de hoofdentree aan de Prinses Beatrixsingel en via de Plenkertstraat aan de zuidkant. Een bijzonder onderdeel van de voormalige brouwerij is de rijksmonumentale³ kruitmolen (waterrad) aan de Molentak, een aftakking van de Geul.



Luchtfoto plangebied en de omgeving met het plangebied rood omlijnd.

³ Monumentnummer 36784.



Zicht op de bebouwing op het Leeuwbiertuin, gezien in zuidwestelijke richting, met centraal de te slopen moutsilo.



Het te slopen ontvangstgebouw.



De te renoveren villa aan de zuidwestzijde van het plangebied.



Bebouwing langs de Plenkertstraat, gezien vanaf het plangebied in zuidwestelijke richting.



Bebouwing langs de Plenkertstraat, gezien vanaf de Plenkertstraat in oostelijke richting.



De molentak gezien in oostelijke richting, met aan de rechterzijde de monumentale bebouwing van de voormalige brouwerij.



Zicht op een deel van de monumentale bebouwing van de voormalige brouwerij.



De te slopen bebouwing en spanten van de voormalige brouwerij.



De te slopen bedrijfshallen van de voormalige brouwerij.



Prinses Beatrixsingel, gezien in westelijke richting, met aan de linkerzijde de toegangspoort naar het plangebied.



Prinses Beatrixsingel, gezien in oostelijke richting, met het plangebied aan de rechterzijde.



Zicht op de Koningswinkelstraat, aan de overzijde van de huidige toegangspoort tot het Leeuwbierterrein vanaf de Prinses Beatrixsingel.



De Polfermolen langs de oostzijde van het plangebied, gezien in zuidelijke richting.



De Plenkerststraat gezien in westelijke richting.



Zicht op de voormalige ligweide, waar parkeerplaatsen ten behoeve van het Leeuwbierterrein voorzien zijn.



Panoramafoto van het terrein direct ten zuiden van de Prinses Beatrixsingel, waar de vijver voor het Shimano Center en de landschappelijke herinrichting met inbegrip van een hoogwatergeul voorzien zijn.

2.2 Het Leeuwbierterrein

Het voormalige Leeuwbierterrein omvat diverse percelen die tezamen circa 82.040 m² groot zijn. Op het terrein is een zestal vastgoedobjecten gelegen die samen circa 7.800 m² bruto vloeroppervlak (bvo) omvatten. Het betreft de volgende gebouwen:

- De brouwerij (circa 3.500 m² bvo) met een rijksmonumentaal waterrad;
- De in verschillende tijdsperiodes bij- en aangebouwde industriële hallen (circa 1.500 m² bvo);
- Het ontvangstgebouw (circa 1.100 m² bvo);
- De woningen aan de Plenkertstraat (circa 700 m²);
- De villa achter op het terrein (circa 230 m²);
- De moutsilo.



Bestaande indeling van het voormalige Leeuwbierterrein.

2.3 Cultuurhistorische waarden

Een deel van de bebouwing langs de Plenkertstraat is van monumentale waarde. De gemeente Valkenburg en MoederscheimMoonen Architects hebben in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het Leeuwbieterrein dan ook door Monumenten Advies Bureau een uitgebreid gebieds- én gebouwhistorisch onderzoek laten uitvoeren, om op die manier de bestaande waarden zorgvuldig in beeld te brengen en hiermee bij de verdere ontwikkeling zoveel mogelijk rekening te kunnen houden. Op de navolgende afbeelding zijn de resultaten van het onderzoek grafisch inzichtelijk gemaakt. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoek, dat als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting te raadplegen is. In het navolgende tekstkader zijn de conclusies van het rapport weergegeven.

De brouwerij aan de Plenkertstraat is van 1886 tot 2005 in bedrijf geweest. Het terrein is in die jaren getransformeerd van een bescheiden fabriek met een kleine afzetmarkt naar een landelijk opererend bedrijf dat in de laatste 10 jaar van haar bestaan 150.000 hl bier per jaar produceerde. Deze schaalvergroting heeft zijn uitwerking gehad op het terrein en de gebouwen.

De kern van het bedrijf is het hoge T-vormige bouwdeel uit 1886 aan de zuidzijde van het terrein met het daar ten noorden van gelegen waterrad⁴ uit 1890. Dit waterrad zorgde voor de opwekking van de energie die noodzakelijk was voor het brouwproces. Tot 1924 werd gebruik gemaakt van een stoommachine om het rad te laten draaien, daarna werd het elektrisch gedaan.

Na de doorstart van de brouwerij onder der naam De Leeuw in 1921 werd het terrein richting het westen uitgebreid. Het is opmerkelijk dat wanneer de faseringskaart van het terrein nader wordt bekeken de grootste uitbreidingen van het bedrijfscomplex echter al plaatsvonden in de periode 1900-1935. Deze uitbreidingen hadden een industrieel karakter en hebben gezorgd voor de huidige opzet en uiterlijk van het bedrijfscomplex en rondom gelegen terrein.

Dit industriële karakter zit voornamelijk in het utilitair uiterlijk en gebruik van de gebouwen zoals de zes hallen aan de zuidzijde van het terrein, de keuze van materialen zoals baksteen, beton en mergel, het toepassen van troggewelven bij nieuwe en bestaande bouwdelen en het gebruik van grote hoge ruimtes om de machines onder te kunnen brengen. De kracht van het bedrijfscomplex zit in dit industriële karakter en zou gewaarborgd moeten worden.

Het gebruik van nieuwe en grotere machines zorgde voor ruimtegebrek waardoor er in 1964 en in 1973 nieuwe fabriekshallen werden gebouwd en in 1976 aan de overzijde van de Geul een silotoren werd gerealiseerd.

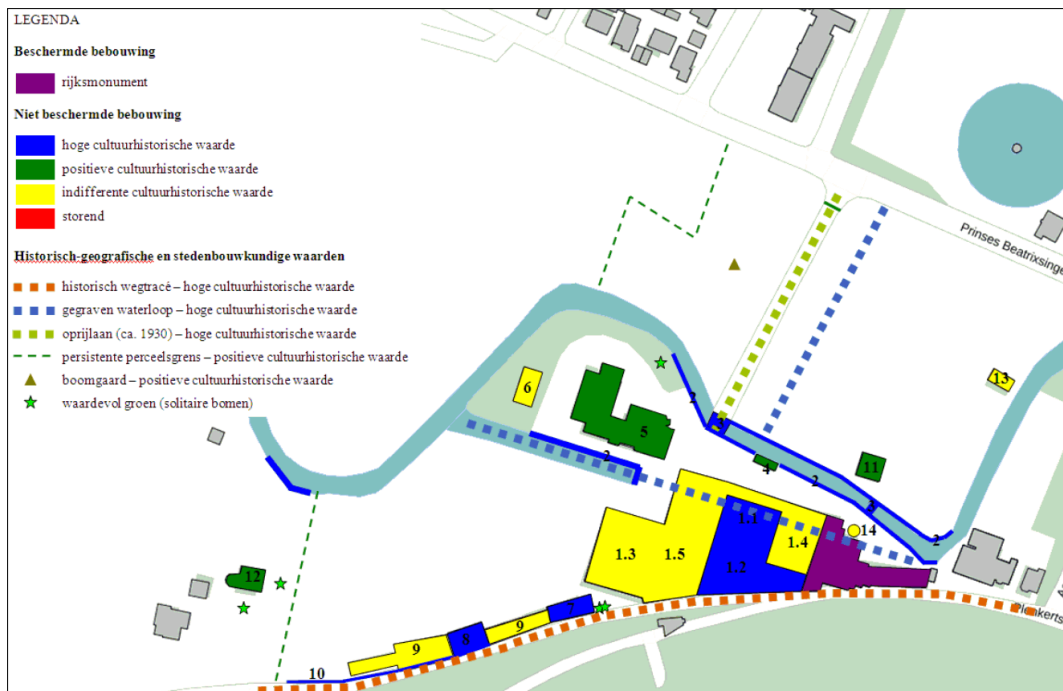
In de periode hierna werd er vooral aanpassingen binnen de bestaande situatie gedaan zoals het inkorten van de Schwankhalle en het verwijderen van verschillende dakconstructies zodat er meer opslag in silo's kon plaatsvinden. Deze verbouwingen hebben het uiterlijk van het bedrijfs-

⁴ Het waterrad staat in de Top 100 der Nederlandse UNESCO-monumenten en is aangewezen als rijksmonument.

complex ernstig aangetast en zouden moeten worden aangepast. Ondanks de verbouwingen en uitbreidingen van na de Tweede Wereldoorlog is de hoofdopzet en de indeling uit 1886 en de uitbreidingen van 1920 – 1940 nog duidelijk waarneembaar. Naast de hoofdopzet en constructies zijn andere belangrijke waarden gelegen in de nog oorspronkelijke delen van de interne structuur en verspreid bewaard gebleven onderdelen en afwerkingen zoals de machinekamers met deels nog historische machines, de liftschacht en uiteraard het brouwhuis met de koperen brouwketels.

Op gebiedsniveau geldt dat naast de waardevolle elementen, structuren en terreinen, het stedenbouwkundig contrast tussen het intensief bebouwde terrein langs de Plenkertstraat en het halfopen beekdallandschap zeer waardevol is.

Bij de uitwerking van de plannen voor het Leeuwbierterein hebben de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten als uitgangspunt gediend. Zo zal de momenteel overkluisde Molentak meer zichtbaar gemaakt worden (deels ontluisd worden) en wordt het monumentale waterrad weer werkend gemaakt in het molengebouw. Verder zal de monumentale bebouwing langs de Plenkertstraat een belangrijk onderdeel vormen van de herontwikkeling.



Kaart waardebeoordeling bebouwing Leeuwbierterein.
Bron: Monumenten Advies Bureau, *Van buskruit naar bier; brouwerij de Leeuw Plenkertstraat 88 Valkenburg; Bouw- en cultuurhistorisch onderzoek, analyse en waardenstelling*, 23 februari 2016.

3. PLANBESCHRIJVING

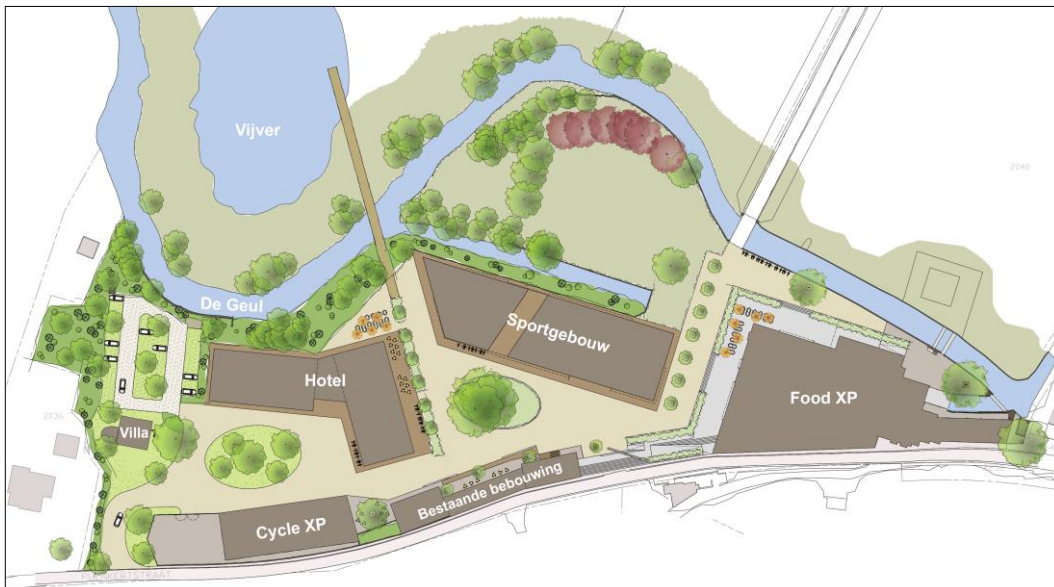
3.1 Algemeen

Wyckerveste Adviseurs b.v. is voornemens om in samenwerking met de gemeente Valkenburg aan de Geul en de provincie Limburg het voormalige Leeuwbierterein in Valkenburg te herontwikkelen. In het kader hiervan is op 7 september 2016 een intentieovereenkomst ondertekend door de gemeente Valkenburg aan de Geul, de provincie Limburg en Wyckerveste Adviseurs b.v. Met de herontwikkeling van het gebied wordt beoogd een impuls te geven aan zowel de gemeente Valkenburg aan de Geul als aan de regio.

3.2 De ontwikkeling

3.2.1 Algemeen

Het is de bedoeling dat ter plaatse van het momenteel niet in gebruik zijnde terrein van de voormalige brouwerij, een leisurecentrum wordt ontwikkeld met een euregionale aantrekkingskracht. Binnen het gebied zal plaats geboden worden aan diverse functies binnen de pijlers Food Experience (Food XP) en de Sport Experience (Sport XP). Navolgend worden deze twee pijlers nader omschreven.



Plattegrond toekomstige situatie Leeuwbierterein.



Impressie Leeuwbierterrein in de toekomstige situatie vanuit vogelvluchtperspectief, gezien in zuidwestelijke richting.



Impressie Leeuwbierterrein in de toekomstige situatie vanuit vogelvluchtperspectief, gezien in oostelijke richting.

3.2.2 Sport XP

Shimano Experience Center

Het fundament van de Sport XP wordt gevormd door het Shimano Experience Center en het hotel. Het Shimano Experience Center wordt tezamen met een evenementencentrum en een sportmedisch centrum, gevestigd in het nieuw te bouwen sportgebouw.

In het Shimano Experience center bestaat de mogelijkheid om naast producten op het gebied van fietsen, producten op het gebied van roei- en hengeltechniek te testen voor-

dat een klant tot aankoop overgaat. Bezoekers krijgen de mogelijkheid om op een interactieve manier de uitdagingen te ervaren van de drie buitensporten. In het kader hiervan zal tevens een vijver worden aangelegd aan de noordzijde van de Geul, waarbij dient te worden opgemerkt dat de vijver en de Geul strikt van elkaar geschieden zullen blijven.



Impressie toekomstig sportgebouw (rechts).

Hotel

Het hotel, met maximaal 65 kamers op een viersterrenniveau, heeft een sterk wielertema, dat is terug te vinden in een zogenaamde cycle wellness. Het hotel biedt echter ook aan andere doelgroepen de mogelijkheid om te verblijven in Valkenburg.



Impressie toekomstige gevel van het hotel (links), met aan de rechterzijde de gevel van het Cycle center.

De cycle wellness betreft een zone waar de gasten hun fiets op een goede manier kunnen opbergen in beveiligde fietslockers, hun fiets kunnen prepareren en schoonmaken. Voor daggasten, zoals bijvoorbeeld fietsers en wandelaars die niet in het hotel verblijven is er de mogelijkheid om in deze cycle wellness te douchen en om te kleden. Het hotel kan worden gezien als een wielerequivalent van het wintersporthotel en vormt daarmee een aanvulling op het huidige aanbod van hotels in Valkenburg aan de Geul.

Sportmedisch centrum

Naast het Shimano Experience Center is in het sportgebouw een sportmedisch centrum voorzien dat het sportieve karakter van de Sport XP ondersteunt en mogelijkheden biedt om fiets- en wellnessarrangementen af te sluiten in combinatie met het hotel. Het sportmedisch centrum biedt coaching van (top)sporters, clinics, bootcamps, personal trainingen et cetera aan. De medisch specialisten die naar verwachting aanwezig zullen zijn, zijn onder andere fysiotherapeuten, osteopaten, revalidatie-artsen etc. Kortom een combinatie van sport en zorg.

Evenementencentrum

Verder zal in het sportgebouw een evenementencentrum worden gerealiseerd dat flexibel kan worden ingezet ten behoeve van bijvoorbeeld internationale productpresentaties van Shimano. De locatie kan gebruikt worden door de exploitanten op de locatie en door verenigingen uit Valkenburg en omgeving, zoals bijvoorbeeld de zang- en carnavalsverenigingen.

3.2.3 Food XP

De Food XP vormt de basis voor de herontwikkeling van de brouwerij en haar bijgebouwen. Hier wordt een combinatie van partijen ondergebracht die op relatief kleine schaal voornamelijk streekgebonden producten onder de aandacht brengen. Met de Food XP wordt een uitgelezen mogelijkheid geboden om de Limburgse gastronomie te marketen.



Impressie toekomstige situatie brouwerijgebouwen, waarbinnen de Food XP wordt gerealiseerd.



Impressies toekomstige situatie brouwerijgebouwen, waarbinnen de Food XP wordt gerealiseerd.

Het hart van de Food XP wordt gevormd door een kleinschalig “plein” in de brouwerij waar deze producten geproefd kunnen worden. Ook de authentieke brouwzaal zal een onderdeel van deze Food XP vormen. Naast het monumentale waterrad maken ook de bestaande machines, die nog voor het grootste deel aanwezig zijn in het gebouw, een wezenlijk onderdeel uit van de beleving van deze Food XP. Ze dragen daarmee bij aan het vertellen van de geschiedenis van deze bijzondere plek. Het plein moet niet gezien worden als grootschalige horeca, maar dient als een showcase voor dat wat de Limburgse gastronomie heeft te bieden. Ondanks dat het mogelijk is voor bezoekers deze producten te kopen is uitdrukkelijk geen sprake van een food-retail c.q. supermarktconcept.

3.2.4 Overige functies

Naast de genoemde hoofdthema's met de daarbinnen vallende functies, zijn er nog enkele aanvullende functies mogelijk binnen het plangebied. Deze functies moeten met name gezien worden als aanvullend op en ondersteunend aan de hoofdthema's van het totale concept voor het Leeuwbierterein. Het betreft onder meer het Cycle Center, een fietsverhuurbedrijf gericht op het verhuren van fietsen, e-bikes, scooters en overige vervoersmiddelen op twee wielen.



Impressie toekomstige bebouwing Cycle Center.

Verder betreft het maatschappelijke voorzieningen, voor zover passend binnen en ondergeschikt aan de hoofdthema's en functies die vallen binnen cultuur en ontspanning, zoals bijvoorbeeld musea.

Verder zijn sportvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van recreatieve doeleinden toegestaan, waarbij dient te worden opgemerkt dat in de regels diverse specifieke functies die binnen de genoemde hoofdfuncties vallen, middels de begrippen of specifieke gebruiksregels, zijn uitgesloten. Ook zijn maximaal twee zelfstandige horecavestigingen toegestaan, waarbij het totale maximum bruto vloeroppervlak begrensd is.

Tot slot wordt binnen het plangebied één bedrijfs- c.q. beheerderswoning toegestaan.



Impressie terras bij hotel, met het hotel aan de rechterzijde, het sportgebouw aan de linkerzijde en op de achtergrond de bestaande bebouwing langs de Plenkertstraat.

3.3 Het programmatisch kader

De in paragraaf 3.1 beschreven ontwikkelingen zijn in de regels en op de verbeelding vertaald in de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is de thematische onderverdeling overgenomen zoals deze in paragraaf 3.2 is beschreven, met de Food XP en Sport XP als hoofdthema's, waarbij aanvullend op en ondersteunend aan deze thema's nog enkele andere functies mogelijk worden gemaakt.

Het totale aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak ten behoeve van de bebouwde functies binnen de bestemming 'Gemengd' is middels de specifieke gebruiksregels begrensd op 14.750 m². Binnen deze 14.750 m² bvo mag maximaal 4.450 m² bvo worden ingevuld ten behoeve van de Food XP, waarvan maximaal 950 m² bvo ten behoeve van een food market, waar in hoofdzaak productiegebonden en streekgebonden producten verkocht kunnen worden. In de regels is vastgelegd dat binnen de food market sprake dient te zijn van minimaal 5 verkooppunten, dat het aandeel etenswaren minimaal 75% van het bruto vloeroppervlak van de verkoop dient te bedragen en dat voor minimaal 70% van het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de verkoop sprake dient te zijn van productiegebonden detailhandel en/of streekgebonden producten.

Binnen de Food XP zijn verder maximaal twee zelfstandige horecavestigingen toegestaan met een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlak van 1.125 m². Binnen het

thema Sport XP zijn de volgende functies met bijbehorend maximum aantal vierkante meters bvo opgenomen:

- Een sport experience center (Shimano Experience Center) van maximaal 1.050 m² bvo, met daarnaast maximaal twee zelfstandige maar voor wat betreft het assortiment aan het sport experience center gerelateerde retailvestigingen met een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlak van 600 m²;
- Een fietsverhuurbedrijf van maximaal 1.320 m² bvo, waarvan maximaal 320 m² bvo ten behoeve van kantoordoeleinden en maximaal 1.000 m² bvo ten behoeve van opslagdoeleinden/magazijn;
- Een fietshotel van maximaal 65 kamers en maximaal 4.150 m² bvo;
- Een sportmedisch centrum van maximaal 725 m² bvo;
- Een evenementencentrum van maximaal 1.050 m² bvo;

Naast de Food XP en Sport XP zijn aanvullend op en ondergeschikt en/of ondersteunend aan deze hoofdthema's de volgende functies toegestaan:

- Maatschappelijke voorzieningen;
- Cultuur en ontspanning, waaronder musea;
- Sportvoorzieningen;
- Recreatieve doeleinden;
- Aan de bovengenoemde functies ondergeschikte en/of ondersteunende functies als:
 - Dienstverlening;
 - Horeca van categorie 1 tot en met 3;
 - Kantoorfuncties;
- Maximaal één bedrijfs- c.q. beheerderswoning met een inhoud van minimaal 300 m³ en maximaal 750 m³.

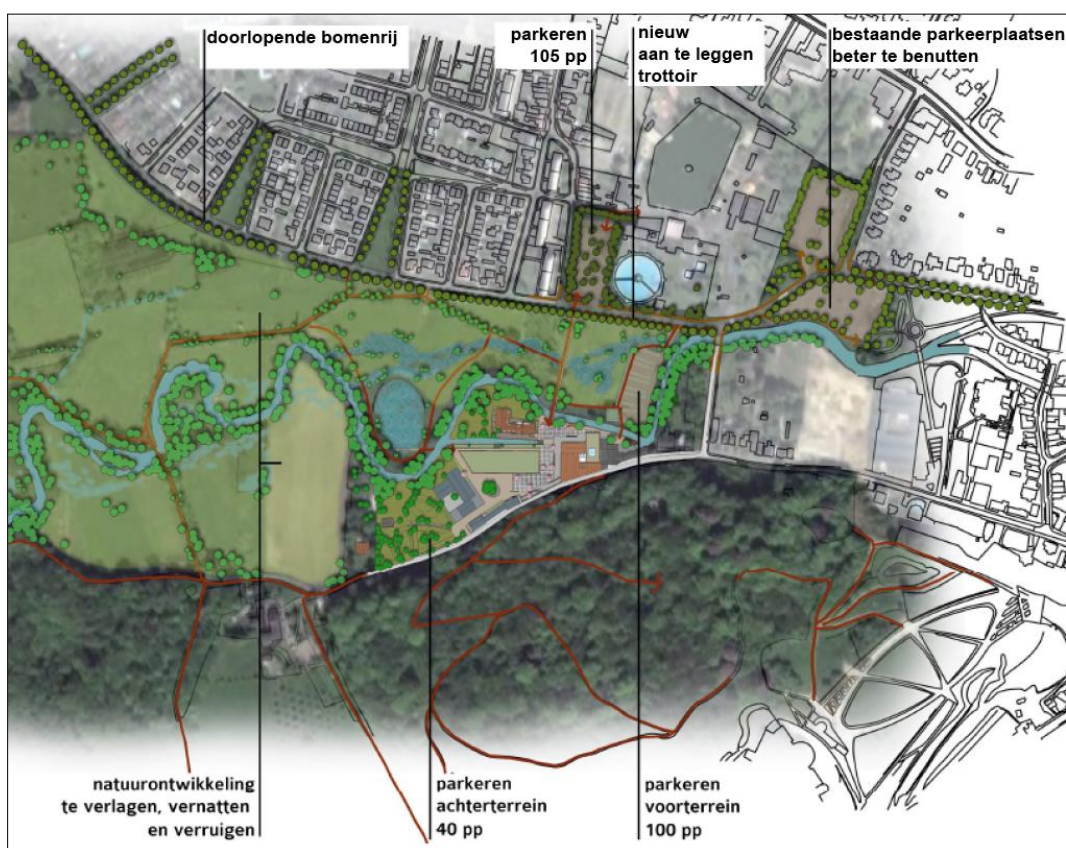
3.4 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het Leeuwbieterrein en de aan te leggen visvijver binnen de goudgroene natuurzone, zijn inrichtingsschetsen voor zowel het Leeuwbieterrein zelf als voor het gebied tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel uitgewerkt.

Natuurontwikkeling

Binnen de gehele zone tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel, zal met uitzondering van de parkeerplaats aan de noordoostzijde van het plangebied, natuurontwikkeling plaatsvinden. Deze natuurontwikkeling zal aansluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap en bij de natuurontwikkeling Geuldal en Ingendael. De totale oppervlakte van de natuurontwikkeling zal meer dan 30.000 m² bedragen, waarmee de aanleg van de vijver van maximaal 4.000 m² (in verband met ligging binnen de goudgroene natuurzone zoals beschreven in paragraaf 4.2.2) en de aanleg van de parkeerplaatsen aan de noordoostzijde van het plangebied (in verband met het gemeentelijk kwaliteitsmenu zoals beschre-

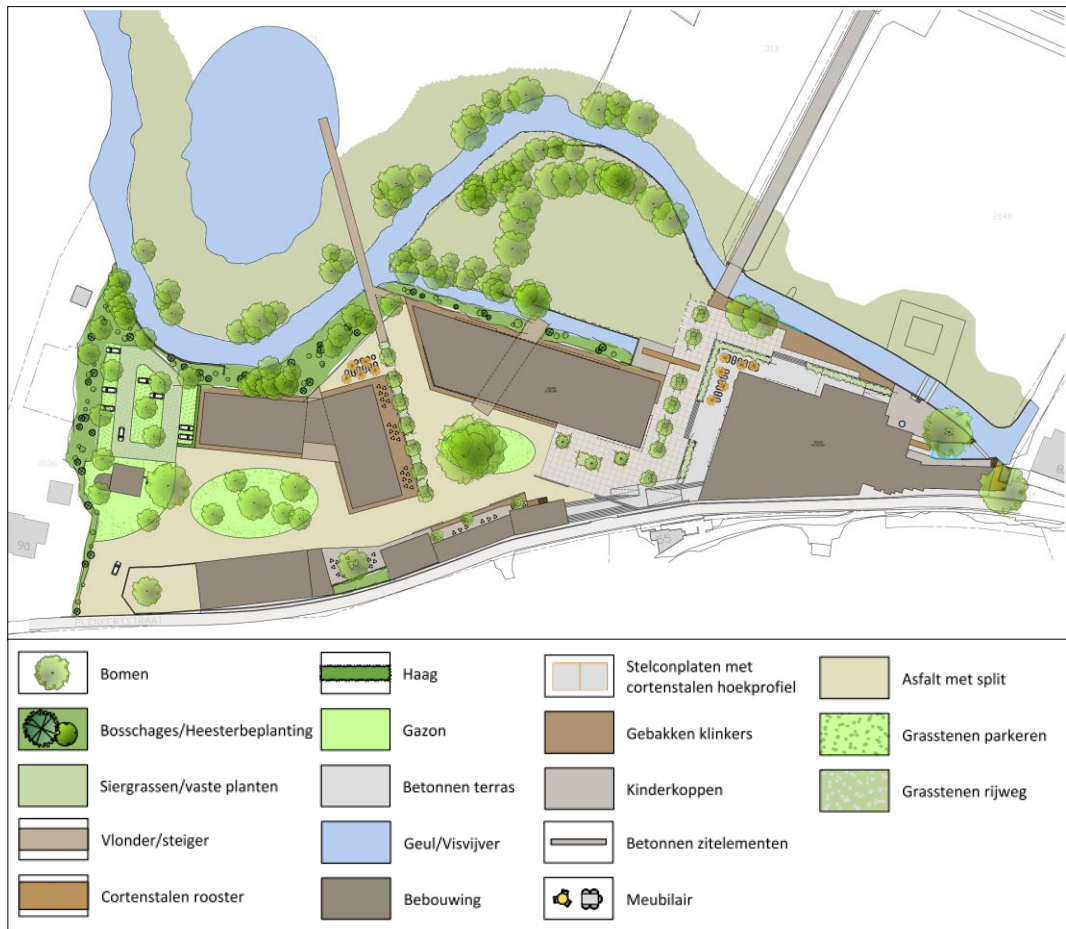
ven in paragraaf 4.3.1) ruimschoots worden gecompenseerd. In de toekomst zal binnen dit gebied tevens hoogwaterbescherming plaatsvinden door de aanleg van een nevengeul. De ontwikkeling en aanleg van de nevengeul zal echter in een later stadium plaatsvinden en in het kader hiervan zullen te zijner tijd de hiervoor benodigde procedures worden doorlopen. Op de navolgende inrichtingsschets is een impressie van de toekomstige inrichting van het gebied weergegeven.



Impressie toekomstige inrichting terrein rond het Leeuwbierterein, waar compensatie voor het aanleggen van de vijver binnen de goudgroene natuurzone plaatsvindt.

Leeuwbierterein

Naast de inrichting van het noordelijke deel van het plangebied, wordt ook het Leeuwbierterein zelf landschappelijk ingepast. Op de navolgende inrichtingsschets is een impressie weergegeven van de toekomstige inrichting van het terrein. Hierbij is specifieke aandacht uitgegaan naar de zone langs de Geul en is afstemming gezocht met de voorwaarden zoals deze zijn voortgekomen uit de flora en fauna onderzoeken. Op deze wijze is sprake van een passende en verantwoorde landschappelijke inpassing en inrichting van het Leeuwbierterein.



Inrichtingsschets Leeuwbierterein.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en In stand houden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.

- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids-overlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is in hoofdzaak sprake van een lokale ontwikkeling. Hierbij zijn met uitzondering van het nationaal netwerk van natuur (Natuurnetwerk Nederland) in verband met de van het Natura 2000-gebied Geuldal deel uitmakende Geul, geen nationale belangen in het geding. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor het 'Natuurnetwerk Nederland'. De bijzondere waarden van het Geuldal worden binnen het plan gerespecteerd. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Verder dient bij toekomstige ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de algemene uitgangspunten zoals efficiënt gebruik van de ondergrond, het op orde houden en brengen van watersystemen en de bescherming van leefgebieden van beschermde soorten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Per 1 juli 2017⁵ is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt met de inwerkingtreding van de aangepaste ladder als volgt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

⁵ Hoewel de ruimtelijke-effectenanalyse is opgesteld voorafgaand aan de inwerkingtreding van het aangepaste lid 2 van artikel 3.1.6 van het Bro, is hierop wel alvast ingespeeld.

Door BRO is een onderzoek⁶ uitgevoerd om de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie worden verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

In het onderzoek is allereerst een analyse opgenomen van het relevante concurrerende aanbod in de regio, de (regionale) vraag en behoefte, het relevante beleid, de plannen en de trends. Uit deze analyse volgen de onderstaande conclusies:

De aanbodstructuur krijgt een kwaliteitsimpuls

Bij ontwikkelingen van publieksgerichte concepten als het Leeuwbieterrein te Valkenburg zijn kwalitatieve aspecten belangrijker dan de kwantitatieve (cijfermatige) marktruimte. De Europese Dienstenrichtlijn (EDR) stelt immers dat de overheid zich niet mag mengen in concurrentieverhoudingen. De belangrijkste consequentie hiervan is dat ruimtelijke ordening op basis van economische motieven niet meer mag. Voor detailhandel zijn vooral de in de dienstenrichtlijn vermelde redenen ‘consumentenbescherming’ en ‘ruimtelijke ordening’ relevant. Hierbij zijn aspecten als complementariteit van winkel- en horecagebieden op basis van koopmotieven, effecten op de detailhandelsstructuur, concentratie van detailhandelsvoorzieningen en ruimtelijke kenmerken leidend.

De essentiële kernkwaliteiten van de ontwikkeling in dit kader vanuit lokaal en regionaal perspectief zijn:

- Productvernieuwing en –verbreding (i.c.m. het centrum van Valkenburg);
- Verbreding doelgroepen;
- Ruimte voor grootschaligheid, op een goed bereikbare locatie;
- Een toekomstgerichte invulling van markant industrieel erfgoed (“Behoud door Ontwikkeling”).

De herontwikkeling van het Leeuwbieterrein voegt vanwege haar thematisering, onderscheidende karakter, multifunctionaliteit en ruimte voor grootschaligheid een geheel nieuwe, eigentijdse dimensie toe aan de lokale en regionale verzorgingsstructuur. Door de ruimtelijk-functionele relatie met het centrum van Valkenburg kunnen bedrijven wederzijds profiteren.

Meerwaarde voor de consument

Consumenten bezoeken een stad of regio steeds minder om enkel te winkelen, uit te gaan of een culturele voorziening te bezoeken. Men combineert activiteiten en bestemmingen en zoekt ‘belevissen’, waarbij leisure, horeca, detailhandel en cultuur gezamenlijk de klant (gast) moeten ‘verrassen en verleiden’. Initiatieven horen daar thuis waar maximaal wordt ingespeeld op de (latente) behoeften van de consument en deze combinatiebezoeken kan afleggen. De onderhavige ontwikkeling is een goed voorbeeld van

⁶ BRO, *Toetsing herontwikkeling Leeuwbieterrein aan de Ladder voor duurzame verstedelijking*, Gemeente Valkenburg a/d Geul, 19 juni 2017.

een innovatieve combinatie van commerciële en maatschappelijke functies, die creatief inspeelt op de trends, dynamiek en continu veranderende eisen van de consument.

Goed ondernemersklimaat

Het concept biedt perspectief voor zowel bestaande als nieuwe ondernemers. Door het specifieke locatieprofiel (ruimte voor grootschalig aanbod op een goed bereikbare locatie), de unieke combinatie van functies en de synergie met het centrum van Valkenburg ontstaan in de regio geheel nieuwe, uitdagende investeringsmogelijkheden.

Goede ruimtelijke ordening

De ruimtelijke inpassing en impact moeten zorgvuldig worden afgewogen. Het plangebied is in wezen een centrumrandlocatie. De bereikbaarheid wordt georganiseerd via de noordzijde, waardoor het nauwelijks extra verkeer genereert in het centrum van Valkenburg. Het concept kan een extra toeristisch-recreatieve trekker worden voor Valkenburg en de regio, waarvan ook de regionale bevolking en het bedrijfsleven kunnen profiteren. De ontwikkeling leidt dan ook tot een sterker woon-, werk- en leefklimaat in de regio.

Geen duurzame ontvruchting structuur

De kans op duurzame ontvruchting van de voorzieningenstructuur als gevolg van dit initiatief, waardoor consumenten niet meer op acceptabele afstand hun reguliere inkopen kunnen doen, is nihil. Er bestaat ook in de toekomst voor de lokale en regionale consument een ruime keuze uit vrijetijdsvoorzieningen, detailhandel en horeca in de aangewezen centra.

Sterker nog: er wordt een extra vrijetijdsbestemming toegevoegd, met deels nieuwe doelgroepen. De ontwikkeling versterkt kortom zowel de lokale en regionale consumentenverzorging als de toeristisch-recreatieve functie van Valkenburg en het centrum in het bijzonder. Gezamenlijke arrangementen en promotie kunnen deze meerwaarde verder versterken.

Toepassing Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij de herontwikkeling van het Leeuwbierterein is ten dele sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er worden immers nieuwe voorzieningen toegevoegd, deels in bestaand (de voormalige Leeuwbrouwerij) en deels in nieuw vastgoed. Het plan dient daarom te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Onderstaand wordt de herontwikkeling van het Leeuwbierterein nader getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In deze toetsing wordt het accent gelegd op de essentiële doelen en aspecten binnen de Ladder. Voor de nadere onderbouwing wordt verwezen naar de volledige rapportage.

(Regionale) behoefte

Er is in de regio voldoende behoefte en marktruimte voor de nieuwe ontwikkeling, zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin. Dit conform de beschreven thematisering, omvang, doelgroepen, faciliteiten en het locatieprofiel.

Ten eerste speelt de ontwikkeling in op de *consumentenbehoefte*, ook regionaal. De thema's Food en Sport kennen, ook in hun onderlinge samenhang, een toenemende populariteit. Dit is zichtbaar in zowel het consumentengedrag als de aandacht van de media. Mensen willen bovendien graag activiteiten combineren op één bestemming. Door het onderscheidende vestigingsmilieu binnen Valkenburg en de regio biedt het programma ook in kwalitatief opzicht een duidelijke meerwaarde voor het gevestigde aanbod in de regio in het algemeen en in en rond het centrum van Valkenburg in het bijzonder.

Het aanbod van hotels, horeca en detailhandel in de regio en zeker in Valkenburg is deels kleinschalig en matig bereikbaar per auto. Grotendeels richten ze zich op andere doelgroepen dan de ontwikkeling op het Leeuwbieterrein. Een met de Food- en Sport Experience vergelijkbare voorziening ontbreekt geheel. Ook voor het relatief bescheiden vloeroppervlak voor hieraan gerelateerde retail (levensmiddelen, sport en rijwielen) bestaat voldoende behoefte.

Er blijkt voldoende behoefte aanwezig voor de nieuwe hotelontwikkeling. Door het onderscheidende karakter en de synergie met de overige functies op het Leeuwbieterrein en in het centrum van Valkenburg, kan een aanzienlijke additionele vraag worden verwacht. Dit betekent dat de ontwikkeling slechts in beperkte mate concurrerend is voor het bestaande hotelaanbod in de regio. Alleen al de extra marktruimte die ontstaat door de verwachte autonome groei van de hotelvraag in de komende jaren is aanmerkelijk groter dan de 'claim' van het nieuwe hotel. Ook na opening van het wielhotel kan de gemiddelde kamerbezetting in de regio nog beduidend toenemen.

Er zijn in de regio opvallend weinig moderne en innovatieve horecaconcepten, zeker in relatie tot de prominente toeristische functie van het gebied. Veel zaken liggen in de meest toeristische dorpen, dan wel het buitengebied, waarmee ze zich grotendeels op andere (toeristische) doelgroepen richten, zoals bezoekers gericht op rust en natuurbeleving.

Voor horeca- of retailformules met een relatief grote omvang en afhankelijkheid van autobezoekers, bestaat in de centrumplaats Valkenburg geen fysieke ruimte. Het is dus complementair aan de bestaande aanbodstructuur. Overigens zal de sportdetailhandel binnen de ontwikkeling (gegeven de huidige planvorming) worden ingevuld met ten minste één verplaatser uit Valkenburg, namelijk Pearl Izumi. Deze zaak is nu gevestigd aan de Plenkertstraat.

De fietsverhuur wordt ingevuld door een verplaatsend, succesvol bedrijf elders uit de stad; Cycle Center (nu gevestigd op bedrijventerrein De Valkenberg).

Het concept voor het Leeuwbierterrein versterkt bovendien het gastronomische profiel van de regio in het algemeen en Valkenburg in het bijzonder. Dit is zowel voor de toeristische als de zakelijke functie van belang. Door de innovatieve uitwerking van het thema Food XP en de relatief grootschalige horecazaken op een goed (snel) bereikbare locatie, onderscheidt het zich nadrukkelijk van het 'vergelijkbare' aanbod in de regio. De Food XP wordt nadrukkelijk geen supermarkt en is daar qua omvang overigens ook te klein voor. Het vestigen van een supermarkt wordt in de regels van het bestemmingsplan ook uitdrukkelijk uitgesloten.

Er zijn in de regio feitelijk geen plannen die in enige mate vergelijkbaar zijn met de onderhavige ontwikkeling. De meeste plannen zijn weinig concreet (kans op realisatie is vaag) en/of richten zich op een ander marktsegment dan de onderhavige ontwikkeling. Dit laatste geldt zeker voor het (wel concrete en 'harde') plan voor het nieuwe, luxueuze hotel Croix de Bourgogne in het historische centrum van Valkenburg.

Voor de (minder concrete) hotelontwikkeling in het Pradoegebouw staat het thema 'design' centraal en vormen fietsers één van de doelgroepen. Het onderscheid qua productconcept, thematisering en doelgroepen tussen het wielershotel en het geplande luxe wellnesshotel 'Boslust' in het voormalige Jezuïetencollege Sint-Ignatius (uitgangspunt 5-sterren) is zelfs nog veel groter. Overigens staat het vigerende bestemmingsplan het laatste hotel op dit moment niet toe. Ook deze nieuwe hotels kunnen, samen met de herontwikkeling van het Leeuwbierterrein, Valkenburg en de regio de noodzakelijke kwaliteitsimpuls geven ter versterking van de toeristische structuur. Productvernieuwing, nieuwe doelgroepen en schaalvergroting zijn immers belangrijke uitgangspunten voor het toeristische toekomstperspectief van Valkenburg en de regio.

