



Bestemmingsplan

Toelichting

Bestemmingsplan Partiële Herziening BP Buitengebied 2012 - Résidence
Valkenburg

Gemeente Valkenburg aan de Geul

BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan Partiële Herziening BP Buitengebied 2012 - Résidence Valkenburg

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.0994.2018BP003-VA01
Projectnummer	: P183912
Opdrachtgever	: Camping de Woudhoeve BV
Opsteller	: Ir. A.H.E. Sauren
Status	: vastgesteld
Datum	: 24 december 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING.....	1
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING.....	3
2.1. Ligging plangebied.....	3
2.2. Beoogde planontwikkeling	3
2.3. Ruimtelijke effecten.....	4
3. BELEID	6
3.1. Rijksbeleid.....	6
3.2. Provinciaal beleid.....	7
3.3. Gemeentelijk beleid	11
4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN.....	19
4.1. Bodem.....	19
4.2. Geluid	19
4.3. Milieuzonering.....	20
4.4. Luchtkwaliteit	22
4.5. Externe veiligheid.....	23
5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN	26
5.1. Archeologie.....	26
5.2. Kabels en leidingen.....	29
5.3. Verkeer en parkeren	29
5.4. Waterhuishouding	33
5.5. Natuur en landschap.....	37
5.6. Gebiedsbescherming en soortenbescherming flora en fauna.....	41
5.7. Duurzaamheid.....	45
6. UITVOERBAARHEID	47
6.1. Grondexploitatie.....	47
6.2. Planschade	48
7. PLANSTUKKEN.....	49
7.1. Algemeen.....	49
7.2. Toelichting, regels en verbeelding	49
8. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN FORMELE PROCEDURE	52
8.1. Inleiding.....	52

8.2.	Vooroverleg.....	52
8.3.	Inspraak	52
8.4.	Formele procedure.....	53

BIJLAGEN bij toelichting

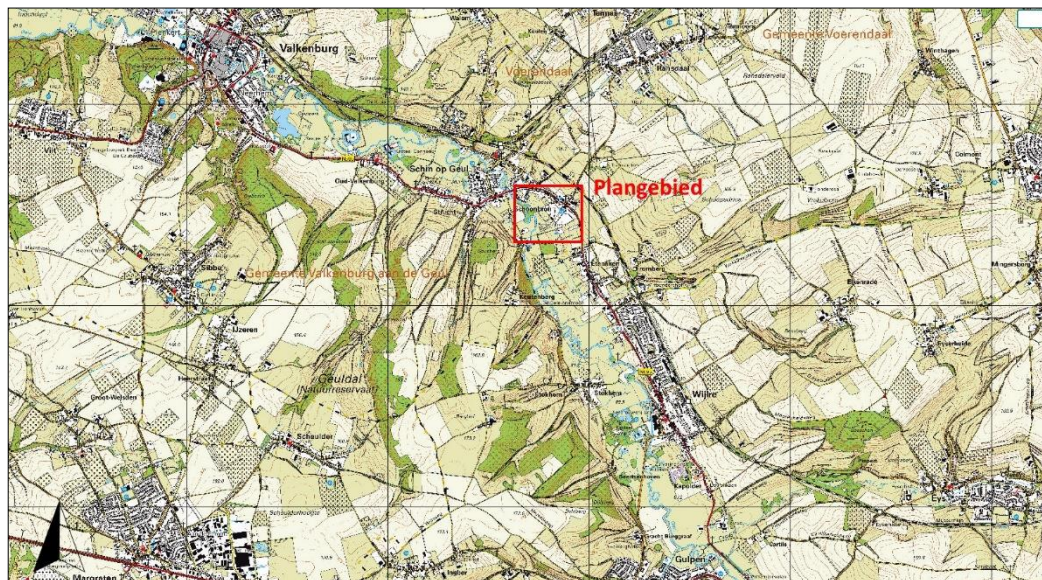
Bijlage 1	Memo Wijziging aantallen op onderzoeken d.d. 14 oktober 2019 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer: P16-0012-220);	
Bijlage 2	Landschapsplan Résidence Valkenburg d.d. 16 december 2019 (opgesteld door Pouderoyen Compagnons, documentnummer: 253-007);	
Bijlage 3	Addendum Landschapsplan Résidence Valkenburg d.d. 16 december 2019 (opgesteld door Pouderoyen Compagnons);	
Bijlage 4	Beplantingsplan Résidence Valkenburg d.d. 7 juni 2019 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer: P16-0012-193);	
Bijlage 5	Wijziging beplantingsplan d.d. 13 december 2019 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer: P16-0012-221);	
Bijlage 6	Kwaliteitsbijdrage Résidence Valkenburg d.d. 1 april 2019 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer P16-0012-198);	
Bijlage 7	Input GKM beoordeling Résidence Valkenburg d.d. 1 april 2019 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer P16-0012-192);	
Bijlage 8	Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 24 april 2019 (opgesteld door Stichting Kwaliteitscommissie Limburg, documentnummer K 19-03);	
Bijlage 9	Bedrijfsontwikkelplan d.d. 18 oktober 2018 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer P16-0012-183);	
Bijlage 10	Verkendend bodemonderzoek conform NEN-5740 d.d. 8 juni 2016 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer P16-0012-040);	
Bijlage 11	Verkendend asbest in bodemonderzoek conform NEN 5707 d.d. 14 november 2016 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer P16-0012-067);	
Bijlage 12	Verkendend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 d.d. 27 juni 2018 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer P16-0012-155);	
Bijlage 13	Verkendend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 d.d. 27 juni 2018 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer P16-0012-156);	
Bijlage 14	Notitie Indicatieve bodemkwaliteit d.d. 22 juni 2018 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer P16-0012-157);	
Bijlage 15	Akoestisch onderzoek industrielawaai d.d. 10 oktober 2019 (opgesteld door Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu, documentnummer: M170488.001.001.001.R3/JSM);	
Bijlage 16	Memo geluidberekeningen Résidence Valkenburg laagseizoen d.d. 6 juni 2019 (opgesteld door Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu, documentnummer: M170488.001.001.010/JGO);	
Bijlage 17	Bureau- en inventariserend veldonderzoek d.d. 20 april 2016 (opgesteld door Bureau voor Archeologie, rapportnummer 305);	
Bijlage 18	Verkendend booronderzoek en profielputten d.d. 7 augustus 2018 (opgesteld door ArcheoPro, documentnummer: 18005);	
Bijlage 19	Tussenevaluatie en advies, Toppark Schoonbron, Fase 4 te Schin op Geul d.d. 12 oktober 2018 (opgesteld door ArcheoPro, documentnummer: 18-229);	

- Bijlage 20 Notitie Archeologie d.d. 12 juli 2019 (opgesteld door ArcheoPro, documentnummer: 19-054);
- Bijlage 21 Archeologisch Programma van Eisen d.d. 13 juli 2019 (opgesteld door ArcheoPro, documentnummer: 19023);
- Bijlage 22 Addendum PvE archeologie F5 d.d. 16 december 2019 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer: P16-0012-226);
- Bijlage 23 Notitie Bezetting, verkeersgeneratie en parkeren d.d. 11 december 2019 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer: P16-0012-224);
- Bijlage 24 Notitie Waterhuishouding d.d. 8 mei 2019 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer: P16-0012-130);
- Bijlage 25 Notitie POL - Beekdalzone d.d. 5 juni 2019 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer: P16-0012-204);
- Bijlage 26 Bevestiging ligging in beekdal Provincie Limburg d.d. 27 juni 2019;
- Bijlage 27 Natuuronderzoek Résidence Valkenburg d.d. 19 december 2019 (uitgevoerd door BTL advies, documentnummer: 724190033);
- Bijlage 28 Reactie op zienswijze ecologische verbindingzone d.d. 25 oktober 2019 (uitgevoerd door BTL advies, documentnummer: 724190067);
- Bijlage 29 Vooroverleg bestemmingsplan 'Résidence Valkenburg' d.d. 29 maart 2019 (opgesteld door de Provincie Limburg, documentnummer: 2019/17130);
- Bijlage 30 Ingekomen zienswijzen;
- Bijlage 31 Nota Zienswijze Valkenburg aan de Geul 2010;

1. INLEIDING

Op de locatie Valkenburgerweg in Schin op Geul ligt het verblijfsrecreatieterrein van de voormalige Camping Schoonbron. Dit park bood plaats aan 439 vaste plaatsen en 274 seizoensplaatsen. Door de veranderende markt en achterblijvende investeringen heeft het park de aansluiting met de markt verloren, waarna een faillissement onafwendbaar was.

De nieuwe eigenaar, Camping de Woudhoeve BV, is voornemens de locatie te herontwikkelen tot een hoogwaardig en onderscheidend recreatiepark, zodat het weer toegevoegde waarde heeft. Onderdeel van de herontwikkeling vormt het inrichten van het terrein van het vakantiepark met vaste (stand-)plaatsen voor recreatieverblijven. Tevens wordt de parkeerplaats uitgebreid en zal het vakantiepark jaarrond geopend zijn.