De ontwikkeling speelt ook sterk in op de behoefte van de *lokale, regionale en provinciale overheid*, zoals omschreven in diverse beleidsdocumenten. Het heeft meerwaarde voor de economische, toeristische en ruimtelijke structuur van Valkenburg en de regio. De ontwikkeling zal een impuls geven aan de noodzakelijke en beleidsmatig gewenste (toeristische) structuurversterking. De ontwikkeling kan beeldbepalend worden voor de productvernieuwing van 'toeristisch' Valkenburg in zowel ruimtelijk als functioneel opzicht.

De behoefte vanuit het *bedrijfsleven* uit zich in de concrete belangstelling van lokale, regionale en landelijke bedrijven voor vestiging op de planlocatie.

Effecten

De effecten van de ontwikkeling zijn overwegend positief voor de regionale ruimtelijk-economische structuur in algemene zin en de toeristische structuur in het bijzonder. De *economische structuur* van Valkenburg en de regio wordt door het initiatief versterkt (zie

regionale behoefte). Daarnaast geeft het een impuls aan de toeristische *centrumfunctie* van Valkenburg. Bovendien voorziet de ontwikkeling in relatief veel (laaggeschoolde) werkgelegenheid.

Het wielershotel zal een aanzienlijke additionele vraag genereren en bovendien kan de verwachte autonome groei van de hotelvraag in de komende jaren veel extra vraagpotentieel opleveren voor de regionale hotelsector. Voorwaarde is wel dat de sector daadkrachtig en creatief op deze marktkansen inspeelt. In dat geval zal de nieuwe ontwikkeling slechts in beperkte mate concurrerend zijn voor en nauwelijks effecten hebben op de bestaande verzorgingsstructuur van hotels in de regio.

Hoewel de ontwikkeling in hoge mate complementair is aan het bestaande aanbod in de regio, zijn beperkte effecten mogelijk op het deels kleinschalige en in bepaalde gevallen qua inrichting en uitstraling soms wat gedateerde *hotel- en horeca-aanbod* in de regio. Dit betreft met name zaken die onvoldoende alert en daadkrachtig inspelen op de veranderde marktomstandigheden. In diverse onderzoeken is overigens reeds vastgesteld dat het toekomstperspectief van 'traditionele' kleinschalige hotels matig tot slecht is, ook zonder extra concurrentie. Dit betreft met name aanbieders in kleinere dorpen en het buitengebied (i.c. buiten bestaand stedelijk gebied). Gezien de aard van het betreffende vastgoed (kleinschalig, landschappelijk soms fraai gelegen) is een transformatie tot andere functies hier vaak goed mogelijk. Kansrijke alternatieve functies zijn bijvoorbeeld wonen, restaurantieve horeca, leisure, etc. Sluiting zal niet of nauwelijks (ruimtelijke) effecten genereren op de omgeving dan wel het woon-, leef- en ondernemersklimaat ter plekke. Bij transformatie zullen deze effecten per saldo vaak zelfs positief uitvallen.

Door de thematisering en synergie met de andere functies zullen het nieuwe hotel en de overige horeca deels nieuwe doelgroepen aantrekken. Slechts weinig regionale hotels van enige omvang richten zich nadrukkelijk op wielertoeristen en andere sporters.

Het centrum van Valkenburg is en blijft het belangrijkste regionale concentratiegebied voor detailhandel, horeca en cultuur. Voor de onderhavige ontwikkeling in de beschreven configuratie, maar ook voor individuele grootschalige zaken, bestaan hier echter geen geschikte vestigingslocaties. Ingeschat wordt dat in het meest negatieve scenario beperkte effecten kunnen optreden bij de horeca in het centrum. Effecten op de regionale detailhandel (branches food, sport) zijn te verwaarlozen.

Regionale afstemming

Mede op basis van de ruimtelijk-functionele effectenanalyse en de beschreven behoefte en effecten, heeft reeds regionale afstemming plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat zowel het 'Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie' (BO RE) als het 'Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap' (BO NLZL) een positief advies hebben afgegeven voor de herontwikkeling van het Leeuwbierterein in Valkenburg. Vanuit het Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg is hierbij aanvullend aangegeven dat de meerwaarde van

het initiatief ligt in de onlosmakelijke samenhang van de deelontwikkelingen. Er wordt ingestemd met de ontwikkeling omdat:

- De ontwikkeling in samenhang van toegevoegde waarde is voor de regio en de regionale economie. Het is een concept dat meerwaarde kan geven aan toerisme en recreatie in Zuid-Limburg en Valkenburg in het bijzonder;
- Het initiatief, na jaren van leegstand, herontwikkeling van de voor Valkenburg belangrijke westelijke entree van de stad mogelijk maakt en leidt tot behoud van een (rijks)monument;
- Er geen onevenredige concurrentie wordt verwacht voor de bestaande hotels in de regio, gezien het bijzondere concept en het beperkte aantal bedden.

Locatietoets bestaand stedelijk gebied

Het beoogde functionele programma ligt binnen de huidige contouren van het stedelijk gebied, aan de rand van het centrum. Met de ontwikkeling wordt een relatief omvangrijke leegstand (i.c. de voormalige brouwerij) opnieuw ingevuld. Er is als vermeld binnen het stedelijk gebied in Valkenburg en elders in de regio geen alternatieve locatie c.q. vastgoed beschikbaar met voldoende fysieke ruimte en een adequate bereikbaarheid per auto, zoals die voor de beoogde ontwikkeling noodzakelijk is.

In de regio bestaat tevens geen planologische capaciteit voor een integrale vrijetijdsonwikkeling conform het functieprofiel, de ruimtelijke uitgangspunten en met het benodigde bereikbaarheidsprofiel van de onderhavige ontwikkeling. Juist door de (relatieve) grootschaligheid, de goede regionale bereikbaarheid en de verbinding met het centrum is de ontwikkeling immers complementair aan en versterkend voor de bestaande regionale voorzieningenstructuur. Bovendien wordt elk nieuw initiatief voor horeca, detailhandel en andere functies met een bovenlokale functie (zoals ook de onderhavige ontwikkeling) regionaal afgestemd. Dit voorkomt ongewenste ontwikkelingen elders in de regio, die de wervingskracht van de herontwikkeling van het Leeuwbierterein aantasten.

Locatietoets buiten bestaand stedelijk gebied

Omdat het hier een locatie betreft binnen bestaand stedelijk gebied, is de locatietoets voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied niet relevant.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang

voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Uitsluitend het ontwerp 'Natuurnetwerk Nederland' is van belang in het kader van de herontwikkeling van het Leeuwbierterrein. Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het Nationaal Natuurnetwerk werd vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Zonering Limburg

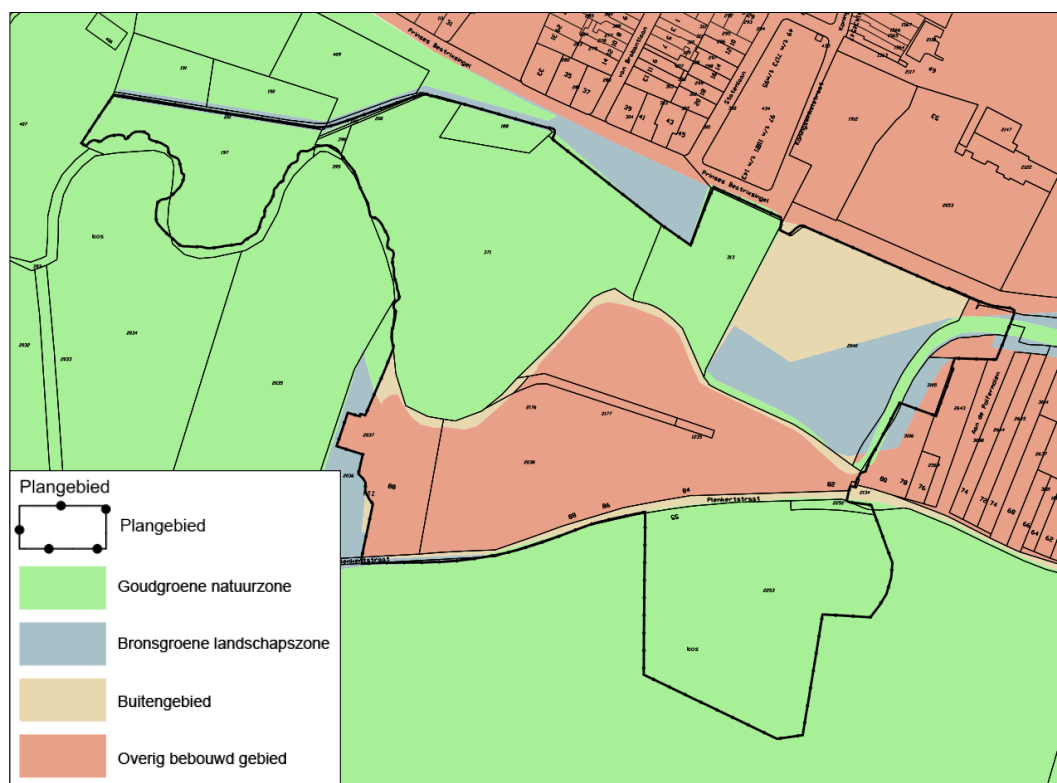
Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het Leeuwbierterrein binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Deze zone omvat gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent voor deze gebieden ligt op de volgende aspecten:

- Transformatie regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- Kwaliteit leefomgeving.

Een groot deel van het plangebied ten noorden van de Geul is gelegen binnen de 'Goudgroene natuurzone'. De goudgroene natuurzone vormt het Limburgse deel van het Nationale Natuurnetwerk, waaronder ook de Natura 2000-gebieden vallen. Binnen de goudgroene zone streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur, en de ontwikkeling van nieuwe natuur.

Het noordoostelijke deel van het plangebied ligt deels binnen de 'Bronsgroene landschapszone' en deels binnen het 'Buitengebied'. De bronsgroene landschapszone, omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere

landschapselementen, waterlopen e.d. In Zuid-Limburg omvatten deze zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal. Het beleid binnen de bronsgroene landschapszone is erop gericht om de landschappelijke kernkwaliteiten te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Deze zone bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgronden. Binnen deze zone komen op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor zoals infrastructuur, woningen en toeristische voorzieningen e.d.



Kaart 'zoning' van het POL2014.

Het buitengebied omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing.

Het plangebied

Het Leeuwbierterein, waar de voorgenomen bebouwing gerealiseerd wordt, ligt binnen de zone 'overig bebouwd gebied', waarbinnen stedelijke functies bij uitstek dienen te worden gesitueerd. De herontwikkeling van het terrein past daarmee binnen de beleidskaders voor het 'overig bebouwd gebied'.

Een deel van de parkeerplaatsen zal gerealiseerd worden binnen het 'buitengebied' en de 'bronsgroene landschapszone'. Hoewel parkeerplaatsen niet bij uitstek gewenst zijn

binnen de bronsgroene landschapszone, zijn functies als infrastructuur en toeristische voorzieningen e.d. (en dus ook parkeerplaatsen ten behoeve hiervan) niet per definitie uitgesloten. Voor het buitengebied geldt dat tevens verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing aanwezig zijn. Parkeerplaatsen zijn binnen deze zone niet per definitie uitgesloten.

De vijver ten behoeve van het Shimano Experience Center is voorzien binnen de 'goudgroene natuurzone'. In principe is een dergelijke functie ter plaatse niet direct passend binnen het provinciaal beleid voor deze zone. In paragraaf 4.2.2 is aangegeven hoe compensatie hiervoor wordt vormgegeven.

Leisure

Over de vrijetijdseconomie (leisure) stelt de provincie in het POL2014 dat het één van de Limburgse topsectoren is. Dit dankzij het grote economische belang van de sector zelf en vanwege de bijdrage die voorzieningen en evenementen leveren aan de kwaliteit van het Limburgse woon- en leefklimaat. De sector is evenwel, aldus de provincie, nogal versnipperd en er is onvoldoende synergie tussen individuele ondernemers en overheden.

De provinciale opgave ligt in het versterken van de identiteit van de Limburgse vrijetijdseconomie en het verbinden van de kwaliteiten van deelgebieden. Meer regionale slagkracht is nodig om tegemoet te komen aan de veranderende consumentenwensen en Limburg aantrekkelijk te maken c.q. te houden voor (nieuwe) doelgroepen.

In de regio is vooral van belang dat het gehele grondgebied is aangewezen als beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de huidige landschappelijke kernkwaliteiten van het nationaal landschap te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Nieuwe voorzieningen moeten in principe worden geaccommodeerd binnen het stedelijk gebied, zoals ook bij de onderhavige ontwikkeling het geval is. De provincie streeft ernaar nieuwe ontwikkelingen meer in gebiedsperspectief te zien en niet enkel op gemeentelijk niveau.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

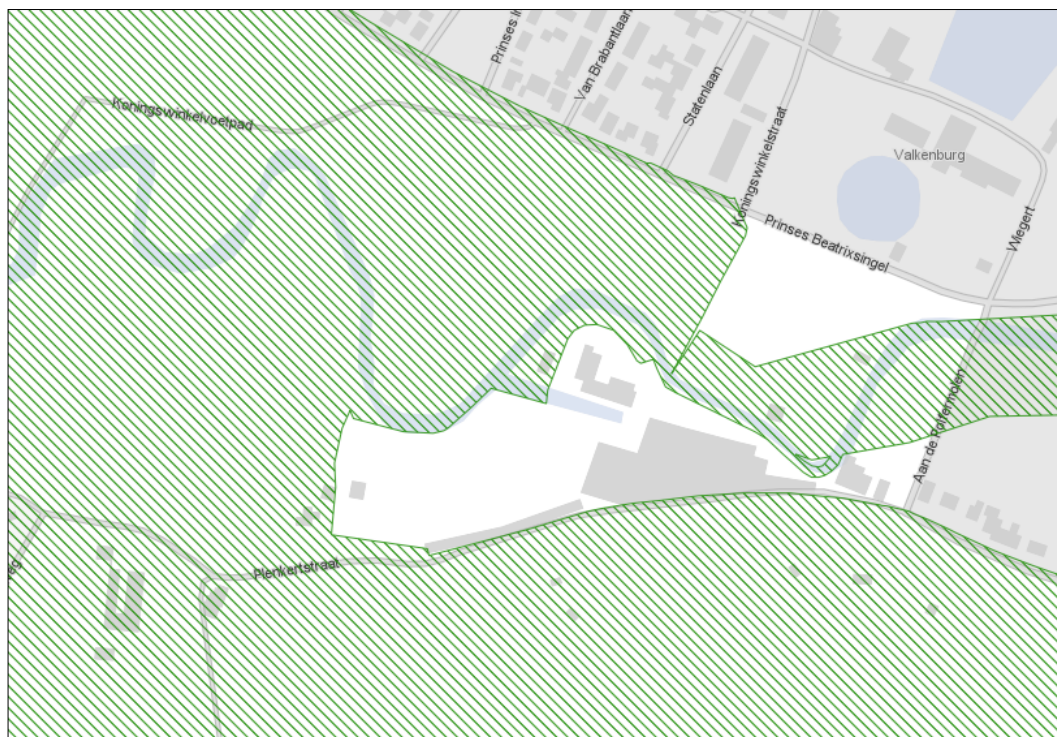
Naast het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 op 12 december 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt het plangebied niet binnen stiltegebieden, waterwingebieden, grondwaterbeschermingszones of boringsvrije zones gelegen is. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

Wel is een groot deel van het plangebied, met uitzondering van het Leeuwbieterrein, een deel van het terrein langs de noordelijke toegangsweg tot het terrein en de parkeerplaatsen ten noorden van de Prinses Beatrixsingel, gelegen binnen het 'Beschermingsgebied

Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. In artikel 2.8.2 van de omgevingsverordening is ten aanzien van dit gebied het volgende opgenomen:

1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, bevat een beschrijving 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. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden (kernkwaliteit "Groene karakter") wordt de beleidsregel als bedoeld in artikel 2.6.7, tweede lid van de omgevingsverordening, gevolgd.
2. De kernkwaliteiten in het Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg zijn: het reliëf, het open-besloten karakter, het groene karakter en het cultuurhistorisch erfgoed.
3. De kernkwaliteiten in het Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg zijn nader uitgewerkt in de bijlage bij artikel 2.8.2 (zie navolgend schema).

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een landschapsontwerp uitgewerkt, waarin de kernkwaliteiten van het gebied zijn meegenomen. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 3.4.



Begrenzing 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

**Bijlage bij artikel 2.8.2, derde lid, van de Omgevingsverordening Limburg 2014:
Kernkwaliteiten Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg**

Kernkwaliteit	Wat (de belangrijkste aspecten)	Nadere ruimtelijke duiding
Reliëf	Steilere hellingen, steilranden, graften, holle wegen, droogdalen, grubben, beekdalen, bron- en kwelzones, vochtige laagten, breuktrekken, overgangen Maasterrassen, geologische ontsluitingen	Goud- en zilvergroeie natuurzones, Bronsgroeie landschapszone.
Open-Besloten	Openheid op plateaus, kleinschaligheid rondom dorpen, op hellingen en in (droog)dalen.	Plateaus met hoog gelegen vlakke delen en toppen van de plateaus. Zie ook kaart uit Landschapsvisie Zuid-Limburg (2007).
Groeie karakter	Bronbossen, beken, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden, moerassen, bronnen, zinkflora, mantel- en zoomvegetaties, hellingen met veel graften, grubben en holle wegen	Goud- en zilvergroeie natuurzones, Bronsgroeie landschapszone.
Cultuurhistorisch erfgoed	Verwachte en reeds bekende archeologische waarden, mottes, kastelen, historische bouwkunst, historisch geografische elementen en patronen, zoals wegen- en kavelpatronen, verdedigingswerken, ondergrondse kalksteengroeves, heggen.	Geheel Zuid-Limburg (vooral punt, lijnlocaties en ensembles)

Goudgroeie natuurzone

Een deel van het plangebied tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel maakt deel uit van de 'goudgroeie natuurzone'. In artikel 2.6.2 'Bescherming Goudgroeie natuurzone' is opgenomen dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroeie natuurzone, geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maakt die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten.

In artikel 2.6.5 'Kleinschalige ingrepen' wordt verder aangegeven dat het verbod van artikel 2.6.2 niet van toepassing is op een individuele, kleinschalige ingreep die leidt tot een verbetering van de Goudgroeie natuurzone in het desbetreffende gebied. Toepassing van deze regeling vindt alleen plaats indien uit het ruimtelijk plan blijkt dat:

- a. De voorgestelde ingreep slechts leidt tot een beperkte aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden en samenhang van de Goudgroeie natuurzone in het desbetreffende gebied;
- b. De voorgestelde ingreep leidt tot een kwalitatieve versterking van de Goudgroeie natuurzone;
- c. De oppervlakte natuur van de Goudgroeie natuurzone ten minste gelijk blijft, en
- d. De kwaliteitswinst niet wordt gefinancierd uit reguliere middelen voor realisatie van de Goudgroeie natuurzone.

In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van een vijver binnen de goudgroeie natuurzone. Ter compensatie hiervoor wordt het terrein tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel, waarvoor grotendeels agrarische bestemmingen van toepassing zijn, om-

gevormd tot natuurgebied. Hierbij zullen bij de eerstvolgende actualisatie van het POL2014 gronden binnen de zones 'buitengebied' en 'bronsgroene landschapszone' worden opgenomen in de 'goudgroene natuurzone'. Tevens zal binnen dit gebied een hoogwatergeul worden ingepast. Voor meer informatie over de invulling van dit gebied, wordt verwezen naar paragraaf 3.4.

Ten aanzien van de in artikel 2.6.5 van de omgevingsverordening opgenomen regels geldt dat de herinrichting van het geheel leidt tot een positieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone en tot een kwalitatieve versterking hiervan. Verder blijft de oppervlakte ten minste gelijk en wordt de kwaliteitswinst niet gefinancierd vanuit de reguliere middelen voor realisatie van de goudgroene natuurzone. Hiermee wordt kortom voldaan aan het gestelde in artikel 2.6.5 van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening zijn verder in paragraaf 2.2 regels opgenomen ten behoeve van duurzame verstedelijking. Onderdeel hiervan vormt onder meer de Ladder voor duurzame verstedelijking. De onderbouwing van het project in relatie tot deze ladder is reeds opgenomen in paragraaf 4.1. Een belangrijk aandachtspunt vanuit de provincie vormt ook het streven naar herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen. In artikel 2.2.2 wordt gesteld bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de mogelijkheden tot herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen dient te worden betrokken. Door binnen het plangebied invulling te geven aan een deel van de leegstaande gebouwen, waaronder ook het rijksmonumentale deel, wordt middels de voorgenomen herontwikkeling van het Leeuwbierterrein invulling gegeven aan dit streven. Het plan voldoet hiermee aan het gesteld in de omgevingsverordening ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bestuursafspraken

In paragraaf 2.4 van de omgevingsverordening zijn bestuursafspraken opgenomen met betrekking tot de regionale uitwerking van het POL2014. Hierin is onder meer aangegeven dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie, anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg.

Tevens is aangegeven dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel aan de bestaande voorraad detailhandel alsmede aan de bestaande planvoorraad detailhandel, anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.3 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg.

Voor beide genoemde functies geldt dat de toelichting bij een ruimtelijk plan een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband dient te bevatten.

In het voorliggende geval heeft deze regionale afstemming plaatsgevonden, wat ertoe heeft geleid dat zowel het 'Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie' (BO RE) als het 'Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap' (BO NLZL) een positief advies hebben afgegeven voor de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein in Valkenburg. Vanuit het Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg is hierbij aanvullend aangegeven dat de meerwaarde van het initiatief ligt in de onlosmakelijke samenhang van de deelontwikkelingen. Er wordt ingestemd met de ontwikkeling omdat:

- De ontwikkeling in samenhang van toegevoegde waarde is voor de regio en de regionale economie. Het is een concept dat meerwaarde kan geven aan toerisme en recreatie in Zuid-Limburg en Valkenburg in het bijzonder;
- Het initiatief, na jaren van leegstand, herontwikkeling van de voor Valkenburg belangrijke westelijke entree van de stad mogelijk maakt en leidt tot behoud van een (rijks)monument;
- Er geen onevenredige concurrentie wordt verwacht voor de bestaande hotels in de regio, gezien het bijzondere concept en het beperkte aantal bedden.

4.2.3 Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021

Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die in de periode 2016-2021 worden uitgevoerd, op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort, mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma, de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, en de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer, mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water.

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én is een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het is een uitwerking en verdere detaillering van het regionale waterbeleid in het POL2014. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid, waarbij wordt ingezet op de volgende inhoudelijke opgaven voor het regionale waterbeleid:

- Een veilige en aantrekkelijke Maasvallei;
- Een veerkrachtig en klimaatbestendig regionaal watersysteem;
- Behoud en herstel natte natuur en verbetering waterkwaliteit;
- Duurzame drinkwatervoorziening en grondwaterbeheer.

Bij de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein wordt voor zover van toepassing, uitdrukkelijk aandacht besteed aan de bovengenoemde belangen. Zo wordt de Geul zorg-

vuldig ingepast in het concept waarmee wordt bijgedragen aan het behoud en herstel van de natte natuur. In paragraaf 5.2.3 wordt nader ingegaan op de wijze waarop de waterbelangen worden ingepast in de ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.2.4 Conclusie provinciaal beleid

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van het provinciaal beleid aangezien sprake is van ligging binnen de zone 'overig bebouwd gebied', vanuit de regio een positief advies is verkregen voor de ontwikkeling als geheel en wordt voldaan aan de regels ten aanzien van ontwikkelingen binnen de goudgroene natuurzone.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Op 13 februari 2012 hebben de samenwerkende gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld.

De hoofddoelstelling van de structuurvisie is het geven van een integrale ruimtelijke visie voor het grondgebied van de drie gemeenten. Hierin komt op hoofdlijnen de samenhang tussen de (ruimtelijke) aspecten van sectoraal beleid, zoals natuur en landschap, landbouw, recreatie en toerisme, cultuurhistorie, infrastructuur en verkeer, volkshuisvesting, economie en voorzieningen tot uiting.

In het kader van het thema 'recreatie en toerisme' wordt nader ingegaan op de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein. In z'n algemeenheid wordt aangegeven dat het gemeentelijk beleid ten aanzien van recreatie en toerisme er reeds tientallen jaren op gericht is een hoger segment van de toeristische markt te bedienen. De realisatie van Thermae 2000 en het Casino op de kop van de Cauberg zijn hier voorbeelden van. De gemeente wil hierop voortborduren en ziet mogelijkheden meer kritische massa op te bouwen en daarmee de attractiviteit van de gemeente te vergroten met een zorg- en wellnessconcept. Locaties binnen de kernen die hierin een rol kunnen spelen zijn het zorghotel Juliana het terrein van de voormalige brouwerij De Leeuw (lichamelijke en geestelijke gezondheidszorg en slow food), Plenkertstraat/cultuurstraat, wellicht in combinatie met een enkele locaties in het buitengebied als Chateau L'hermitage, en Klooster Ravensbosch. Combinaties en arrangementen (bijv. met casino in verbreed concept of golfbaan) zijn hierbij gewenst c.q. noodzakelijk.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de intergemeentelijke structuurvisie om attractiviteit van de gemeente te bevorderen, onder andere door de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein.

Gemeentelijk kwaliteitsmenu

In de intergemeentelijke structuurvisie is verder het Limburgs Kwaliteitsmenu uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsmenu (gkm). Hierin zijn condities en voorwaarden opgenomen die bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk maken. Het uitgangspunt in het LKM en het gkm is dat de negatieve gevolgen van een ruimtelijke ontwikkeling die plaatsvindt in het buitengebied, gecompenseerd worden. Het gaat daarbij vooral om niet-gebiedseigen ontwikkelingen. Via de kwaliteitsbijdrage wordt deze ontwikkeling gecompenseerd.

Met de kwaliteitsbijdrage worden de kwaliteitsverbeterende maatregelen uitgevoerd, zodat per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van de soort ontwikkeling. Een goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing is bij elke ontwikkeling van belang en daarmee standaard.

In het voorliggende geval geldt dat de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein, een reeds bestaand bedrijventerrein, in hoofdstuk 3 van de structuurvisie onder het kopje 'recreatie en toerisme' wordt genoemd als een locatie die valt binnen de kernen. Voor dit deel is dan ook geen compensatie nodig.

Voor het deel van het plangebied tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel geldt echter dat wel sprake is van buitengebied. Aangezien binnen dit deel een parkeerplaats en bijbehorende verharding wordt aangelegd, hetgeen kan worden gezien als een niet-gebiedseigen recreatieve ontwikkeling, dient op basis van de structuurvisie sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing en dient een financiële bijdrage te worden geleverd van 25 euro per vierkante meter aan te brengen verharding, welke bij voorkeur in de vorm van fysieke compensatie wordt ingevuld.

In het voorliggende geval wordt de compensatie ingevuld door het terrein tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel, waarvoor grotendeels agrarische bestemmingen van toepassing zijn, om te vormen tot natuurgebied. Tevens zal binnen dit gebied een hoogwatergeul worden ingepast. Voor meer informatie over de invulling van dit gebied, wordt verwezen naar paragraaf 3.4.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande blijkt dat de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein past binnen de kaders van de intergemeentelijke structuurvisie. Tevens wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk kwaliteitsmenu, door de natuurontwikkeling binnen het gebied tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel.

4.3.2 Integrale gebiedsvisie 'Buitengoed Geul & Maas'

De provincie Limburg en de gemeenten Maastricht, Meerssen en Valkenburg aan de Geul werken met het oog op een groenere leefomgeving samen aan de transformatie van de groene buffer - de Landgoederenzone - die deze gemeenten verbindt. Dit onder de noemer 'Buitengoed Geul en Maas'. In dit kader is de integrale gebiedsvisie 'Buitengoed

Geul & Maas' opgesteld, welke op 3 november 2014 door de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul is vastgesteld.

In de gebiedsvisie is een onderscheid gemaakt in een drietal deelgebieden, te weten het Geuldal, het Maasdal en de Tuinen van Maastricht. Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'Geuldal'. Het Geuldal wordt gekenmerkt door markant reliëf. Accenten liggen hier op de bijzondere natuurwaarden en de unieke belevingswaarde van het dal.

De gebiedsvisie voor Buitengoed Geul & Maas verkent de potenties voor de ontwikkeling van Buitengoed Geul & Maas als samenhangend geheel met een gezamenlijke historie en een duurzaam toekomstperspectief. Daarbij staat integraliteit voorop. Binnen de integrale ontwikkeling van het gebied zijn vijf speerpunten te definiëren met elk hun eigen vraagstukken die echter zonder integrale benadering veelal niet, of niet op duurzame wijze oplosbaar zijn. In de gebiedsvisie staan de volgende speerpunten in hun onderlinge samenhang centraal:

1. Watersysteem;
2. Landschappelijk en ecologisch raamwerk;
3. Boedel van erfgoed;
4. Economie en functies;
5. Ontsluiting en toegankelijkheid.

Watersysteem

Voor het Geuldal wordt gestreefd naar het creëren van een balans tussen cultuurhistorie en ecologie door de hoofdtak van de Geul vrij te laten meanderen en voor vis vrij optrekbaar te maken enerzijds en de molentakken in stand te houden als onderdeel van het ensemble met de watermolens waarbij het menselijk ingrijpen in het watersysteem zichtbaar blijft anderzijds, terwijl tegelijkertijd de relatie tussen de Geul en de brongebieden in de bovenloop van de zijbeekjes hersteld wordt in aansluiting op het afkoppelen van hemelwater in de kernen.

Landschappelijk en ecologisch raamwerk

Een belangrijk speerpunt binnen het thema 'Landschappelijk en ecologisch raamwerk' betreft het Geuldal. Voor het Geuldal wordt gestreefd naar het versterken van het landschappelijk raamwerk door maximaal in te zetten op realisatie van het Natuurnetwerk Nederland in de vorm van de goudgroene en zilvergroene natuurzone op de dalwanden en de dalbodem, terwijl het karakteristieke bebouwingslint tussen Valkenburg aan de Geul en Bunde als herkenbare historisch lijn in het landschap hersteld wordt in aansluiting op de versterking van de bronsgroene landschapszone. Bijzondere aandacht verdient de versterking van de landschappelijke inbedding van Valkenburg aan de Geul aan de zijde van het Geulpark en aan de zijde van het Leeuwterrein.

Boedel van erfgoed

Binnen het thema 'Boedel van erfgoed' wordt voor het Geuldal gestreefd naar de herinrichting van het bebouwingslint Bunde – Valkenburg aan de Geul als historische ontwikkelings- en verbindend element binnen Buitengoed Geul & Maas. Dit in samenhang met het herstel en de duurzame instandhouding van onder meer de Kruitmolen op het Leeuwerrein.

Ten aanzien van de economische ontwikkeling van het Geuldal wordt gesteld dat de koppeling van Valkenburg aan de Geul met het omliggende Geuldal wordt versterkt door de herstructurering van het terrein van de Leeuwbierebrouwerij en door herinrichting van het Geulpark, waardoor betere en aantrekkelijkere toeristisch-recreatieve verbindingen ontstaan die een langer verblijf in Valkenburg aan de Geul stimuleren.

Economie en functies

Binnen het thema 'economie en functies' wordt ingezet op groene weldadigheid, in de kernen Meerssen en Valkenburg aan de Geul aangevuld met levendigheid en verbreding. In Valkenburg aan de Geul ligt de nadruk op 'city of wellness' met een gerevitaliseerd centrum en vestingwerken, waarbij tevens de relatie met het Geuldal is verbeterd.

Ontsluiting en toegankelijkheid

Voor wat betreft de ontsluiting en toegankelijkheid van het Geuldal wordt gesteld dat het voormalige Leeuwerrein en het Geulpark de entrees van het Buitengoed Geul & Maas niet aantrekkelijk maken. Hier liggen kansen voor opwaardering van de rand van Valkenburg aan de Geul. In het document "Eén groene weldadige stad (visie Gebiedsontwikkeling Maastricht \ Meerssen \ Valkenburg)" (maart 2009), is het terrein van de voormalige Leeuwbierebrouwerij aangewezen als schakel, één van de prioritaire entrees van Buitengoed Geul & Maas.

Voor het Leeuwbierebrouwerijterrein wordt opgemerkt dat er kansen liggen voor de ontwikkeling als recreatieve schakel tussen kernen en buitengebied in Buitengoed Geul & Maas. De schakel kan worden vormgegeven als trefpunt met brede voorzieningen, zoals parkeergelegenheid, horeca, informatie over het gebied en gebruiksmogelijkheden, eventueel aangevuld met een (natuur)speelplek en fietsverhuur.

Conclusie

Met de voorgenomen herontwikkeling wordt aangesloten bij het beleid zoals omschreven in de integrale gebiedsvisie 'Buitengoed Geul & Maas'. Er wordt een recreatieve schakel tussen de kern en het buitengebied gerealiseerd, waarbij een trefpunt met brede voorzieningen ontstaat. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan het herstel en de duurzame instandhouding van de Kruitmolen en de Molentak. Door de herstructurering van het terrein ontstaan betere en aantrekkelijkere toeristisch-recreatieve verbindingen die een langer verblijf in Valkenburg aan de Geul stimuleren.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Valkenburg aan de Geul 2030

In de 'Toekomstvisie Valkenburg aan de Geul 2030' wordt een aanzet gegeven voor een samenhangende strategie voor de gemeente richting 2030. Aangegeven wordt dat Valkenburg het product is van een bewuste visie en oriëntatie op gasten van buiten. Dit heeft het stadje Valkenburg gemaakt tot wat het nu is: een eeuwenoud, pittoresk, gastvrij en tikkeltje chique stadje gelegen in het cultuurhistorische Heuvelland.

Gestreefd wordt naar een vitaal Valkenburg aan de Geul met de volgende typering:

- Een aantrekkelijke woon- en verblijfplaats met een hoge sociale kwaliteit;
- Een plaats met betrokken en meedenkende inwoners, ondernemers en bezoekers;
- Een culturele en recreatieve plaats;
- Een gezonde en duurzame gemeente;
- Een toeristische gemeente in een complete regio.

De toekomstvisie levert verder bouwstenen voor maatschappelijk gedragen beleidskeuzen die in convenanten tussen overheden onderling en tussen overheden en maatschappelijke partijen kunnen worden vastgelegd en leiden tot realistische uitvoeringsprogramma's. De herontwikkeling van het Leeuwbierterein vormt bij uitstek een ontwikkeling waarbij overheden (gemeente en provincie) gezamenlijk optrekken met marktpartijen. Met de herontwikkeling van het Leeuwbierterein wordt bijgedragen aan de in de toekomstvisie genoemde doelstellingen om de culturele, recreatieve en toeristische kwaliteiten van de gemeente te stimuleren.

4.4.2 Mobiliteitsplan Valkenburg aan de Geul

In het 'Mobiliteitsplan Valkenburg aan de Geul' wordt aangegeven dat de kern Valkenburg op het knooppunt ligt van een aantal belangrijke doorgaande wegen. De autonome groei van het autoverkeer heeft samen met de landelijke betekenis van de kern als toeristische trekpleister én de regionale betekenis op het gebied van verkeer ervoor gezorgd dat de knelpunten op het gebied van verkeersveiligheid en doorstroming steeds groter zijn geworden. De plannen die in het verleden zijn opgesteld bestaan te veel uit oplossingen die niet op korte termijn realiseerbaar zijn. Teneinde alle aspecten op het gebied van mobiliteit voor zowel langzaam- als autoverkeer samen te voegen is een integraal mobiliteitsplan opgesteld.

In het mobiliteitsplan wordt opgemerkt dat een verdere structurering van het toeristisch-recreatieve verkeer in het gebied noodzakelijk is. Hiervoor is het van belang dat het doorgaande gemotoriseerde verkeer gebruik maakt van de regionaal verbindende wegenstructuur in het gebied en dat de doorgankelijkheid van kwetsbare gebieden voor gemotoriseerd verkeer wordt beperkt. Dit biedt tevens ruimte voor milieuvriendelijke vervoerswijzen binnen de kwetsbare gebieden. De bereikbaarheid voor bewoners, bedrijven, agrariërs en hulpdiensten zal daarbij gewaarborgd moeten worden.

Ten aanzien van parkeren worden de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Handhaving, dan wel uitbreiding van parkeren voor specifieke doelgroepen;
- Parkeren aan de rand van Valkenburg voor toeristen;
- Parkeren aan de rand van het centrum voor winkelend publiek;
- In het centrum uitsluitend kort parkeren toestaan;
- Voorkomen van zoekverkeer door bewegwijzering naar parkeerlocaties.

Ten aanzien van doorgaand verkeer zijn de volgende doelstellingen genoemd:

- Noodzakelijk doorgaand verkeer toestaan met verminderde overlast;
- Tegengaan van sluijperverkeer;
- Indien mogelijk alle doorgaand verkeer weren.

Voor toeristisch verkeer wordt het volgende nagestreefd:

- Parkeren aan de rand van Valkenburg;
- Vervoer van parkeerlocaties naar het centrum van Valkenburg;
- Busparkeerplaats aan de rand van het centrum;
- Het toeristisch verkeer langs het centrum laten rijden.

De wijze waarop bij het voorliggende plan wordt omgegaan met aspecten als verkeer en parkeren, wordt nader omschreven in paragraaf 5.2.4.

4.4.3 Beleidsnota Parkeernormen gemeente Valkenburg aan de Geul

Op 26 maart 2012 is de Beleidsnota Parkeernormen van de gemeente Valkenburg aan de Geul vastgesteld. Dit met als doel om in de toekomst in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. De parkeernormen zijn van toepassing op nieuwbouwplannen, verbouwplannen en plannen voor het wijzigen van de functie van een bestaand gebouw.

De wijze waarop bij de realisering van het voorliggende plan invulling wordt gegeven aan de parkeerbehoefte is beschreven in paragraaf 5.2.4 van deze toelichting

4.4.4 Nota Bodembeheer gemeente Valkenburg aan de Geul

Op 23 maart 2012 heeft de gemeenteraad de 'Nota Bodembeheer gemeente Valkenburg aan de Geul' vastgesteld. In deze nota wordt beschreven op welke wijze de gemeente invulling geeft aan het Besluit bodemkwaliteit zoals dat met ingang van 1 juli 2008 van kracht is geworden. Het Besluit bodemkwaliteit streeft naar een balans tussen de bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen. Het Besluit is hierin kaderstellend, waarbij lokale overheden meer verantwoordelijkheden en bevoegdheden krijgen voor lokaal bodembeleid.

Vanuit een groot aantal wet- en regelgevingen kunnen eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit. Deze Nota bodembeheer schept een kader waarbinnen de eisen die vanuit

de diverse wet- en regelgevingen met betrekking tot bodemkwaliteit zijn vertaald. De wijze waarop in het voorliggende bestemmingsplan rekening wordt gehouden met het aspect bodemkwaliteit, is beschreven in paragraaf 5.1.1.

4.4.5 Archeologische beleidskaart en groevenbeleidskaart Valkenburg aan de Geul (2009)

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft een archeologische beleidskaart opgesteld die bestaat uit drie delen, te weten een set vindplaatsenkaarten (onderverdeeld in vier kaarten), een set monumenten- en trefkansenkaarten (onderverdeeld in twee kaarten) en een set van twee beleidsadvieskaarten. Bij deze beleidskaart is niet alleen aandacht besteed aan de 'traditionele' archeologie, maar ook zijn de onderaardse kalksteengroeven in kaart gebracht en beschreven.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn op basis van de archeologische beleidskaarten passende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Vooruitlopend op de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen voor het bouwen, wordt momenteel een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 5.2.1.

4.4.6 Welstandsnota 2014, Gemeente Valkenburg aan de Geul

In de welstandsnota 2014 zijn algemene criteria en gebiedsgerichte criteria opgenomen. Deze criteria vormen het toetsingskader voor welstand voor bouwplannen in de gemeente Valkenburg aan de Geul. De stadsbouwmeester brengt op basis hiervan een advies uit aan het college. Volgens de gebiedsindeling is het Leeuwterrein onderdeel van zone 8: recreatiezone. Hierin zijn gebiedsgerichte criteria opgenomen voor ontwikkelingen binnen deze zone. In de welstandsnota is echter ook opgenomen dat de algemene criteria en gebiedsgerichte criteria niet van toepassing zijn als het bouwplan:

1. Een vernieuwende aanpak kent;
2. Op een bijzondere locatie is geprojecteerd;
3. Wordt gerealiseerd onder bijzondere programmatische voorwaarden.

Bij de herontwikkeling van het Leeuwterrein zijn alle bovengenoemde aspecten van toepassing.

Vernieuwende aanpak

De projectlocatie is in eigendom verworven door de gemeente Valkenburg aan de Geul en de provincie Limburg met als doel te komen tot een herontwikkeling van het terrein van de voormalige Leeuw bierbrouwerij. Na een lange zoektocht naar de meest geschikte invulling en een marktverkenning, heeft de gemeente aan de initiatiefnemer (Wyckerves-te) toegestaan om geheel onverplicht en voor eigen rekening en risico een onderzoek te doen naar de mogelijke herontwikkeling. In april 2015 heeft de initiatiefnemer als eerste stap een plan op hoofdlijnen voor de functionele invulling ingediend. Tevens zijn er op 21

april 2015 een viertal stedenbouwkundige concepten gepresenteerd ten behoeve van de huisvesting van hoogwaardige functies. Met de voorkeursvariant van de initiatiefnemer is door de gemeente ingestemd. Deze heeft de basis gevormd voor de intentieovereenkomst die gemeente en initiatiefnemer op 7 september 2015 hebben getekend en dient daarmee als basis uitgangspunt en toetsingskader voor dit bouwplan.

In de nadere uitwerking is het plan vervolgens door de initiatiefnemer geoptimaliseerd om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige maar ook financieel haalbare ontwikkeling. Diverse malen is tussentijds het ontwerp informeel afgestemd met zowel de stadsbouwmeester als de gemeentelijke monumentencommissie. Ook zijn de ontwerpen besproken met het Steunpunt Archeologie en Monumentenzorg, waarbij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed in deze setting reeds informeel meerdere malen meegedacht heeft in de optimalisatie van het plan.

Bijzondere locatie

Het Leeuwerrein ligt aan de rand van de bebouwde kern van Valkenburg en grenst direct aan hoogwaardig natuurgebied (Natura 2000, goudgroene natuurzone). Het vormt **de** overgang van het landschap naar de stad Valkenburg. Er liggen kansen om de huidige overgang te verbeteren, zonder de geschiedenis van de locatie uit te wissen en met een inrichting die zowel stedelijk als landschappelijk een toegevoegde waarde heeft. Dit vraagt om een specifieke ontwerpogave.

Bijzondere programmatische voorwaarden

De herontwikkeling van het Leeuwbierterein is gericht op de structuurversterking van het toeristisch recreatief profiel van Valkenburg en de regio. Het richt zich op een nieuw concept waarbij erfgoed, hospitality en sport samenkomen in één totaalbeleving. Het doel is om enerzijds nieuwe doelgroepen aan te trekken en anderzijds om de toeristen langer in de regio te houden. Dit initiatief zet Valkenburg en de regio verder op de kaart en zorgt voor een nieuwe toeristische impuls.

Het project past binnen het provinciale investeringsprogramma Toerisme en Recreatie 2016-2019 onder de investeringslijn “versterken van de Limburgse kracht en toeristische infrastructuur”:

- Het is een onderscheidend concept dat een belangrijke structuurversterkende bijdrage levert binnen de toeristische sector door het verbinden van sport (Sport/Shimano Experience Center, Cycle center), erfgoed (geschiedenis van Valkenburg, behoud en herstel Kruitmolen) met het toeristisch recreatief ondernemerschap (Food Experience center) en
- Het versterkt Valkenburg als Wielerstad en Limburg als toeristische wielerprovincie.

Gelet op bovenstaande zijn de algemene criteria en gebiedsgerichte criteria van de welstandsnota 2014 niet van toepassing en heeft door de stadsbouwmeester en monumentencommissie een passende welstand beoordeling vanuit het totaal kader voor dit project

plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat op 20 juli onder (beperkte) voorwaarden een positief welstandsadvies is afgegeven door de Welstands-en monumentencommissie district Mergelland.

Beeldkwaliteitsplan

Omdat zoals beschreven, sprake is van een dermate specifieke ontwikkeling, is in het kader van de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan⁷ opgesteld. Middels het beeldkwaliteitsplan wordt ook in het vervolgtraject richting de opening en verdere exploitatie van de toekomstige functies de beeldkwaliteit van het geheel gewaarborgd.

Het beeldkwaliteitsplan zal als onderdeel van en aanvulling/wijziging op de bestaande gemeentelijke welstandsnota worden vastgesteld en daarmee het formele toetsingskader vormen inzake welstandsaspecten. In het beeldkwaliteitsplan zijn onder meer randvoorwaarden opgenomen voor vormgeving van gevels en puien en de inrichting van de buitenruimte en terrassen. Voor meer informatie wordt verwezen naar het als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting opgenomen beeldkwaliteitsplan.

4.4.7 Beleidsregels Terrassen 2014

Op 27 mei 2014 zijn door de gemeente Valkenburg aan de Geul de 'Beleidsregels Terrassen 2014' vastgesteld. Het terrassenbeleid 2014 heeft onder andere betrekking op de indeling, aankleding en uitstraling van terrassen. Voor zover het (omgevingsvergunningplichtige) bouwwerken betreft, wordt het toetsingskader gevormd door het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Gaat het om andere terrasgerelateerde zaken niet zijnde bouwwerken of niet zijnde omgevingsvergunningplichtige bouwwerken, dan geeft het terrassenbeleid nadere invulling aan de criteria die ten aanzien van terrassen gelden. Aldus kunnen het beeldkwaliteitsplan en het terrassenbeleid niet met elkaar op gespannen voet komen te staan: zij bevatten elk criteria die betrekking hebben op twee verschillende beleidsvelden. Mochten er onverhoopt toch conflicten bestaan tussen de beleidsregels en het beeldkwaliteitsplan, dan is het beeldkwaliteitsplan bepalend.

Aanvragen om een exploitatievergunning voor een terras worden getoetst aan de beleidsregels. Het plangebied zal in het kader van de 'Beleidsregels Terrassen 2014' worden beschouwd als 'Centrumgebied'.

⁷ MoederscheimMoonen Architects, *Beeldkwaliteitsplan gebruiksfase van het Leeuwterrein; Reglement met randvoorwaarden voor gevels en buitenruimte*, 25 juli 2017.

5. UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van incidentele bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

Door Antea Group is een actualiserend vooronderzoek⁸ en vervolgens een verkennend bodem- en asbestonderzoek⁹ uitgevoerd voor het plangebied. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van de onderzoeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportages.

Actualiserend vooronderzoek

In het actualiserend vooronderzoek wordt aangegeven dat de in 2012 reeds uitgevoerde onderzoeken nog als representatief kunnen worden beschouwd aangezien sinds 2012 weinig op het terrein gebeurd is en geen additionele bodemverontreiniging wordt verwacht. Wel heeft intussen asbestsanering van de bodem op Plenkertstraat 88 plaatsgevonden waarbij de verontreiniging geheel verwijderd is.

Ook heeft plaatselijk sanering van asbest in gebouwen plaatsgevonden. Gezien de verhardingssituatie en de uitvoer door erkende partijen, is het niet aannemelijk dat de bodem hierdoor verontreinigd is geraakt.

Geadviseerd is voor enkele verdachte locaties en voor de bouwvlakken en parkeerplaatsen een aanvullend (verkennend) bodem- en/of asbestonderzoek uit te voeren. De resultaten hiervan zijn onderstaand weergegeven.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Voor de deellocaties 'brouwerijterrein' en 'parkeerplaats ligweide' geven de onderzoeksresultaten geen aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek. De resultaten geven geen milieuhygiënische belemmering of restricties voor de voorgenomen ontwikkeling van het terrein.

Naast het voormalige kantoorgebouw aan de noordzijde van de Geul, is een PAK-verontreiniging aanwezig. Ter plaatse zijn geen graaf- of bouwwerkzaamheden voorzien

⁸ Antea Group, *Actualisatie vooronderzoek bodem herontwikkeling Bierbrouwerij De Leeuw e.o. Valkenburg a/d Geul*, projectnummer 406199, 28 juni 2017.

⁹ Antea Group, *Verkennend bodem- en asbestonderzoek herontwikkeling Bierbrouwerij De Leeuw e.o. Valkenburg a/d Geul*, projectnummer 406199A, 28 juni 2017.

en daarmee vormt de verontreiniging geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure of de omgevingsvergunningaanvragen voor het bouwen.

De deellocatie van de toekomstige parkeerplaats in het huidige weiland aan de zuidkant van de Prinses Beatrixsingel maakt deel uit van een groter geval van ernstige bodemverontreiniging met zink in de bovengrond (0-0,5 m-mv) als gevolg van overstromingen van de Geul. Voorafgaand aan graafwerkzaamheden voor de aanleg van de parkeerplaats dient een procedure in het kader van de Wet bodembescherming doorlopen te worden (deelsaneringsplan of BUS-melding).

Ten aanzien van asbest wordt geconcludeerd dat op de deellocaties 'parkeerplaats weiland' en 'parkeerplaats ligweide zwembad' geen asbest is aangetoond. Op de overige deellocaties die deel uitmaken van voorliggend onderzoek is in 2012 reeds asbestonderzoek verricht. Hierbij is plaatselijk asbest aangetroffen, zij het ruim beneden de norm van 100 mg/kg droge stof. Er is daarom geen sprake van een geval van asbestverontreiniging. Ter plaatse van de voormalige manege was wel sprake van een geval van asbestverontreiniging, deze is echter reeds gesaneerd.

Verder wordt geconcludeerd dat plaatselijk bodemvreemde lagen voorkomen (puin-, baksteen- en mergellagen). Indicatieve toetsing als bouwstof laat zien dat de organische parameters van deze materialen niet altijd voldoen aan de samenstellingswaarden voor een niet-vormgegeven bouwstof. Hierbij moet opgemerkt worden dat uitloogonderzoek pas een definitieve uitspraak doet over de hergebruiksmogelijkheden van deze materialen. Daarnaast geldt dat voor hergebruik van de fundering buiten de locatie dit materiaal gekeurd moet worden conform het Besluit Bodemkwaliteit.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is voldoende informatie beschikbaar voor de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunningprocedure.

5.1.2 Geluidhinder wegverkeerslawaai

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het Leeuwbieterrein is door Windmill een akoestisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek ten aanzien van wegverkeerslawaai. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Indirecte hinder

Ten gevolge van het verkeer van en naar een inrichting (verkeersaantrekkende werking) kunnen woningen in de directe omgeving geluidhinder ondervinden. Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van en

¹⁰ Windmill, *Bedrijven en milieuzonering en akoestisch onderzoek ten behoeve van ontwikkeling voormalig Leeuwbeer terrein te Valkenburg aan de Geul, Rapportnummer P2016.244.03-04*, 30 juni 2017.

naar de inrichting ten hoogste 47 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. De richtwaarde voor indirecte hinder van 50 dB(A) wordt gerespecteerd.

Conclusie

Vanuit het aspect wegverkeerslawaai bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde herontwikkeling van het Leeuwbierterein.

5.1.3 Luchtkwaliteit

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Windmill een luchtkwaliteitsonderzoek¹¹ uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken van de stikstofdioxide-immissie en de fijnstofimmissie (PM₁₀ en PM_{2,5}) als gevolg van de activiteiten die binnen het plangebied kunnen plaatsvinden en deze immissieconcentraties te toetsen aan de geldende normstelling van de Wet milieubeheer. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de bronbijdrage vanwege het plan voldoet aan het gestelde in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Dit betekent dat de consequenties op het gebied voor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor de realisatie van het plan.

5.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het op 1 april 2015 in werking getreden Basisnet, vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is. De ontwikkeling is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (10⁻⁶ per jaar).

¹¹ Windmill, *Luchtkwaliteitsonderzoek ten behoeve van de voormalige Leeuw bierbrouwerij te Valkenburg*, Rapportnummer: P2015.244.02-03, 29 juni 2017.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Indien sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico, dient verantwoording te worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹². Binnen het plangebied worden diverse (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt, waardoor de ontwikkeling dient te worden getoetst aan het beleid inzake externe veiligheid.

Risicovolle activiteiten

Onderstaand wordt aangegeven in hoeverre er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicovolle inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die negatieve effecten zouden kunnen hebben op de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

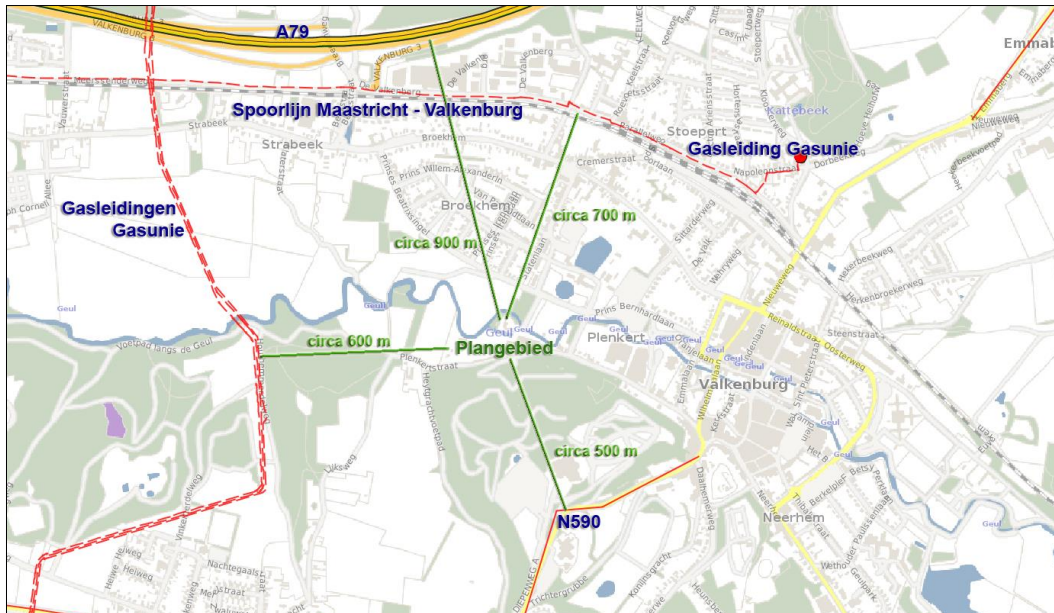
Wegen

Het plangebied ligt op circa 900 meter ten zuiden van de A79 en op circa 500 meter ten noorden van de N590, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor beide wegen geldt dat geen sprake is van een plasbrandaandachtsgebied. Verder ligt het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en ook ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} van beide wegen, waarbuiten in principe geen significante rekenkundige invloed meer op het groepsrisico wordt uitgeoefend. Tevens is het be-

¹² Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

staande groepsrisico in de huidige situatie voor de A79 reeds kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde¹³.

Het invloedsgebied van de A79 bedraagt 900 meter¹⁴. Aangezien alle toekomstige bebouwing en (beperkt) kwetsbare functies buiten een afstand van 900 meter zijn geprojecteerd, is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied en de omgeving.

Spoor

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor de spoorlijn Maastricht – Valkenburg, gelegen op circa 700 meter ten noorden van het plangebied, geldt op basis van het Basisnet Spoor, dat hierover geen grootschalig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Leidingen

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van (ondergrondse) transportleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde ondergrondse transportleidingen die zijn opgenomen op de risicokaart, zijn ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie, gelegen op meer dan 600 meter van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van de betreffende leidingen.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen.

¹³ Gegevens afkomstig van het bijlagenrapport van de 'Eindrapportage Basisnet Weg, Bijlagenrapport'.

¹⁴ Bron: Bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.', vastgesteld 27 juni 2013.

5.1.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het Leeuwbieterrein is daarom door Windmill een onderzoek 'bedrijven en milieuzonering'¹⁵ uitgevoerd. Onderstaand wordt ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Uitgangspunten

Om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van de activiteiten binnen het plangebied is aangesloten bij de systematiek uit de publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG): "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. In deze publicatie is een stappenplan opgenomen dat gebruikt kan worden om de ruimtelijke inpasbaarheid van nieuwe ontwikkelingen te toetsen.

Stap 1 uit de VNG-publicatie bestaat uit het toetsen aan de richtafstand die in de VNG-publicatie voor iedere bedrijfscategorie is opgenomen. Deze systematiek is in beginsel van toepassing op het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In onderhavige situatie ligt naast het huidige brouwerijterrein een eetcafé. Daarna volgen de dichtst bij het plan gelegen woningen. Daarnaast is direct tegenover het plangebied aan de noordzijde een attractiepark met parkeerplaats gelegen. Voor de direct aangrenzende woningen kan daarom worden uitgegaan van het gebiedstype 'gemengd gebied'. De richtafstanden per milieucategorie die passen bij het omgevingstype 'gemengd gebied' zijn in de onderstaande tabel samengevat.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10	0
2	20	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	1000	500

¹⁵ Windmill, *Bedrijven en milieuzonering en akoestisch onderzoek ten behoeve van ontwikkeling voormalig Leeuwbieterrein te Valkenburg aan de Geul, Rapportnummer P2016.244.03-04*, 30 juni 2017.

Wanneer wordt uitgegaan van de richtafstanden op basis van het gebiedstype 'gemengd gebied' voor de toegestane activiteiten (milieucategorie 2), dan overlapt de richtafstand geen gevoelige functies. Aan de Plenkertstraat 80 is een eetcafé gelegen, dit betreft een niet gevoelige functie die vergelijkbaar is met de te ontwikkelen functies binnen het plan-gebied.

De indeling per milieucategorie zoals die is weergegeven in de bovenstaande tabel is gebaseerd op de richtafstanden zoals die hiervoor zijn beschreven. Voor alle milieuaspecten (geur, gevaar, stof en geluid) kan in beginsel worden uitgegaan van deze richtafstanden. Daarnaast dienen op te richten activiteiten aanvullend te voldoen aan de eisen die voortvloeien uit het Activiteitenbesluit. Zo kan het Activiteitenbesluit aanvullende eisen stellen, eventueel middels maatwerkvoorschriften aan de bron, hetgeen zorgt voor een aanvullende bescherming naar de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld gericht zijn op de emissie van de geur en afvalwater.

Omdat het plan voorziet in een verkeersaantrekkende werking is het milieuaspect geluid in dit geval maatgevend voor de milieubelasting. Daarom is dit aspect verder uitgewerkt. Voor de akoestische inpassing van bedrijfsactiviteiten kan in beginsel eveneens uitgegaan worden van de systematiek van richtafstanden. Echter omdat er bij de realisatie van meerdere activiteiten sprake is van cumulatie van de geluidniveaus ten gevolge van alle functies en milieucategorieën binnen het plan, is enkel het hanteren van de richtafstanden niet voldoende. Daarom is een aanvullend onderzoek uitgevoerd om te beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Door middel van een rekenmodel zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$), de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) en de geluidbelastingen ten gevolge van het plan en het verkeer van en naar het plan bepaald op de gevels van de omliggende woningen en getoetst aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie.

Achtereenvolgens is bepaald of de inpassing voldoet aan de stappen 2 tot en met 4 van de VNG-publicatie. Per stap worden de richtwaarden (in de vorm van maximaal toelaatbare geluidbelastingen) hoger, maar daarmee ook de omvang van het onderzoek en de noodzakelijke motivatie.

Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt in stap 2 een richtwaarde van 50 en van 70 dB(A) etmaalwaarde voor respectievelijk het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidniveau (L_{Amax}). Indien niet aan de normstelling uit stap 2 voldaan kan worden, dient stap 3 beschouwd te worden. Verder geldt ten aanzien van de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichting een richtwaarde van 50 dB(A).

Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt in stap 3 voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) een richtwaarde van 55 dB(A). Voor het maximale geluidni-

veau (L_{Amax}) geldt geen ruimere richtwaarde, maar worden de maximale geluidniveaus ten gevolge van het aan- en afrijden van verkeer, uitgesloten van toetsing. Met betrekking tot de indirecte hinder wordt in stap 3 voor het verkeer van en naar de inrichting aangesloten bij de maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A) uit de circulaire van 29 februari 1996 van de Minister van VROM, getiteld "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer". In stap 3 bedragen de richtwaarden voor woningen in een gemengd gebied derhalve:

- 55 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ (etmaalwaarde);
- 70 dB(A) maximaal geluidniveau L_{Amax} (etmaalwaarde) exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer.

Wanneer voldaan wordt aan deze richtwaarden moet het bevoegd gezag bovendien motiveren waarom deze geluidbelastingen acceptabel worden geacht. Indien niet aan de normstelling uit stap 3 wordt voldaan, maar een ontwikkeling toch gewenst is, kan worden overgegaan tot stap 4.

Voor stap 4 zijn geen richtwaarden opgenomen maar wordt geadviseerd de situatie grondig te onderzoeken, te onderbouwen en te motiveren waarom een hogere geluidbelasting in de betreffende situatie aanvaard kan worden. In ieder geval moet de inrichting zich houden aan de geluidvoorschriften die gelden op basis van vigerende wet- en regelgeving.

Voor de individuele bedrijfsactiviteiten die gerealiseerd worden binnen het plangebied geldt de vigerende milieuwetgeving. Dit houdt in dat voor de individuele bedrijven de normen gelden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer of de voorschriften uit de afgegeven milieuvergunning. Zoals reeds hiervoor vermeld, is bij de realisatie van meerdere functies sprake van cumulatie door de verschillende kavels en milieucategorieën en dus ook van de geluidrechten (en -plichten) die op basis van de milieuwetgeving voor elk afzonderlijk bedrijf gaan gelden. Het gezamenlijke langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ten gevolge van de bedrijven zal daarom hoger zijn dan de normen op basis van de individueel vigerende milieuwetgeving. Om het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ter plaatse van de woningen niet onbegrensd te laten toenemen, wordt het gezamenlijke geluidniveau van alle bedrijven begrensd. Omdat in de regel de individuele geluidnormen voor bedrijven ter plaatse van woningen overeenkomen met de standaardnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (i.e. 50 dB(A) etmaalwaarde) is voor onderhavige situatie, als toetsingskader voor de geluidbelasting van het gehele plangebied, aangesloten bij de richtwaarde van 55 dB(A) voor 'gemengd gebied' uit stap 3 van de VNG-publicatie.

Rekenresultaten

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ten gevolge van de gezamenlijke bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de woningen in de directe omgeving van het plangebied

bedraagt ten hoogste 43 dB(A) etmaalwaarde. De voorgestelde normstelling (55 dB(A) etmaalwaarde) voor de gezamenlijke functies wordt gerespecteerd.

Het maximale geluidniveau (L_{Amax}) bedraagt ten hoogste 66 dB(A) in de dagperiode en 43 dB(A) in de avondperiode ter plaatse van de dichtstbij gelegen woningen. Het maximale geluidniveau wordt veroorzaakt door rijdende vrachtwagens. De aanbevolen normstelling voor maximale geluidniveaus van 70 dB(A) wordt gerespecteerd.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het Natura 2000-gebied het Geuldal in de directe omgeving van het plan-gebied bedraagt ten hoogste 40 dB(A) etmaalwaarde. Het maximale geluidniveau (L_{Amax}) bedraagt ten hoogste 65 dB(A) in de dagperiode en 38 dB(A) in de avondperiode ter plaatse van het Natura 2000-gebied het Geuldal.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande onderzoeksresultaten is de beoogde herontwikkeling van het Leeuwbieterrein vanuit akoestisch oogpunt inpasbaar.

5.1.6 M.e.r.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een leisurecentrum mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van leisure

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.er. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. De effecten hebben met name betrekking op de depositie van stikstof ter plaatse van de Natura 2000-gebieden. In verband met de ligging ten opzichte van het Natura 2000-gebied Geuldal is enerzijds een stikstofdepositieberekening uitgevoerd en is anderzijds een voortoets Natura 2000 uitge-

voerd. Uit beide onderzoeken volgt dat het initiatief geen significante invloed uitoefent op het Natura 2000-gebied Geuldal en overige Natura 2000-gebieden, zoals blijkt uit paragraaf 5.1 en 5.2.

Conclusie

De omvang van de ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.- (beoordelings)plicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

5.1.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- (beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

Plaats van het project

- Bestaand grondgebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied

- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijn-gebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 9,7 hectare, inclusief de 2.300 m ² van de waterloop van de Geul. Het project richt zich op de herontwikkeling van een bedrijfsperceel tot een leisurecentrum en de ontwikkeling van natuur op de gronden tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel.
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	<p>De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden.</p> <p><u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 5.1.3): Met onderhavig plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.</p> <p><u>Geluid wegverkeer</u> (zie ook paragraaf 5.1.2): Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon-en leefklimaat ten gevolge van het wegverkeer.</p> <p><u>Geur</u>: Het betreft een stedelijke locatie, veehouderijen of andere geurhinder veroorzakende inrichtingen zijn in de directe omgeving niet aanwezig.</p>
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van een leisurecentrum. Er is geen sprake van een nieuwe risicobron.

Plaats van het object	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Voor wat betreft het Leeuwbieterrein geldt dat dit een momenteel niet in gebruik zijnd bedrijventerrein betreft, waarvan de bebouwing leeg staat en aan het verpauperen is, met inbegrip van de rijksmonumentale bebouwing. Momenteel vindt uitsluitend anti-kraakbewoning plaats binnen een deel van de (niet monumentale) bebouwing in het plangebied. Voor het noordelijke deel van het plangebied, de gronden die voor een deel zijn gelegen binnen de goudgroene natuurzone, is sprake van grasland met een agrarische bestemming zonder bijzondere (natuur)waarden. Het terrein wordt omgevormd tot natuurgebied en middels dit bestemmingsplan ook als zodanig bestemd.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: <ul style="list-style-type: none"> gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden 	<p>Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden, in dit geval het Natura 2000-gebied Geuldal. Middels de stikstofdepositieberekening en de uitgevoerde voortoets Natura 2000 is echter aangetoond dat de ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op de doelstellingen van het Natura 2000-gebied Geuldal. Zie ook paragraaf 5.1 en 5.2.</p> <p>Nee</p>
<ul style="list-style-type: none"> gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang 	<p>N.v.t.</p> <p><u>Cultuurhistorie (zie ook paragraaf 5.2.1)</u>, het plan houdt rekening met het aanwezige rijksmonument, waarvan de monumentale waarden dankzij de totale herontwikkeling van het Leeuwbieterrein blijven behouden.</p> <p><u>Archeologie (zie ook paragraaf 5.2.1)</u>: het archeologisch belang is door middel van een archeologisch onderzoek betrokken in het plan.</p>

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd

worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermde natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Ja, echter de effecten zijn niet significant. Zie paragraaf 5.2.2 en de uitgevoerde voortoets Natura 2000.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.
EHS	Het plangebied ligt deels binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voormalige EHS), door de provincie Limburg 'Goudgroene natuurzone' genoemd. Er is echter geen sprake van negatieve effecten op het NNN. Zie paragraaf 4.2.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt deel uit van het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Bij de natuurontwikkeling van de gronden tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel is rekening gehouden met de kenmerken van het beschermingsgebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee. Zie paragraaf 5.2.3
Beschermde monument	Er is een rijksmonument aanwezig binnen het plangebied. De betreffende waarden blijven echter behouden. Middels dit bestemmingsplan wordt juist bijgedragen aan het behoud van het rijksmonument.
Belvedere-gebied	Nee.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	N.v.t.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is echter geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is deels sprake van hergebruik van bestaande bebouwing (waaronder rijksmonumentale bebouwing), deels sprake van sloop en deels sprake van nieuwbouw. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project; en
3. De kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Cultureel erfgoed

Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen;
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd ge-

zag is. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de archeologische monumentenzorg dient de gemeente Valkenburg aan de Geul te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

In 2009 heeft de gemeenteraad de 'Archeologische beleidskaart en groevenbeleidskaart Valkenburg aan de Geul' vastgesteld, welke bestaat uit drie delen, te weten een set vindplaatsenkaarten, een set monumenten- en trefkansenkaarten en een set van twee beleidsadvieskaarten.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn op basis van de archeologische beleidskaarten passende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen, waarin een passende bescherming wordt geboden aan de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Omdat voor een deel van het plangebied archeologisch onderzoek is uitgevoerd, zijn in de regels en op de verbeelding wel enkele aanpassingen hierop doorgevoerd. Voor wat betreft de onderzoeken is gestart met een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek¹⁶, waarna vervolgens een programma van eisen¹⁷ is opgesteld op basis waarvan een proefsleuvenonderzoek in combinatie met boringen is uitgevoerd. Tot slot is naar aanleiding van alle onderzoeksresultaten een selectieadvies¹⁸ opgesteld. Onderstaand wordt kort ingegaan op de wijze waarop het selectieadvies, als resultaat van de uitgevoerde onderzoeken, is vertaald in het bestemmingsplan. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bovengenoemde rapportages.

Op basis van het selectieadvies blijkt dat het terrein waarvoor op de verbeelding de aanduiding 'vijver' is opgenomen, volledig kan worden vrijgegeven voor nader onderzoek. De ter plaatse in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' is voor het op de verbeelding als 'vijver' aangeduide gebied dan ook verwijderd.

Voor de parkeerterreinen direct ten noorden en zuiden van de Prinses Beatrixsingel, waarvoor eveneens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' van toepassing is, geldt dat de ondergrens voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek kan worden gewijzigd naar 0,6 meter onder het maaiveld in combinatie met een minimale bodemverstoring van 1.000 m². Aangezien voor de aanleg van de parkeerterreinen geen bodemverstoring dieper dan 0,6 meter onder het maaiveld zal plaatsvinden over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², vormt de dubbelbestemming voor de aanleg van de parkeerterreinen geen belemmering meer.

¹⁶ Econsultancy, *Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Leeuwbieterrein te Valkenburg in de gemeente Valkenburg aan de Geul, rapportnummer 15071655.002*, 13 december 2016.

¹⁷ Econsultancy, *Programma van Eisen Karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek en verkennende boringen Leeuwbieterrein (Fase 1) te Valkenburg In de gemeente Valkenburg aan de Geul, rapportnummer 15071655.003*, 8 mei 2017.

¹⁸ Archeologisch Onderzoek Leiden bv, *Selectieadvies n.a.v. Archeologisch onderzoek Fase 1, Valkenburg aan de Geul – Leeuwbieterrein, Archis zaaknummer 455967210010*, november 2017.

Voor het zuidwestelijke deel van het plangebied, waar het fietshotel, het cycle center en het Shimano Experience Center voorzien zijn, blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat dat het potentieel archeologische niveau zich bevindt tussen 1,6 en 2,7 meter onder het maaiveld. Aangezien geen verstoringsdieptes dieper dan 1,6 meter voorzien zijn, vormen de ter plaatse geldende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5' ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen ter plaatse.

De terreindelen met aangepaste toegestane verstoringsdieptes zijn in de regels en op de verbeelding specifiek aangeduid binnen de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen. In de regels zijn hier vervolgens de toegestane verstoringsdieptes aan gekoppeld.

Los van de verplichting om in bepaalde gevallen archeologisch onderzoek uit te voeren, geldt voor alle toekomstige ontwikkelingen waarbij tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, conform paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet, een meldingsplicht bij de bevoegde minister of door het hem vertegenwoordigende bevoegd gezag.

Cultuurhistorie

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden worden vaak in één adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en aanwezige (bebouwings-) structuur en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

De gemeente Valkenburg en MoederscheimMoonen Architects hebben in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het Leeuwbieterrein door Monumenten Advies Bureau een uitgebreid gebieds- én gebouwhistorisch onderzoek laten uitvoeren, om op die manier de bestaande waarden zorgvuldig in beeld te brengen en hiermee bij de verdere ontwikkeling zoveel mogelijk rekening te kunnen houden. In paragraaf 2.3 is hier reeds nader op ingegaan. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoek, dat als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting te raadplegen is.

5.2.2 Flora & Fauna

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door BRO allereerst een verkennende natuurtoets¹⁹ uitgevoerd en zijn vervolgens aanvullende veldonderzoeken²⁰ uitgevoerd. Daarnaast is in verband met de ligging nabij het Natura 2000-gebied Geuldal een voortoets Natura 2000²¹ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van de onderzoeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportages.

¹⁹ BRO, *Natuurtoets flora en fauna Leeuwbieterrein te Valkenburg*, 18 mei 2017.

²⁰ BRO, *Aanvullend ecologisch onderzoek Leeuwbieterrein te Valkenburg*, 26 mei 2017.

²¹ BRO, *Voortoets Natura 2000 Leeuwbieterrein te Valkenburg*, 26 juni 2017.

Natuurtoets

Gebiedsbescherming:

- In de planvorming zal rekening gehouden moeten worden met de mogelijke effecten van stikstofdepositie. Dit zal nader onderzocht moeten worden door middel van een berekening in Aeries Calculator.

Provinciaal beleid (Limburgs Natuurnetwerk):

- Wat betreft planologische bescherming, valt een deel van het plangebied onder het deelgebied ZLZ9.14F Geul Valkenburg van het Stimuleringsplan Zuid-Limburg. Het gaat hierbij om de rivier de Geul, die dwars door het plangebied loopt. Aandachtssoorten voor de Geul Valkenburg zijn het stengelomvattend havikskruid en de elrits. Hier zal bij de inrichting rekening mee gehouden moeten worden.
- Er gaan geen wezenlijke ecologisch waardevolle kleine landschapselementen verloren. Er wordt een visvijver aangelegd op een plaats waar momenteel nog geen natuurlijke inrichting heeft plaatsgevonden. Hiervoor is compensatie nodig. Deze wordt ingevuld door het terrein ten noorden van de vijver een natuurlijke inrichting te geven, met inbegrip van een hoogwatergeul.

Soortenbescherming:

- Binnen het plangebied is het voorkomen van zwaarder beschermde soorten planten niet uitgesloten. Met de ontwikkeling zijn negatieve effecten dan ook niet op voorhand uitgesloten. Nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten planten binnen het plangebied is noodzakelijk.
- Negatieve effecten voor zwaarder beschermde soorten grondgebonden zoogdieren zoals de bever, das, steenmarter, hamster en eekhoorn worden op voorhand uitgesloten vanwege het feit dat er geen essentieel foerageergebied verdwijnt, noch vaste rust- of verblijfplaatsen.
- Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van meerdere soorten vleermuizen (Wnb-hrl). Binnen het plangebied zijn geschikte potentiële vaste verblijfplaatsen en/of vliegroutes voor vleermuizen aanwezig. Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten voor vleermuizen kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek is noodzakelijk.
- Het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van vogelsoorten waarvan de nesten alsook het foerageergebied jaarrond beschermd zijn zoals huismus, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, ijsvogel, steenuil en kerkuil. Gezien de toekomstige inrichting en de uit te voeren werkzaamheden, is het niet op voorhand uit te sluiten dat het plangebied geen essentieel onderdeel uitmaakt van het leefgebied voor deze soorten. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten kunnen derhalve niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek naar de waarde van het plangebied als leefgebied voor deze soorten is noodzakelijk.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande vegetatie aan de rand van het plangebied. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeg-

gen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.

- De elrits, die voorkomt in De Geul, is een aandachtsoort binnen het stimuleringsplan Zuid-Limburg. Voor werkzaamheden aan de kademuur van de Geul is voor de elrits nader onderzoek en eventueel een ontheffing nodig.
- Er gaat geen essentieel landhabitat verloren voor alpenwatersalamander, vroedmeesterpad en vuurbuksalamander. Echter, omdat aanwezigheid van een enkel individu niet helemaal uit te sluiten is, dienen werkzaamheden in de buurt van houtopslagplaatsen en stenenhopen en de kelder in gebouw 6 uitgevoerd te worden tussen april en september, na toestemming van een deskundige.
- Het plangebied vormt geschikt biotoop voor de uit de omgeving bekende hazelworm. Door de ingreep zijn negatieve effecten niet op voorhand uit te sluiten. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in hoeverre er door de ingreep sprake is van negatieve invloeden op de hazelworm.
- De aanwezigheid van het vliegend hert (beschermde soort kever) is redelijkerwijze uitgesloten, gezien het feit dat het plangebied geen geschikt habitat is voor het vliegend hert.
- Het plangebied is geschikt voor een aantal soorten beschermde vlinders. Gezien het feit dat de waardplanten van deze vlinders aanwezig blijven, is er redelijkerwijze geen negatief effect op de staat van instandhouding van deze vlindersoorten.
- Binnen het plangebied zijn geen overige zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval hiervoor echter geen specifieke maatregelen nodig.

Aanvullend ecologisch onderzoek (toetsing aan de Wet Natuurbescherming)

Uit de aanvullende veldonderzoeken en de toetsing aan de Wet natuurbescherming komt het volgende naar voren:

- Door de planvorming zullen mogelijk een aantal voorheen beschermde vaatplanten verdwijnen, te weten tongvaren, stengelomvattend havikskruid en zwartsteel (de laatste twee zijn aandachtsoort Stimuleringsplan Zuid-Limburg van de Provincie Limburg). Hiervoor zijn in het kader van de Wet natuurbescherming geen maatregelen nodig. Het is echter in het kader van het Stimuleringsplan Zuid-Limburg wel van be-

lang om mitigerende maatregelen op te stellen in een ecologisch werkprotocol vanwege de provinciale bescherming.

- Door de planvorming treedt mogelijk tijdelijke verstoring op van vaste rust- of verblijfplaats van de gewone (of grijze) grootoorvleermuis en van een foerageergebied van de watervleermuis (Wnb-hrl). Vleermuizen vallen onder de Habitatrichtlijn en zijn Europees beschermd. Er zal voor deze vleermuissoorten een ontheffing aangevraagd worden in verband met mogelijke verstoring tijdens de aanlegfase.
- Foerageergebieden en vliegroutes zijn beschermd als het van essentieel belang is voor het in stand houden van een vaste verblijfplaats. Dit is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied de verblijfplaats ook zou verdwijnen. Er werd op het terrein zelf gefoerageerd door twee soorten (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis). Van geen van de foeragerende soorten zijn er verblijfplaatsen geconstateerd tijdens het onderzoek. Daarnaast er is in de directe omgeving van het plangebied voldoende alternatief foerageergebied voorhanden. Het plangebied fungeert niet als essentiële vliegroute voor vleermuizen. Er zijn rond het plangebied genoeg lijnelementen die eventueel zouden kunnen fungeren als vliegroute. Er wordt door het voornemen geen essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis aangetast.
- De werkzaamheden vinden voornamelijk in de winter plaats, hierdoor is de mate van verstoring op foerageergebieden nihil, vleermuizen foerageren met name in de zomermaanden. Verstoring van foerageergebieden is om die reden uitgesloten, de Wet natuurbescherming wordt niet overtreden wegens het verstoren van foerageergebieden.
- Binnen het plangebied is een nest aangetroffen van de grote gele kwikstaart. De grote gele kwikstaart is Europees beschermd onder de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het herstelwerk aan de kades van de Geul werk zal worden uitgevoerd door het Waterschap Limburg. Om het herstel te kunnen uitvoeren wordt buiten de kwetsbare broedperiode van de grote gele kwikstaart gewerkt, en wordt om het nest heen gewerkt. Er wordt gewerkt volgens de voor dit project voorgeschreven Gedragscode van de Unie van Waterschappen waarmee de werkzaamheden juridisch geborgd zijn.
- Binnen het plangebied is een paaiplaats aangetroffen van de elrits (Wnb-andere soorten). In het ecologisch werkprotocol zijn maatregelen uitgewerkt, zodanig dat de verblijfplaats van de elrits intact blijft en de elrits niet verstoord wordt, Zodoende wordt overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen.
- Er zijn geen overige beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, overige vogels met jaarrond beschermde nesten, en beschermde reptielen aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Aanvullend onderzoek (conclusies)

Door de planvorming wordt, in verband met beschermde vaatplanten, de Wet natuurbescherming niet overtreden, maar zullen wel maatregelen genomen moeten worden om een aantal provinciaal beschermde vaatplanten te handhaven, te weten (tongvaren), stengelomvattend havikskruid en zwartsteel (aandachtssoorten Stimuleringsplan Zuid-Limburg). In het ecologisch werkprotocol worden de te nemen maatregelen uitgewerkt. Op deze wijze verdwijnt er geen standplaats van de bovengenoemde soorten.

Door de ingreep zullen gebouwen en kademuren verdwijnen en/of worden gerestaureerd, en daarmee een vaste rust- en verblijfplaats van de gewone (of grijze) grootoorvleermuis, en een foerageerplek van de watervleermuis mogelijk worden verstoord. Voor verstoring van de gewone en de grijze grootoorvleermuis en voor verstoring van de watervleermuis zal een ontheffing worden aangevraagd²².

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geen aantasting van overige essentiële vliegroutes en/of essentiële foerageergebieden van vleermuizen verwacht.

Binnen het plangebied zijn tijdens de inventarisaties geen essentiële foerageergebieden of burchten van bevers of dassen aangetroffen binnen het plangebied. Het plangebied maakt geen essentieel onderdeel uit van het leefgebied van de bever of de das. Negatieve effecten voor de bever en das worden dan ook uitgesloten.

Binnen het plangebied zijn tijdens de inventarisaties geen broedende en/of territorium houdende gierzwaluwen of huismussen aangetroffen in de te slopen bebouwing binnen het plangebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het leefgebied van de gierzwaluw of huismus. Negatieve effecten voor de gierzwaluw en huismus worden dan ook uitgesloten.

Binnen het plangebied zijn tijdens de inventarisaties evenmin broedende en/of territorium houdende steenuilen of kerkuilen in de schuren, gebouwen of bomen aangetroffen. Er zijn geen foeragerende of roepende steenuilen of kerkuilen aangetroffen binnen het plangebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het leefgebied van de steenuil of kerkuil. Negatieve effecten voor de steenuil of kerkuil worden uitgesloten.

Binnen het plangebied zijn tijdens de inventarisaties geen broedende of territorium houdende ijsvogels in de oevers van de Geul, of zijn zijarm aangetroffen. Er zijn geen foeragerende ijsvogels aangetroffen binnen het plangebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het leefgebied van de ijsvogel. Negatieve effecten voor de ijsvogel worden uitgesloten.