Figuur 1 Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' laat de beoogde herontwikkeling van het recreatiepark niet volledig toe. Het College van Burgemeester en Wethouders wil medewerking verlenen aan het beoogde initiatief door een (postzegel)bestemmingsplan in procedure te brengen, waarmee de ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Ten behoeve van het voorliggend bestemmingsplan hebben al enkele werkzaamheden plaatsgevonden. Ter plaatse van de (huidige) aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 2' zijn reeds recreatieverblijven geplaatst welke met een maximale oppervlakte 70 m² voldoen aan het bestemmingsplan en derhalve vergunningvrij op basis van Besluit Omgevingsrecht, bijlage II, artikel 3 lid 2 kunnen worden gerealiseerd.

Voor het jaarrond exploiteren van de recreatieverblijven binnen de (huidige) aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 2' voor zover gelegen buiten de dubbelbestemmingen voor water ('Waterstaat – Inundatiegebied' en 'Waterstaat - Meanderzone') is reeds een vergunning verleend.

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

Het ontwerp bestemmingsplan (NL.IMRO.0994.2018BP003-ON01) heeft in de periode van 15 augustus tot en met 25 september 2019 ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan bood naast recreatieverblijven de mogelijkheid voor groepsaccommodaties. Als gevolg van gewijzigde inzichten zijn deze in de versie voor vaststelling vervallen en omgewisseld voor extra recreatieverblijven. De aantallen zijn als volgt gewijzigd:

SOORT	AANTAL BESTEMMINGSPLAN	AANTAL BESTEMMINGSPLAN
	ONTWERP	VOOR VASTSTELLING
Recreatieverblijven	289	295
Groepsaccommodatie	3	-
Optioneel extra groepsaccommodatie ter plaatsse huidig sanitairgebouw	1	-

De wijziging is doorgevoerd in de regels van het bestemmingsplan. In de toelichting en de bijlage bij de toelichting komen de aantallen ook terug. Er is voor gekozen om de wijziging niet in alle bijlagen door te voeren, om deze inhoudelijk zoveel mogelijk te laten overeenkomen met de stukken welke bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage hebben gelegen. In **bijlage 1** is de memo 'Wijziging aantal recreatieverblijven - impact bijlage toelichting BP' toegevoegd waarin is aangegeven welke wijzigingen er zijn ten opzicht van de betreffende bijlagen van het ontwerp bestemmingsplan.

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

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

2.1. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Valkenburgerweg te Schin op Geul.



Figuur 2 Luchtfoto met aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Het plangebied ligt in het buitengebied tussen de kernen Schin op Geul en Wijlre, langs de provinciale weg Valkenburg – Wittem (N595). Het plangebied is gelegen in het Geuldal. Het westelijke deel bevindt zich langs de oevers van de Geul.

2.2. Beoogde planontwikkeling

Aan de Valkenburgerweg te Schin op Geul is Résidence Valkenburg gelegen. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' heeft de locatie de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Middels een aanduiding is in het bestemmingsplan aangegeven welk type verblijf is toegestaan. Voor deze locatie zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 1' en 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 2' van toepassing.

Ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 1' mogen geen gebouwen worden gebouwd: enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten zoals toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren, trekkershutten en tenthuisjes van maximaal 30 m².

Ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein 2' zijn ook gebouwen met een maximale oppervlakte van 70 m² toegestaan.

In de beoogde situatie wordt de begrenzing van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' en de aanduidingen deels gewijzigd. Een groter oppervlakte wordt ingericht voor het kunnen realiseren van recreatieverblijven. Omdat de bestaande aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 2' niet goed aansluit bij de ontwikkeling die initiatiefnemer voor ogen heeft, is ervoor gekozen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vakantiepark RV' op te nemen. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 1' komt te vervallen.

Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vakantiepark RV' wordt de bouw van 295 recreatieverblijven mogelijk gemaakt buiten de opgenomen bouwvlakken. Verder mag één recreatieverblijf worden omgewisseld met een voorzieningengebouw.

Gebouwen voor voorzieningen en één bedrijfswoning zijn eveneens binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vakantiepark RV' gelegen. Hiervoor zijn de bestaande bouwvlakken en aanduidingen overgenomen.

In de huidige situatie is één gebouw voor sanitaire voorzieningen buiten het bouwvlak gelegen. Voor dit gebouw is een (tijdelijke) vergunning verleend. De initiatiefnemer wil dit gebouw tijdelijk behouden, maar de situering van het gebouw maakt dat dit ten koste gaat van één recreatieverblijf. Vandaar dat in de planregels een uitwisseling tussen het gebouw met voorzieningen en één recreatieverblijf is opgenomen.

Daarnaast wordt ruimte geboden aan een geleidelijke overgang naar de rivier de Geul. Hiermee wordt invulling gegeven aan het gewenste herstel van de oeverwaarden van de Geul.

Tevens voorziet de beoogde ontwikkeling in een uitbreiding van de parkeerplaats. In de planregels wordt ook meegenomen dat het volledige vakantiepark Résidence Valkenburg niet seizoensgebonden (jaarrond) wordt opengesteld.