Binnen het plangebied in één van de te herstellen kademuren, bevindt zich een jaarrond beschermd nest van de grote gele kwikstaart. Door te werken met de Gedragscode van

²² De ontheffingsaanvraag is inmiddels ingediend.

de Unie van waterschappen, buiten de kwetsbare periode van de grote gele kwikstaart, en door het nest volledig intact te laten zijn negatieve effecten redelijkerwijze uitgesloten en wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden.

In de buurt van het plangebied op 400 meter afstand bevindt zich een buizerdnest. Gezien de afstand tot het nest, en het aanwezig zijn van ruim voldoende foerageergebied in de omgeving zijn negatieve effecten voor de buizerd uitgesloten.

Er zijn in de omgeving een aantal zogenaamde categorie 5-soorten aanwezig, waarvan een nest (grote bonte specht) binnen het plangebied. Categorie 5-soorten vallen niet onder de bescherming van de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009). Specifieke maatregelen om deze nesten te behouden zijn niet nodig. Om verstoring te voorkomen dient gewerkt te worden buiten het broedseizoen van de grote bonte specht.

Binnen het plangebied zijn tijdens de inventarisaties op geen enkel moment hazelwormen aangetroffen onder de reptielenplaten. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het leefgebied van de hazelworm. Negatieve effecten voor de hazelworm worden dan ook uitgesloten.

Voortoets Natura 2000

De voortoets Natura 2000 is erop gericht om, op basis van de beste wetenschappelijke kennis ter zake, alle aspecten van het project of een andere handeling - die op zichzelf of in combinatie met andere activiteiten of plannen - de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Geuldal in gevaar kunnen brengen, te inventariseren en te beoordelen.

Uit een indicatieve toetsing van de beoogde ontwikkeling aan mogelijke effecten, genoemd in de effectenindicator, blijkt dat volgende mogelijke effecten op aangewezen habitats en soorten nader dienen te worden beschouwd:

- Stikstofdepositie;
- Verandering stroomsnelheid;
- Verandering in populatiedynamiek.

Uit de nadere toetsing blijkt dat negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen worden uitgesloten aangezien uit berekeningen blijkt dat de toename van de stikstofdepositie vanwege de ontwikkelingen binnen het plangebied dermate gering is dat hiervoor kan worden volstaan met een melding op grond van artikel 8 van de Regeling Programmatische aanpak stikstof. Deze melding is reeds ingediend. Voor meer informatie over de stikstofdepositieberekening wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport²³.

²³ Windmill. *Stikstofdepositie onderzoek in het kader van een voortoets ten behoeve van de voormalige Leeuw bierbrouwerij te Valkenburg, Rapportnummer: P2015.244.01-02, 23 juni 2017.*

Met betrekking tot het incidenteel veranderen van de stroomsnelheid, buiten de kwetsbare periode van beekprik en rivierdonderpad, wordt geconcludeerd dat dit geen wezenlijke invloed heeft op de staat van instandhouding van deze vissoorten. Doordat tijdens de gebruiksfase, als de molen draait, vooral gebruik gemaakt wordt van externe energiebronnen en niet van stuwning, en slechts incidenteel van het oorspronkelijke gebruik, is negatieve invloed door verandering van stroomsnelheid redelijkerwijze uitgesloten. Hiermee is ook het risico op veranderingen in populatiedynamiek als gevolg van het niet bereikbaar worden van paaiplaatsen door roofvissen, uitgesloten.

Geconcludeerd wordt dat met de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein en het toekomstige gebruik hiervan, geen verslechtering plaats vindt van aangewezen habitattypen. Negatieve effecten worden uitgesloten. De Wet natuurbescherming staat op voorhand niet in de weg bij de uitvoerbaarheid van een wijziging van het bestemmingsplan.

Ontheffing

Op basis van de resultaten uit de diverse flora en fauna onderzoeken, is een aanvraag om ontheffing als bedoeld in artikel 3.8 Wet natuurbescherming ingediend bij de provincie Limburg. Dit omdat de ontwikkeling plaatsvindt in het leefgebied van enkele beschermde soorten vleermuizen. Door de provincie Limburg is op 7 september 2017 besloten om de aangevraagde ontheffing²⁴ te verlenen.

5.2.3 Waterhuishouding

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleidskader

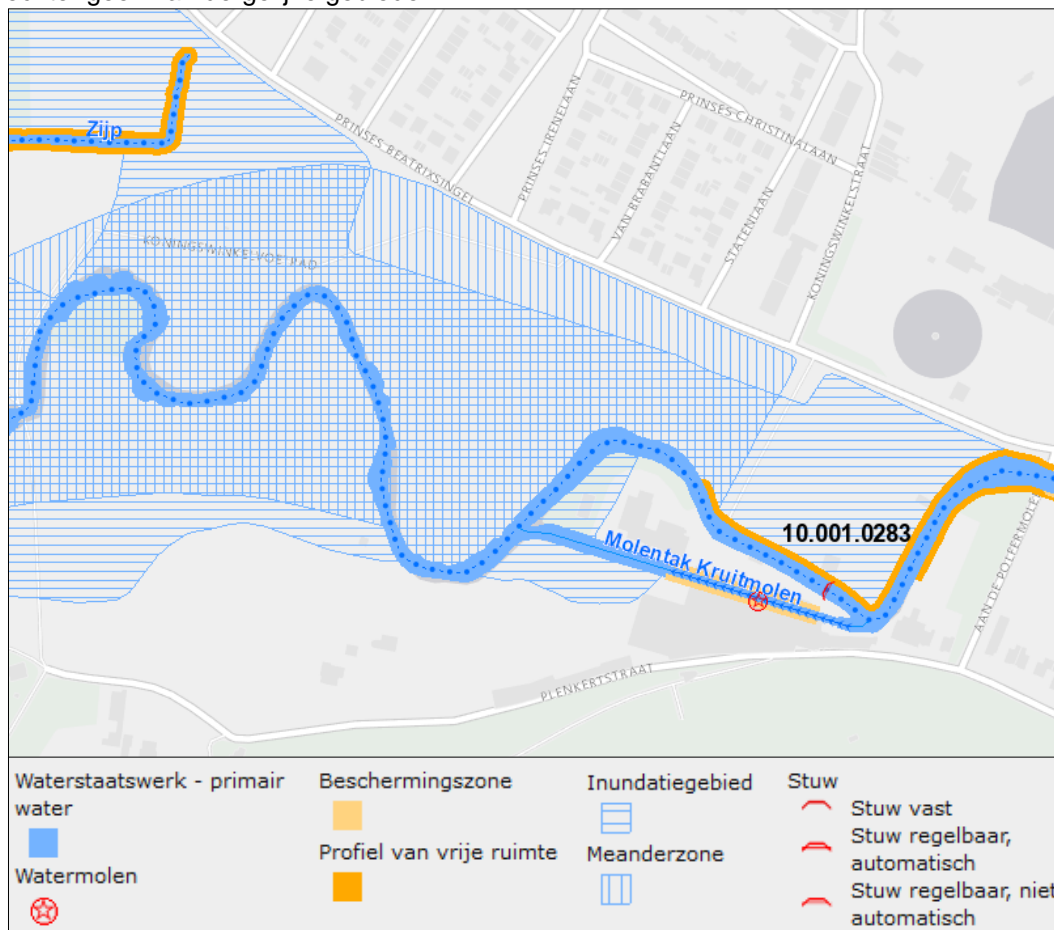
Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan 2016-2021, het Waterbeheersplan 2016-2021 van het Waterschap Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

²⁴ Provincie Limburg, *Ontheffing Wet natuurbescherming artikel 3.5, lid 2 en 4, Wnb, Zaaknummer 2017-203797*, 7 september 2017.

Water voor (menselijke) consumptie

Verspreid over de provincie Limburg is een aantal waterwinlocaties gelegen. Dergelijke waterwinlocaties zijn beschermd op basis van de Omgevingsverordening Limburg. Rondom waterwinlocaties zijn beschermingszones aangewezen, te weten waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones. Binnen het plangebied liggen echter geen van dergelijke gebieden.



Uitsnede leggerkaart van het waterschap.

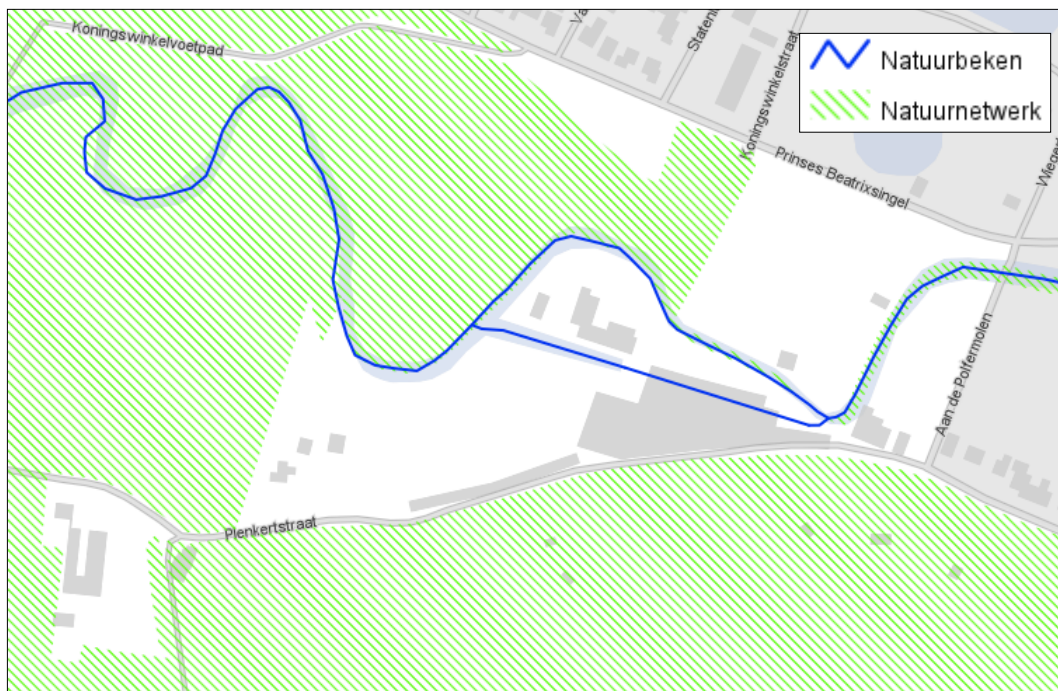
Water voor natuur

Op basis van de leggerkaart van het waterschap is een deel van het plangebied aangewezen als inundatiegebied²⁵ en een deel als meanderzone²⁶. In de vigerende bestemmingsplannen zijn voor deze zones dubbelbestemmingen opgenomen, waarin de door het waterschap gestelde voorwaarden zijn verankerd. De betreffende dubbelbestemmingen zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

²⁵ Een inundatiegebied betreft een gebied dat men bij bijvoorbeeld hoog water onder water kan laten kopen.

²⁶ Een meanderzone betreft een zone waarbinnen een rivier of beek de vrijheid dient te krijgen om te meanderen (bochtig door het landschap te kronkelen).

Op basis van het Provinciaal Waterplan 2016-2021 is de Geul (met aftakking Molentak) aangewezen als natuurbek en ligt een groot deel van de gronden ten noorden van de Geul en ten zuiden van de Plenkertstraat binnen het natuurnetwerk. Voor het overige is geen sprake van ligging binnen beschermingsgebieden, attentiegebieden of zoekgebieden voor beekherstel en ecologische verbindingzones.



Uitsnede kaart 3 'Regionaal watersysteem' van het 'Provinciaal Waterplan 2016-2021'.

Oppervlaktewater

Dwars door het plangebied stroomt de Geul, met daarnaast de aftakken Molentak richting de Kruitmolen. Voor het overige is in de bestaande situatie binnen het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

In de toekomstige situatie zal een vijver worden aangelegd ten behoeve van het Shimano Experience Center. De exacte situering en inpassing van de vijver zal in nauw overleg tussen de initiatiefnemers, de gemeente Valkenburg aan de Geul, de provincie Limburg en het Waterschap Limburg plaatsvinden. Tevens vindt in het kader van de situering binnen de goudgroene natuurzone compensatie plaats, zoals omschreven in de paragrafen 3.4 en 4.2.

Hemelwater

Het hemelwater zal worden afgekoppeld van de riolering, overeenkomstig de bovengenoemde beleidsmatige uitgangspunten. In nauw overleg met het Waterschap Limburg is

overeengekomen dat hemelwater op het terrein zelf zal worden gebufferd, waarna het gedoseerd zal worden afgevoerd op de Geul.

Voor het overige geldt dat middels het voorliggende bestemmingsplan slechts een kader wordt gecreëerd voor het gewenste bouwplan. De exacte uitwerking van de wijze waarop de afkoppeling wordt ingevuld zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel in de omgeving. Voor zover sprake is van vethoudend afvalwater (bijvoorbeeld afkomstig van horecavestigingen), geldt dat dit niet zonder voorziening mag worden geloosd op de riolering. Hiertoe dienen vetafscidders geplaatst te worden.

Overleg waterschap

Op 2 november 2017 heeft het Waterschap Limburg advies uitgebracht. Hierbij is aangegeven dat uitsluitend voor een deel van de gronden ter plaatse van het te realiseren sport experience center op basis van de Keur een vergunningplicht geldt in verband met de ligging binnen de inundatiezone van de Geul. De betreffende gronden zijn namelijk bedoeld voor de opvang van water op het moment dat de Geul buiten de oevers treedt. De benodigde vergunning zal tijdig worden aangevraagd.

Uit de nadere uitwerking van het voorterrein zal blijken in hoeverre het gebied rondom het sport experience center nog als inundatiegebied aangeduid dient te worden richting toekomst. Omdat deze plannen nog niet voldoende concreet zijn uitgewerkt op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan blijft de huidige dubbelbestemming 'Waterstaat – Inundatiegebied' vooralsnog in stand. In het totaalplan (zowel het terrein ten noorden van de Geul als het gebied ten zuiden van de Geul) wordt voorzien in voldoende bergingscapaciteit om het verlies aan berging ten behoeve van de nieuwe gebouwen te compenseren.

Voor de overige locaties waar bebouwing voorzien is, geldt dat deze niet vergunningplichtig zijn. Ter plaatse van het brouwerijgebouw wordt de bestaande bebouwing geacht met vergunning aanwezig te zijn. De uitbreiding ter plekke van de Geul is ook niet vergunningplichtig omdat de Geul ter plekke geen beschermingszone meer heeft. De legger is op dit onderdeel in 2012 aangepast.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan er naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn dan ook geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

5.2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De hoofdonthuizing van de functies op het Leeuwbieterrein zal plaatsvinden via de Prinses Beatrixsingel aan de noordzijde van het plangebied. Aan deze weg zijn ook de parkeerterreinen voor bezoekers van het Leeuwbieterrein voorzien met een rechtstreekse aansluiting. Gelet op de hoofdwegenstructuur zal het overgrote deel van de verkeersbewegingen dan ook vanaf deze zijde van het plangebied worden afgewikkeld. Vrachtverkeer naar het plangebied, onder andere ten behoeve van de levering van goederen, vindt ook plaats via de noordzijde van het plangebied, over de bestaande toegangsweg. Deze bestaande toegangsweg zal alleen gebruikt worden ten behoeve van bevoorradingsverkeer en niet voor overig gemotoriseerd verkeer.

Als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling van het Leeuwbieterrein, zal de verkeersaantrekkende werking van het plangebied wijzigen. Uitgaande van de maximale invulling van het plangebied met 14.750 vierkante meter bruto vloeroppervlak aan bebouwing op basis van het programma zoals dit is opgenomen in de regels en is beschreven in paragraaf 3.3, bedraagt het totale aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal in de toekomstige situatie circa 2.140 voor de nieuwe ontwikkeling.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat ook in de huidige vigerende situatie is sprake van een bepaalde verkeersaantrekkende werking, aangezien momenteel binnen het plangebied op basis van het vigerende bestemmingsplan bedrijfs- (en groothandels)doeleinden, voorkomend in de categorieën A, B en C van de bij de betreffende regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Dit betekent dat de daadwerkelijke toename van het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling aanzienlijk lager ligt dan de bovengenoemde 2.140 motorvoertuigbewegingen, aangezien de verkeersaantrekkende werking op basis van het vigerende bestemmingsplan hierop in mindering dient te worden gebracht. Deze functies c.q. juridisch-planologische mogelijkheden komen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling immers te vervallen.

In de navolgende tabel is de verkeersaantrekkende werking (evenals de parkeerbehoefte) in beeld gebracht van zowel de toekomstige situatie, de bestaande feitelijke situatie, alsmede de situatie op basis van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Voor een volledige berekening van de toekomstige verkeersaantrekkende werking wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.

	Nieuwe bestemming en functie-indeling		Bestaande bebouwing en functie		Max. mogelijkheden vigerend bestemmingsplan	
	Parkeerplaatsen	Verkeersintensiteit per etmaal	Parkeerplaatsen	Verkeersintensiteit per etmaal	Parkeerplaatsen	Verkeersintensiteit per etmaal
Min	437	1.886	316	858	611	1.681
Max	476	2.140	316	1.051	611	2.053

Zoals uit de tabel valt af te leiden, bedraagt de maximale toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal op basis van de berekeningen in vergelijking met de feitelijke situatie qua aanwezige bebouwing 1.089 (2.140 – 1.051). Wanneer de toekomstige situatie bij maximale invulling van het plangebied wordt vergeleken met de maximale invulling op basis van het vigerende bestemmingsplan, dan is slechts sprake van een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal van 87 (2.140 – 2.053). De capaciteit van de omliggende wegen is voldoende om deze beperkte toename van het aantal motorvoertuigbewegingen op te vangen.

Parkeren

In de bovenstaande tabel is tevens een berekening van de toekomstige parkeerbehoefte opgenomen, gebaseerd op de gemeentelijke parkeernormen en voor zover deze niet voorzien in een parkeernorm voor de betreffende functie, gebaseerd op de kencijfers van het CROW.

Wanneer uitsluitend wordt uitgegaan van de toekomstige functies, dan bedraagt de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie minimaal 437 en maximaal 476 parkeerplaatsen. Voor een volledige berekening van de toekomstige parkeerbehoefte wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.

Uitgaande van de vigerende bestemming zou er zelfs in de nieuwe situatie volstaan kunnen worden met minder parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie. Dit betekent dat er theoretisch geen aanvullende parkeercapaciteit noodzakelijk is. In de huidige situatie is er echter geen duidelijk aangeduid parkeerterrein op het eigen terrein aanwezig. In de nieuwe situatie worden de parkeermogelijkheden op het eigen terrein van de ontwikkeling door de nieuwe bebouwing en indeling van de openbare ruimte verder beperkt.

Dit betekent dat bezoekers dan grotendeels zijn aangewezen op de bestaande parkeerterreinen in de omgeving. Met name de parkeerterreinen aan de Prins Bernhardlaan (in volksmond bekend onder de namen Odapark en Margrietlaan) en de parkeerplaatsen aan de straat Aan de Polfermolen komen dan hiervoor in aanmerking. Op deze parkeerplaatsen is een behoorlijke restcapaciteit aanwezig. Het is echter niet wenselijk om deze terreinen als enige parkeermogelijkheid voor bezoekers van het Leeuwterrein te benutten. Een uitwijk naar de omliggende woonwijk is niet mogelijk gelet op het bestaande

stelsel van parkeervergunningen in dat gebied. Daarmee blijft de parkeerdruk voor de direct belanghebbenden in de omgeving gewaarborgd.

Om toch dicht bij de eindbestemming te voorzien in parkeerplaatsen is in het kader van de voorgenomen herontwikkeling ingezet op realisatie van extra parkeermogelijkheden op drie verschillende locaties:

1. Circa 40 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het zuidwestelijke deel van het plangebied. Deze zijn met name bestemd voor directe gebruikers en niet voor het gewone publiek. Deze komen op het eigen terrein en worden beheerd en onderhouden door de ontwikkelaar.
2. Daarnaast zijn circa 100 parkeerplaatsen voorzien aan de oostzijde van de oprijlaan vanaf de Prinses Beatrixsingel. Dit parkeerterrein wordt voorzien van een inrit direct aan de Prinses Beatrixsingel.
3. Verder wordt op het terrein van de voormalige ligweide voorzien in circa 105 parkeerplaatsen.

Voor het resterende deel zal wel gebruik worden gemaakt van de restcapaciteit van omliggende parkeervoorzieningen, waaronder het Odapark. Op deze wijze wordt voorzien in voldoende parkeerruimte voor de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein.

5.2.5 Kabels en leidingen

Langs de Prinses Beatrixsingel en de toegangsweg tot het terrein vanaf de Prinses Beatrixsingel, loopt een ondergrondse gastransportleiding van de Gasunie. Voor de leiding geldt een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Op de verbeelding en in de regels hiervoor de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden ter bescherming van de leiding.

Op één van de agrarische percelen in het noordwestelijke deel van het plangebied, loopt een ondergrondse rioolleiding. Voor de leiding geldt een beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Op de verbeelding en in de regels hiervoor de dubbelbestemming 'Leiding –Riool' opgenomen, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden ter bescherming van de leiding.

Voor het overige zijn in het plangebied en de directe omgeving geen kabels of leidingen opgenomen met een planologische beschermingszone die in het bestemmingsplan dient te worden opgenomen. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

5.3 Economische aspecten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente is, conform de wet (Wro), ver-

plicht bij het vaststellen van een dergelijke planologische maatregel kostenverhaal te verzekeren. Dit houdt in het verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie, worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente. In het voorliggende geval zijn de gronden, waar sprake is van het mogelijk maken van een bouwplan, in eigendom van de gemeente, waardoor het kostenverhaal kan plaatsvinden middels de grondverkoop.

5.4 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze aan het bestemmingsplan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012) en de gemeentelijke standaard.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring op de analoge verbeelding is niet juridisch bindend en is opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

6.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

6.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden.

6.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is opgenomen voor het gehele Leeuwbieterrein. Op het Leeuwbieterrein zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen gebouwen gerealiseerd kunnen worden, waarbij middels aanduidingen op de verbeelding voor de diverse bouwvlakken goot- en bouwhoogtes zijn opgenomen.

Zoals beschreven in hoofdstuk 3, zijn in de regels de toegestane functies en de maximale bruto vloeroppervlakte voor de diverse functies vastgelegd en geldt dat in totaal maximaal 14.750 m² bruto vloeroppervlak is toegestaan.

Natuur

De bestemming 'Natuur' is opgenomen voor het overgrote deel van de gronden gelegen tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel. In de vigerende bestemmingsplannen zijn voor deze gronden de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden' opgenomen.

Binnen dit als 'Natuur' bestemde gebied is de vijver voor het Shimano Experience Center voorzien, welke specifiek is aangeduid als 'vijver'. Ter compensatie voor de aanleg van deze vijver worden de overige gronden tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel landschappelijk heringericht als natuurgebied. Daarnaast is binnen dit gebied een hoogwatergeul voorzien. De in het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' opgenomen mogelijkheid om bij evenementen binnen een deel van dit terrein te parkeren, komt in dit bestemmingsplan te vervallen.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de Plenkertstraat, de Prinses Beatrixsingel, de toegangsweg tot het Leeuwbierterrein vanaf de Prinses Beatrixsingel en de aan te leggen parkeerplaatsen aan de oostzijde hiervan met inbegrip van de daarbij aan te leggen inrit en de parkeerplaatsen ten noorden van de Prinses Beatrixsingel.

Water – Primair water

Deze bestemming is toegekend aan de Geul en de Molentak, welke op basis van de legger van het waterschap zijn aangewezen als primair water.

Leiding – Gas

Voor de ondergrondse gasleidingen die door het plangebied lopen is de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen. Voor deze leidingen geldt een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden uit het hart van de leiding.

Leiding – Riool

Voor de ondergrondse rioolleiding in het noordwestelijke deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen. Voor deze leiding geldt een beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijden uit het hart van de leiding.

Waarde – Archeologie 1

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met bijbehorende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek. De gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor beschermde archeologische monumenten. Voor de als 'Waarde – Archeologie 1'

aangewezen gronden geldt dat bij mogelijk verstorende activiteiten op grond van art. 5.1 van de Erfgoedwet een certificaat dient te worden overlegd van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW).

Waarde – Archeologie 3

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met bijbehorende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek. Voor de als 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 30 cm buiten de bebouwde kom en 50 cm binnen de bebouwde kom en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

Op basis van de uitgevoerde archeologische onderzoeken en het op basis daarvan opgestelde selectieadvies, zijn de terreindelen met een aangepaste toegestane verstoringsdiepte van 1,6 meter onder maaiveld binnen deze dubbelbestemming specifiek aangeduid middels de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - verstoringsdiepte 1,6 m-mv'.

Waarde – Archeologie 5

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met bijbehorende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek. Voor de als 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm buiten de bebouwde kom en 50 cm binnen de bebouwde kom en een verstoringsoppervlakte van meer dan 1.000 m².

Op basis van de uitgevoerde archeologische onderzoeken en het op basis daarvan opgestelde selectieadvies, zijn de terreindelen met aangepaste toegestane verstoringsdieptes van 0,6 meter onder maaiveld, respectievelijk 1,6 meter onder maaiveld binnen deze dubbelbestemming specifiek aangeduid middels de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - verstoringsdiepte 1,6 m-mv' en 'specifieke vorm van waarde - verstoringsdiepte 1,6 m-mv'.

Waarde – Ecologie

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en ecologische waarden.

Waarde – Landschapselement

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond, welke zijn opgenomen in Bijlage 1 'Landschapselementen' bij de regels.

Waarde – Natura 2000

De voor 'Waarde - Natura 2000' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de op en/of in deze gronden voorkomende ecologische waarden.

Waterstaat – Beschermingszone primair water

Voor de gronden langs de Geul en de Molentak is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone primair water' opgenomen. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en onderhoud ten behoeve van de in deze zone gelegen of aan deze zone grenzende watergang, waarbij de Keur van het Waterschap Limburg in acht moet worden genomen.

Waterstaat – Erosie

De voor 'Waterstaat - Erosie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor wateroverlast en bodemerrosie tegen te gaan overeenkomstig de Keur van het Waterschap Limburg.

Waterstaat – Inundatiegebied

De voor 'Waterstaat - Inundatiegebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de functie inundatiegebied overeenkomstig de Keur van het Waterschap Limburg. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor het overgrote deel van het plangebied aan de noordzijde van de Geul en voor een klein deel van het Leeuwbieterrein.

Waterstaat – Meanderzone

De voor 'Waterstaat - Meanderzone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor primair water dat door natuurlijke verplaatsing zijn bedding kan verleggen overeenkomstig de Keur van het Waterschap Limburg. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de agrarische percelen aan de noordzijde van de Geul.

6.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkingsregels en de overige regels.

Anti-dubbeltelregel

In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten en over ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is aangegeven wat onder strijdig gebruik van het bestemmingsplan wordt verstaan. Daarnaast zijn afwijkingsregels opgenomen waarmee het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning hiervan kan afwijken als strikte toepassing van de regels leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen ten behoeve van diverse gebiedsaanduidingen die op de verbeelding zijn geprojecteerd. Deze zijn over het algemeen overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Het betreft de volgende gebiedsaanduidingen:

- *Milieuzone – bodembeschermingsgebied:* Het bodembeschermingsgebied Mergelland, is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Omgevingsverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.
- *Veiligheidszone – hellingen:* Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en onderhoud van de hellingen en voor de bescherming van de aan de voet van de hellingen gelegen gronden.
- *Overige zone – via belgica:* Voor deze gronden geldt bij bodemverstoringen een ondergrens van 10.000 m² voor het uitvoeren van een archeologisch bureauonderzoek. Via Belgica betreft het provinciaal archeologische aandachtsgebied dat is toegekend aan de weg die Keulen in de Romeinse tijd (via Heerlen en Maastricht) met Boulogne-sur-Mer aan de Kanaalkust verbond. Langs deze weg zijn allerlei archeologische vindplaatsen aanwezig.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling is aan het bevoegd gezag de mogelijkheid gegeven om onder bepaalde voorwaarden af te wijken van het in het bestemmingsplan bepaalde ten aanzien van bestemmingsgrenzen, maten, aantallen en percentages.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan het bevoegd gezag de mogelijkheid gegeven om onder bepaalde voorwaarden het plan te wijzigen ten aanzien van bestemmingsgrenzen en de verplaatsing van de bestemming 'Verkeer'.

Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels is een regeling opgenomen ten aanzien van de voorbereiding van het besluit tot het stellen van nadere eisen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

7. PROCEDURE

7.1 Procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er kort samengevat als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan belanghebbende instanties;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders, binnen 12 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerp;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan belanghebbende instanties: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Vooroverleg en inspraak

Om eenieder zo zorgvuldig mogelijk te informeren is het voor het voorontwerp bestemmingsplan een formele inspraakprocedure doorlopen. Het voorontwerp heeft met ingang van 14 december 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Daarnaast is een informatieavond georganiseerd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld het plan in te zien en vragen te stellen. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegestuurd aan de belanghebbende instanties. Voor een overzicht van de ontvangen reacties en het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de reacties, wordt verwezen naar de als bijlage in deze toelichting opgenomen 'Nota vooroverleg en inspraak'.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft samen met het ontwerp besluit omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen van 3 augustus tot en met 13 september 2017. Gedurende deze periode was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. Daarnaast is op dinsdag 29 augustus 2017, tussen 16.00 en 20.00 uur, in de raadszaal van het gemeentehuis, een inloopbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn belangstellenden in de gelegenheid gesteld om vragen over het project te stellen.

Voor een samenvatting van de ingediende zienswijzen en de gemeentelijke reactie, wordt verwezen naar de als bijlage in deze toelichting opgenomen 'Nota van zienswijzen'.

Bijlage 1
Berekening verkeersaantrekkende
werking en parkeerbehoefte

PARKEERPLAATSEN

* uitgangspunten bij CROW norm, schil centrum, weinig stedelijk

Gebouwddeel	Functie	Exploitant	max	oppervlakte	Rekeneenheid	Type	Rekenfunctie	Parkeernorm*	Parkeerplaatsen	Aanwezigheidspercentage			Aanwezigheidspercentage			Aanwezigheidspercentage			
										werkdag - middag	parkeerplaatsen	werkdag - avond	Parkeerplaatsen	Zaterdagmiddag	Parkeerplaatsen	zaterdagavond	Parkeerplaatsen		
Nieuwbouw hotel	Gemengd	hotel	ntb	4.150 m² BVO	65 kamers	hotel	hotel	1 slaapkamer	65	100%	65	100%	65	100%	65	100%	65	100%	65
Sportgebouw	Verkeer	algemene ruimte, verblijfsgebied	nvt	290 m² BVO	2,9	100 m² BVO	n.v.t.	100 m² gvo	n.v.t.										
Sportgebouw	Cultuur en ontspanning	experience center	Shimano	1.050 m² BVO	10,5	100 m² BVO	showroom	4	100 m² gvo	42	100%	42	20%	8,4	100%	42	0%	0	
Sportgebouw	Detailhandel	retail	Shimano	600 m² BVO	6	100 m² BVO	detailhandel	4	100 m² gvo	24	70%	16,8	20%	4,8	100%	24	0%	0	
Sportgebouw	Cultuur en ontspanning	evenementencentrum	ntb	1.050 m² BVO	10,5	100 m² BVO	Congres/evenementenhal	8	100 m² bvo	84	100%	84	100%	84	100%	84	100%	84	
Sportgebouw	Dienstverlening	sportmedisch centrum, fitness, zorg	ntb	725 m² BVO	7,25	100 m² BVO	Fitness	3,9	100 m² bvo	28,275	50%	14,1375	100%	28,275	100%	28,275	90%	25,4475	
Buitenruimte (4.000 m²)	Visvijver	visvijver	Shimano	4.000 m² BVO	40	visplekken	n.v.t.	0,5 visplek	20	100%	20	100%	20	100%	20	100%	20	100%	20
Plenkertstraat nieuw	Gemengd	ontvangst, kantoor, werkplaats, Vergaderruimte, magazijn	Cycle Center	320 m² BVO	3,2	100 m² BVO	loket	4	100 m² gvo	12,8	100%	12,8	5%	0,64	100%	12,8	0%	0	
Plenkertstraat bestaand	Gemengd	logies, expeditie, kantoor, werkplaats, leisure, maatschappelijk, fietswellness (geen horeca)	ntb	937 m² BVO	9,37	100 m² BVO	kantoor	2,4	100 m² gvo	22,488	70%	15,7416	20%	4,4976	100%	22,488	0%	0	
Plenkertstraat nieuw	0,07	fietsstalling	Cycle Center	1.000 m² BVO	10	100 m² BVO	opslag	1	100 m² gvo	10	100%	10	5%	0,5	100%	10	0%	0	
Buitenruimte (231 m² - 500 m²)	0,08	fietsverhuur	Cycle Center	300 m² BVO	3	100 m² BVO	opslag/werf	n.v.t.	100 m² gvo	n.v.t.	100%		5%		100%		0%		
Villa	Gemengd	logies, kantoor, leisure, beheerderswoning, maatschappelijk, cultuur (geen horeca)	ntb	295 m² BVO	2,95	100 m² BVO	kantoor	2,4	100 m² gvo	7,08	70%	4,956	20%	1,416	100%	7,08	0%	0	
Brouwerij bestaand en nieuw	Gemengd	food verkoop	Verschillende expl.	950 m² BVO	9,5	100 m² BVO	verkoop/winkel	4	100 m² gvo	38	70%	26,6	20%	7,6	100%	38	0%	0	
Brouwerij bestaand en nieuw	Gemengd	food logistiek / productie	Verschillende expl.	550 m² BVO	5,5	100 m² BVO	werkplaats/keuken	2,8	100 m² gvo	15,4	70%	10,78	20%	3,08	100%	15,4	0%	0	
Brouwerij bestaand	Horeca	restaurant	Maison vd Boer	375 m² BVO	3,75	100 m² BVO	restaurant	10,2	100 m² gvo	38,25	40%	15,3	90%	34,425	70%	26,775	100%	38,25	
Brouwerij bestaand	Horeca	restaurant	Happy Italy	750 m² BVO	7,5	100 m² BVO	restaurant	10,2	100 m² gvo	76,5	40%	30,6	90%	68,85	70%	53,55	100%	76,5	
Brouwerij bestaand en nieuw	Gemengd	logies, kantoor, maatschappelijk, cultuur, leisure	n.v.t.	975 m² BVO	9,75	100 m² BVO	kantoor	2,4	100 m² bvo	23,4	70%	16,38	20%	4,68	100%	23,4	0%	0	
Brouwerij bestaand	Gemengd	logistiek, techniek, expeditie	n.v.t.	225 m² BVO	2,25	100 m² BVO	opslag	1	100 m² gvo	2,25	70%	1,575	20%	0,45	100%	2,25	0%	0	
Brouwerij bestaand	Gemengd	algemene ruimte	n.v.t.	350 m² BVO	3,5	100 m² BVO	n.v.t.	100 m² gvo	n.v.t.										
Brouwerij bestaand	Gemengd	waterrad	n.v.t.	67 m² BVO	0,67	100 m² BVO	n.v.t.	100 m² gvo	n.v.t.										
n.t.b.	Gemengd	beheerderswoning	n.v.t.	1 woning	1	woning	n.v.t.	1,6 woning	1,6	60%	0,96	100%	1,6	60%	0,96	60%	0,96	60%	0,96
				18.959 (met inbegrip van 4.300 m² aan onbebouwde buitenruimte)					511		388		338		476			310	

VERKEERSGENERATIE

Gebouwddeel	Rekeneenheid	Rekenfunctie	Norm per functie	Verkeersgeneratie per etmaal
Nieuwbouw hotel	65 kamers	Hotel	1,12 per kamer	72,8 mvt
Sportgebouw	n.v.t.		per 100 m²	n.v.t. mvt
Sportgebouw	42 parkeerplaatsen		4 per parkeerplaats	168 mvt
Sportgebouw	600 bvo		21,9 per 100 m²	131,4 mvt
Sportgebouw	84 parkeerplaatsen		4 per parkeerplaats	336 mvt
Sportgebouw	725 bvo		28,1 per 100 m²	203,725 mvt
Buitenruimte (4.000 m²)	20 parkeerplaatsen		2 per parkeerplaats	40 mvt
Plenkertstraat nieuw	320 bvo		14,8 per 100 m²	47,36 mvt
Plenkertstraat bestaand	22.488 parkeerplaatsen		4 per parkeerplaats	89,952 mvt
Plenkertstraat nieuw	1000 bvo		14,8 per 100 m²	148 mvt
Buitenruimte (231 m² - 500 m²)	n.v.t.		per 100 m²	n.v.t. mvt
Villa	7,08 parkeerplaatsen		4 per parkeerplaats	28,32 mvt
Brouwerij bestaand en nieuw	950 bvo		21,9 per 100 m²	208,05 mvt
Brouwerij bestaand en nieuw	550 bvo		1,95 per 100 m²	10,725 mvt
Brouwerij bestaand	38,25 parkeerplaatsen		4 per parkeerplaats	153 mvt
Brouwerij bestaand	76,5 parkeerplaatsen		4 per parkeerplaats	306 mvt
Brouwerij bestaand en nieuw	975 bvo		14,8 per 100 m²	144,3 mvt
Brouwerij bestaand	225 bvo		21,9 per 100 m²	49,275 mvt
Brouwerij bestaand	n.v.t.		per 100 m²	n.v.t. mvt
Brouwerij bestaand	n.v.t.		per 100 m²	n.v.t. mvt
n.t.b.	1 woning		3,2 woning	3,2 mvt
				2140,107 mvt

Bijlage 2
Nota vooroverleg en inspraak

Bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 -Herontwikkeling Leeuwbieterrein' (NL.IMRO.0994.2016BP002)

Nota vooroverleg en inspraak

Inleiding

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen reacties uit het wettelijke vooroverleg en de inspraak in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling Leeuwbieterrein. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding zijn omwonenden en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun mening over het voorontwerp kenbaar te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf donderdag 15 december 2016 tot en met woensdag 11 januari 2017. Gedurende deze periode was het mogelijk om een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie in te dienen. Aan het begin van de inzagetermijn (op 15 december 2016) is een inloopbijeenkomst georganiseerd in de raadzaal. Belangstellenden konden het voorontwerp bestemmingsplan inzien en een toelichting krijgen over de plannen.

In totaal is 1 vooroverleg reactie binnengekomen (wettelijk vooroverleg ex art 3.1.1. Bro) en zijn 11 inspraakreacties binnengekomen. Eén reactie (nummer 11) is niet op tijd binnengekomen. Formeel hoeft de gemeente een reactie die te laat is ingediend niet in behandeling te nemen. Er bestaat echter geen bezwaar tegen om deze toch in behandeling te nemen, omdat behandeling wellicht kan leiden tot het beperken van zienswijzen in de verdere bestemmingsplanprocedure. Voor alle duidelijkheid wijzen wij er wel op dat de hiervoor beschreven handelswijze niet zal worden toegepast in de formele bestemmingsplanprocedure. Dat betekent dat een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan die te laat wordt ingediend, niet door de gemeente in behandeling wordt genomen. De reacties zijn in deze notitie samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. De individuele inspraakreacties zijn geanonimiseerd met een nummer in verband met de binnen onze gemeente geldende interne afspraak tot anonimisering van persoonsgegevens van indieners van een reactie bij internetpublicatie. Voor zover bij de samenvatting van inspraak- en vooroverlegreacties onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De inspraakreacties zijn als geheel beoordeeld.

In zijn algemeenheid, dus met betrekking tot alle inspraakreacties, is van belang dat in de periode na ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan de plannen voor de herontwikkeling van het Leeuwterrein verder zijn uitgewerkt en geoptimaliseerd. Op het moment dat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage lag, waren de plannen globaal uitgewerkt, enkel de hoofdlijnen waren bekend. In de periode daarna zijn de bouwtekeningen en de inrichtingstekeningen van het terrein verder uitgewerkt. Ook heeft in die periode vooroverleg plaatsgevonden met verschillende stakeholders zoals de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de provincie Limburg, waterschap Limburg en de stadsbouwmeester. Daarnaast heeft de regionale afstemming plaatsgevonden op het gebied van de thema's detailhandel en vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap. De ontvangen inspraakreacties in combinatie met de verder optimalisatie en uitwerking van de plannen hebben tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan geleid. Deze aanpassingen zijn verwerkt in de toelichting, de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Een groot deel van de vragen uit verschillende inspraakreacties wordt dan ook beantwoord met de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan (de start van de formele bestemmingsplanprocedure).