2.3. Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is of de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn. De beoogde ontwikkeling voorziet in het herontwikkeling van een bestaande camping tot een jaarrond geopend vakantiepark. Op dit park worden, naast voorzieningen, 295 recreatieverblijven mogelijk gemaakt.

Het belangrijkste ruimtelijke effect van het vakantiepark is de geluidsbelasting voor de omgeving. In paragraaf 4.2 is aangetoond dat een jaarronde openstelling van het park niet zal leiden tot extra geluidsbelasting.

Daarnaast zal door een goede landschappelijke inpassing en beplantingsplan de gevolgen voor het landschap worden gecompenseerd. In paragraaf 3.3.2 wordt hierop

verder ingegaan. Daarnaast wordt ruimte geboden aan het gewenste herstel van de oeverwaarden van de Geul.

De ruimtelijke effecten worden dan ook aanvaardbaar geacht.

3. BELEID

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

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. *De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

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

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

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

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustrateert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.4 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

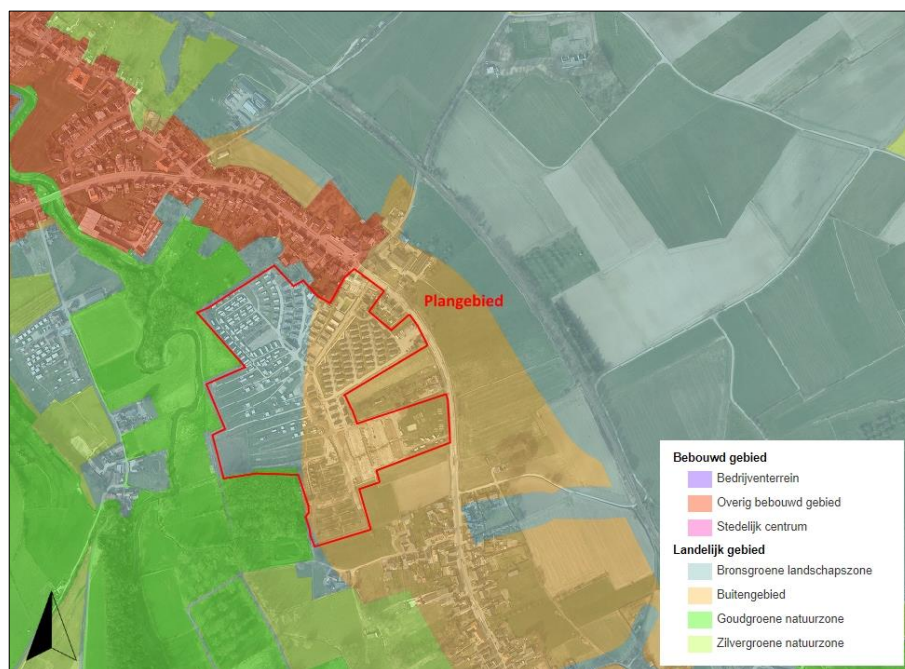
3.1.2. Conclusie Rijksbeleid

Het herontwikkelen van een bestaand recreatiepark is niet strijdig met het geldende Rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringsgebieden.



Figuur 3 Uitsnede kaart 'zonerings' POL2014 met ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zoneringsgebieden 'Buitengebied' en 'Bronsgroene landschapszone'. Tevens grenst het park aan de (zuid)westzijde aan de 'Goudgroene

natuurzone'. Plaatselijk doorsnijdt de grens van deze zone de feitelijke grens van het park.