Wettelijk vooroverleg (art 3.1.1. Bro)

Per brief van 11 januari 2017 en geregistreerd onder nummer 099414428 heeft de provincie Limburg haar vooroverleg reactie kenbaar gemaakt. De provincie heeft het voorontwerp bestemmingsplan beoordeeld op de adequate doorwerking van belangen op provinciaal en regionaal niveau. Deze beoordeling geeft aanleiding tot het maken van een aantal opmerkingen. Als de gemeente onderstaande opmerkingen adequaat verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, zal er geen aanleiding zijn voor de provincie om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen. De opmerkingen betreffen de volgende aspecten:

Regionale afstemming

Zoals ook reeds via ambtelijk vooroverleg is aangegeven dient het plan, voordat het als ontwerp ter inzage wordt gelegd, regionaal te worden afgestemd. Deze afstemming heeft op het moment van schrijven nog niet plaatsgevonden. Afstemming is met name noodzakelijk voor de aspecten detailhandel en vrijetijdseconomie. Mede op basis van de regionaal-bestuurlijke adviezen over deze aspecten zal het college van Gedeputeerde Staten een definitief standpunt innemen op deze onderdelen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de nagezonden Ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingegaan op de vraag of er binnen de regio in kwalitatieve en kwantitatieve zin voldoende behoefte en marktruimte bestaat. Hierbij wordt tevens ingegaan op de locatiekeuze en de te verwachten ruimtelijke effecten. Hoewel in het ladderonderzoek aan nagenoeg alle aspecten voldoende aandacht is besteed, mist de provincie een beschrijving met betrekking tot het onderdeel over de hengel- en roeisport binnen de Sport Experience. In overweging wordt gegeven om, voor de volledigheid, ook dit onderdeel in het ladderonderzoek te betrekken.

Wijze van bestemmen

Het plan kent in opzet een viertal hoofdbestemmingen. Ten aanzien van deze bestemmingen is tijdens ambtelijk vooroverleg de suggestie gedaan de bestemming 'Agrarisch met waarden - AW' te wijzigen in de bestemming 'Natuur' met het daarbij behorend beschermingsregime. Op deze wijze stemt de bestemming overeen met de POL-aanduiding 'Goudgroene natuurzone' en met de toekomstige natuurlijke inrichting van het betreffend terrein. Voorgesteld wordt ook om:

- de 'blanco driehoek' ter hoogte van de Prinses Beatrixsingel in het plan op te nemen en tot 'Natuur' te bestemmen;
- Verder wordt voorgesteld om de nog in te passen c.q. in te tekenen visvijver een aparte recreatieve bestemming te geven.

Het gebied waar de parkeerplaatsen aan de noordzijde zijn geprojecteerd en dat wordt begrensd door de bestemming 'Verkeer' en 'Water' heeft in het voorliggend plan de bestemming 'Gemengd - GD'. Naar de mening van de provincie is deze bestemming in onvoldoende mate afgestemd op de toekomstige inrichting en het functioneel gebruik. Voorgesteld wordt om:

- de parkeerplaatsen eventueel binnen de bestemming 'Verkeer' te brengen en het groen in te richten terrein aan de westzijde de bestemming 'Natuur' te geven.

Natuuraspecten

Mede als gevolg van de voorgestane ontwikkeling binnen de Goudgroene-natuurzone is het noodzakelijk dat oppervlakte en ter plaatse voorkomende waarden worden gecompenseerd en zo nodig worden gemitigeerd. Hierover vindt momenteel ambtelijk overleg plaats en de provincie gaat

ervan uit dat hierover concrete en bindende afspraken zijn gemaakt voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.
De ontwikkelingen binnen het plangebied dienen te passen binnen de Wet natuurbescherming.

Gemeentelijke reactie

Regionale afstemming

De regionale afstemming voor onze regio voor de thema's 'detailhandel en vrijetijdseconomie' en 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' in het kader van de nadere uitwerking van het POL-beleid heeft plaatsgevonden in de afgelopen maanden. Dit heeft ertoe geleid dat zowel het 'Bestuurlijk overleg Ruimtelijke Economie (BO RE)' als het 'Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap (BO NLZL)' op 25 april 2017 een positief advies heeft afgegeven voor de herontwikkeling van het Leeuwterrein. De adviezen zijn verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 4.1.1.). Vanuit het Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg is hierbij aanvullend aangegeven dat de meerwaarde van het initiatief ligt in de onlosmakelijke samenhang van de deelontwikkelingen. Er wordt ingestemd met de ontwikkeling omdat:

- De ontwikkeling in samenhang van toegevoegde waarde is voor de regio en de regionale economie. Het is een concept dat meerwaarde kan geven aan toerisme en recreatie in Zuid-Limburg en Valkenburg in het bijzonder.
- Het initiatief, na jaren van leegstand, herontwikkeling van de voor Valkenburg belangrijke westelijke entree van de stad mogelijk maakt en leidt tot behoud van een (rijks)monument.
- Gezien het bijzondere concept en het beperkte aantal bedden er geen onevenredige concurrentie wordt verwacht voor de bestaande hotels in de regio.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uit de reactie blijkt dat de provincie zich voor het overgrote deel kan vinden in de ladderonderbouwning en slechts vraagt om een aanvulling voor wat betreft het Sport Experience Center. De ladderonderbouwning zal voor dit onderdeel worden aangevuld in het ontwerpbestemmingsplan. Voor meer informatie verwijzen wij kortheidshalve naar paragraaf 4.1, paragraaf 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het ontwerpbestemmingsplan en naar het volledige ladderonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het ontwerpbestemmingsplan: 'BRO, Toetsing herontwikkeling Leeuwbierterrein aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, Gemeente Valkenburg a/d Geul, 19 juni 2017'.

Wijze van bestemmen

De opmerkingen van de provincie over een andere wijze van bestemmen van bepaalde planonderdelen zijn ambtelijk al eens besproken. De gemeente kan hiermee instemmen en zal bij de verdere uitwerking van het plan een andere, meer toegespitste bestemming opnemen voor o.a. de vijver, de te realiseren natuur en de parkeerplaatsen.

Natuuraspecten

Over de uitwerking van het plan binnen de Goudgroene natuurzone en de daarvoor geldende randvoorwaarden vindt ambtelijk overleg plaats tussen de gemeente en de provincie. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de verplichtingen uit de Wet natuurbescherming. Bij de verdere uitwerking van het plan zullen concrete en bindende afspraken worden gemaakt over de verplichtingen met betrekking tot de Goudgroene natuurzone. Deze afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst. De overeenkomst moet door partijen (provincie en gemeente) bij voorkeur zijn ondertekend voordat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage wordt gelegd en in ieder geval voordat besluitvorming plaatsvindt over de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Inspraakreacties

Er zijn in totaal 11 inspraakreacties binnengekomen, namelijk:

nr	Zaak nummer	Ingekomen	naam	contactgegevens
1	099413389	22.12.2016	Inspreker 1	Plenkertstraat 57 6301 GL Valkenburg
2	099413979	09.01.2017	Inspreker 2	Prinses Christinalaan 6 6301 VX Valkenburg
3	099414019	10.01.2017	Inspreker 3	Postbus 1236 6201 BE Maastricht
4	099414020	10.01.2017	Inspreker 4	Beatrixsingel 41 6301 VK Valkenburg
5	099414021	Pro Forma 10.01.2017 Aangevuld 18.01.2017	Inspreker 5	Postbus 1257 6040 KG Roermond
6	099414022	10.01.2017	Inspreker 6	Postbus 131 6200 AC Maastricht
7	099414023	10.01.2017	Inspreker 7	Postbus 396 5201 AJ 's-Hertogenbosch
8	099414484	06.01.2017	Inspreker 8	Oranjelaan 30 6301 GW Valkenburg
9	099413509	09.01.2017	Inspreker 9	Prinses Beatrixsingel 39 6301 VK Valkenburg
10	099414421	19.12.2016	Inspreker 10	Plenkertstraat 72 6301 GN Valkenburg
11	099414727	26.01.2017	Inspreker 11	Vroenhof 1 6301 KD Valkenburg

Samenvatting inspraakreactie nummer 1

- inspreker vindt dat sprake is van een planologisch nadeligere situatie;
- overlast van verkeer: auto's, fietsers en diverse evenementen;
- tot slot wordt de hoop uitgesproken dat het gedeelte van de Plenkerstraat vanaf de Brouwerij tot aan Tivoli ook in het bestemmingsplan wordt opgenomen, omdat door verschillende werkzaamheden beschadigingen zijn ontstaan aan het wegdek (asfalt).

Gemeentelijke Reactie

- het terrein van de voormalige brouwerij De Leeuw heeft in het geldende bestemmingsplan 'Kernen 2010' de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijfs- (en groothandels)doeleinden die voorkomen in de categorieën A, B en C van de bij de voorschriften van het bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij de voorschriften) rechtstreeks toegestaan. Het geldende bestemmingsplan biedt dus qua toegestane bedrijfsactiviteiten al ruime mogelijkheden. Wel zijn de bebouwingmogelijkheden binnen het huidige bestemmingsplan beperkter dan in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Of een herziening van het bestemmingsplan leidt tot een planologisch nadeligere situatie voor een bepaald perceel, kan van geval tot geval verschillen en kan op basis van deze summiere inspraakreactie niet worden beoordeeld. Mocht iemand als gevolg van een herziening van het bestemmingsplan terecht komen in een planologisch nadeligere situatie, dan voorziet de wet in een mogelijkheid tot tegemoetkoming van zogenaamde planschadekosten. Dit planschaderecht is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.1). Een planschadeverzoek moet worden ingediend binnen 5 jaar vanaf het moment dat de schadeveroorzakende planologische maatregel (in dit geval de herziening van het bestemmingsplan) onherroepelijk is geworden. Op dit moment is dat dus nog niet aan de orde omdat we ons bevinden in de voorbereidende fase van het bestemmingsplan.
- Op dit moment is nog onduidelijk of het de bedoeling is om het leeuwterrein in de toekomst te gaan gebruiken ten behoeve van evenementen en in welke vorm en omvang dat zal zijn. Het is dan ook niet mogelijk om het gebruik ten behoeve van evenementen in het bestemmingsplan op te nemen. Om die reden worden de passages die gaan over evenementen c.q. gebruik als evenemententerrein geschrapt in de toelichting van het bestemmingsplan en in de noodzakelijke onderzoeken. Dat betekent als een initiatiefnemer op het Leeuwterrein een evenement wil organiseren, hiervoor een aparte vergunning moet worden aangevraagd met de bijbehorende rechtsbeschermingsmogelijkheden.
- Het herstellen van beschadigingen aan het wegdek heeft geen relatie met de ontwikkelingen op het Leeuwterrein en dit bestemmingsplan, maar heeft betrekking op het onderhoud van gemeentelijke wegen. We zullen dit onderdeel van de inspraakreactie onder de aandacht brengen van het Team Openbare ruimte.

Samenvatting inspraakreactie nummer 2

- een sportief/ recreatieve invulling van Leeuwterrein is een goede keus, echter ook bedenkingen: vijver in Goudgroene natuurzone: ten behoeve van hengel- en roeisport demonstraties Shimano. Vragen zijn:
 - hoe gaat gemeente om met bezoekersstromen in relatie tot landschappelijke waarden;
 - welke infrastructuur wordt rond de vijver aangelegd?
- mechanisch versterkt geluid: het citaat in het akoestisch onderzoek van Windmill (rapportnummer P2016.244.03-03) over evenementen, wekt de indruk dat op het Leeuwterrein, alsmede in de Goudgroene natuurzone bij de vijver evenementen georganiseerd gaan worden met een mechanisch verstrekt geluid van maximaal 116 dB(A) bronvermogen. Dit geluidsniveau komt overeen met een overvliegende F-35 gevechtsvliegtuig op 90 meter hoogte en zal door weerkaatsing tegen de heuvelwand aan de Plenkerstraat de woning van de inspreker bereiken. Vragen zijn:
 - gaat de gemeente mechanisch versterkt geluid van 116 dB(A) toelaten/
 - gaat de gemeente het aspect geluidsweerkaatsing onderzoeken om de bewoners van de Prinses Beatrixsingel en daarachter te vrijwaren van geluidsoverlast?

Gemeentelijke reactie

- Op de eerste plaats verwijzen wij naar de algemene tekst die geldt voor alle inspraakreacties op pagina 1 van deze notitie (Inleiding, de laatste alinea).
- Op dit moment is nog onduidelijk of het de bedoeling is om het leeuwterrein in de toekomst te gaan gebruiken ten behoeve van evenementen, welke evenementen dat zijn en in welke vorm en omvang dat zal zijn. Het is dan ook niet mogelijk om het gebruik ten behoeve van evenementen in het bestemmingsplan op te nemen omdat dan moet worden aangetoond dat sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening, o.a. door het aanvullen van de relevante onderzoeken. Om die reden worden de passages die gaan over evenementen c.q. gebruik als evenemententerrein geschrapt in de toelichting van het bestemmingsplan en in de noodzakelijke onderzoeken. Dat betekent als een initiatiefnemer op het Leeuwterrein een evenement wil organiseren, hiervoor een aparte vergunning moet worden aangevraagd met de bijbehorende rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Samenvatting inspraakreactie nummer 3

In de basis staat inspreker als vastgoedbelegger positief tegenover complementaire ontwikkelingen, die het bestaande aanbod in Valkenburg verder versterken. Hij vindt echter de omschrijving van het 'Food XP' concept in zowel het voorontwerp alsook in de Laddertoets te onduidelijk om te kunnen concluderen of er sprake is van een ontwikkeling die in plaats van complementair, mogelijk verdringend zal werken op de functies welke thans reeds in het centrum van Valkenburg aanwezig zijn. In het bijzonder de definitie van 'Food Market', welke met ca. 950 m² onderdeel moet worden van de 'Food XP', ook al is de vestiging van een (traditionele) supermarkt uitgesloten, wordt als te breed ervaren.

Inspreker ontvangt graag nadere uitleg omtrent de invulling welke gegeven zal worden aan de 'Food Market', welke producten er verkocht gaan worden (bv. wel/niet voorverpakte artikelen) of er productgroepen worden uitgesloten en of er sprake kan zijn van één exploitant voor de gehele Food XP.

Gemeentelijke reactie:

De in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen definities die betrekking hebben op of samenhangen met het 'Food market Concept' worden in het ontwerp bestemmingsplan verder aangescherpt. Het gaat dan specifiek om de volgende begrippen die op de volgende wijze worden aangepast:

- **artikel 1.41 Food Experience (Food XP):** *een verzameling aan functies passend binnen en onderdeel vormend van een totaalconcept in het kader van in hoofdzaak de Limburgse gastronomie, waarbinnen op kleine schaal voornamelijk ambachtelijk bereide en ter plaatse geproduceerde producten en streekproducten getoond en door bezoekers geproefd en gekocht kunnen worden, met dien verstande dat het totale bruto vloeroppervlak ten behoeve van verkoop niet meer dan 950 m² mag bedragen, waarbij de verkoop uitsluitend is toegestaan in de vorm van een food market en in hoofdzaak productie- en/of streekgebonden dient te zijn.*
- **artikel 1.42 food experience center:** *ruimte in de vorm van een markthal binnen de Food XP waarin diverse etenswaren op ambachtelijke wijze worden bereid, getoond en door bezoekers kunnen worden geproefd en kunnen worden gekocht, waarbij de verkoop uitsluitend is toegestaan in de vorm van een food market en in hoofdzaak productie- en/of streekgebonden dient te zijn.*
- **artikel 1.43 food market:** *ruimte binnen het food experience center waarbinnen rechtstreekse verkoop van producten aan de bezoeker is toegestaan, waarbij het bruto vloeroppervlak ten behoeve van verkoop niet meer dan 950 m² mag bedragen.*

Door de projectontwikkelaar is aangegeven dat de food market meerdere exploitanten zal hebben. Dat betekent dat de totale verkoopoppervlakte van 950 m² zal worden gebruikt door meerdere bedrijven en niet ten behoeve van één wat grotere vestiging.

Tevens wordt in de regels de vestiging van een supermarkt specifiek uitgesloten en worden de begrippen 'streekgebonden producten' en 'supermarkt' extra toegevoegd en als volgt omschreven:

- **artikel 1.90 streekgebonden producten:** producten, waarvan de belangrijkste grondstoffen als streekeigen (regio Zuid-Limburg en Voerstreek) worden beschouwd en/of welke volgens streektraditie zijn geproduceerd/geteeld. Ook de verwerking en/of productie vindt bij voorkeur plaats in de regio (Zuid-Limburg en de Voerstreek) of volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van deze regio.

- **artikel 1.91 supermarkt** een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak.

Samenvatting inspraakreactie nummer 4

In eerste instantie wordt het initiatief van gemeente en ondernemers om een stukje desolaat Valkenburg weer glans te geven, toegejuicht. Echter bij het inzien van de stukken zijn een aantal zaken niet geheel duidelijk. Het betreft vooral onduidelijkheid naar de omwonenden voor wat betreft hinder en ongemak. Gevraagd wordt, gebaseerd op negatieve ervaringen uit het verleden, om een beter onderling overleg. De vragen van de inspreker hebben betrekking op:

Bebouwing.

- Wat gebeurt met de bestaande bebouwing?
- Vinden de geplande ontwikkelingen plaats in harmonie met de omgeving en wordt het bestaande groen niet klakkeloos gekapt?
- Waarom wordt de silo niet verwijderd, is hier sprake van industrieel erfgoed?

Parkeren en evenementen

- In het huidige concept wordt gesproken over de noodzaak van 400 parkeerplaatsen. Waar komen deze en welke voorzieningen zijn hiervoor noodzakelijk?
- Er wordt gesproken over 2 grote evenementen van 2 dagen per jaar. Zijn de parkeerplaatsen hiervoor nodig en hoe wordt het gebruik gereguleerd? Worden het slechts 2 evenementen of kunnen het er ook meer worden? Wie bepaalt wat mag?
- Indien het merendeel wordt gesitueerd op het voormalige parkeerterrein van de Valkenier, wenst inspreker dat de nu bestaande haag wordt gehandhaafd, zodat het blik niet direct zichtbaar is voor de toerist die Valkenburg bezoekt.

Aanleg vijver.

- Waarom is het noodzakelijk om een vijver aan te leggen in de goudgroene natuurzone voor commerciële doeleinden? Is een dergelijk project naar de toekomst wel levensvatbaar?
- Gaat de gemeente de grond verkopen of verhuren?
- Wie gaat de vijver onderhouden en wie betaalt dit onderhoud?
- Hebben we echt 2 vijvers nodig? Misschien is het een overweging om bij het opheffen van het openlucht zwembad hier een nieuwe vijver te plaatsen?
- De aan de Prinses Beatrixsingel gelegen weilanden worden beschouwd als buitengebied, waar dus niet gebouwd mag worden. De aanleg van een toch omvangrijke vijver voor commerciële doeleinden vergt toch zeker een aangepaste infrastructuur, waar de cliënten en/of toeristen moeten kunnen wandelen en zitten. Is hier wijziging van bestemmingsplan voor nodig? En in hoeverre wordt de natuur hier aangetast?

Verkeer

- Het is duidelijk dat al deze plannen een verkeersaantrekkende werking hebben. De Beatrixsingel wordt momenteel aangeduid als status B-weg. Op dit ogenblik is het al een racebaan, vooral voor het verkeer dat Valkenburg binnenkomt en is levensgevaarlijk voor schoolgaande fietsjeugd. Worden in de toekomst nog verkeerveiligheidsmaatregelen genomen?
- Inspreker is niet tegen opwaardering van het Leeuwterrein maar men dient ook aan het leefklimaat van de omgeving, het milieu en de burgers te denken.

Gemeentelijke reactie

Algemeen

Op de eerste plaats verwijzen wij naar de algemene tekst die geldt voor alle inspraakreacties op pagina 1 van deze notitie (Inleiding, de laatste alinea).

Bebouwing

Als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, is ook de aanvraag omgevingsvergunning in te zien. Daarmee zijn de vragen over de invulling, de verschijningsvorm en de situering van de bebouwing beantwoord. Dan is ook in te zien welke bebouwing wordt gehandhaafd en een nieuwe invulling krijgt, welke bebouwing nieuw wordt gebouwd en welke bebouwing wordt gesloopt, waaronder de voormalige moutsilo. Om een goede afweging te kunnen maken over behoud en sloop van bebouwing, is een uitgebreid gebieds- en bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Daarin zijn de bestaande cultuurhistorische waarden zorgvuldig in beeld gebracht, zodat daarmee bij de verdere planontwikkeling zo veel mogelijk rekening kon worden gehouden. Voor meer informatie verwijzen wij kortheidshalve naar het ontwerpbestemmingsplan dat op korte termijn ter inzage wordt gelegd. In het bijzonder naar de paragraaf over cultuurhistorische waarden in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende bijlage (rapport 'Bouw- en cultuurhistorisch onderzoek').

Parkeren en evenementen

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het Leeuwbieterrein zal op verschillende plekken in parkeerplaatsen worden voorzien. In totaal zijn minimaal 437 en maximaal 476 parkeerplaatsen noodzakelijk. 40 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het zuidwestelijke deel van het plangebied (op het voormalige Leeuwbieterrein zelf). Daarnaast zijn ongeveer 100 parkeerplaatsen voorzien aan de oostzijde van de oprijlaan vanaf de Prinses Beatrixsingel. Verder worden op het terrein van de voormalige ligweide van het openluchtwembad ongeveer 105 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor het resterende deel zal gebruik worden gemaakt van de restcapaciteit van omliggende parkeervoorzieningen, waaronder het Odapark. Op deze wijze wordt voorzien in voldoende parkeerruimte voor de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein. Voor meer informatie verwijzen wij kortheidshalve naar paragraaf '5.2.4.verkeer en parkeren' van het ontwerpbestemmingsplan dat op korte termijn ter inzage wordt gelegd.

De nieuwe parkeerplaatsen langs de oprijlaan vanaf de Prinses Beatrixsingel en op de voormalige ligweide van het zwembad zullen op een goede manier landschappelijk worden ingepast. De plannen daarvoor worden op dit moment, o.a. in overleg met de provincie verder uitgewerkt door een landschapsarchitect.

Op dit moment is nog onduidelijk of het de bedoeling is om het leeuwterrein in de toekomst te gaan gebruiken ten behoeve van evenementen, welke evenementen dat zijn en in welke vorm en omvang dat zal zijn. Het is dan ook niet mogelijk om het gebruik ten behoeve van evenementen in het bestemmingsplan op te nemen omdat dan moet worden aangetoond dat sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening, o.a. door het aanvullen van de relevante onderzoeken. Om die reden worden de passages die gaan over evenementen c.q. gebruik als evenemententerrein geschrapt in de toelichting van het bestemmingsplan en in de noodzakelijke onderzoeken. Dat betekent als een initiatiefnemer op het Leeuwterrein in de toekomst een evenement wil organiseren, hiervoor een aparte vergunning moet worden aangevraagd met de daarbij behorende rechtsbeschermingsmogelijkheden voor belanghebbenden.

Aanleg vijver

Eén van de onderdelen van de voorgenomen herontwikkeling van het Leeuwbieterterrein is het Shimano Experience Center. In dit Experience center krijgen bezoekers o.a. de mogelijkheid om producten op het gebied van de roei- en hengelsport te testen. Ten behoeve daarvan zal een vijver worden aangelegd in het gebied tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel. Deze vijver is noodzakelijk om het concept van het Shimano Experience Center te kunnen realiseren en economisch haalbaar te maken. Belangrijk uitgangspunt is dat de vijver en de Geul strikt van elkaar gescheiden zullen blijven. De vijver heeft een oppervlakte van maximaal 4.000 m² en is gesitueerd binnen de goudgroene natuurzone. Binnen de gehele zone tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel zal, met uitzondering van de parkeerplaats aan de noordoostzijde van het plangebied, natuurontwikkeling plaatsvinden. Deze natuurontwikkeling zal aansluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap en bij de natuurontwikkeling Geuldal en Ingendael. Door de omvang van de natuurontwikkeling wordt de aanleg van de vijver in de goudgroene natuurzone ruimschoots gecompenseerd. De plannen worden op dit moment, o.a. in overleg met de provincie en het waterschap verder uitgewerkt door een landschapsarchitect.

Voor het gebied waar de natuurontwikkeling plaatsvindt (met uitzondering van de parkeerplaats), inclusief de vijver is op de plankaart (verbeelding) die onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Natuur' opgenomen. De huidige bestemming van dit gebied is 'agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden'. De nieuwe bestemming is toegesneden op de toekomstige inrichting als natuur en het toekomstige gebruik van dit gebied en zorgt ervoor dat de toekomstige natuurlijke en landschappelijke waarden worden beschermd.

Voor meer informatie verwijzen wij korthedshalve naar het ontwerpbestemmingsplan dat op korte termijn ter inzage wordt gelegd. In het bijzonder naar de paragraaf over stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de daarin opgenomen impressie van de toekomstige natuurontwikkeling.

Verkeer

Voor de beantwoording van deze vraag verwijzen wij korthedshalve naar het ontwerpbestemmingsplan dat op korte termijn ter inzage wordt gelegd. In het bijzonder naar de volgende onderdelen:

- Paragraaf '5.2.4.verkeer en parkeren' in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende bijlage (Berekening verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte).
In de toelichting wordt aangegeven wat de toekomstige verkeersaantrekkende werking is van de voorgenomen herontwikkeling van het Leeuwbieterterrein. Tevens wordt onderbouwd dat de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is om de toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal op te vangen. Uit de berekeningen blijkt dat sprake is van een beperkte toename van verkeer. Een toename van verkeer wil niet zeggen dat daarmee een verkeersonveiligere situatie ontstaat. Sterker nog, over het algemeen leidt dit tot een lagere gemiddelde snelheid op de betreffende wegen.
- Paragraaf '5.1.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï' en de daarbij behorende bijlage (Windmill, Bedrijven en milieuzonering en akoestisch onderzoek ten behoeve van ontwikkeling voormalig Leeuwbieter terrein te Valkenburg aan de Geul, Rapportnummer P2016.244.03-04, 30 juni 2017). In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de conclusie opgenomen uit het akoestisch onderzoek waaruit blijkt dat voor wat betreft het

aspect geluid ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking geen belemmeringen bestaan voor de beoogde herontwikkeling van het Leeuwbierterein.

- Paragraaf '5.1.3 Luchtkwaliteit' en de daarbij behorende bijlage (Windmill, Luchtkwaliteitsonderzoek ten behoeve van de voormalige Leeuw bierbrouwerij te Valkenburg, Rapportnummer: P2015.244.02-03, 29 juni 2017). In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd waarin onder andere rekening is gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de voorgenomen ontwikkeling. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan voor de herontwikkeling van het Leeuwbierterein.
- Paragraaf '5.2.2 Flora en fauna' en de daarbij behorende bijlage (Windmill, Stikstofdepositie onderzoek in het kader van een voortoets ten behoeve van de voormalige Leeuw bierbrouwerij te Valkenburg, Rapportnummer: P2015.244.01-02, 23 juni 2017. Uit de toetsing blijkt dat negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen worden uitgesloten aangezien uit berekeningen blijkt dat de toename van de stikstofdepositie vanwege de ontwikkelingen binnen het plangebied dermate gering is dat hiervoor kan worden volstaan met een melding op grond van artikel 8 van de Regeling Programmatische aanpak stikstof.

Samenvatting inspraakreactie nummer 5

Op 10 januari is een pro forma inspraakreactie ingediend waarin op voorhand wel reeds wordt aangegeven dat de inspraakreactie met name betrekking zal hebben op de retail componenten binnen het plan, in het bijzonder de detailhandel in food en rijwielen/sport en de horeca

Op 18 januari is de nadere motivering van deze inspraakreactie aangeleverd, deze houdt het volgende in. Door middel van voorliggend bestemmingsplan wil de gemeente een ontwikkeling mogelijk maken waarin sprake is van detailhandel in food en in sport en fietsen en tevens van aan beide thema's gerelateerde horeca. De inspreker heeft grote moeite met een dergelijke ontwikkeling op deze locatie om diverse redenen:

- Dit plan leidt tot een verdere toename van het reeds bestaande overschot aan winkelruimte in Zuid-Limburg c.q. het Heuvelland, met name in de foodsector c.q. dagelijkse goederensector. Dit past niet binnen de uitgangspunten van de in voorbereiding zijnde 'Intergemeentelijke Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg' en de daarvoor uitgevoerde onderzoeken. Inspreker meent dat over het onderhavige plan geen zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden.
- Ten aanzien van dit initiatief heeft geen afstemming op regionaal schaalniveau plaatsgevonden. Dit dient op basis van het POL en de daaruit voortvloeiende bestuurlijke afspraken wel te gebeuren.
- Op nog geen 15 kilometer afstand ligt een vergelijkbaar plan, althans voor wat betreft het zogenaamde Food Experience-thema. Het gaat hier om het Agro-Leisurepark in Nyswiller met daarin onder meer opgenomen een Streekproductenwereld (produceren, bereiden, tonen, verkopen) in combinatie met een supermarkt, alsmede horeca gerelateerd aan deze Streekproductenwereld. De conclusie in de locatietoets binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking over het ontbreken van een geschikte alternatieve locatie gaat gezien het bovenstaande mank. Daarnaast is de vraag hoe het voorziene Sport Experience Center zich verhoudt tot de in ontwikkeling zijnde sportzone nabij het Fortunastadion in Sittard-Geleen, waar eveneens een belangrijk deel van de focus ligt op de wielersport.
- Het is onvoorstelbaar dat deze locatie als centrumrandlocatie wordt neergezet in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan. De afstand tussen de voormalige brouwerij en het begin van het centrumgebied bij de Grendelpoort is 650 meter. Dat er "een ruimtelijk-functionele relatie met het centrum aanwezig zal zijn, waardoor deze ontwikkeling synergie met dit centrum zal bewerkstelligen", klinkt leuk, maar is een utopie. Bovendien zal, zo blijkt ook uit het BRO-rapport "Toetsing herontwikkeling Leeuwbieterterrein aan de Ladder voor duurzame verstedelijking", getracht worden de bezoeker zo lang mogelijk in het plangebied vast te houden door de combinatie van de retail-, horeca- en leisurefuncties. In feite is het dus een perifere locatie. Dat impliceert dat het verlenen van medewerking aan deze plannen in strijd is met zowel het eigen ruimtelijk-economisch beleid van de gemeente (bestemmingsplan "Centrum Valkenburg") als het provinciale beleid ten aanzien van detailhandel (POL 2014).
- Er is strijdigheid met diverse beleidsregels uit het POL 2014 ten aanzien van detailhandel in paragraaf 6.3. Als uitvloeisel van dit POL is bureau STEC momenteel bezig met het opstellen van de in het bovenstaande reeds genoemde Intergemeentelijke Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. Tijdens een presentatie in Maastricht voor de stakeholders in

Maastricht-Heuvelland heeft STEC aangegeven dat omwille van het terugdringen van de leegstand bij nieuwe toevoegingen op retailgebied in de subregio Maastricht-Heuvelland er tevens elders m2 retail (bestaand of gepland) uit de markt dienen te worden genomen. In de planstukken hebben wij nergens gelezen op welke wijze dit met betrekking tot het voorliggende plan gestalte gaat krijgen.

- Wat betreft het voornoemde gemeentelijke beleid is aangegeven dat detailhandel zich uitsluitend verder kan ontwikkelen in het op de plankaart aangewezen detailhandelsconcentratiegebied. Detailhandel buiten dit concentratiegebied is in het bestemmingsplan beperkt tot bestaande detailhandelsvestigingen, welke bovendien niet mogen uitbreiden. Dat geldt voor de bestaande detailhandel in het aangewezen horecaconcentratiegebied, maar ook voor de gevestigde detailhandel in randgebieden, zoals de Plenkertstraat. Ook ten aanzien van horeca geldt in dit bestemmingsplan “Centrum Valkenburg” een restrictief beleid: Alleen verdere horecaontwikkelingen in het aangewezen horecaconcentratiegebied, daarbuiten geen nieuwe horeca en beperking van bestaande horecavestigingen tot het huidige oppervlak. Nu wordt op een perifere locatie nieuwe detailhandel en horeca toegestaan. Dit is onbegrijpelijk en wrang voor de ontwikkelaar en de eigenaar van het nieuwe centrum Aan de Kei, waar het niet is toegestaan werd om ook maar één horecavestiging in de nieuwbouw te huisvesten. Inspreker is van mening dat hier met twee maten wordt gemeten. Dit komt ook tot uitdrukking in het volgende. Ten behoeve van het nieuwe centrumplan en de opheffing van het straatparkeren in het centrumgebied diende een parkeergarage onder het nieuwe project te worden gerealiseerd van minimaal 250 parkeerplaatsen. Uit de toelichting bij het voorliggende bestemmingsplan blijkt dat ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling 414- 454 parkeerplaatsen nodig zijn. Hiervan wordt nog niet eens de helft op het brouwerijterrein zelf gerealiseerd. De rest van de benodigde capaciteit, dus meer dan de helft, zal opgevangen worden door bestaande parkeerterreinen in de omgeving.
- De toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking: Inspreker zal dit stadium van de procedure niet uitgebreid ingaan op dit onderdeel van de toelichting. Wel geeft men reeds aan dat na bestudering van de rapportage veel kanttekeningen zijn te plaatsen bij deze onderbouwing. Dat geldt zowel ten aanzien van de behoeftebepaling van de onderdelen Food Experience Center c.q. Food Market, detailhandel in sport/rijwielen en de horeca, als ten aanzien van de verwachte effecten op de betreffende detailhandel en horeca in Valkenburg en de regio.

Gemeentelijke reactie

Op de eerste plaats verwijzen wij naar de algemene tekst die geldt voor alle inspraakreacties op pagina 1 van deze notitie (Inleiding, de laatste alinea).

Inspreker verwijst naar de in voorbereiding zijnde ‘Intergemeentelijke structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg’ en de in dat kader uitgevoerde onderzoeken. Deze structuurvisie, die zich inderdaad nog in de voorbereidende fase bevindt, heeft op dit moment nog geen status. In het kader van de zorgvuldige voorbereiding is het initiatief voor de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein getoetst aan de geldende wet- en regelgeving en het geldende ruimtelijk beleid (rijk, provincie, regio, gemeente) op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

De regionale afstemming voor onze regio voor de thema's 'detailhandel en vrijetijdseconomie' en 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' in het kader van de nadere uitwerking van het POL-beleid heeft plaatsgevonden in de afgelopen maanden. Dit heeft ertoe geleid dat zowel het 'Bestuurlijk overleg Ruimtelijke Economie (BO RE)' als het 'Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap (BO NLZL)' op 25 april 2017 een positief advies heeft afgegeven voor de herontwikkeling van het Leeuwterrein. De adviezen worden verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 4.1.1). Vanuit het Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg is hierbij aanvullend aangegeven dat de meerwaarde van het initiatief ligt in de onlosmakelijke samenhang van de deelontwikkelingen. Er wordt ingestemd met de ontwikkeling omdat:

- De ontwikkeling in samenhang van toegevoegde waarde is voor de regio en de regionale economie. Het is een concept dat meerwaarde kan geven aan toerisme en recreatie in Zuid-Limburg en Valkenburg in het bijzonder.
- Het initiatief, na jaren van leegstand, herontwikkeling van de voor Valkenburg belangrijke westelijke entree van de stad mogelijk maakt en leidt tot behoud van een (rijks)monument.
- Gezien het bijzondere concept en het beperkte aantal bedden er geen onevenredige concurrentie wordt verwacht voor de bestaande hotels in de regio.

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (de ladder) van kracht. Het tweede lid van art. 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) luidt met de inwerkingtreding van de aangepaste ladder als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Voor meer informatie verwijzen wij kortheidshalve naar paragraaf 4.1, paragraaf 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het ontwerpbestemmingsplan. Ook verwijzen wij naar het volledige onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het ontwerpbestemmingsplan om de herontwikkeling van het Leeuwbiertterrein te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking: BRO, Toetsing herontwikkeling Leeuwbiertterrein aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, Gemeente Valkenburg a/d Geul, 19 juni 2017. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan, dat op korte termijn ter inzage wordt gelegd.

De in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen definities die betrekking hebben op of samenhangen met het 'Food market Concept' worden in het ontwerp bestemmingsplan verder aangescherpt. Het gaat dan specifiek om de volgende begrippen die op de volgende wijze worden aangepast:

- **artikel 1.41 Food Experience (Food XP):** *een verzameling aan functies passend binnen en onderdeel vormend van een totaalconcept in het kader van in hoofdzaak de Limburgse gastronomie, waarbinnen op kleine schaal voornamelijk ambachtelijk bereide en ter plaatse geproduceerde producten en streekproducten getoond en door bezoekers geproefd en gekocht kunnen worden, met dien verstande dat het totale bruto vloeroppervlak ten behoeve van verkoop niet meer dan 950 m² mag bedragen, waarbij de verkoop uitsluitend is toegestaan in de vorm van een food market en in hoofdzaak productie- en/of streekgebonden dient te zijn.*
- **artikel 1.42 food experience center:** *ruimte in de vorm van een markthal binnen de Food XP waarin diverse etenswaren op ambachtelijke wijze worden bereid, getoond en door bezoekers kunnen worden geproefd en kunnen worden gekocht, waarbij de verkoop uitsluitend is toegestaan in de vorm van een food market en in hoofdzaak productie- en/of streekgebonden dient te zijn.*

- **artikel 1.43 food market:** *ruimte binnen het food experience center waarbinnen rechtstreekse verkoop van producten aan de bezoeker is toegestaan, waarbij het bruto vloeroppervlak ten behoeve van verkoop niet meer dan 950 m² mag bedragen.*

Door de projectontwikkelaar is aangegeven dat de food market meerdere exploitanten zal hebben. Dat betekent dat de totale verkoopoppervlakte van 950 m² zal worden gebruikt door meerdere bedrijven en niet ten behoeve van één wat grotere vestiging.

Tevens wordt in de regels de vestiging van een supermarkt specifiek uitgesloten en worden de begrippen 'streekgebonden producten' en 'supermarkt' extra toegevoegd en als volgt omschreven:

- **artikel 1.90 streekgebonden producten:** producten, waarvan de belangrijkste grondstoffen als streekeigen (regio Zuid-Limburg en Voerstreek) worden beschouwd en/of welke volgens streektraditie zijn geproduceerd/geteeld. Ook de verwerking en/of productie vindt bij voorkeur plaats in de regio (Zuid-Limburg en de Voerstreek) of volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van deze regio.
- **artikel 1.91 supermarkt:** een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak.

Samenvatting inspraakreactie nummer 6

De reactie van Inspreker heeft betrekking op het feit dat -kort samengevat- in het voorontwerp op de onderhavige locatie in te ruime mate detailhandel wordt mogelijk gemaakt. Men is het daarmee oneens en is van mening dat een dergelijke ontwikkeling niet past binnen een goede ruimtelijke ordening voor de onderhavige locatie, temeer gelet op de recente centrumplanontwikkeling in Valkenburg. De inspraakreactie wordt als volgt onderbouwd:

Afgaand op de toelichting van het bestemmingsplan is het evident dat het niet de bedoeling is dat er ruime detailhandelsmogelijkheden worden gecreëerd en al zeker geen detailhandel overeenkomend met een supermarktfunctie. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn echter definities opgenomen die een zeer ruime detailhandelsmogelijkheid openlaten, waarbij zelfs een (met een omvang van) een met supermarkt vergelijkbare detailhandel niet is uitgesloten. Het gaat om de definities van: Food Experience (Food XP), Food Experience Center en Food Market. Deze definities laten alle het verkopen van (food)producten toe. De definities bevatten geen van alle een duidelijke afbakening van deze verkoopmogelijkheden. De in de definities gehanteerde termen zijn op hun beurt niet of onvoldoende duidelijk en gedefinieerd. Dit is op zijn minst in strijd met de rechtszekerheid die een bestemmingsplan moet bieden en het ligt dan ook in de rede om deze onzekerheid weg te nemen door middel van een duidelijke en veel meer afgebakende definitie. Dat geldt temeer nu deze rechtsonzekerheid ook niet wordt opgelost in de verdere planregels. De kans is reëel dat op basis van deze inhoud van de planregels op zijn minst discussie zal ontstaan omtrent de betekenis en reikwijdte en dat in voorkomend geval deze onduidelijkheid ook aan de orde zal (moeten) komen in het kader van procedures met betrekking tot handhaving van het bestemmingsplan. Het kan niet van een belanghebbende worden verwacht om het daarop te laten aankomen en het ligt dan ook in de rede dat het plan wordt aangepast, in die zin dat er duidelijke(re) beperkingen worden toegevoegd.

Inspreker is van mening dat het creëren van de ruime detailhandelsmogelijkheden op de onderhavige locatie in strijd is met het beleid alsook het eerder steeds door de gemeente verkondigde uitgangspunt van concentratie van detailhandel in het centrum. De uitgangspunten van het Centrumplan worden hiermee doorkruist en hiermee wordt afbreuk gedaan aan de positieve effecten van het Centrumplan. Los daarvan moet op deze plek worden opgemerkt dat, in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het Centrumplan, onder andere, inspreker zich altijd bereidwillig heeft opgesteld en alle medewerking heeft verleend, waarbij onder meer een verplaatsing van haar winkels heeft plaatsgevonden voor de duur van enkele jaren (oktober 2013 - september 2016). Het moge duidelijk zijn dat hiermee grote inspanningen en investeringen zijn gemoeid.

Inspreker is desgewenst graag bereid om haar inspraakreactie nader toe te lichten en om in overleg te treden omtrent de onderhavige planontwikkeling en haar inspraakreactie, bijvoorbeeld als het gaat om een concrete uitwerking van de wenselijke afbakening en beperking van de detailhandelsmogelijkheden in het kader van de verdere planuitwerking en -aanpassing.

Gemeentelijke reactie:

De in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen definities die betrekking hebben op of samenhangen met het 'Food market Concept' worden in het ontwerp bestemmingsplan verder aangescherpt. Het gaat dan specifiek om de volgende begrippen die worden aangepast of extra worden opgenomen:

- Food Experience (Food XP)

De in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen definities die betrekking hebben op of samenhangen met het 'Food market Concept' worden in het ontwerp bestemmingsplan verder aangescherpt. Het gaat dan specifiek om de volgende begrippen die op de volgende wijze worden aangepast:

- **artikel 1.41 Food Experience (Food XP):** *een verzameling aan functies passend binnen en onderdeel vormend van een totaalconcept in het kader van in hoofdzaak de Limburgse gastronomie, waarbinnen op kleine schaal voornamelijk ambachtelijk bereide en ter plaatse geproduceerde producten en streekproducten getoond en door bezoekers geproefd en gekocht kunnen worden, met dien verstande dat het totale bruto vloeroppervlak ten behoeve van verkoop niet meer dan 950 m² mag bedragen, waarbij de verkoop uitsluitend is toegestaan in de vorm van een food market en in hoofdzaak productie- en/of streekgebonden dient te zijn.*
- **artikel 1.42 food experience center:** *ruimte in de vorm van een markthal binnen de Food XP waarin diverse etenswaren op ambachtelijke wijze worden bereid, getoond en door bezoekers kunnen worden geproefd en kunnen worden gekocht, waarbij de verkoop uitsluitend is toegestaan in de vorm van een food market en in hoofdzaak productie- en/of streekgebonden dient te zijn.*
- **artikel 1.43 food market:** *ruimte binnen het food experience center waarbinnen rechtstreekse verkoop van producten aan de bezoeker is toegestaan, waarbij het bruto vloeroppervlak ten behoeve van verkoop niet meer dan 950 m² mag bedragen.*

Door de projectontwikkelaar is aangegeven dat de food market meerdere exploitanten zal hebben. Dat betekent dat de totale verkoopoppervlakte van 950 m² zal worden gebruikt door meerdere bedrijven en niet ten behoeve van één wat grotere vestiging.

Tevens wordt in de regels de vestiging van een supermarkt specifiek uitgesloten en worden de begrippen 'streekgebonden producten' en 'supermarkt' extra toegevoegd en als volgt omschreven:

- **artikel 1.90 streekgebonden producten:** producten, waarvan de belangrijkste grondstoffen als streekeigen (regio Zuid-Limburg en Voerstreek) worden beschouwd en/of welke volgens streektraditie zijn geproduceerd/geteeld. Ook de verwerking en/of productie vindt bij voorkeur plaats in de regio (Zuid-Limburg en de Voerstreek) of volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van deze regio.
- **artikel 1.91 supermarkt:** een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak.

Samenvatting inspraakreactie nummer 7

Inspreker richt zich in deze inspraakreactie op het Food Experience Center dat onderdeel uitmaakt van het plan.

Inspreker kan zich niet vinden in dit voorontwerpbestemmingsplan. Ondanks de wens om geen supermarkt toe te laten, bieden de definities te veel ruimte om wel reguliere detailhandel (eventueel in de vorm van een supermarkt) uit te oefenen. De definities zijn te algemeen en te weinig beperkend omschreven. Door het gebruik van vage termen zoals 'voornamelijk' en 'in hoofdzaak' is bovendien niet duidelijk wat wel en niet toegelaten is. Laat staan dat duidelijk is wat de ruimtelijke en economische gevolgen zijn. Daarmee ontberen de definities een objectieve begrenzing en zijn de definities in strijd met de rechtszekerheid en niet handhaafbaar. Een verantwoording voor het toelaten van reguliere detailhandel ontbreekt bovendien. Deze verantwoording kan ook niet succesvol worden geleverd, omdat dit initiatief in strijd is met het provinciaal beleid uit het POL2014. Inspreker verzoekt de gemeente om de definities aan te scherpen om zodoende te voorkomen dat reguliere detailhandel, eventueel in de vorm van een supermarkt, mogelijk wordt gemaakt. Tevens verzoekt inspreker om op de hoogte te worden gehouden van het vervolg van de bestemmingsplanprocedure.

Gemeentelijke reactie:

De in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen definities die betrekking hebben op of samenhangen met het 'Food market Concept' worden in het ontwerp bestemmingsplan verder aangescherpt. Het gaat dan specifiek om de volgende begrippen die op de volgende wijze worden aangepast:

- **artikel 1.41 Food Experience (Food XP):** *een verzameling aan functies passend binnen en onderdeel vormend van een totaalconcept in het kader van in hoofdzaak de Limburgse gastronomie, waarbinnen op kleine schaal voornamelijk ambachtelijk bereide en ter plaatse geproduceerde producten en streekproducten getoond en door bezoekers geproefd en gekocht kunnen worden, met dien verstande dat het totale bruto vloeroppervlak ten behoeve van verkoop niet meer dan 950 m² mag bedragen, waarbij de verkoop uitsluitend is toegestaan in de vorm van een food market en in hoofdzaak productie- en/of streekgebonden dient te zijn.*
- **artikel 1.42 food experience center:** *ruimte in de vorm van een markthal binnen de Food XP waarin diverse etenswaren op ambachtelijke wijze worden bereid, getoond en door bezoekers kunnen worden geproefd en kunnen worden gekocht, waarbij de verkoop uitsluitend is toegestaan in de vorm van een food market en in hoofdzaak productie- en/of streekgebonden dient te zijn.*
- **artikel 1.43 food market:** *ruimte binnen het food experience center waarbinnen rechtstreekse verkoop van producten aan de bezoeker is toegestaan, waarbij het bruto vloeroppervlak ten behoeve van verkoop niet meer dan 950 m² mag bedragen.*

Door de projectontwikkelaar is aangegeven dat de food market meerdere exploitanten zal hebben. Dat betekent dat de totale verkoopoppervlakte van 950 m² zal worden gebruikt door meerdere bedrijven en niet ten behoeve van één wat grotere vestiging.

Tevens wordt in de regels de vestiging van een supermarkt specifiek uitgesloten en worden de begrippen 'streekgebonden producten' en 'supermarkt' extra toegevoegd en als volgt omschreven:

- **artikel 1.90 streekgebonden producten:** producten, waarvan de belangrijkste grondstoffen als streekeigen (regio Zuid-Limburg en Voerstreek) worden beschouwd en/of welke volgens streektraditie zijn geproduceerd/geteeld. Ook de verwerking en/of productie vindt bij

voorkeur plaats in de regio (Zuid-Limburg en de Voerstreek) of volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van deze regio.

- **artikel 1.91 supermarkt:** een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak.

Burgers of bedrijven die graag op de hoogte willen blijven van de ontwikkelingen rondom het Leeuwterrein kunnen zich aanmelden voor de speciale digitale nieuwsbrief, die tijdens de voorbereidingsfase regelmatig updates geeft over de herontwikkeling van het voormalige Leeuwterrein. Aanmelden voor de nieuwsbrief kan via www.valkenburg.nl

In het kader van de formele bestemmingsplanprocedure (ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan) wordt een inloopbijeenkomst georganiseerd op dinsdag 29 augustus 2017. Belangstellenden kunnen dan het ontwerpbestemmingsplan komen bekijken tussen 16.00 en 20.00 uur in het gemeentehuis. Er zijn medewerkers aanwezig die u een nadere toelichting kunnen geven op de plannen.

Samenvatting inspraakreactie nummer 8

Inspreker onderstreept de behoefte aan een goed (modern en eigentijds) fitnesscentrum met 24 uurs toegang en zou het erg fijn vinden als de gemeente deze wens meeneemt in de overwegingen aangaande het nieuwe bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

De plannen voor herontwikkeling van het voormalige Leeuwterrein bevatten verschillende functies binnen de thema's Food Experience en Sport Experience. In het sportgebouw, waarvan het Shimano Experience Center een belangrijk deel uitmaakt, is ook een sportmedisch centrum voorzien. Het sportmedisch centrum zal waarschijnlijk de volgende diensten aanbieden: coaching van (top)sporters, clinics, bootcamps, personal trainingen etc. De concrete vorm van exploitatie (doelgroep, openingstijden, openbare toegankelijkheid etc.) is in deze fase nog niet bekend en wordt straks met name bepaald door de eigenaar/ exploitant.

Samenvatting inspraakreactie nummer 9

Inspreker maakt gebruik van de mogelijkheid om de gemeente en initiatiefnemers te complimenteren voor de wijze waarop men van een stuk 'vergeten' Valkenburg een nieuw uitzien en daarmee verbonden elan wil geven. Echter graag zorgvuldig en in harmonie met de omgeving en omwonenden. Daarom onderstaande reactie en suggesties:

Concreetheid van de ingediende plannen

Het is niet helder wat er nu exact gaat veranderen op het gebied van bebouwing, parkeerplaatsen, overige inrichting van het voormalige Leeuwbieterrein, vijver, natuurontwikkeling, evenementen. De plannen moeten concreter worden alvorens inspreker hierover een mening kan geven.

Huidige bestemmingsplannen

Inspreker vraagt zich af of voor het Leeuwterrein een ander bestemmingsplan geldt dan voor het omliggende gebied (weilanden en bossen), waar de grens ligt en wat dat betekent voor de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden in relatie tot natuur- en landschapswaarden.

In de onderliggende notitie wordt heel vaak gesproken over de cultuur historische waarde en het beschermd natuur landschap van het onderhavige gebied. Een grootschalige inbreuk op deze waarden is niet wenselijk. Vandaar dat meer inzicht in de exacte wijzigingen strikt noodzakelijk is. In eerdere communicatie met de gemeente zijn de weilanden gelegen aan de Prinses Beatrixsingel aangeduid als 'buitengebied'. Is dit dan nu inmiddels weer herzien of vindt aldaar geen aanpassingen plaats (en dus ook geen bebouwing) ?

Verkeer

In de notitie wordt vermeld dat deze plannen een 'verkeersaantrekkelijke werking' hebben. De Prinses Beatrixsingel is momenteel aangeduid met de status B-weg. Op piekmomenten bestaat al een aanzienlijke verkeersdruk waarbij de verkeersveiligheid danig onder druk staat. Omdat deze weg nu al wordt gebruikt door veel verkeer in combinatie met veel overstekende wandelaars, schoolgaande jeugd veelvuldig (fietsend) is op dit moment al sprake van een gevaarlijke situatie. Met een groei in de verwachte verkeersdruk neemt ook de noodzaak toe om een stuk herinrichting van deze weg mee te nemen. Inspreker wijst ook op aan de flats waar veel senioren wonen. De gemeente zal dus ook echt iets aan deze weg moeten doen : een opwaardering van deze straat tot een acceptabel niveau met aan weerszijden stoepen voor voetgangers en deugdelijke voorrangsbepalingen. Inspreker vraagt ook aandacht voor een goede doorstroming van het verkeer op de hoek Prinses Beatrixsingel/ Broekhemse weg (Houthemerweg). Op piekmomenten staat men daar heel lang i.v.m. de geldende voorrangregels. Ook zullen volgens inspreker verkeersremmende maatregelen onderdeel moeten uitmaken van de plannen want momenteel wordt er al veel te hard gereden.

Parkeren en evenementen

In de notitie wordt ook gesproken over de noodzaak tot een 400-tal parkeerplaatsen. Inspreker wil graag weten waar die parkeerplaatsen worden aangelegd, welke voorzieningen hiervoor nodig zijn en of sprake is van permanente parkeerplaatsen. Daarnaast wil hij graag weten of er meer dan 2 evenementen kunnen plaatsvinden, wie dan bepaalt wat er dan wel / niet mag of kan.

Relatie met de plannen van/met de Polfermolen

Inspreker leest dat de bestemming voor Sport en Food is. Hele mooie ideeën die in de toekomst moeten blijken levensvatbaar te zijn. Wat hij echter bij de sport mist, is de aanwezigheid van een sporthal. Hij begrijpt dat dit initiatief in eerste instantie geen relatie heeft met het dossier

Polfermolen, maar indirect is die er zeker wel. Als besloten wordt tot volledige afbraak van de Polfermolen zal er zeker nog een sporthal voorziening moeten komen. In de gepresenteerde plannen wordt hierover geen melding gemaakt. Betekent dit dat die er niet komt of wordt deze mogelijkheid nog open gehouden?

Communicatie met de direct omwonenden

Juist vanwege de vele vragen die het plan nog oplevert lijkt inspreker een goede communicatie met diverse stakeholders essentieel. Veel onrust en onbegrip in de buurt kan worden weggenomen door een directe relatie en inspraak door de direct omwonenden. Inspreker houdt zich aanbevolen om in een eventuele klankbordgroep deel te nemen.

Gemeentelijke reactie:

Op de eerste plaats verwijzen wij naar de algemene tekst die geldt voor alle inspraakreacties op pagina 1 van deze notitie (Inleiding, de laatste alinea).

Concreetheid van de ingediende plannen

Als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, is ook de aanvraag omgevingsvergunning in te zien. Daarmee zijn de vragen over de invulling, de verschijningsvorm en de situering van de bebouwing beantwoord. Dan is ook in te zien welke bebouwing wordt gehandhaafd en een nieuwe invulling krijgt, welke bebouwing nieuw wordt gebouwd en welke bebouwing wordt gesloopt.

Huidige bestemmingsplannen

Het plangebied zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan ligt globaal gezien tussen de Prinses Beatrixsingel en de Plenkertstraat, ten zuiden van pretpark De Valkenier. Ten aanzien van de begrenzing van het plangebied zijn ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan in het ontwerpbestemmingsplan enkele wijzigingen doorgevoerd, waarmee het plangebied beter aansluit bij de concreter uitgewerkte plannen. Voor gedetailleerdere omschrijving van de ligging en grens van het plangebied en de op dit moment geldende bestemmingsplannen verwijzen wij kortheidshalve naar het ontwerpbestemmingsplan dat op korte termijn ter inzage wordt gelegd, in het bijzonder naar de inleiding, paragraaf 1.2 en 1.3.

Om een goede afweging te kunnen maken over behoud en sloop van bebouwing, is een uitgebreid gebieds- en bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Daarin zijn de bestaande cultuurhistorische waarden zorgvuldig in beeld gebracht, zodat daarmee bij de verdere planontwikkeling zo veel mogelijk rekening kon worden gehouden. Voor meer informatie verwijzen wij kortheidshalve naar het ontwerpbestemmingsplan dat op korte termijn ter inzage wordt gelegd. In het bijzonder naar de paragraaf over cultuurhistorische waarden in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende bijlage (rapport 'Bouw- en cultuurhistorisch onderzoek').

Binnen de gehele zone tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel zal, met uitzondering van de parkeerplaats aan de noordoostzijde van het plangebied, natuurontwikkeling plaatsvinden. Deze natuurontwikkeling zal aansluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap en bij de natuurontwikkeling Geuldal en Ingendael. Voor het gebied waar de natuurontwikkeling plaatsvindt (met uitzondering van de parkeerplaats), inclusief de vijver is op de plankaart (verbeelding) die onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Natuur' opgenomen. De huidige bestemming van dit gebied is 'agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden'. De nieuwe bestemming is toegesneden op de toekomstige inrichting als natuur en het toekomstige gebruik van dit gebied en zorgt ervoor dat de toekomstige natuurlijke en landschappelijke waarden worden beschermd.

Voor meer informatie verwijzen wij korthedshalve naar het ontwerpbestemmingsplan dat op korte termijn ter inzage wordt gelegd. In het bijzonder naar de paragraaf over stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de daarin opgenomen impressie van de toekomstige natuurontwikkeling.

Verkeer

Voor de beantwoording van deze vraag verwijzen wij korthedshalve naar het ontwerpbestemmingsplan dat op korte termijn ter inzage wordt gelegd. In het bijzonder naar de volgende onderdelen:

- Paragraaf 'verkeer en parkeren' in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende bijlage (Berekening verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte). In de toelichting wordt aangegeven wat de toekomstige verkeersaantrekkende werking is van de voorgenomen herontwikkeling van het Leeuwbieterrein. Tevens wordt onderbouwd dat de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is om de toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal op te vangen. Uit de berekeningen blijkt dat sprake is van een beperkte toename van verkeer. Een toename van verkeer wil niet zeggen dat daarmee een verkeersonveiligere situatie ontstaat. Sterker nog, over het algemeen leidt dit tot een lagere gemiddelde snelheid op de betreffende wegen.
- Paragraaf 'Geluidhinder wegverkeerslawaaï' en de daarbij behorende bijlage (Windmill, Bedrijven en milieuzonering en akoestisch onderzoek t.b.v. ontwikkeling voormalig Leeuwbieterrein). In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de conclusie opgenomen uit het akoestisch onderzoek waaruit blijkt dat voor wat betreft het aspect geluid ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking geen belemmeringen bestaan voor de beoogde herontwikkeling van het Leeuwbieterrein.
- Paragraaf 'luchtkwaliteit' en de daarbij behorende bijlage (Windmill, Luchtkwaliteitsonderzoek t.b.v. ontwikkeling voormalig Leeuwbieterrein). In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd waarin onder andere rekening is gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de voorgenomen ontwikkeling. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan voor de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein.

Parkeren en evenementen

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het Leeuwbieterrein zal op verschillende plekken in parkeerplaatsen worden voorzien. In totaal zijn minimaal 437 en maximaal 476 parkeerplaatsen noodzakelijk. 40 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het zuidwestelijke deel van het plangebied (op het voormalige Leeuwbieterrein zelf). Daarnaast zijn ongeveer 160 parkeerplaatsen voorzien aan de oostzijde van de oprijlaan vanaf de Prinses Beatrixsingel. Verder worden op het terrein van de voormalige ligweide van het openluchtwembad ongeveer 105 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor het resterende deel zal gebruik worden gemaakt van de restcapaciteit van de omliggende parkeervoorzieningen, waaronder de openbare parkeerplaats aan het Odapark.

De nieuwe parkeerplaatsen langs de oprijlaan vanaf de Prinses Beatrixsingel en op de voormalige ligweide van het zwembad zullen op een goede manier landschappelijk worden ingepast. De plannen daarvoor worden op dit moment, o.a. in overleg met de provincie verder uitgewerkt door een landschapsarchitect.

Op dit moment is nog onduidelijk of het de bedoeling is om het leeuwterrein in de toekomst te gaan gebruiken ten behoeve van evenementen, welke evenementen dat zijn en in welke vorm en omvang dat zal zijn. Het is dan ook niet mogelijk om het gebruik ten behoeve van evenementen in het bestemmingsplan op te nemen omdat dan moet worden aangetoond dat sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening, o.a. door het aanvullen van de relevante onderzoeken. Om die reden worden de passages die gaan over evenementen c.q. gebruik als evenemententerrein geschrapt in de toelichting van het bestemmingsplan en in de noodzakelijke onderzoeken. Dat betekent als een initiatiefnemer op het Leeuwterrein in de toekomst een evenement wil organiseren, hiervoor een aparte vergunning moet worden aangevraagd met de daarbij behorende rechtsbeschermingsmogelijkheden voor belanghebbenden.

Relatie met de plannen van/met de Polfermolen

De besluitvorming rondom de ontwikkelingen van het Leeuwterrein staat los van de besluitvorming rondom de Polfermolen. Binnen het beoogde concept van de ontwikkelaar voor het Leeuwterrein is momenteel geen sporthal voorzien. De vraag is ook of dit ruimtelijk en functioneel in het beoogde concept in te passen is. Echter, in het bestemmingsplan wordt een vestiging daarvan, niet uitgesloten.

Communicatie met de direct omwonenden

Burgers of bedrijven die graag op de hoogte willen blijven van de ontwikkelingen rondom het Leeuwterrein kunnen zich aanmelden voor de speciale digitale nieuwsbrief, die tijdens de voorbereidingsfase regelmatig updates geeft over de herontwikkeling van het voormalige Leeuwterrein. Aanmelden voor de nieuwsbrief kan via www.valkenburg.nl .

In het kader van de formele bestemmingsplanprocedure (ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan) wordt een inloopbijeenkomst georganiseerd op dinsdag 29 augustus 2017. Belangstellenden kunnen dan het ontwerpbestemmingsplan komen bekijken tussen 16.00 en 20.00 uur in het gemeentehuis. Er zijn medewerkers aanwezig die een nadere toelichting kunnen geven op de plannen en die eventuele vragen kunnen beantwoorden.

Samenvatting inspraakreactie nummer 10

Nu de plannen met betrekking tot het Leeuwterrein concreet beginnen te worden vraagt inspreker aandacht voor de hoogwaterproblematiek van de Geul ter hoogte van de Plenkertstraat. Het is bekend dat bij tijd en wijle de Geul overstroomt en voor veel overlast zorgt voor de bewoners van de Plenkertstraat. Na de laatste overstroming in 2010 heeft de directie van Roer en Overmaas aan de bewoners de toezegging gedaan om een nooddijk aan te leggen en op het Leeuwterrein een zogenoemde Hoogwater-Geul voorziening te treffen, ten einde de overstromingen van de Geul beter beheersbaar te maken. Over een en ander heeft inspreker contact gehad met het waterschap Roer en Overmaas (zie bijlage met correspondentie). De nooddijk is aangelegd. Het wachten is nu nog op een definitieve oplossing inzake de Hoogwater Geul.

Inspreker verzoekt de gemeente om de hier genoemde hoogwater problematiek bij de verdere inrichting van het Leeuwterrein mee te nemen in de plannen. Hij stelt het zeer op prijs als hij op de hoogte wordt gehouden van de ontwikkelingen in dezen. Een afschrift van deze mail stuurt hij naar de projectleider namens Roer en Overmaas inzake de Hoge Geul problematiek.

Gemeentelijke reactie:

Op dit moment wordt door de architecten (zowel landschap als bebouwing) verder gewerkt aan de definitieve ontwerpen. In het landschapsontwerp zal in overleg en samenwerking met het Waterschap ook ruimte ingepast worden voor een hoogwatervoorziening, waarmee in een structurele oplossing voor de hoogwaterproblematiek wordt voorzien. Iedereen die graag op de hoogte wil blijven van de ontwikkelingen rondom het Leeuwterrein kan zich aanmelden voor de speciale digitale nieuwsbrief, die tijdens de voorbereidingsfase regelmatig updates geeft over de herontwikkeling van het voormalige Leeuwterrein. Aanmelden voor de nieuwsbrief kan via www.valkenburg.nl.

In het kader van de formele bestemmingsplanprocedure (ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan) wordt een inloopbijeenkomst georganiseerd op dinsdag 29 augustus 2017. Belangstellenden kunnen dan het ontwerpbestemmingsplan komen bekijken tussen 16.00 en 20.00 uur in het gemeentehuis. Er zijn medewerkers aanwezig die een nadere toelichting kunnen geven op de plannen en die eventuele vragen kunnen beantwoorden.

Samenvatting inspraakreactie nummer 11

Inspreker realiseert zich dat de termijn om te reageren is overschreden, maar na overleg met de beleidsmedewerker Economie en Toerisme, heeft hij toch besloten op hoofdlijnen hun visie te delen. Zoals bij de gemeente bekend, heeft inspreker aangedrongen op het vaststellen van een hotelbeleid op basis waarvan de gemeente al dan niet nieuwe hotelontwikkeling kan toestaan. In de gemeenteraad is de motie aangenomen dat er een breder horecabeleid moet worden opgesteld, waarvan het hotelbeleid wezenlijk onderdeel uitmaakt. In het eerste halfjaar van 2017 zal hier invulling aan worden gegeven. Inspreker dringt er bij de gemeente op aan ervoor te zorgen dat, voordat dit beleid is vastgesteld, er geen nieuwe logiesbestemmingen bij komen. Hierbij benadrukt hij nogmaals de overcapaciteit aan hotelbedden in Valkenburg en het feit dat bedrijven die hun bestemming van logiesbedrijf willen wijzigen hier geen mogelijkheid voor krijgen. Ten aanzien van het voorliggende plan tekent hij dan ook bezwaar aan tegen het onderdeel hotel.

Gemeentelijke reactie

Inspreker verwijst naar het in voorbereiding zijnde horecabeleid van de gemeente Valkenburg. Dit beleid bevindt zich inderdaad nog in de voorbereidende en heeft op dit moment nog geen status. In het kader van de zorgvuldige voorbereiding is het initiatief voor de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein getoetst aan de geldende wet- en regelgeving en het geldende ruimtelijk beleid (rijk, provincie, regio, gemeente) op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Voor meer informatie verwijzen wij korthedshalve naar paragraaf 4.1, paragraaf 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het ontwerpbestemmingsplan. Ook verwijzen wij naar het volledige onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het ontwerpbestemmingsplan om de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking: BRO, Toetsing herontwikkeling Leeuwbieterrein aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, Gemeente Valkenburg a/d Geul, 19 juni 2017. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan, dat op korte termijn ter inzage wordt gelegd.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt voldoende behoefte aanwezig voor de nieuwe hotelontwikkeling. Door het onderscheidende karakter en de synergie met de overige functies op het Leeuwbieterrein en in het centrum van Valkenburg, kan een aanzienlijke additionele vraag worden verwacht. Dit betekent dat de ontwikkeling slechts in beperkte mate concurrerend is voor het bestaande hotelaanbod in de regio. Alleen al de extra marktruimte die ontstaat door de verwachte autonome groei van de hotelvraag in de komende jaren is aanmerkelijk groter dan de 'claim' van het nieuwe hotel. Ook na opening van het wielhotel kan de gemiddelde kamerbezetting in de regio nog beduidend toenemen.

Overzicht aanpassingen in ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van de gemeentelijke reactie over de binnenkomen reacties in het kader van het wettelijke vooroverleg en inspraak, zullen de volgende zaken worden opgenomen/ aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.

Wettelijk vooroverleg

- aanvullen ladderonderbouwing v.w.b. het Sport Experience Center;
- advies regionale afstemming POL d.d. 25.01.2017 opnemen in de toelichting;
- een andere, meer toegespitste bestemming opnemen voor de vijver, de te realiseren natuur en de parkeerplaatsen;
- concrete en bindende afspraken maken over verplichtingen Goudgroene natuurzone en vastleggen in een overeenkomst. Overeenkomst moet zijn ondertekend (provincie en gemeente) voordat bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Inspraak

- de passages die gaan over evenementen c.q. gebruik als evenemententerrein schrappen in de toelichting van het bestemmingsplan en in de noodzakelijke onderzoeken en het gebruik als evenemententerrein niet positief bestemmen (n.a.v. inspraakreacties 1, 2, 4 en 9)
- in het ontwerp bestemmingsplan een aantal begripsbepalingen verder aanscherpen en opnemen. De in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen definities die betrekking hebben op of samenhangen met het 'Food market Concept' worden in het ontwerp bestemmingsplan verder aangescherpt. Het gaat dan specifiek om de volgende begrippen die op de volgende wijze worden aangepast:
 - artikel 1.41 Food Experience (Food XP):** *een verzameling aan functies passend binnen en onderdeel vormend van een totaalconcept in het kader van in hoofdzaak de Limburgse gastronomie, waarbinnen op kleine schaal voornamelijk ambachtelijk bereide en ter plaatse geproduceerde producten en streekproducten getoond en door bezoekers geproefd en gekocht kunnen worden, met dien verstande dat het totale bruto vloeroppervlak ten behoeve van verkoop niet meer dan 950 m² mag bedragen, waarbij de verkoop uitsluitend is toegestaan in de vorm van een food market en in hoofdzaak productie- en/of streekgebonden dient te zijn.*
 - artikel 1.42 food experience center:** *ruimte in de vorm van een markthal binnen de Food XP waarin diverse etenswaren op ambachtelijke wijze worden bereid, getoond en door bezoekers kunnen worden geproefd en kunnen worden gekocht, waarbij de verkoop uitsluitend is toegestaan in de vorm van een food market en in hoofdzaak productie- en/of streekgebonden dient te zijn.*
 - artikel 1.43 food market:** *ruimte binnen het food experience center waarbinnen rechtstreekse verkoop van producten aan de bezoeker is toegestaan, waarbij het bruto vloeroppervlak ten behoeve van verkoop niet meer dan 950 m² mag bedragen.*
- Tevens wordt in de regels de vestiging van een supermarkt specifiek uitgesloten en worden de begrippen 'streekgebonden producten' en 'supermarkt' extra toegevoegd en als volgt omschreven:
 - artikel 1.90 streekgebonden producten:** producten, waarvan de belangrijkste grondstoffen als streek eigen (regio Zuid-Limburg en Voerstreek) worden beschouwd en/of welke volgens streektraditie zijn geproduceerd/geteeld. Ook de verwerking en/of productie vindt bij

voorkeur plaats in de regio (Zuid-Limburg en de Voerstreek) of volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van deze regio.

artikel 1.91 supermarkt: een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak.

(n.a.v. inspraakreacties 3, 5, 6 en 7)

- In het ontwerpbestemmingsplan zijn geen aanpassingen nodig n.a.v. de inspraakreacties 8, 10 en 11

Bijlage 3
Nota zienswijzen

Bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Kernen 2010 - Herontwikkeling Leeuwbieterrein’

NL.IMRO.0994.2016BP002

Nota zienswijzen

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Kernen 2010 - Herontwikkeling Leeuwbieterrein’ met identificatienummer NL.IMRO.0994.2016BP002-ON01 en de terinzagelegging van het ontwerp besluit omgevingsvergunning.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft samen met het ontwerp besluit omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen van 3 augustus tot en met 13 september 2017. Gedurende deze periode was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. Daarnaast is op dinsdag 29 augustus 2017, tussen 16.00 en 20.00 uur, in de raadszaal van het gemeentehuis, een inloopbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn belangstellenden in de gelegenheid gesteld om vragen over het project te stellen.

In totaal zijn 12 zienswijzen ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast zijn door 3 indieners van zienswijzen tevens zienswijzen ingediend op het ontwerp besluit omgevingsvergunning.

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Bij de gemeentelijke reactie is aangegeven in welke mate de opmerkingen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan en/of de definitieve omgevingsvergunning. De individuele zienswijzen zijn geanonimiseerd met een nummer in verband met de binnen de gemeente geldende interne afspraak tot anonimisering van persoonsgegevens van indieners van een reactie bij internetpublicatie.

Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld.

Zienswijzen

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 12 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en 3 zienswijzen op het ontwerp besluit omgevingsvergunning binnengekomen, namelijk:

nr.	Zaaknummer	Ingekomen	Naam	BP / OV*	contactgegevens
1.	099427367	07.09.2017	Indiener 1	BP	Keutenberg 5 6305 PP Schin op Geul
2.	099427065	05.09.2017	Indiener 2	BP	Postbus 230 3830 AE Leusden
3.	099427051	30.08.2017	Indiener 3	BP	Postbus 396 5201 AJ 's Hertogenbosch
4.	099427923	12.09.2017	Indiener 4	BP	Vroenhof 1 6301 KD Valkenburg aan de Geul
5.	099427918	12.09.2017	Indiener 5	BP	Prins Bernhardlaan 32 6301 GV Valkenburg aan de Geul
6.	099427919	13.09.2017	Indiener 6	BP	Plenkertstraat 50 6301 GM Valkenburg aan de Geul
7.	099429722	13.09.2017	Indiener 7	BP	Sittarderweg 1 6301 GC Valkenburg aan de Geul
8.	099427959	13.09.2017 Aangevuld: 13.10.2017	Indiener 8	BP + OV	Postbus 910 6040 AX Roermond
9.	099427985	13.09.2017	Indiener 9	BP	Sint Gerlach 22 6301 JC Valkenburg aan de Geul
10.	099427957	13.09.2017	Indiener 10	BP + OV	Postbus 131 6200 AC Maastricht
11.	099427960	13.09.2017	Indiener 11	BP + OV	Prinses Christinalaan 6 6301 VX Valkenburg aan de Geul Prinses Beatrixsingel 41 6301 VK Valkenburg aan de Geul
12.	099427921	12.09.2017	Indiener 12	BP	Postbus 5700 6202 MA Maastricht

*BP = zienswijze ingediend op bestemmingsplan, OV = zienswijze ingediend op ontwerp besluit omgevingsvergunning.

Zienswijze 1

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Ten aanzien van ‘Natuur en landschap’ spreekt reclamant de zorg uit over flora en fauna op het terrein en langs de Geul en verzoekt om de gebruikelijke natuuronderzoeken uit te voeren zodat tijdig maatregelen genomen kunnen worden om het plan uit te kunnen voeren. Verder wordt verzocht het herstel van de kademuren op vergelijkbare wijze uit te voeren als in het centrum en wordt aangegeven dat het onwenselijk zou zijn als het voornemen bestaat om de noordzijde ook in een kade vast te leggen.</p>	<p>In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn voor het gehele plangebied diverse flora en fauna onderzoeken uitgevoerd. Tevens zijn, voor zover noodzakelijk, de nodige maatregelen genomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan en de separate bijlagen bij de toelichting inzake flora en fauna.</p> <p>Het herstel van de kademuren gebeurt op initiatief van het Waterschap Limburg en zal qua werkwijze op vergelijkbare wijze worden uitgevoerd als in het centrum, met dien verstande dat ter plaatse van het Leeuwbieterrein de werkzaamheden met name gericht zullen zijn op onderhoud in de vorm van het uitvoeren van technisch noodzakelijke herstelwerkzaamheden. Hierbij wordt ernaar gestreefd om de huidige vormgeving en uitstraling zoveel mogelijk intact te laten.</p> <p>Tot slot wordt opgemerkt dat voor zover in de huidige situatie geen kademuren aanwezig zijn, deze ook niet zullen worden toegevoegd.</p>
2.	<p>Ten aanzien van ‘duurzaam bouwen en inrichten’ wordt opgemerkt dat het nieuwe Leeuwbieterrein als een paradepaardje zou moeten dienen. Hiertoe worden enkele suggesties gedaan ter verbetering. Verder wordt de zorg geuit dat al het hemelwater dat op de verhardingen terecht komt bij hevige regenval rechtstreeks naar de Geul wordt afgevoerd.</p>	<p>In het uitgewerkte plan is reeds veel aandacht besteed aan duurzaam bouwen en inrichten, onder meer doordat een deel van de gebouwen geheel elektrisch wordt verwarmd met behulp van zonnepanelen. Daarnaast wordt het sportgebouw bijvoorbeeld voorzien van een sedumdak.</p> <p>In het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan de energiezuinigheid van gebouwen. De belangrijkste eis daarvoor is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De ontwerp omgevingsvergunningaanvraag is getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit en hieraan wordt op het vlak van duurzaamheid ruimschoots voldaan.</p> <p>Voor wat betreft het hemelwater is in nauw overleg met het Waterschap Limburg overeengekomen dat hemelwater op het terrein zelf zal worden gebufferd, waarna het gedoseerd zal worden afgevoerd op de Geul. Er is dus geen sprake van rechtstreekse afvoer naar de Geul.</p>
3.	<p>In het kader van ‘culturele en historische aspecten’ wordt de wens geuit eventuele archeologische vondsten te registreren, te conserveren en eventueel zichtbaar te maken en in te passen in de plannen. Verder wordt de wens geuit om meer groenvoorzieningen op te nemen in het plan, waarbij de suggestie wordt gegeven dit vorm te geven als ‘Chinese tuin’.</p>	<p>Voor de eventuele archeologische vondsten gelden wettelijke richtlijnen, waaraan onderzoeksbureaus moeten voldoen. Het registreren en waar mogelijk en wenselijk conserveren van vondsten vormt hiervan een belangrijk onderdeel.</p> <p>In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het Leeuwbieterrein is reeds een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd</p>

	<p>voor de terreindelen waar de toekomstige bebouwing en de visvijver voorzien zijn. Het proefsleuvenonderzoek is gecombineerd met een booronderzoek ter plaatse van de voorziene parkeerplaatsen direct ten noorden en zuiden van de Prinses Beatrixsingel. Tijdens het onderzoek zijn geen antropogene (door menselijke activiteiten ontstane) sporen aangetroffen. Wel zijn in totaal 15 vondsten aangetroffen en gedocumenteerd. Deze zijn allemaal afkomstig uit natuurlijke lagen. De vondsten worden overgedragen aan het 'Provinciaal Depot voor Bodemvondsten Provincie Limburg'.</p> <p>Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek is een selectieadvies opgesteld. Hieruit blijkt dat het terrein waarvoor op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan de aanduiding 'vijver' is opgenomen, volledig kan worden vrijgegeven voor nader onderzoek. De ter plaatse in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' is dan ook verwijderd.</p> <p>Voor de parkeerterreinen direct ten noorden en zuiden van de Prinses Beatrixsingel, waarvoor eveneens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing is, geldt op basis van het selectieadvies dat de ondergrens voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek kan worden gewijzigd naar 0,6 meter onder het maaiveld in combinatie met een minimale bodemverstoring van 1.000 m². Aangezien voor de aanleg van de parkeerterreinen geen bodemverstoring dieper dan 0,6 meter onder het maaiveld zal plaatsvinden over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², vormt de dubbelbestemming voor de aanleg van de parkeerterreinen geen belemmering meer.</p> <p>Voor het zuidwestelijke deel van het plangebied, waar het fietshotel, het cycle center en het Shimano Experience Center voorzien zijn, blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat dat het potentieel archeologische niveau zich bevindt tussen 1,6 en 2,7 meter onder het maaiveld. Aangezien ter plaatse geen verstoringen dieper dan 1,6 meter voorzien zijn, vormen de ter plaatse geldende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen ter plaatse.</p> <p>De terreindelen met aangepaste toegestane verstoringsdieptes zijn in de regels en op de verbeelding specifiek aangeduid binnen de van</p>
--	--

		<p>toepassing zijnde dubbelbestemmingen. In de regels zijn hier vervolgens de toegestane verstoringsdieptes aan gekoppeld.</p> <p>De exacte wijze waarop invulling wordt gegeven aan de groenvoorzieningen op het Leeuwbieterrein is nog onderwerp van nadere uitwerking.</p>
--	--	---

Zienswijze 2

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamant stelt dat indien het waterrad weer werkend wordt gemaakt door het water (en stuwmaatregelen) van de Molentak, dit tot een aantasting van de leefomgeving van de visstand kan leiden. Verzocht wordt af te zien van het werkend maken van het rad, dan wel zorgvuldig te borgen dat impact op de waterhuishouding en flora- en fauna huishouding kan worden uitgesloten.</p>	<p>Uit de uitgevoerde voortoets die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen, is gebleken dat stuwmaatregelen inderdaad negatieve gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten. Restauratie en het gebruik van het waterrad zijn daarom aan strakke regels gebonden. Zo zal het waterrad grotendeels via artificiële aandrijving, zonder stuwning van het water, werkend kunnen worden gemaakt, zodat geen negatief effect wordt uitgeoefend op beschermde soorten. Er zijn dus geen stuwmaatregelen voorzien.</p> <p>Daarnaast is het de bedoeling dat de Geul de natuurlijke visloop wordt. Er zullen maatregelen worden getroffen, die de Molentak onaantrekkelijk maken voor vissen.</p>

Zienswijze 3

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Hoewel reclamant aangeeft met instemming kennis te hebben genomen van de aanpassingen die in het ontwerp bestemmingsplan zijn doorgevoerd ten aanzien van de definities met betrekking tot het Food Market-concept en het uitsluiten van het gebruik ten behoeve van een supermarkt, wordt desondanks gevraagd om een nadere uitleg te geven omtrent de invulling van de Food Market:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Worden er uitsluitend food-producten verkocht? • Wat wordt in dat verband verstaan onder 'in hoofdzaak' in relatie tot de voorwaarde dat de te verkopen (food)producten in hoofdzaak productie en/of streekgebonden dienen te zijn? 	<p>Binnen de food market zal in hoofdzaak sprake zijn van verkoop in food-producten. In beperkte, maar altijd in ondergeschikte mate, kan echter ook sprake zijn van de verkoop van aanverwante productie- en/of streekgebonden producten die niet binnen de categorie food-producten vallen. Het wordt niet wenselijk geacht om dit volledig uit te sluiten. Om mogelijke onduidelijkheid hierover te voorkomen is in de begrippen van het bestemmingsplan de aanvulling opgenomen dat binnen de food market, <i>het gedeelte van het food experience center waar rechtstreekse verkoop van producten aan de bezoeker is toegestaan, voor minimaal 75% van het bruto vloeroppervlak sprake dient te zijn van de verkoop ten behoeve van food-producten/etenswaren.</i></p> <p>Voor wat betreft de in de begrippen opgenomen term 'in hoofdzaak' in relatie tot de voorwaarde dat de te verkopen (food)producten in hoofdzaak productie en/of streekgebonden dienen te zijn, dient te worden opgemerkt dat sprake is van een thematisch concept dat zijn kracht en bestaansrecht juist in belangrijke mate ontleent aan de streekverbondenheid. Met 'in hoofdzaak' wordt dan ook uitdrukkelijk bedoeld dat grotendeels sprake dient te zijn van productie- en/of streekgebonden producten. Om enige onduidelijkheid hieromtrent te voorkomen is besloten om in de regels te verankeren dat de voor minimaal 70% van het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de verkoop sprake dient te zijn van productiegebonden detailhandel en/of streekgebonden producten.</p> <p>Binnen de food experience dient ook enige ruimte voor ondersteunende horeca te zijn, waarbij de mogelijkheid wordt opengehouden voor niet direct productie en/of streekgebonden horeca. Voor een goed functionerend leisure concept is ondersteunende horeca immers van groot belang. In de regels wordt daarom gesproken van twee zelfstandige horecavestigingen van horecacategorie 1 tot en met 3, waarbij het aantal bewust is beperkt tot twee en waarbij ook de gezamenlijke maximale hoeveelheid vierkante meter bruto vloeroppervlak is begrensd. Voor de volledigheid en om enige vorm van onduidelijkheid hierover te voorkomen, is de toegestane horeca ook opgenomen binnen de definitie van het food experience center.</p>

2.	Verzocht wordt in de regels op te nemen dat de Food Market minimaal door x—aantal exploitanten zal worden geëxploiteerd en dat er minimaal x-aantal verkooppunten dienen te zijn.	Om enige vorm van onduidelijkheid ten aanzien van de invulling van de food market te voorkomen, wordt overeenkomstig het verzoek van reclamant een minimaal aantal verkooppunten verankerd in de regels van het bestemmingsplan. Het minimale aantal verkooppunten zal worden vastgelegd op vijf. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit aantal in de praktijk op basis van de huidige inzichten hoger zal liggen.
3.	Opgemerkt wordt dat in het inspraakverslag over een totale verkoopoppervlakte wordt gesproken, terwijl in de regels van het bestemmingsplan wordt gesproken over 950 m ² maximaal bruto vloeroppervlak. Verzocht wordt hierin duidelijkheid te verschaffen.	Per abuis is in het inspraakverslag de term verkoopoppervlak gehanteerd. De in de regels van het bestemmingsplan opgenomen 950 m ² maximaal bruto vloeroppervlak is leidend.