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

Bronsgroene landschapszone

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

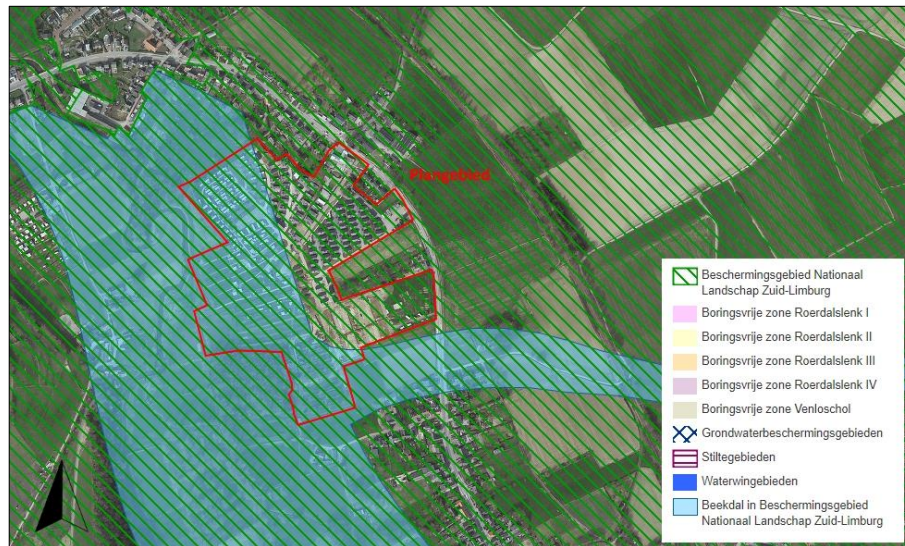
Goudgroene natuurzone

De 'goudgroene natuurzone' vormt het Limburgse deel van het Nationale Natuurnetwerk. Binnen de goudgroene zone streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur, en de ontwikkeling van nieuwe natuur.

Binnen de 'Goudgroene natuurzone' worden geen nieuwe bebouwings- en gebruiksmogelijkheden toegevoegd. Aan de zuidwestzijde wordt de grens voor verblijfsrecreatie teruggebracht tot de grens van de 'Goudgroene natuurzone' en krijgen de delen die overlappen de bestemming 'Natuur'.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Figuur 4 Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Uit bestudering van de kaart 'milieubeschermingsgebieden' blijkt dat het plangebied is gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

De kernkwaliteiten voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen. De kernkwaliteiten en op welke wijze deze worden versterkt zijn beschreven in paragraaf 5.5.1.

Onderhavige locatie is gelegen in een beekdal. Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelingen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen.

3.2.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt 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.

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

Blijkens de Nota van Toelichting (2017) worden onder "andere stedelijke voorzieningen" als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, Bro, verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure. Daartoe kunnen volgens de rechtspraak van de Afdeling onder meer behoren: een recreatiepark (uitspraak van 23 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3931 (Medemblik)).

Een parkeerterrein waarvan de behoefte afhankelijk is van de aanwezigheid van een bestaande voorziening, zoals een recreatieterrein, is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro (uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 (Ermelo)).

Voorliggende ontwikkeling betreft het herontwikkelen van een bestaand recreatiepark, waarbij geen sprake is van verplaatsing. Het onderhavig plangebied omvat een oppervlakte van ca. 12,6 ha (0,126 km²). Binnen de bestaande stedelijke gebieden in de omgeving zijn er geen mogelijkheden om een recreatiepark van dergelijke omvang op te richten. Verplaatsing is derhalve niet aan de orde.

Tevens voorziet het planvoornemen in het herontwikkelen van een bestaand recreatiepark, waardoor geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.2.4. Limburgs Kwaliteitsmenu

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

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in een intergemeentelijke structuurvisie, waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 3.3.2.

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

3.2.5. *Conclusie provinciaal beleid*

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

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen 'Buitengebied' en 'Bronsgroene landschapszone' impliceren geen belemmering vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Tevens voldoet het planvoornemen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul deze vertaald in haar gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 3.3.2 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

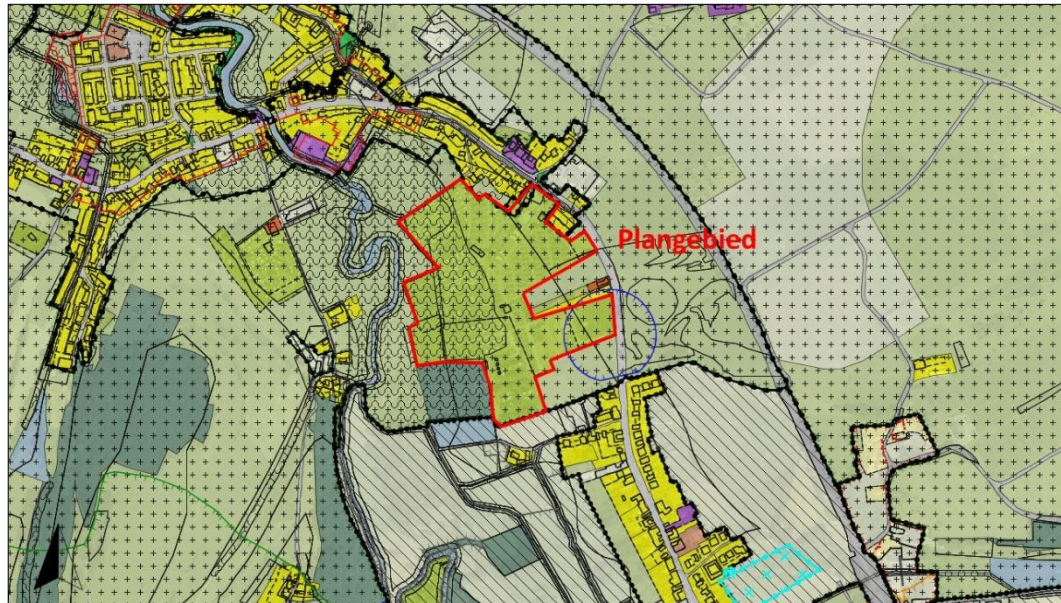
3.3. **Gemeentelijk beleid**

3.3.1. *Vigerend bestemmingsplan*

De locatie van het recreatiepark is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' en is bestemd tot 'Recreatie – Verblijfsrecreatie. Voor deze locatie zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 1' en 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 2' van toepassing. Tevens is de functieaanduiding 'sport' toegekend aan twee deelgebieden van het kampeerterrein.

Voorts zijn een aantal dubbelbestemmingen van toepassing: 'Waarde – Ecologie' (gedeeltelijk), 'Waarde – Landschapselementen', 'Waarde – Archeologie 4' (gedeeltelijk), 'Waarde – Archeologie 5' (gedeeltelijk), 'Waarde – Archeologie 6' (gedeeltelijk), 'Waterstaat – Inundatiegebied' (gedeeltelijk) en 'Waterstaat – Meanderzone' (gedeeltelijk).

Binnen het plangebied is vanuit de historische situatie een aantal bouwvlakken opgenomen ten behoeve van gebouwen op het voormalige recreatiepark. Een aantal van deze gebouwen is ondertussen gesloopt. De meeste overige bestaande gebouwtjes binnen deze bouwvlakken worden in de beoogde ontwikkeling gesloopt, behoudens de entree/receptie en een gebouw met voorzieningen midden op het terrein.



Figuur 5 Uitsnede bestemmingsplan

3.3.2. Intergemeentelijke Structuurvisie

De gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul hebben een gezamenlijke structuurvisie opgesteld. Op 13 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul deze 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld. In de structuurvisie is een uitwerking opgenomen van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

Résidence Valkenburg werkt aan een herontwikkeling van haar verblijfsrecreatiepark. Als gevolg van de bestemmingsplanwijziging dient invulling te worden gegeven aan de condities en voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM).

In de structuurvisie is opgenomen dat voor verblijfsrecreatie het beleid vooral gericht is op kwaliteitsverbetering, seizoensverlenging en –spreiding en het beter aansluiten op de marktvraag. De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft daarbij specifiek voor camping Schoonbron (nu Résidence Valkenburg) aangegeven dat gestreefd wordt naar kwaliteitsverbetering van de camping in combinatie met het herstel van de oeverwaarden van de Geul. Dit kan eventueel plaatsvinden in combinatie met een beperkte 'kavelcorrectie'.

Het kwaliteitsmenu gaat uit dat onderhavige ontwikkeling valt in de categorie 'grootschalige gebiedseigen toeristisch-recreatieve ontwikkeling'. Binnen deze ontwikkeling wordt als compensatie het volgende gevraagd: een goede landschappelijke inpassing, compensatie van nieuwe bebouwing en verharding (niet passend binnen het geldende bestemmingsplan) in verhouding 1:5. Daarnaast is in het geval van de module 'gebiedseigen recreatie en toerisme' uit het GKM een financiële bijdrage nodig van € 25,- per m² bebouwing en verharding.

Voor de beoordeling van de verhardingstoename in het kader van het GKM dient in beeld te worden gebracht welke extra verhardingsmogelijkheden het nieuwe bestemmingsplan biedt ten opzicht van het huidige bestemmingsplan. Dit is uitgewerkt in Notitie Kwaliteitsbijdrage (zie **bijlage 6**).

Tabel 1 Toename verharding (in het kader van het GKM)

ONDERDELEN	OPPERVLAKTE (M ²)	OPMERKING
Verharding kavels (terrassen/paden), toevoeging buiten huidig Kampeerterein 2	3.200	
Toevoeging recreatieverblijven buiten huidig Kampeerterein 2	4.895	
Vervallen recreatieverblijven binnen huidig Kampeerterein 2	-2.540	De bebouwingsdichtheid binnen bestaand kampeerterein 2 wordt lager. De afname wordt verrekend.
Vervallen seizoens- en toeristische kampeermiddelen	-1.020	Door het vervallen van Kampeerterein 1 vervallen seizoens- en toeristische kampeermiddelen met een oppervlakte van 4.080 m ² . In verband met seizoensgebonden karakter komt de kwaliteitscommissie tot een waardering van 25% voor verrekenbare afname
Vervallen overige bebouwing	- 480	Betreft een vier trekkershutten en 2 facilitaire gebouwen
<i>Saldo toename - vervallen</i>	<i>4.055</i>	

Voor toename van verharding dient overeenkomstig het GKM een bijdrage van € 25,- per m² aan het kwaliteitsfonds te worden afgedragen, zijnde 4.055 m² x € 25,- = €101.375,-. In aanvulling op de bijdrage in het kwaliteitsfonds, dient toegevoegde verharding tevens gecompenseerd te worden met nieuw aan te leggen groen. Dit in een verhouding van 1:5, wat overeenkomt met 4.055 m² (verharding) x 5 = 20.275 m² groen.