Zienswijze 4

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamant merkt op dat sprake is van een ongezonde situatie op de hotelmarkt in Valkenburg en maakt bezwaar tegen de komst van extra hotelkamers. Hierbij wordt verwezen naar inspraaknotities van 21 september 2016 inzake de roep om hotelbeleid en 10 mei 2017 inzake een horecabeleidsplan. Verzocht wordt de gemiddelde bezetting en het gemiddelde rendement van hotels mee te nemen in de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.</p>	<p>In de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking, welke als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan, wordt een ruimere regio gehanteerd dan alleen de gemeente Valkenburg. Er zijn geen actuele, objectieve cijfers over de gemiddelde kamerbezetting en kamerprijs voor deze specifieke regio, maar ook niet voor Valkenburg beschikbaar. De gemiddelde kamerbezetting en -prijs is in hotelonderzoeken de meest gebruikte norm om de marktruimte te bepalen. Vaak wijkt de bedbezetting nogal af van de kamerbezetting, zeker in gebieden waar veel grotere hotelkamers (meer dan 2 gasten) worden aangeboden. Onze indruk is dat dit laatste in Valkenburg ook het geval is.</p> <p>Op regionaal niveau bestaan specifiek voor de hotelsector alleen actuele vraagcijfers (overnachtingen, bezettingsgraad, doelgroepen, etc.) voor geheel Limburg en deze zijn in het onderzoek ook meegenomen. De gemiddelde kamerprijs (ARR) van hotels met minimaal 3-sterren in de gehele provincie Limburg bedroeg in 2016 € 96,- (Horwath HTL; Hosta 2017). Dit is in landelijk perspectief een relatief hoog bedrag, met bovendien regionaal een flinke stijging in de afgelopen jaren. De gemiddelde prijs per beschikbare kamer (RevPAR) vertoont globaal hetzelfde beeld. Wel liggen deze cijfers buiten Maastricht (met een schaarste aan hotelkamers) waarschijnlijk enige procenten lager dan het provinciale gemiddelde. Dan is er evenwel nog steeds sprake van een goed renderende hotelmarkt in de regio, met ruimte voor uitbreiding van de capaciteit.</p> <p>Hoewel mensen in het algemeen zeker prijsbewuster zijn geworden (mede door de transparantie van hotelprijzen via online boekingsystemen), zijn veel gasten nog steeds bereid om een faire prijs te betalen voor 'echte' kwaliteit in product, service en gastvrijheid en een bijzondere 'beleving'. Het goede functioneren van 4-sterrenhotels en de diverse plannen voor 5-sterrenhotels in de regio illustreren dit. Klanten zijn daarnaast ook kritischer geworden op met name de kwalitatieve aspecten. Het gebruik van online waarderingssites speelt ook een steeds belangrijkere rol in de keuze van de consument.</p> <p>De ontwikkeling van het Leeuwbierterein is door haar thema, samenhang en omvang dermate onderscheidend dat het nieuwe doelgroepen zal aantrekken, ook van buiten de</p>

	<p>regio. Ook de gevestigde horeca en detailhandel in Valkenburg kan hiervan profiteren.</p> <p>Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt voldoende synergie aanwezig voor de nieuwe hotelontwikkeling. Door het onderscheidende karakter en de synergie met de overige functies op het Leeuwbieterrein en het centrum van Valkenburg, kan een aanzienlijke additionele vraag worden verwacht. Dit betekent dat de ontwikkeling slechts in beperkte mate concurrerend is voor het bestaande hotelaanbod in de regio. Alleen al de extra marktruimte die ontstaat door de verwachte autonome groei van de hotelvraag in de komende jaren is aanmerkelijk groter dan de 'claim' van het nieuwe hotel. Ook na opening van het wielhotel kan de gemiddelde kamerbezetting in de regio nog beduidend toenemen.</p> <p>De Ladderonderbouwing geeft voorts aan dat een nieuw hotel op het Leeuwbieterrein per saldo (bescheiden) effecten kan hebben op het bestaande aanbod. Het zal dan in praktijk vooral kleinere hotels betreffen die onvoldoende hebben geïnvesteerd in productvernieuwing en marktwerking. Ten dele betreft dit overigens een autonome landelijke ontwikkeling, die hooguit iets wordt versneld door de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein. Locatiegericht moet worden gekeken welke alternatieve functie mogelijk is voor een eventueel vrijkomend pand.</p> <p>Ten aanzien van de ontwikkeling heeft verder uitdrukkelijk afstemming plaatsgevonden in regionaal verband. Dit heeft ertoe geleid dat zowel het 'Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie' (BO RE) als het 'Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap' (BO NLZL) een positief advies hebben afgegeven voor de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein in Valkenburg.</p> <p>Vanuit het Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg is hierbij aanvullend aangegeven dat de meerwaarde van het initiatief ligt in de onlosmakelijke samenhang van de deelontwikkelingen.</p> <p>Er wordt ingestemd met de ontwikkeling omdat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De ontwikkeling in samenhang van toegevoegde waarde is voor de regio en de regionale economie. Het is een concept dat meerwaarde kan geven aan toerisme en recreatie in Zuid-Limburg en Valkenburg in het bijzonder; 2. Het initiatief, na jaren van leegstand,
--	---

		<p>herontwikkeling van de voor Valkenburg belangrijke westelijke entree van de stad mogelijk maakt en leidt tot behoud van een (rijks)monument;</p> <p>3. Er geen onevenredige concurrentie wordt verwacht voor de bestaande hotels in de regio, gezien het bijzondere concept en het beperkte aantal bedden.</p> <p>Het gemiddelde rendement van bestaande hotels is ongeschikt als graadmeter voor het bepalen van marktruimte. Het rendement wordt in praktijk immers sterk bepaald door de specifieke exploitatiestructuur, die sterk kan verschillen tussen bedrijven. Het gaat dan om meer dan alleen de omzetcijfers. Met name kostenposten als afschrijvingen, huisvesting en speciale voorzieningen zijn sterk bepalend voor het 'rendement'. Deze kostenposten kunnen enorm variëren tussen hotels.</p>
2.	Opgemerkt wordt dat de realisatie van een extra hotel een negatief effect heeft op de reeds bestaande krapte op de arbeidsmarkt en tot ongewenste effecten op de totale markt leidt.	De krapte op de arbeidsmarkt is niet direct een ruimtelijk relevant aspect en dient dan ook niet het uitgangspunt te zijn van ruimtelijk beleid. De arbeidsmarkt fluctueert sterk en een arbeidstekort kan weer omslaan naar een overschot, zoals dit ook in andere sectoren het geval is.
3.	Reclamant merkt op dat ZKA in opdracht van de provincie Limburg een hotelmarktonderzoek uitvoert, waaruit met name in Zuid-Limburg een extreem lage bezetting en mismatch naar voren komt tussen vraag, aanbod en hotelkamers die binnen afzienbare tijd aan de markt worden toegevoegd. Verzocht wordt de resultaten en maatregelen die hieruit voortvloeien af te wachten voordat overgaan wordt tot vaststelling van het bestemmingsplan.	<p>Inderdaad voert ZKA momenteel in opdracht van de provincie Limburg een onderzoek uit naar de provinciale hotelmarkt. Het is evenwel onbekend wanneer de definitieve cijfers worden gepubliceerd en wanneer vervolgens een 'vertaling' in nieuw hotelbeleid wordt gerealiseerd. Dit zal naar verwachting niet voor de geplande vaststellingsdatum van het bestemmingsplan voor het Leeuwbieterrein zijn. De provincie Limburg heeft al wel aangegeven dat de verschillende regio's nadrukkelijk zullen worden betrokken bij de onderzoeksresultaten en de verdere uitwerking in beleid.</p> <p>Gelet op de planning voor de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein en de vergevorderde afspraken hierover met toekomstige exploitanten, is verder uitstel onwenselijk en zal niet worden gewacht op de definitieve onderzoeksresultaten en de vertaling hiervan in beleid. Daarnaast bieden het uitgevoerde onderzoek, op basis waarvan blijkt dat voldoende synergie aanwezig is voor de nieuwe hotelontwikkeling, en het feit dat in regionaal verband door zowel het 'Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie' (BO RE) als het 'Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap' (BO NLZL) reeds een positief is afgegeven, voldoende vertrouwen om de ontwikkeling doorgang te laten vinden.</p>
4.	Verwezen wordt naar een vergelijkbare	In het voorliggende geval bevinden de

	<p>planontwikkeling in Gronsveld, waarbij ook een hotelontwikkeling was voorzien, maar waarbij geen exploitant is gevonden. Reclamant vreest eenzelfde scenario en stelt dat ontwikkelen voor leegstand en vervolgens herbestemmen ongewenst is.</p>	<p>afspraken tussen de ontwikkelaar en een toekomstige exploitant zich reeds in een vergevorderd stadium. In dit geval is dus geen sprake van bouwen voor leegstand.</p>
5.	<p>Verzocht wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en het hotel buiten de plannen te houden. Indien toch wordt vastgehouden aan het hotel, dan houdt reclamant de gemeente aan het in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen maximum aantal kamers.</p>	<p>Mede op grond van bovenstaande reacties, wordt het hotel niet buiten de plannen gelaten. Het maximum aantal kamers zal overeenkomstig het verzoek van reclamant niet gewijzigd worden ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.</p>

Zienswijze 5

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>In het kader van verkeersveiligheid stelt reclamant dat de Plenkertstraat, Aan de Polfermolen en Prinses Beatrixsingel niet geschikt zijn voor toenemende verkeersbelasting en dat deze wegen hiervoor geschikt dienen te worden gemaakt, waarbij wordt opgemerkt dat de Plenkertstraat en Aan de Polfermolen ingericht dienen te worden als 30 km zone.</p>	<p>In het kader van het bestemmingsplan is de verkeersbelasting die voortkomt uit de herontwikkeling van het Leeuwterrein inzichtelijk gemaakt. Hierbij is gebruik gemaakt van verkeers(prognose)modellen die zijn afgestemd op zowel de huidige als de toekomstige (verkeerskundige) situatie. Hieruit blijkt dat de hoeveelheid verkeer op omliggende wegen in de huidige situatie veel lager is dan wat de wegen in theorie (conform de richtlijnen die daarvoor gelden) kunnen verwerken. De Prinses Beatrixsingel is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom en is een route die functioneert als ontsluiting van het centrum van Valkenburg. Dat betekent dat de weg is bedoeld voor het aan- en afvoeren van verkeer tussen bijvoorbeeld woonwijken en stroomwegen zoals de A79. Zo is dit ook in de actuele wegcatégorisering vastgelegd. De verkeerskundige effecten van de herontwikkeling resulteren weliswaar in een beperkte toename van verkeer op deze weg, maar ook mét deze toename wordt de maximale afwikkelcapaciteit niet bereikt. Met andere woorden: als de herontwikkeling is gerealiseerd zal de hoeveelheid verkeer op de Prinses Beatrixsingel de acceptabele grenswaarden hiervoor niet overschrijden.</p> <p>Voor wat betreft de Plenkertstraat geldt dat deze is aangewezen en is ingericht als erftoegangsweg. Er bestaat geen aanleiding om deze categorisering te wijzigen, ook niet in de toekomst. De verkeersintensiteiten op het deel ter hoogte van het plangebied, zijn zeer laag en deze zullen, door de planindeling ook in de toekomstige situatie laag zijn (marginale toename) en passen bij het gebruik als erftoegangsweg.</p>
2.	<p>Met betrekking tot het woongenot wordt opgemerkt dat het terrein geschikt zal moeten worden gemaakt voor grote evenementen en dat de geluidniveaus van evenementen botsen met het woongenot van de naastgelegen woonwijk.</p>	<p>In het bestemmingsplan worden geen grootschalige evenementen op het open terrein mogelijk gemaakt. Indien er in de toekomst voornemens bestaan tot het organiseren van een dergelijk evenement, dan zal hiervoor een afzonderlijke vergunning moeten worden aangevraagd, net zoals dit bij bijvoorbeeld de kerstmarkt en de Cavemanrun het geval is. Een dergelijke aanvraag zal dan op dat moment aan alle wettelijke kaders worden getoetst en hieraan ook moeten voldoen.</p>
3.	<p>Reclamant merkt op dat de overdracht van het terrein juridisch waterdicht dient te zijn en dat de inwoners van Valkenburg niet een vergelijkbaar financieel risico mogen lopen als</p>	<p>Voor wat betreft de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein geldt dat sprake is van een private exploitant, de gronden worden overgedragen waardoor de gemeente ook geen</p>

	destijds bij de Polfermolen.	eigenaar meer is, Ook is tijdens de exploitatie geen aanvullende subsidiëring vanuit de gemeente Valkenburg aan de Geul voorzien.
--	------------------------------	---

Zienswijze 6

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamant uit zijn zorg over de afmetingen van de diverse toegestane functies op het Leeuwbieterterrein en is van mening dat deze een concurrentie vormen voor de voorzieningen in het centrum van Valkenburg, waaronder de Polfermolen. Tevens wordt opgemerkt dat reeds voldoende ruimte beschikbaar is voor maatschappelijk georiënteerde organisaties.</p>	<p>Uit het onderzoek in het kader van de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen, is naar voren gekomen dat de ontwikkeling naar verwachting vanwege haar thematisering, onderscheidende karakter, multifunctionaliteit en ruimte voor grootschaligheid een geheel nieuwe, eigentijdse dimensie toevoegt aan de lokale en regionale verzorgingsstructuur. Door de ruimtelijk-functionele relatie met het centrum van Valkenburg kunnen bedrijven wederzijds profiteren.</p> <p>Voor wat betreft het evenementencentrum wordt in de 'Toetsing herontwikkeling Leeuwbieterterrein aan de Ladder voor duurzame verstedelijking' opgemerkt dat deze met maximaal 1.050 m² een bescheiden omvang heeft. De activiteiten zullen in belangrijke mate een relatie hebben met het hoofdthema van de ontwikkeling (Food XP en Sport XP). In bescheiden mate kan dit ten koste gaan van het activiteitenprogramma van de (qua vloeroppervlak grotere) Polfermolen, bijvoorbeeld t.b.v. voorstellingen, beurzen en tentoonstellingen. De Polfermolen betreft echter primair een sportcentrum, waarbij andere activiteiten een ondergeschikte functie hebben. Bovendien is uitwisseling van activiteiten en evenementen met de Polfermolen mogelijk, met een groter marktpotentieel tot gevolg.</p> <p>Verder dient te worden opgemerkt dat de gemeenteraad op 10 juli 2017 heeft besloten de taakstelling Polfermolen in te vullen door te kiezen voor het scenario 'gefaseerd/versneld afbouwen' volgens het volgende tijdschema:</p> <ul style="list-style-type: none">- De fitnessvoorziening onder te brengen bij de marktpartij die de fitnessvoorziening op het Leeuwbieterterrein gaat realiseren en deze uiterlijk 31-12-2020 te sluiten;- Eind 2020 sluiten van de sporthal, het zwembad en de theaterzaal;- In 2021 slopen van de Polfermolen;- In 2021 op de vrijgekomen locatie een nieuwe sporthal bouwen. <p>Tot 1 januari 2019 wordt ruimte geboden aan marktpartijen om een business case te ontwikkelen waardoor het gebouw behouden kan blijven. Verenigingen en gebruikers die op dit moment gebruik maken van de Polfermolen, zullen indien gewenst, actief ondersteund worden met het vinden van alternatieve locaties in de regio. Ook zal onderzoek gedaan</p>

		<p>worden naar behoud van de huidige sporthal (of nieuwbouw) in combinatie met een doelgroepenbad.</p> <p>Voor wat betreft maatschappelijke functies geldt tot slot dat deze uitsluitend zijn toegestaan indien deze ondergeschikt en/ of ondersteunend zijn aan de Food XP en/of Sport XP.</p>
2.	<p>Ten aanzien van het Shimano Experience Center wordt de zorg geuit dat de Geul gebruikt gaat worden voor het testen van producten en dat mogelijke indoor bassins worden aangelegd die niet alleen voor het testen van producten van Shimano worden gebruikt maar ook voor recreatieve activiteiten concurrerend met bestaande activiteiten in de Polfermolen.</p>	<p>Allereerst dient te worden opgemerkt dat van gebruik van de Geul voor het testen van producten van Shimano uitdrukkelijk geen sprake zal zijn. De Geul maakt onderdeel uit van (beschermd) Natura 2000-gebied en is niet bedoeld voor dergelijke activiteiten. Het tonen en testen van producten is voorzien binnen de bebouwing en op de vijver, alwaar vis- en roeiproducten getoond en getest kunnen worden. Overigens geldt voor roeiproducten dat deze ook intern getest kunnen worden op bijvoorbeeld roeimachines, waarvoor geen bassin nodig is. Van overige recreatieve activiteiten is binnen het Shimano Experience Center geen sprake. Het centrum is uitsluitend bedoeld om bezoekers de mogelijkheid te bieden om de nieuwste producten en technologieën van Shimano te zien, voelen en testen en er vindt binnen het Shimano Experience Center ook geen verkoop van producten plaats.</p>
3.	<p>Opgemerkt wordt dat het hotel dezelfde verzorging gaat aanbieden als de Amstel Gold Race Experience en daarmee directe concurrentie vormt.</p>	<p>Het hotel heeft als hoofdfunctie een verblijfsfunctie (overnachting) en is daarmee niet vergelijkbaar met de Amstel Gold Race Experience, waar geen sprake is van een verblijfsfunctie (overnachting), maar sprake is van een horecafunctie. In essentie is de functie van het hotel dus nadrukkelijk anders dan die van de Amstel Gold Race Experience en daarmee vormt het hotel geen directe concurrentie voor de Amstel Gold Race Experience. Uit de 'Toetsing herontwikkeling Leeuwbierterein aan de Ladder voor duurzame verstedelijking' blijkt verder dat het hotel door het onderscheidende concept additionele vraag genereert, waarvan de Amstel Gold Race Experience wellicht ook kan profiteren.</p>
4.	<p>Reclamant merkt op dat sprake is van onduidelijkheid over het aantal hotelkamers aangezien eerder sprake was van maximaal 44 kamers en in het ontwerp bestemmingsplan sprake is van maximaal 65 kamers.</p>	<p>In de omgevingsvergunningaanvraag wordt uitgegaan van een hotel van maximaal 65 kamers, zoals ook in de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd. Dit uitgangspunt blijft gehandhaafd.</p>
5.	<p>Reclamant stelt dat er sprake is van een discrepantie tussen het genoemde totaal aan oppervlaktes en de som van de vermelde onderdelen.</p>	<p>Het is niet geheel duidelijk waar volgens reclamant de discrepantie in zou zitten. De aantallen zijn met grote zorgvuldigheid nagerekend en de in de toelichting opgenomen aantallen komen overeen met de in de regels toegestane aantallen.</p>

		Voor zover sprake zou kunnen zijn van enige onduidelijkheid inzake de toegestane aantallen vierkante meters, zijn de regels van het bestemmingsplan altijd leidend. Hierover kan kortom geen enkele onduidelijkheid ontstaan.
6.	De zorg wordt geuit dat de ontwikkeling van het Leeuwbieterrein leidt tot ontwrichting van de Polfermolen. Hierbij wordt aangetekend dat een multifunctionele organisatie en pand het niet kunnen redden zonder extra steun van de overheid. Er wordt dan ook bezwaar gemaakt tegen de plannen voor het Leeuwbieterrein.	<p>Voor wat betreft de relatie tot de Polfermolen wordt verwezen naar de beantwoording onder 1. Voorts dient te worden opgemerkt dat de ontwikkeling op het Leeuwbieterrein zal voorzien in extra werkgelegenheid.</p> <p>Voor wat betreft de nieuwe functies die voorzien zijn op het Leeuwbieterrein is sprake van een private exploitant. Er is uitdrukkelijk geen sprake van maatschappelijk of publiek vastgoed. Hierbij is tijdens de exploitatie geen aanvullende subsidiëring vanuit de overheid voorzien.</p>

Zienswijze 7

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamant merkt op dat aan de Plenkertstraat de bestemming 'Verkeer' wordt toegekend, terwijl deze weg deze bestemming in het nog vigerende bestemmingsplan niet heeft.</p>	<p>Er wordt terecht opgemerkt dat de Plenkertstraat, voor zover deze deel uitmaakt van het plangebied, in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan niet de bestemming 'Verkeer' heeft. In het bestemmingsplan 'Kernen 2010' is aan deze weg de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Dit neemt niet weg dat sprake is van een openbare weg met ook uitsluitend een verkeersfunctie. Hoewel in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' is toegekend aan de weg, maakt de weg geen onderdeel uit van het bedrijfsperceel. Middels het toekennen van de bestemming 'Verkeer' aan dit deel van de Plenkertstraat wordt recht gedaan aan de feitelijke functie van deze openbare weg.</p>
2.	<p>Ten aanzien van de zuidwestelijke parkeerplaats en de Plenkertstraat wordt gesteld dat geen maatregelen zijn genomen om te voorkomen of te ontmoedigen dat bezoekers en bevoorradingsverkeer gebruik zullen maken van de zuidwestelijke parkeerplaats en de Plenkertstraat. Ontsluiting via de Plenkertstraat stuit volgens reclamant op bezwaren vanuit verkeersveiligheid. Vanwege de beperkte breedte van de weg dient volgens reclamant onderzoek plaats te vinden naar de wegcapaciteit en dienen eventuele maatregelen genomen te worden om de Plenkertstraat geschikt te maken voor de te verwachten verkeersstroom.</p>	<p>Allereerst dient te worden opgemerkt dat de Plenkertstraat aangewezen en ingericht is als erftoegangsweg. Er bestaat geen aanleiding om deze categorisering te wijzigen, ook niet in de toekomst. De verkeersintensiteiten op het deel ter hoogte van het plangebied, zijn zeer laag en deze zullen ook in de toekomstige situatie laag zijn en passen bij het gebruik als erftoegangsweg. In de zienswijze reactie wordt uitgegaan van een stijging van de etmaalintensiteiten met 313 voertuigbewegingen per etmaal. Dat is gebaseerd op de verkeersaantrekkende werking van de bebouwing langs de Plenkertstraat. Doordat echter de parkeerfaciliteiten geconcentreerd en ontsloten worden via de Prinses Beatrixsingel, zal er geen sprake zijn van een dergelijke toename in de Plenkertstraat. Via de Plenkertstraat worden alleen een 40-tal parkeerplaatsen ontsloten die bedoeld zijn voor een gesloten doelgroep, met name vaste gebruikers van het terrein.</p> <p>Maatregelen ter beperking van het verkeer via de Plenkertstraat zullen worden vormgegeven door hierover afspraken te maken met de exploitanten op het Leeuwbieterterrein en door het treffen van flankerende maatregelen die niet in een bestemmingsplan zijn vast te leggen, zoals het plaatsen van bewegwijzering, waardoor bezoekers naar de daarvoor bedoelde parkeerplaatsen worden geleid, niet zijnde de parkeerplaats op het zuidwestelijke deel van het terrein. Aanvullend zal er bij het parkeerterrein op het zuidwestelijke deel bebording geplaatst worden waaruit dat parkeren niet toegestaan is voor onbevoegden of alleen voor vergunninghouders. Exacte</p>

		<p>uitwerking volgt in de uitvoering, ook rekening houdende met de juiste wet- en regelgeving.</p> <p>Er wordt nadrukkelijk ingezet op het gebruik van de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aan de Prinses Beatrixsingel voor de bezoekers van het nieuwe concept. De parkeerplaats aan de zuidwestzijde van het terrein is alleen beoogde voor vaste gebruikers (bijv. personeel) met een laagfrequent gebruik.</p> <p>Dit laagfrequente gebruik i.c.m. het beperkt aantal parkeerplaatsen leidt tot niet tot onacceptabele verhoging van intensiteiten voor de Plenkertstraat.</p> <p>Ten aanzien van bevoorrading wordt ingezet op ontsluiting via de oprijlaan en niet via de Plenkertstraat.</p>
3.	<p>Opgemerkt wordt dat blijkens de toelichting de villa als beheerderswoning zal worden gebruikt en dat dit ook als zodanig dient te worden vastgelegd op de verbeelding in plaats van de huidige opgenomen bestemming 'Gemengd'. Daarnaast wordt gesteld dat de in het akoestisch onderzoek opgenomen stelling, dat geen sprake is van overlap met gevoelige functies, volgens reclamant onjuist is.</p>	<p>In de toelichting is op geen enkele wijze gesteld dat de villa gebruikt zal worden als beheerderswoning. De invulling van de villa is momenteel nog onbekend en vandaar dat ter plaatse de bestemming 'Gemengd' is opgenomen. Dit neemt niet weg dat ter plaatse het gebruik als beheerderswoning is toegestaan. Ter plaatse zijn echter ook andere functies toegestaan, zij het dat diverse op het terrein toegestane functies middels een functieaanduiding op de verbeelding op specifieke locaties zijn vastgelegd en daardoor niet in de villa kunnen worden gesitueerd. Het aantal mogelijke functies voor de villa is daardoor beperkt. Voorts geldt dat te vestigen functies zullen moeten voldoen aan de voorwaarden uit het Activiteitenbesluit, waarbij geen onevenredige overlast mag worden veroorzaakt op omliggende gevoelige functies.</p> <p>Verder geldt dat in de huidige situatie ter plaatse van de villa (en de rest van het Leeuwbierterrein) sprake is van een bedrijfsbestemming, onder andere ten behoeve van de voormalige brouwerij, op basis waarvan zwaardere en voor reclamant mogelijk meer belastende activiteiten zijn toegestaan dan in de toekomstige situatie.</p>
4.	<p>Reclamant merkt op dat het afvalwater van de woning aan de Plenkertstraat 90 is aangesloten op de rioolaansluiting van de villa (nr. 88). Verzocht wordt bij eventuele werkzaamheden rondom de villa hiermee rekening te houden.</p>	<p>Bij eventuele werkzaamheden rondom de villa zal rekening worden gehouden met de genoemde aansluiting voor afvalwater. Uitgezocht zal worden hoe deze aansluiting in elkaar zit en hoe deze kan worden overgenomen op het (te vernieuwen) rioolstelsel.</p>
5.	<p>Verzocht wordt om bij de plaatsing van afval- en glascontainers rekening te houden met stank- en geluidsoverlast.</p>	<p>Hier is bij de inrichting van het terrein rekening mee gehouden. De opslag van afval- en bijvoorbeeld glas zal intern binnen de bebouwing plaatsvinden, waardoor overlast</p>

		(zowel in visueel opzicht als voor wat betreft stank- en geluidsoverlast) tot een minimum beperkt zal blijven. Ophaaldiensten zullen vanaf de zijde van de oprijlaan het terrein ontsluiten.
--	--	--

Zienswijze 8

	Samenvatting zienswijze bestemmingsplan	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamant stelt dat ondanks dat sprake is van een positief advies van het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie en het Bestuurlijk overleg Nationaal Landschap van de regio Zuid-Limburg, het bieden van nieuwe mogelijkheden voor detailhandel binnen het plangebied in strijd is met besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders over de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg en het huidige gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg', waarin het huidige kernwinkelgebied en het horecaconcentratiegebied is afgebakend als 'concentratiegebied', hetgeen mede gebaseerd is op gemeentelijk beleid.</p> <p>Reclamant is van mening dat sprake is van een perifere locatie en geen centrumrandlocatie en stelt dat het plangebied geen functionele relatie heeft dan wel zal krijgen met het winkel- en horecaconcentratiegebied.</p>	<p>Ten aanzien van de Ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg dient allereerst te worden opgemerkt dat nog geen sprake is van een vastgesteld beleidsdocument. Tevens is sprake van een ontwikkeling, waarvan de voorbereiding al langer loopt dan de in ontwikkeling zijnde structuurvisie. Bij de uitwerking van de plannen is wel al voor een belangrijk deel gehandeld in de geest van de structuurvisie, hetgeen ook geleid heeft tot het positieve advies van het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie en het Bestuurlijk overleg Nationaal Landschap van de regio Zuid-Limburg.</p> <p>Essentieel is dat de ontwikkeling op het Leeuwbieterrein primair is gericht op <u>leisure</u> met detailhandel en horeca als ondergeschikte c.q. ondersteunende functies. Mensen komen er om iets bijzonders te beleven en zich te laten inspireren op het vlak van (wieler)sport, food en cultuur. Het belangrijkste bezoekmotief is vrijetijdsbesteding en niet boodschappen doen of recreatief winkelen. Daarvoor blijft men aangewezen op het centrum van Valkenburg dan wel andere aankoopplaatsen in de regio. Het aanbod wijkt daarbij ook af van het meer kleinschalige centrum.</p> <p>Om die reden is het Leeuwterrein dan ook verder niet aangeduid als specifieke detailhandelslocatie binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. Dit om verdere uitbreiding, anders dan zoals nu voorzien binnen het totaalconcept, te voorkomen.</p> <p>Het Leeuwbieterrein wordt in de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking omschreven als een centrumrandlocatie, gegeven de relatief korte afstand tot het centrum. Er is zeker geen sprake van een perifere locatie. Tot het Grendelplein bedraagt de afstand vanaf de entree Plenkertstraat circa 500 meter. Bovendien kan de Plenkertstraat worden beschouwd als een belangrijke aanloopstraat voor het centrum, met een veelzijdig palet aan winkels, horeca en leisure. Ook is er veel parkeergelegenheid in de omgeving die ook door centrumbezoekers wordt benut, zoals het Odapark.</p>
2.	<p>Gesteld wordt dat sprake is van strijdigheid met het POL2014, waarbij geen rekening wordt gehouden met dynamisch voorraadbeheer en</p>	<p>Ten aanzien van strijdigheid met het POL2014 dient vooropgesteld te worden dat de provincie Limburg reeds heeft aangegeven geen</p>

	<p>het zogenaamde salderingsprincipe zoals dit is opgenomen in de door het college van burgemeester en wethouders ter inzage gelegde Ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg.</p>	<p>aanleiding te zien tot het indienen van zienswijzen, waaruit kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van strijdigheid met het POL2014.</p> <p>Ten aanzien van de Ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg dient allereerst te worden opgemerkt dat nog geen sprake is van een vastgesteld beleidsdocument. Verder geldt dat de ontwikkeling op het Leeuwbieterrein primair is gericht op <u>leisure</u> met detailhandel en horeca als ondergeschikte c.q. ondersteunende functies, waarbij het belangrijkste bezoekmotief vrijetijdsbesteding is en niet boodschappen doen of recreatief winkelen, zoals reeds omschreven bij de gemeentelijke reactie onder a.</p> <p>Verder zal de gemeente Valkenburg aan de Geul elders salderen, zodra er ruimte daartoe beschikbaar komt.</p>
3.	<p>Reclamant merkt op dat het toestaan van detailhandel en horeca op het Leeuwbieterrein leidt tot oneerlijke concurrentie met de gevestigde detailhandels- en horecabedrijven in het centrumgebied, op het vlak van zowel bestemmingsplantechnische mogelijkheden, alsmede op het vlak van bereikbaarheid, parkeermogelijkheden en lagere huisvestingslasten.</p>	<p>In de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking, welke als bijlage in het bestemmingsplan is opgenomen, staat helder geformuleerd, dat juist op het Leeuwbieterrein ruimte bestaat voor relatief grootschalige bedrijfsvormen in combinatie met een goede autobereikbaarheid, waarvoor binnen het fijnmazige historische centrum van Valkenburg geen fysieke ruimte bestaat. Ook bij andere kleinere toeristische plaatsen (qua inwonertal) bestaat behoefte aan grootschaligheid nabij het centrum. Voorbeelden zijn o.a. Zierikzee, Tholen en Oisterwijk. Essentieel is een attractieve looproute naar het historische centrum. De beoogde horeca op het Leeuwbieterrein kenmerkt zich vooral door grootschaligheid en deels ook door binding met het thema Sport en Food. In die zin is het additioneel aan het bestaande aanbod. Bovendien kan sterke leisure niet zonder goede horeca.</p> <p>Voor wat betreft de huisvestingslasten geldt dat sprake is van een private, marktgestuurde aangelegenheid tussen eigenaren en exploitanten.</p>
4.	<p>Reclamant is met betrekking tot de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking van mening dat de effecten van met name de Food Experience worden onderschat en uit de vrees dat gevestigde bedrijven uit het centrumgebied gaan verplaatsen met het risico op verdere leegstand aldaar.</p> <p>Er wordt onder meer aangegeven dat de effecten van het food experience center zich vooral doen voelen binnen het</p>	<p>Essentieel is dat de ontwikkeling Leeuwbieterrein primair is gericht op <u>leisure</u> met detailhandel en horeca als ondergeschikte c.q. ondersteunende functies. Mensen komen er om iets bijzonders te beleven en zich te laten inspireren op het vlak van (wieler)sport, food en cultuur. Het belangrijkste bezoekmotief is vrijetijdsbesteding en niet boodschappen doen of recreatief winkelen. Daarvoor blijft men aangewezen op het centrum van Valkenburg dan wel andere aankoopplaatsen in de regio.</p>

speciaalzakenaanbod, waardoor de effecten aanzienlijk hoger zullen zijn dan de 0,9% zoals in de rapportage aangegeven.

Daarnaast plaatst reclamant twijfels bij de regionale behoefte aan het food experience center en wordt gesteld dat het een utopie is dat de helft van de omzet van buiten de Heuvellandregio zou komen, aangezien consumenten hun bestedingen in de foodsector doorgaans dicht bij huis doen. Reclamant maakt zich dan ook zorgen over de haalbaarheid en duurzaamheid van het foodconcept en de consequenties indien het niet lukt om dit concept conform de regels van het bestemmingsplan in te vullen.

Verder wordt opgemerkt dat er een vergelijkbare ontwikkeling in aantocht is met het Agroleisurepark (ALP) in Nijswiller.

Tot slot wordt ten aanzien van de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking opgemerkt dat de relatie tussen Sport XP en Food XP vergezocht is en dat er in den lande geen vergelijkbare voorbeelden bekend zijn, waarbij bedrijven uit de food- en sportbranche en elkaar hebben opgezocht ten behoeve van synergiewerking.

Veel bestedingen in het concept, ook aan levensmiddelen, komen bovendien van bezoekers van buiten de regio. Het betreft doorgaans bestedingen die elders niet zouden zijn gedaan in de regio, ook niet bij speciaalzaken.

Nieuwe detailhandels-ontwikkelingen moeten uiteraard zorgvuldig worden afgewogen, maar het leisureconcept op het Leeuwbieterrein en de ondergeschikte detailhandel daarbinnen (food, sport) is voldoende onderscheidend en vernieuwend om enige overschrijding van de marktruimte te verantwoorden. Het concept Food XP/Sport XP speelt vooral in op de kwalitatieve behoefte in de regio en daarbuiten. Met name Food XP heeft een relatief beperkte regionale omzetclaim (ca. 0,9% van de totale bestedingen aan levensmiddelen in de regio) en genereert nauwelijks omzeteffecten op het relevante winkelaanbod in de regio. Gegeven de aard van het beoogde versaanbod in de Food Experience zullen de effecten op de speciaalzaken verhoudingsgewijs (relatief bescheiden) wat groter zijn dan op de supermarkten in de regio. Aangezien landelijk het marktaandeel van supermarkten in de sector levensmiddelen (inclusief verswaren) verder groeit, zullen ook zij een bescheiden omzeterderving kunnen ondervinden. Dit aandeel valt echter niet verder te specificeren.

Bovendien is hier sprake van een groeiemarkt: sinds 2010 groeide de omzet bij levensmiddelenzaken gemiddeld met bijna 2% per jaar (CBS). De regionale consumentenverzorging wordt derhalve per saldo versterkt. Voor een nadere toelichting wordt volledigheidshalve verwezen naar de toetsing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ten aanzien van de haalbaarheid van het concept dient te worden opgemerkt dat de ontwikkelaar reeds gevorderde gesprekken voert met een exploitant voor het food experience center, waarbinnen ook al diverse afzonderlijke ondernemers in beeld zijn voor de food market.