In de Notitie Input GKM beoordeling Résidence Valkenburg (zie **bijlage 7**), wordt de wijze van compensatie tot in detail beschreven. Conclusie is dat de groencompensatie (factor 5) afdoende in het plan is ingevuld. Voor realisatie van het plan dient een financiële bijdrage te worden afgedragen van € 101.375,- in het Gemeentelijke kwaliteitsfonds.

De stichting Kwaliteitscommissie Limburg heeft het plan beoordeeld en op 23 april 2019 een positief advies gegeven op het initiatief en de uitwerking van de kwaliteitsbijdrage. Het advies is opgenomen in **bijlage 8**.

3.3.3. Nota Kampeerbeleid 2015 Gemeente Valkenburg aan de Geul

Voorheen was het Nederlandse kampeerbeleid op Rijksniveau geregeld en vastgelegd in de Wet op de Openluchtrecreatie (WOR). Vanaf november 2005 is de WOR gefaseerd ingetrokken met als laatste onderdeel het afschaffen van de landelijke kampeerregelgeving per 1 januari 2008.

Vanaf 2008 heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul haar eigen kampeerbeleid. In 2008 is de Algemene plaatselijke verordening (Apv) van de gemeente aangepast om ongewenste ontwikkelingen in de kampeersector te voorkomen. Daarna heeft de gemeenteraad de nota kampeerbeleid 2009-2013 vastgesteld. In 2015 heeft de gemeente een geëvalueerde nota vastgesteld. In de Kampeernota zijn beleidsrichtlijnen opgenomen voor uitbreiding, nieuwe vesting en (her-)inrichting van kampeerterreinen.

Omvang van het park

Résidence Valkenburg heeft binnen het vigerend bestemmingsplan de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie. Middels een aanduiding is in het bestemmingsplan aangegeven welke type verblijf is toegestaan. Voor deze locatie zijn de aanduidingen Kampeerterrein 1 en Kampeerterrein 2 van toepassing. Dit wordt in het bestemmingsplan geclassificeerd als camping. Kampeerterrein 1 betreffen kampeermiddelen zoals toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren, trekkershutten en tenthuisjes van maximaal 30 m². Op Kampeerterrein 2 zijn ook vaste objecten met een maximale oppervlakte van 70 m² (1 bouwlaag) toegestaan.

In de nieuwe situatie vervallen de aanduidingen 'Kampeerterrein 2' en 'Kampeerterrein 1'. Binnen het voorliggende bestemmingsplan wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vakantiepark RV' opgenomen, waarin jaarronde exploitatie van een vakantiepark mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast wordt ruimte geboden aan een geleidelijke overgang naar de Geul, waarbij de bestemming wordt gewijzigd naar 'Natuur'. Tevens zal voor de parkeerplaats een aanduiding worden opgenomen. In onderstaande tabel is de omvang van de wijziging aangegeven.

Tabel 2: Wijzigingen functie

FUNCTIE	OUDE SITUATIE (OPPERVLAKTE M ²)	NIEUWE SITUATIE (OPPERVLAKTE M ²)
Vakantiepark RV	0	105.035
Kampeerterrein 2	78.137	0
Kampeerterrein 1	32.963	0
Recreatie - overig	15.034	8.180
Agrarisch	658	0
Natuur	0	13.577
Totaal Recreatie	126.134	113.215
Totaal	126.792	126.792

Geconcludeerd wordt dat de effectieve omvang van het park met ca. 10% afneemt.

Vorm van recreatie

In de Nota Kampeerbeleid zijn beleidsrichtlijnen opgenomen voor de inrichting van kampeerterreinen. De regels in het vigerend bestemmingsplan voor Kampeerterrein 1 en 2 komen daar grotendeels mee overeen. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de regels van Kampeerterrein 2 als basis gehanteerd. Belangrijkste verschillen daarin zijn:

- Jaarronde exploitatie / in stand houden van de recreatieverblijven.

- Afwijkende bouwhoogte voor een aantal recreatieverblijven in de inundatiezone, om enerzijds kwalitatief hoogwaardige verblijven te kunnen plaatsen en anderzijds te voorkomen dat bij hoog water, water in de recreatieverblijven stroomt. Zonder de afwijkende bouwhoogte zal aangesloten moeten worden bij de minimale bouwhoogte conform bouwbesluit. Vanuit een hoogwaardige recreatieve beleving is meer gebruikshoogte gewenst.