Voor wat betreft het Agroleisurepark (ALP) in Nijswiller geldt dat eind 2015 een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, waarna door de initiatiefnemer de aanvraag voor de bestemmingsplanwijziging echter is ingetrokken en de procedure is stopgezet. Tot op heden is er ook nog geen nieuw bestemmingsplan ter inzage gelegd, op basis

		<p>waarvan gesproken zou kunnen worden van een concrete ontwikkeling. Daarnaast wordt het concept voor ALP door de gemeente Valkenburg aan de Geul gezien als een ander concept met andere doelgroep, die niet concurrerend is voor de ontwikkelingen op het Leeuwterrein.</p> <p>Dat bij reclamant geen voorbeelden bekend zijn van situaties waarbij bedrijven uit de food- en sportbranche elkaar hebben opgezocht vanwege synergiewerking, onderstreept de uniciteit van het voorliggende project. Het ontbreken van referenties betekent zeker niet dat het concept niet zou kunnen werken. Vanwege de integrale herontwikkeling van het Leeuwbierterrein tot een uniek concept en de grote overlap in doelgroepen wordt wel degelijk synergie tussen beide functies verwacht.</p>
5.	<p>Kritiek wordt geuit op de wijze waarop met de benodigde parkeercapaciteit wordt omgegaan in verhouding tot de wijze waarop hiermee bij ontwikkeling in het kernwinkelgebied is omgegaan. Hierbij wordt onder meer verwezen naar het centrumplan Aan de Kei, waarbij de ontwikkelaar een parkeergarage heeft moeten aanleggen conform gemeentelijke normen.</p>	<p>Vooropgesteld dient te worden dat uiteraard sprake is van twee ten aanzien van de mogelijkheden voor parkeren, verschillende gebieden. In het kernwinkelgebied is vanuit de historisch gegroeide situatie en vanwege de compactheid de beschikbare ruimte voor parkeerplaatsen nu eenmaal beperkt. In het geval van het Leeuwbierterrein is in de huidige situatie meer ruimte beschikbaar die kan worden toebedeeld aan parkeerplaatsen.</p> <p>Voor ontwikkelingen in het centrumgebied geldt dat deze over het algemeen zijn vrijgesteld van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen, indien het aan fysieke ruimte ter plaatse van de ontwikkeling ontbreekt. Deze verantwoordelijkheid is met de algemene ontheffingregeling bij de gemeente gelegd. Ten aanzien van de door reclamant genoemde parkeergarage bij de ontwikkeling Aan de Kei, wordt opgemerkt de ontwikkelaar een parkeergarage heeft aangelegd conform gemeentelijke parkeernormen. Dat klopt, er wordt echter voorbijgegaan aan het feit dat de gemeente deze garage voor haar kosten heeft laten bouwen. Er is daar zelfs gekozen voor het bouwen van een grotere parkeergarage, dan conform parkeernormen nodig zou zijn. Dit om te voorzien in extra parkeercapaciteit in het centrum.</p> <p>Bij het Leeuwterrein wordt nu gekoerst op het beter benutten van de bestaande parkeergelegenheid in de directe omgeving in combinatie met uitbreiding van het parkeerareaal rondom de locatie. Hiermee kan worden voorzien in de nieuwe parkeerbehoefte.</p>

6.	<p>De vraag wordt gesteld of de aanscherping van de definities ten aanzien van het Food Experience concept voldoende waarborgen dat in de toekomst geen ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden. Hierbij wordt opgemerkt dat ook de twee zelfstandige horecavestigingen onder de definitie van Food Experience Center vallen en dat de beoogde Happy Italy niet binnen een concept gericht op Limburgse gastronomie en streekproducten te maken heeft.</p> <p>Verder wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan weliswaar gesteld wordt dat het food experience center een showcase is voor hetgeen de Limburgse gastronomie te bieden heeft en dat geen sprake is van een foodretailconcept, maar dat de food market hier haaks op staat.</p>	<p>In de regels vindt nog een verdere aanscherping plaats van de definities met betrekking tot de Food XP, het food experience center en de food market, om mogelijk ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en om het bestemmingsplan nog nadrukkelijker te laten aansluiten op de beoogde ontwikkeling en het beoogde concept. Dit neemt niet weg dat ondersteunende horeca van essentieel belang is voor een goed leisureconcept en vandaar dat maximaal twee zelfstandige horecavestigingen binnen het food experience center zijn toegestaan. Voor deze zelfstandige horecavestigingen geldt in afwijking van de overige functies binnen het food experience center dat deze niet noodzakelijkerwijs productie- en/of streekgebonden hoeven te zijn, hoewel dit uiteraard wel mogelijk is en uitstekend zou passen binnen het totaalconcept.</p> <p>Ten aanzien van het food experience center en de food market, geldt dat sprake is van ontwikkeling primair gericht op leisure met onder meer de verkoop van producten aan bezoekers als ondergeschikte c.q. ondersteunende functie. Mensen komen er om iets bijzonders te beleven en zich te laten inspireren op het vlak van food en cultuur. Het belangrijkste bezoeks-motief is vrijetijdsbesteding en niet boodschappen doen of recreatief winkelen. Ter plaatse van het food experience center is het dan ook de bedoeling dat niet alleen sprake is van verkoop van producten maar ook van bereiding ter plaatse, waarbij de bezoekers in het proces van totstandkoming van het product worden meegenomen en de producten en de bereiding ervan kunnen ervaren, beleven, proeven etc. Zo zal in de regels van het bestemmingsplan verder ook worden vastgelegd dat sprake dient te zijn van minimaal 5 verkooppunten. Verder wordt vastgelegd dat het aandeel etenswaren minimaal 75% van het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de verkoop dient te bedragen. Ook is vastgelegd dat voor minimaal 70% van het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de verkoop sprake dient te zijn van productiegebonden detailhandel en/of streekgebonden producten.</p>
7.	<p>In de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven dat de eerder ingediende inspraakreactie als ingelast dient te worden beschouwd.</p>	<p>Voor de gemeentelijke reactie met betrekking tot de inspraakreactie wordt volledigheidshalve verwezen naar de 'nota vooroverleg en inspraak' zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie naar aanleiding van de ingediende zienswijze.</p>

Samenvatting zienswijze omgevingsvergunning	Gemeentelijke reactie
<p>Reclamanten hebben naast een zienswijze op het bestemmingsplan tevens een zienswijze op het ontwerp besluit omgevingsvergunning ingediend. Deze zienswijze is van eenzelfde inhoudelijke strekking als de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan. Voor de samenvatting wordt daarom volledigheidshalve verwezen naar de samenvatting van de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan.</p>	<p>Voor de gemeentelijke reactie ten aanzien van het ontwerp besluit omgevingsvergunning wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan.</p>

Zienswijze 9

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamant merkt ten aanzien van de parkeervoorziening aan de oostzijde van het Leeuwbieterterrein op dat in paragraaf 3.4 van de toelichting weliswaar aandacht wordt besteed aan de landschappelijke waarden, maar dat het deel van het parkeerterrein hier naar mening van reclamant onterecht van wordt uitgezonderd, ondanks de compensatie door aanleg van natuurgebied die in dezelfde paragraaf wordt genoemd. Verder wordt gesteld dat de parkeerplaatsen op een locatie komen te liggen die volgens het POL 2014 daarvoor niet bestemd is. Hierbij wordt ook opgemerkt dat de stelling in de toelichting dat in het buitengebied ook <i>‘verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing aanwezig zijn’</i> onjuist wordt geacht aangezien deze functies allen in het gebied gekenmerkt als <i>‘overig bebouwd gebied’</i> gelegen zijn.</p>	<p>Dat ter plaatse van het aan te leggen parkeerterrein geen natuurontwikkeling zal plaatsvinden is een logisch gevolg van het feit dat ter plaatse parkeerplaatsen voorzien zijn. Juist door de parkeerplaatsen zoveel mogelijk aansluitend op bestaande bebouwing en aan de oostzijde van het plangebied te situeren, kan in een aaneengesloten gebied ten westen ervan worden voorzien in natuurontwikkeling, waarmee een opwaardering van het gebied plaatsvindt.</p> <p>Dat parkeerplaatsen worden gesitueerd op een locatie die volgens het POL2014 niet bij uitstek bedoeld is voor een dergelijke functie, neemt niet weg dat een dergelijke functie ter plaatse niet gerealiseerd kan worden. De daadwerkelijke bestemming van de gronden wordt vastgelegd in het bestemmingsplan en indien sprake is van een functie die niet direct past binnen het gemeentelijk beleid, dan dient hiervoor compensatie plaats te vinden volgens de provinciale en gemeentelijke richtlijnen. Hieraan wordt invulling gegeven middels de natuurontwikkeling.</p> <p>Ten aanzien van de in de toelichting opgenomen tekst ten aanzien van de zone <i>‘buitengebied’</i> dient te worden opgemerkt dat dit een algemene beschrijving betreft van de zone <i>‘buitengebied’</i> voor geheel Limburg. Dit staat los van de situatie ter plaatse van het plangebied.</p>
2.	<p>Opgemerkt wordt dat het parkeerterrein strijdig is met de huidige bestemming, met de zonering <i>‘buitengebied’</i> uit het POL2014 en met de waarde die voorheen door de gemeente Valkenburg aan de Geul aan deze locatie werd toegekend, namelijk <i>‘het doorzicht naar de groene vleugels’</i>, op basis waarvan andere ontwikkelingsplannen in het verleden zijn afgewezen omdat deze het zicht naar de groene vleugels zouden belemmeren. Reclamant is van mening dat de parkeerplaatsen op gelijke wijze deze waarde aantasten.</p>	<p>Voor wat betreft het doorzicht naar de groene vleugels dient te worden opgemerkt dat bij de aanleg van de parkeervoorziening uitdrukkelijk geen sprake is van de realisatie van gebouwen, die een veel grotere impact hebben op zichtlijnen dan parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, die slechts een beperkte hoogte hebben. Vanuit deze achtergrond wordt het aanleggen van een parkeervoorziening minder bezwaarlijk geacht dan het realiseren van bebouwing in dit gebied. Van een op gelijke wijze aantasten van de betreffende waarden is dan ook geen sprake.</p>
3.	<p>Opgemerkt wordt dat indien het belang en de waarde van <i>‘het doorzicht naar de groene vleugels’</i> nu niet meer zou gelden, de redenen van afwijzing van in een eerder stadium door reclamant ingediend bouwplan niet meer valide zijn. Verzocht wordt om in overleg te treden over de wijze waarop de zienswijze gecombineerd kan worden met het in de ontwikkeling van het Leeuwbieterterrein</p>	<p>Het feit dat ter plaatse parkeerplaatsen worden toegestaan betekent niet dat geen belang wordt gehecht aan het doorzicht naar de groene vleugels. Zoals reeds opgemerkt onder 2, is de impact van parkeerplaatsen voor zichtlijnen minder groot dan van bebouwing.</p> <p>De ontwikkelingen binnen het plangebied staan verder los van de wensen van reclamant ten</p>

	betrekken van het perceel van reclamant.	aanzien van ontwikkelingsmogelijkheden op een aangrenzend perceel. Het staat eenieder echter vrij om (opnieuw) een principeverzoek tot medewerking in te dienen bij de gemeente, waarna de aanvraag op haar eigen merites en op grond van actuele beleidsinzichten beoordeeld zal worden.
--	--	---

Zienswijze 10

	Samenvatting zienswijze bestemmingsplan	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamant merkt op het prettig te vinden om te kunnen constateren dat in het ontwerp bestemmingsplan, ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan, wijzigingen zijn doorgevoerd ter beperking van de detailhandelsmogelijkheden. Desalniettemin wordt verdere aanscherping van met name enkele begripsbepalingen wenselijk geacht:</p> <p>a) In de begripsbepalingen dient beter te worden verduidelijkt dat binnen het food experience center uitsluitend etenswaren verkocht mogen worden.</p> <p>b) Voorgesteld wordt in de begripsbepalingen m.b.t. de food experience ‘in hoofdzaak’ te vervangen door ‘uitsluitend’, of in ieder geval om aan ‘in hoofdzaak’ concrete percentages te koppelen wat betreft vloeroppervlak en/of omzet. Hierbij wordt gedacht aan 75%.</p> <p>c) De begripsbepaling van ‘productie- en/of streekgebonden’ wordt te ruim geacht en de term ‘bij voorkeur’ maakt de definitie naar mening van reclamant zinledig aangezien het als zodanig geen afdwingbare voorwaarde is. Verzocht wordt onder meer de ‘verwerking in de regio’ te vertalen in afdwingbare vorm.</p> <p>d) Verzocht wordt in de regels afdwingbaar te maken dat sprake is van meerdere exploitanten, bijvoorbeeld in de vorm van nadere opsplitsing/ compartimentering of maximale grootte van een stand/unit (oppervlak ter exploitant) op te nemen.</p> <p>e) Ten aanzien van de detailhandel/verkoop in het ‘sport experience center’ wordt een nadere afbakening gevraagd, in die zin dat hier geen sprake mag zijn van de verkoop van producten die deel uitmaken van een regulier supermarktassortiment en zeker geen food-producten. Deze beperking van mogelijkheden ten aanzien van detailhandel/verkoop dient voor het gehele plangebied te gelden.</p>	<p>a) Binnen de food market zal in hoofdzaak sprake zijn van verkoop van food-producten/ etenswaren. In zeer beperkte, maar altijd in ondergeschikte mate, kan echter ook sprake zijn van de verkoop van aanverwante productie- en/of streekgebonden producten die niet binnen de categorie food-producten vallen. Het wordt niet wenselijk geacht om dit volledig uit te sluiten. Om mogelijke onduidelijkheid hierover te voorkomen is in de begrippen van het bestemmingsplan de aanvulling opgenomen dat binnen de food market voor minimaal 75% van het bruto vloeroppervlak sprake dient te zijn van de verkoop van etenswaren.</p> <p>b) Om enige onduidelijkheid omtrent de term ‘in hoofdzaak’ te voorkomen is besloten om in de regels te verankeren dat de voor minimaal 70% van het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de verkoop sprake dient te zijn van productiegebonden detailhandel en/of streekgebonden producten.</p> <p>c) In de begripsbepaling ‘streekgebonden producten’ is als strikte voorwaarde gesteld dat de belangrijkste grondstoffen voor de producten als streek eigen (regio Zuid-Limburg en Voerstreek) dienen te worden beschouwd en/of dat de producten volgens streektraditie zijn geproduceerd/geteeld. Daarnaast geldt aanvullend hierop dat de verwerking en/of productie bij voorkeur plaatsvindt in de regio (Zuid-Limburg en Voerstreek) of volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van de regio. Het feit dat de belangrijkste grondstoffen als streek eigen dienen te worden beschouwd en/of de producten volgens streektraditie zijn geproduceerd/geteeld biedt voldoende duidelijkheid om ervoor te zorgen dat sprake is van producten die passen binnen het thematische concept van de food experience, dat zijn kracht en bestaansrecht juist ontleent aan deze streekverbondenheid.</p> <p>d) Om enige vorm van onduidelijkheid ten aanzien van de invulling van de food market te voorkomen, wordt een minimaal aantal verkooppunten verankerd in de regels van het bestemmingsplan. Het minimale aantal verkooppunten zal worden vastgelegd op vijf. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit aantal in de praktijk op basis van de huidige inzichten hoger zal liggen.</p> <p>e) In de specifieke gebruiksregels van de</p>

	<p>bestemming 'Gemengd' is reeds opgenomen dat detailhandel uitsluitend is toegestaan in de vormen zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving en daarnaast zijn supermarkten voor het gehele plangebied reeds volledig uitgesloten. Dit impliceert uiteraard ook dat detailhandel met een supermarktassortiment is uitgesloten, hetgeen ook geldt voor het sport experience center dat binnen de bestemming 'Gemengd' ligt. Verder is in de regels de voorwaarde opgenomen dat sprake dient te zijn van aan het sport experience center gerelateerde retailvestigingen, als gevolg waarvan evenmin sprake kan zijn van een supermarktassortiment. Desondanks is in de regels een verduidelijking doorgevoerd, waarbij voor de aan de sport experience center gerelateerde retail de voorwaarde is opgenomen dat sprake dient te zijn van 'voor wat betreft het assortiment' aan het sport experience center gerelateerde retail.</p>
--	---

Samenvatting zienswijze omgevingsvergunning		Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant merkt op dat de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.	Voor de gemeentelijke reactie ten aanzien van het ontwerp besluit omgevingsvergunning wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan.
2.	Reclamant is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen en in het bijzonder niet voldoet aan de norm van een goede ruimtelijke ordening, als gevolg waarvan het ontwerp bestemmingsplan (alook een eventueel ongewijzigd vast te stellen bestemmingsplan), niet kan dienen als planologisch toetsingskader voor de omgevingsvergunning en ook niet kan worden overgegaan tot verlening van de omgevingsvergunning. Als gevolg daarvan resteert een aanvraag om omgevingsvergunning die in strijd is met de vigerende bestemming en die derhalve zou moeten worden geweigerd.	In de regels van het bestemmingsplan zijn enkele wijzigingen doorgevoerd, waarmee deels aan de door reclamant wenselijk geachte aanscherpingen in het planologisch toetsingskader tegemoet wordt gekomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijzen van reclamant ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan.
3.	Reclamant merkt op dat het erop lijkt dat in de ontwerp omgevingsvergunningaanvraag en de daarbij behorende tekeningen wordt uitgegaan van een oppervlakte voor detailhandel/verkoopmogelijkheid, die veel ruimer is dan in het ontwerpplan is toegestaan, waarmee de ontwikkeling (te) dicht bij een reguliere detailhandelslocatie komt en als gevolg daarvan in strijd zou zijn	Het uitgangspunt is en blijft dat maximaal 950 vierkante meter bruto vloeroppervlak mag worden ingevuld ten behoeve van rechtstreekse verkoop van producten aan de bezoekers, waarbij in de regels nog wordt toegevoegd dat binnen de food market sprake dient te zijn van minimaal 5 verkooppunten, waarmee, in combinatie met de toegestane producten, nog eens extra wordt benadrukt dat van een

	<p>met de bedoelingen en uitgangspunten van de gemeente inzake het concentreren van detailhandel in het centrum. Reclamant vraagt zich af of het de bedoeling van aanvrager is de optelsom van de aangeduide oppervlakten 'winkelruimte' en 'winkelfunctie' niet volledig te benutten en dat daarbinnen invulling mag plaatsvinden met het in het (ontwerp-)plan genoemde maximale oppervlak van 950 vierkante meter. In overweging wordt gegeven om, indien tot verlening van de omgevingsvergunning zou worden overgegaan, op z'n minst een voorschrift toe te voegen aan de omgevingsvergunning waarin het maximaal aantal voor detailhandel/verkoop in gebruik te nemen oppervlak nog een keer expliciet worden bevestigd.</p>	<p>reguliere detailhandelslocatie zoals bedoeld door reclamant geen sprake zal zijn.</p>
4.	<p>Opgemerkt wordt dat de in de regels opgenomen beperkingen ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vierkante meters detailhandel/verkoop uiteraard ook voor het sport experience center' gehandhaafd dienen te worden en niet in ruimere maten detailhandel/verkoop mag worden toegestaan dan op basis van het (ontwerp-)plan is toegestaan. In de vergunning zou kortom op adequate wijze het in het (ontwerp-)plan genoemde maximale oppervlak voor detailhandel/verkoop moeten worden verankerd.</p>	<p>Reclamant merkt terecht op dat de te verlenen omgevingsvergunning zal moeten voldoen aan het planologisch toetsingskader, zijnde de regels van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunningaanvraag en te verlenen vergunning, zullen waar nodig zodanig worden aangescherpt dat geen sprake meer kan zijn van enige vorm van onduidelijkheid en zodanig dat de omgevingsvergunning voldoet aan het planologisch toetsingskader.</p>

Zienswijze 11

	Samenvatting zienswijze bestemmingsplan	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamanten zijn van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Hierbij wordt onder meer gewezen op de naar mening van omwonenden reeds bestaande verkeersdruk/verkeersonveiligheid, parkeerdruk, geluidbelasting en luchtverontreiniging, zowel in z'n algemeenheid als bij evenementen, welke als gevolg van de planvorming zullen toenemen. Gesteld wordt dat in de onderzoeken en afwegingen geen sprake is van integrale en gecumuleerde, objectieve en actuele waarden met betrekking tot verkeersintensiteiten en diverse emissies, c.q. belasting, die van belang zijn om de gevolgen voor de leefbaarheid en de kwaliteit van vooral de woon- en natuurfunctie te beoordelen c.q. af te wegen.</p>	<p>In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het Leeuwbieterrein en het daartoe opgestelde bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, naar zowel geluidbelasting als luchtkwaliteit, die geheel volgens de daarvoor geldende wettelijke normen zijn uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare effecten of overschrijdingen van normen. Ook vanuit verkeerskundig oogpunt is gebleken dat de ontwikkeling passend wordt geacht. Dit neemt niet weg dat de zorg van omwonenden voor de gemeente een belangrijk punt van aandacht is. Om die reden zal voor het verdere ontwerp van het noordelijke gedeelte van het Leeuwterrein nog een nadere afstemming gaan plaatsvinden met omwonenden.</p>
	<p>Specifiek ten aanzien van het wegennet en met name de Prinses Beatrixsingel wordt opgemerkt dat sprake is van zware overbelasting. Ook wordt opgemerkt dat sprake is van verkeershinder door te hard rijden.</p> <p>Gewezen wordt onder meer op de toegevoegde afrit van de A79 en de als gevolg hiervan toegenomen verkeersbelasting, in relatie waarmee in de gemeenteraad in 2009 gesteld is dat rekening moet worden gehouden met verkeersarrangementen om maatregelen te bekostigen en dat onderzoek gedaan moest worden naar de consequenties van de aanpassing in de hoofdverkeersstructuur voor het onderliggende wegennet, waaronder de route Beekstraat - Prinses Beatrixsingel.</p> <p>Ook wordt gewezen op het besluit om de realisatie van een transferium geen doorgang te laten vinden, waardoor niet gewerkt wordt aan duurzame oplossingen voor de groeiende verkeersproblematiek als flankerende maatregel voor de intensivering van toeristische functies.</p>	<p>In het kader van het bestemmingsplan is de verkeersbelasting die voortkomt uit de herontwikkeling van het Leeuwterrein inzichtelijk gemaakt. Hierbij is gebruik gemaakt van verkeers(prognose)modellen die zijn afgestemd op zowel de huidige als de toekomstige (verkeerskundige) situatie. Hieruit blijkt dat de hoeveelheid verkeer op de Prinses Beatrixsingel in de huidige situatie veel lager is dan wat de weg in theorie (conform de richtlijnen die daarvoor gelden) kan verwerken. De Prinses Beatrixsingel is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom en is een route die functioneert als ontsluiting van het centrum van Valkenburg. Dat betekent dat de weg is bedoeld voor het aan- en afvoeren van verkeer tussen bijvoorbeeld woonwijken en stroomwegen zoals de A79. Zo is dit ook in de actuele wegcategory vastgelegd. De verkeerskundige effecten van de herontwikkeling resulteren weliswaar in een beperkte toename van verkeer op deze weg, maar ook mét deze toename wordt de maximale afwikkelcapaciteit niet bereikt. Met andere woorden: als de herontwikkeling is gerealiseerd zal de hoeveelheid verkeer op de Prinses Beatrixsingel de acceptabele grenswaarden hiervoor niet overschrijden.</p> <p>In aanvulling hierop blijkt ook geen sprake te zijn van een (structurele) capaciteitoverschrijding op het omliggende wegennet. Er kan uiteraard niet worden uitgesloten dat de verkeersdruk tijdens bijvoorbeeld grote evenementen zoals de</p>

		<p>kerstmarkt tijdelijk toeneemt. De omliggende verkeersstructuur is echter voldoende geschikt om dit op te vangen. Hierbij dient verder te worden opgemerkt dat piekmomenten nooit maatgevend mogen (of kunnen) zijn voor de inrichting van een weg. Het gemiddelde/ reguliere gebruik is maatgevend.</p> <p>Dat er een verschil bestaat tussen de theoretische capaciteit van wegen (objectief criterium) en de wijze waarop door omwonenden verkeersdruk en verkeersonveiligheid kan worden ervaren (subjectief criterium) bestaat geen twijfel. Voor wat betreft verkeersveiligheid zal daarom bij de uitwerking van de nieuwe inritten tot de parkeerterreinen extra aandacht worden besteed aan een verkeersveilige inrichting. Van een verkeersonveilige situatie als gevolg van de ontwikkeling zal in de toekomstige situatie dan ook geen sprake zijn.</p> <p>Voor wat betreft te hard rijden geldt dat dit niet middels een bestemmingsplan te reguleren valt. Dit heeft te maken met het gedrag van verkeersdeelnemers. Opgemerkt dient te worden dat op basis van recente metingen met radarapparatuur geen sprake is van structureel te hard rijden van verkeersdeelnemers. Het betreft incidenteel gedrag. Op basis van deze objectieve gegevens worden er op dit moment geen maatregelen noodzakelijk geacht om de snelheid te beïnvloeden.</p> <p>Daarnaast heeft de gemeente in 2015 een veilige school- en thuisroute aangelegd op en rondom de Prinses Beatrixsingel nabij de basisschool. Ook in dit kader is onveiligheid niet aan de orde.</p> <p>Desalniettemin zal, zoals reeds genoemd, bij de uitwerking van de nieuwe inritten tot de aan te leggen parkeerterrein extra aandacht aan een verkeersveilige inrichting worden besteed.</p>
3.	De mening wordt geuit dat het niet opnemen van evenementen in het bestemmingsplan de omwonenden rechtsonzekerheid ontnemt.	Omdat het nog niet duidelijk is of het in de toekomst de bedoeling is om op het Leeuwbieterrein evenementen te organiseren en indien dit het geval zou zijn, in welke vorm en omvang dat zou zijn, is besloten om evenementen niet rechtstreeks mogelijk te maken. Dit juist ook met het oog op de belangen van omwonenden. Indien een initiatiefnemer in de toekomst een evenement wenst te organiseren, zal hiervoor een afzonderlijke vergunning aangevraagd moeten worden, met bijbehorende rechtsbeschermingsmogelijkheden voor belanghebbenden. In het kader van een mogelijke vergunningaanvraag zal door de

		<p>initiatiefnemer aangetoond moeten worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de belangen van omwonenden niet onevenredig geschaad worden.</p>
4.	<p>Opgemerkt wordt dat de nieuwe ontwikkeling voorbij gaat aan de leefbaarheid en kwaliteit van het natuurgebied Ingendael en dat expliciet wordt aangestuurd op het treffen van tijdelijke parkeervoorzieningen binnen de natuurfunctie.</p>	<p>Zoals blijkt uit de diverse uitgevoerde ecologische onderzoeken, is geen sprake van een onevenredig negatieve invloed op omliggende natuurgebieden. Voor wat betreft het treffen van tijdelijke parkeervoorzieningen binnen de natuurfuncties dient te worden opgemerkt dat deze mogelijkheid weliswaar is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul' dat voor een groot deel van het gebied tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel van toepassing is, maar dat deze in het nieuwe bestemmingsplan juist wordt verwijderd. Parkeren is binnen de toekomstige natuurbestemming uitdrukkelijk niet toegestaan. De zone tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel wordt juist ontwikkeld tot natuurgebied, waarmee de natuurwaarden binnen dit gebied worden versterkt en waarbij ook aansluiting wordt gezocht bij de kernkwaliteiten van het landschap en bij de natuurontwikkeling Geuldal en Ingendael. Door het opnemen van de bestemming 'Natuur' voor dit gebied wordt de basis gelegd voor deze beoogde natuurontwikkeling en wordt er daarnaast voor gezorgd dat de toekomstige natuurlijke en landschappelijke waarden worden beschermd.</p>
5.	<p>Met betrekking tot de toekomstige natuurwaarden wordt opgemerkt dat deze niet objectief begrensd zijn. Gevreesd wordt voor verdere vochtoverlast, onder meer als gevolg van de verdere vernatting van het gebied en de aanleg van een vijver.</p>	<p>Voor wat betreft de toekomstige natuurwaarden is van belang dat middels het bestemmingsplan slechts het kader wordt gecreëerd waarbinnen de toekomstige natuurontwikkeling kan plaatsvinden. Hierbij wordt de bestaande agrarische bestemming voor het overgrote deel gewijzigd in een natuurbestemming, waardoor ongewenste activiteiten binnen een natuurgebied (waaronder parkeren) in de toekomst worden uitgesloten. De toekomstige herinrichting van het natuurgebied, die in nauwe samenspraak met onder meer de provincie Limburg en het Waterschap Limburg plaatsvindt, zal er naar verwachting juist toe leiden dat de vochtoverlast voor omwonenden afneemt. Daarnaast zal voor de vijver gelden dat deze volledig afgesloten wordt van watersystemen in de omgeving, zoals de Geul en het grondwater. Op deze wijze zal de vijver geen vochtoverlast tot gevolg kunnen hebben.</p>
6.	<p>Gewezen wordt op het ontbreken van een proefsleuvenonderzoek en het advies van het Waterschap Limburg.</p>	<p>In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het Leeuwbierterein is inmiddels een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd voor de terreindelen waar de toekomstige bebouwing en de visvijver voorzien zijn. Het proefsleuvenonderzoek is</p>

gecombineerd met een booronderzoek ter plaatse van de voorziene parkeerplaatsen direct ten noorden en zuiden van de Prinses Beatrixsingel.

Tijdens het onderzoek zijn geen antropogene (door menselijke activiteiten ontstane) sporen aangetroffen. Wel zijn in totaal 15 vondsten aangetroffen en gedocumenteerd. Deze zijn allemaal afkomstig uit natuurlijke lagen. De vondsten worden overgedragen aan het 'Provinciaal Depot voor Bodemvondsten Provincie Limburg'.

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek is een selectieadvies opgesteld. Hieruit blijkt dat het terrein waarvoor op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan de aanduiding 'vijver' is opgenomen, volledig kan worden vrijgegeven voor nader onderzoek. De ter plaatse in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' is dan ook verwijderd.

Voor de parkeerterreinen direct ten noorden en zuiden van de Prinses Beatrixsingel, waarvoor eveneens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing is, geldt op basis van het selectieadvies dat de ondergrens voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek kan worden gewijzigd naar 0,6 meter onder het maaiveld in combinatie met een minimale bodemverstoring van 1.000 m². Aangezien voor de aanleg van de parkeerterreinen geen bodemverstoring dieper dan 0,6 meter onder het maaiveld zal plaatsvinden over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², vormt de dubbelbestemming voor de aanleg van de parkeerterreinen geen belemmering meer.

Voor het zuidwestelijke deel van het plangebied, waar het fietshotel, het cycle center en het Shimano Experience Center voorzien zijn, blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat dat het potentieel archeologische niveau zich bevindt tussen 1,6 en 2,7 meter onder het maaiveld. Aangezien ter plaatse geen verstoringen dieper dan 1,6 meter voorzien zijn, vormen de ter plaatse geldende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen ter plaatse.

De terreindelen met aangepaste toegestane verstoringsdieptes zijn in de regels en op de verbeelding specifiek aangeduid binnen de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen. In de regels zijn hier vervolgens de toegestane verstoringsdieptes aan gekoppeld.

		<p>Voor wat betreft het advies van het Waterschap Limburg geldt dat op 2 november 2017 advies is uitgebracht. Hierbij is aangegeven dat uitsluitend voor een deel van de gronden ter plaatse van het te realiseren sport experience center op basis van de Keur een vergunningplicht geldt in verband met de ligging binnen de inundatiezone van de Geul. De betreffende gronden zijn namelijk bedoeld voor de opvang van water op het moment dat de Geul buiten de oevers treedt. De benodigde vergunning zal tijdig worden aangevraagd. Uit de nadere uitwerking van het voorterrein zal blijken in hoeverre het gebied rondom het sport experience center nog als inundatiegebied aangeduid dient te worden richting toekomst. Omdat deze plannen nog niet voldoende concreet zijn uitgewerkt op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan blijft de huidige dubbelbestemming 'Waterstaat - Inundatiegebied' vooralsnog in stand. In het totaalplan (zowel het terrein ten noorden van de Geul als het gebied ten zuiden van de Geul) wordt voorzien in voldoende bergingscapaciteit om het verlies aan berging ten behoeve van de nieuwe gebouwen te compenseren.</p> <p>Verder geldt dat in nauw overleg met het Waterschap Limburg is overeengekomen dat hemelwater op het terrein zelf zal worden gebufferd, waarna het gedoseerd zal worden afgevoerd op de Geul.</p>
7.	<p>Bezwaar wordt gemaakt tegen de conclusies ten aanzien van de vormvrij m.e.r.-beoordeling. Reclamanten zijn van mening dat er wel degelijk effecten zullen optreden als gevolg van de ontwikkeling.</p>	<p>In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt verwezen naar de diverse onderliggende onderzoeken die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. Dat mogelijk sprake is van effecten is evident. Iedere ontwikkeling, zowel groot als klein, heeft bepaalde effecten, die zowel positief als negatief kunnen zijn of een combinatie hiervan. Middels de diverse onderzoeken is echter aangetoond dat de mogelijke effecten binnen de hiervoor gestelde normen vallen c.q. niet significant zijn.</p>
8.	<p>Reclamanten wijzen op de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rol van de provincie Limburg bij het plan en zijn van mening dat gelet op deze rol onvoldoende recht wordt gedaan aan de 'eigen' provinciale belangen m.b.t. natuur binnen het Ingendael.</p>	<p>Mede ook gelet op de provinciale belangen ten aanzien van natuur, heeft gedurende het proces uitvoering overleg en afstemming met onder meer de provincie Limburg plaatsgevonden, onder meer over de wijze waarop de natuurbelangen zo goed mogelijk kunnen worden vertegenwoordigd in het bestemmingsplan. Dit heeft er onder meer toe geleid dat aan vrijwel het gehele gebied tussen de Geul en de Prinses Beatrixsingel de bestemming 'Natuur' is toegekend, waarbinnen verdere natuurontwikkeling kan plaatsvinden.</p>

		<p>Ook deze natuurontwikkeling zal in overleg en nauwe samenwerking met de provincie Limburg en bijvoorbeeld ook het Waterschap Limburg verder uitgewerkt worden.</p> <p>Daarnaast zal de uiteindelijke inrichting van het gebied tussen de Prinses Beatrixlaan en de Geul ook besproken worden met omwonenden, waarbij aan omwonenden de mogelijkheid zal worden geboden om mee te denken over de toekomstige inrichting van het gebied.</p>
9.	<p>Opgemerkt wordt dat de gemeenteraad op 4 september 2017 middels een raadsnotitie is voorgesteld in te stemmen met de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Leeuwbeerbrouwerij, hetgeen volgens reclamanten zou leiden tot een vooringenomen besluitvorming over het nog vast te stellen bestemmingsplan en daarmee een zuivere en onafhankelijke belangenafweging tekort zou worden gedaan.</p>	<p>In de betreffende raadsvergadering is met name ingestemd met het financiële kader voor de herontwikkeling. Tevens is op hoofdlijnen ingestemd met het voorliggende plan voor herontwikkeling. De volgende stap is het definitief verankeren hiervan in een bestemmingsplan. De gemeenteraad zal daarbij, conform haar publiekrechtelijke taak, toetsen of de gewenste herontwikkeling en de vertaling daarvan in een nieuw bestemmingsplan ook passend zijn.</p>
10.	<p>Opgemerkt wordt dat de economische uitvoerbaarheid nog niet volledig is onderbouwd c.q. nog de nodige onzekerheden bevat, zoals met name t.a.v. een onrendabele top. Tevens bestaat naar mening van reclamanten onzekerheid over de vraag of medefinanciering in overeenstemming is met Europese regels hiervoor.</p>	<p>Met het bovengenoemde raadsbesluit is het financiële kader in relatie tot de raamovereenkomst tussen Wyckerveste, provincie Limburg en gemeente Valkenburg aan de Geul akkoord bevonden. In het kader hiervan heeft tevens een toetsing plaatsgevonden ten aanzien van de Europese regels inzake staatssteun, waaruit is gebleken dat aan de betreffende regels wordt voldaan. Tevens is hiermee de onrendabele top afgedekt.</p>
11.	<p>Bezwaar wordt gemaakt tegen het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van het rijksmonument, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.</p>	<p>Momenteel is de rijksmonumentale bebouwing aan het verpauperen en dreigt deze zonder herontwikkeling van het Leeuwbeerterrein verder te verpauperen of zelfs (al dan niet geheel) verloren te gaan voor toekomstige generaties. Er is zowel de gemeente, de provincie Limburg, de ontwikkelaar als de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed veel aan gelegen om de monumentale waarden te behouden. Met de voorgenomen herontwikkeling van het Leeuwbeerterrein wordt juist een essentiële bijdrage geleverd aan het behoud van de monumentale waarden. Bij de uitwerking van de plannen voor het Leeuwbeerterrein in z'n algemeenheid en de rijksmonumentale bebouwing in het bijzonder, is uitvoerig overleg gepleegd met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, waarbij vanuit de Rijksdienst strikte richtlijnen zijn gehanteerd voor het behoud van de monumentale waarden. Dit heeft ertoe geleid dat voor de huidige plannen een akkoord is verkregen van de Rijksdienst, welke in deze de bevoegde instantie is inzake aanvragen voor een omgevingsvergunning met betrekking tot werkzaamheden aan rijksmonumenten.</p>

		Daarnaast dient te worden opgemerkt dat in het kader van de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein een uitgebreid gebieds- en bouwhistorisch onderzoek is uitgevoerd, waarin de bestaande cultuurhistorische waarden zorgvuldig in beeld zijn gebracht, zodat daar bij de verdere planontwikkeling zoveel mogelijk rekening kon worden gehouden. Het betreffende onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
12.	Verzocht wordt het voorgenomen ontwerp bestemmingsplan te heroverwegen, aan te passen, dan wel niet vast te stellen.	De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan te heroverwegen of om niet over te gaan tot vaststelling hiervan.

Samenvatting zienswijze omgevingsvergunning	Gemeentelijke reactie
Reclamanten hebben naast een zienswijze op het bestemmingsplan tevens een zienswijze op het ontwerp besluit omgevingsvergunning ingediend. Deze zienswijze is van eenzelfde inhoudelijke strekking als de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan. Voor de samenvatting wordt daarom volledigheidshalve verwezen naar de samenvatting van de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan.	Voor de gemeentelijke reactie ten aanzien van het ontwerp besluit omgevingsvergunning wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijze 12

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan is beoordeeld op de adequate doorwerking van provinciale belangen. De in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro gemaakte opmerkingen zijn in voldoende mate in het plan meegenomen. Er wordt geen aanleiding gezien tot het indienen van een zienswijze.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Overzicht aanpassingen vast te stellen bestemmingsplan

Als gevolg van de gemeentelijke reactie ten aanzien van de ontvangen zienswijzen in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, zullen de volgende zaken worden opgenomen/aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan.

Verbeelding

Op basis van de uitgevoerde archeologische onderzoeken en het op basis daarvan opgestelde selectieadvies, zijn de terreindelen met aangepaste toegestane verstoringsdieptes in de regels en op de verbeelding binnen de betreffende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' specifiek aangeduid, middels de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - verstoringsdiepte 0,6 m-mv' en 'specifieke vorm van waarde - verstoringsdiepte 1,6 m-mv'. In de regels zijn hier vervolgens de toegestane verstoringsdieptes aan gekoppeld.

Regels

In de begrippen worden enkele wijzigingen aangebracht om de leesbaarheid en toetsbaarheid van het bestemmingsplan te vergroten:

Het begrip 'ambacht(elijk)' is aangescherpt en meer toegespitst op dit bestemmingsplan.

Het begrip 'productiegebonden detailhandel' komt als volgt te luiden: *"detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces."*

Het begrip 'Food XP' komt als volgt te luiden: *"een verzameling aan functies passend binnen en onderdeel vormend van een totaalconcept in het kader van in hoofdzaak de Limburgse gastronomie, waarbinnen op kleine schaal voornamelijk ambachtelijk bereide en ter plaatse geproduceerde producten en streekproducten getoond en door bezoekers geproefd en gekocht kunnen worden, met dien verstande dat het totale bruto vloeroppervlak ten behoeve van verkoop niet meer dan 950 m² mag bedragen, waarbij de verkoop uitsluitend is toegestaan in de vorm van een food market en voor minimaal 70% van het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de verkoop sprake dient te zijn van productiegebonden detailhandel en/of streekgebonden producten."*

Het begrip 'food experience center' komt als volgt te luiden: *"ruimte(s) binnen de Food XP waarin in de vorm van een markthal diverse etenswaren op ambachtelijke wijze worden bereid, getoond en door bezoekers kunnen worden geproefd en kunnen worden gekocht, waarbij de rechtstreekse verkoop van producten aan de bezoeker uitsluitend is toegestaan in de vorm van een food market en voor minimaal 70% van het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de verkoop sprake dient te zijn van productiegebonden detailhandel en/of streekgebonden producten, met daarnaast maximaal twee zelfstandige horecavestigingen van categorie 1 tot en met 3 met een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlak van 1.125 m²."*

Het begrip 'food market' komt als volgt te luiden: *"ruimte binnen het food experience center waarbinnen rechtstreekse verkoop van in hoofdzaak productie- en/of streekgebonden producten aan de bezoeker is toegestaan, waarbij:*

- *Het bruto vloeroppervlak ten behoeve van verkoop niet meer dan 950 m² mag bedragen;*
- *Sprake dient te zijn van minimaal 5 verkooppunten;*
- *Het aandeel etenswaren minimaal 75% van het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de verkoop dient te bedragen;*
- *Het aandeel productiegebonden detailhandel en/of streekgebonden producten minimaal 70% van het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de verkoop dient te bedragen."*

Het begrip 'verkooppunt' wordt toegevoegd in verband met de in de begrippen bij 'food market' toegevoegde voorwaarde dat sprake dient te zijn van minimaal 5 verkooppunten. Het begrip komt als volgt te luiden: *"zelfstandig onderdeel binnen de food market, waarbij de ter plaatse verkochte producten ook bij dit zelfstandige deel dienen te worden afgerekend."*

Aan artikel 3.1 onder a, onderdeel 1, is de voorwaarde toegevoegd dat sprake dient te zijn van 'wat betreft het assortiment' aan het sport experience center gerelateerde retail. Artikel 3.1 onder a, onderdeel 1 komt daardoor als volgt te luiden: *"een sport experience center van maximaal 1.050 m² bvo, met daarnaast maximaal twee zelfstandige maar voor wat betreft het assortiment aan het*

sport experience center gerelateerde retailvestigingen met een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlak van 600 m².”

Binnen de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 3’ en ‘Waarde - Archeologie 5’ zijn de aanduidingen ‘specifieke vorm van waarde - verstoringsdiepte 0,6 m-mv’ en ‘specifieke vorm van waarde - verstoringsdiepte 1,6 m-mv’ opgenomen, waaraan de op basis van het selectieadvies toegestane verstoringsdieptes zijn gekoppeld.

Toelichting

In paragraaf 3.3 ‘Programmatisch kader’ zijn de in de regels doorgevoerde aanscherpingen ten aanzien van enkele begrippen en het programmatisch kader in de tekst verwerkt.

In paragraaf 5.2.1 ‘Cultureel erfgoed’ zijn de uitgevoerde archeologische onderzoeken en het daaropvolgende selectieadvies verwerkt. De wijze waarop de onderzoeksresultaten zijn verwerkt is tevens opgenomen in paragraaf 6.3.2 ‘Bestemmingsregels’.

In paragraaf 5.2.2 ‘Flora en fauna’ is de op 7 september 2017 door de provincie Limburg verleende ontheffing als bedoeld in artikel 3.8 Wet natuurbescherming verwerkt.

In paragraaf 5.2.3 ‘Waterhuishouding’ is het advies van het Waterschap Limburg verwerkt en is op hoofdlijnen aangegeven op welke wijze met hemelwater wordt omgegaan.