In de toelichting bij de Nota Kampeerbeleid is onder Kampeerterrein 2 aangegeven dat het gaat om onder meer stacaravans, chalets e.d.. Daarbij zijn onder andere de volgende uitgangspunten aangegeven:

- Bestaat uit één of meerdere aan elkaar te koppelen delen.
- Een afzonderlijk deel dient te zijn voorzien van een as/wielstelsel.
- De delen dienen zonder verwijdering van gemetselde elementen te kunnen worden voortbewogen als aanhanger. Wel kan er sprake zijn van een eenvoudige verwijderbare beschotting om het as en wielstelsel aan het zicht te onttrekken. Het gaat er dus om dat de delen niet ingemetseld worden.

In het vigerend bestemmingsplan zijn ten aanzien van deze uitgangspunten geen regels opgenomen. Ook in dit bestemmingsplan zijn daartoe geen specifieke regels opgenomen.

De recreatieverblijven die geplaatst worden (en reeds zijn geplaatst binnen Kampeerterrein 2), worden in één of twee delen aangevoerd en zijn voorzien van een as- en wielstelsel. Voor plaatsing wordt een bouwput gegraven en een puinfundering gestort. Daarop worden bielzen geplaatst. De recreatieverblijven worden met een kraan daarop gezet. Ze worden niet ingemetseld of ingestort. De recreatieverblijven zijn op dezelfde wijze weer verwijderbaar en verrijdbaar. De wijze van plaatsing voldoet hiermee aan de richtlijnen uit het beleid.

Jaarronde-exploitatie

In het vigerend bestemmingsplan is voor Kampeerterrein 2 voor de vaste verblijven opgenomen dat deze in stand mogen worden gehouden in de periode van 15 maart tot en met 1 november. Ten aanzien van jaarronde openstelling staat in de Nota kampeerbeleid het volgende:

Uit de toeristisch-economische cijfers blijkt dat gedurende de kerstperiode een tweede hoogseizoen is ontstaan. Tijdens de kerstperiode is daardoor ook een permanente vraag naar winterkamperen ontstaan. De verwachting is dat deze trend nog verder zal doorzetten. In de nota kampeerbeleid 2009-2013 is aangegeven dat reguliere campings het gehele jaar open mogen zijn. In de huidige bestemmingsplannen zijn hierover geen regels opgenomen. Bij een openstelling gedurende het gehele jaar bestaat het risico dat een camping permanent bewoond gaat worden. Om dit te voorkomen is in het bestemmingsplan onder specifieke gebruiksregels voor strijdig gebruik opgenomen dat wonen niet is toegestaan, behalve wonen in de vorm van verblijfsrecreatie.

Middels het nieuwe bestemmingsplan wordt jaarronde exploitatie toegestaan. Dit is in lijn met de toeristische vraag zoals hiervoor beschreven. Om permanente bewoning te voorkomen zijn hiertoe verbodsregelingen opgenomen in het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

In de nota kampeerbeleid staat ten aanzien van bestemmingsplannen het volgende:

In de betreffende bestemmingsplannen is per deelgebied van een kampeerterrein aangegeven onder welke categorie dit gebied van het kampeerterrein valt. Voor uitbreiding van een reguliere camping buiten de aangegeven deelgebieden, zal een nieuwe procedure doorlopen moeten worden en gelden dezelfde eisen als genoemd in paragraaf 3.1 van de Nota.

In het bestemmingsplan is de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - vakantiepark RV” opgenomen. Deze is grotendeels afgeleid van de beleidsrichtlijnen voor Kampeerterrein 2. De reden dat gekozen is voor een eigen aanduiding is dat daarmee maatwerk kan worden geboden, voor bijvoorbeeld de recreatieverblijven in de inundatiezone.

Gelet op dat de verhouding Kampeerterrein 1 en Kampeerterrein 2 wijzigt, wordt ook getoetst op de richtlijnen voor uitbreiding (par 3.1 van het beleid). Omdat de omvang van het park afneemt en ook het aantal recreatieverblijven is dit wellicht ten overvloede.

Een uitbreidingsplan dient minimaal getoetst te worden aan de volgende randvoorwaarden:

- ▶ *Het plan mag niet in strijd zijn met gemeentelijk en/of provinciaal beleid;*
Toetsing daarvan is opgenomen in dit hoofdstuk.
- ▶ *De Provincie Limburg moet vooraf hebben aangegeven met de uitbreiding in te kunnen stemmen. Door middel van de wet Ruimtelijke Ordening houdt de Provincie Limburg een grote mate van invloed. Om te voorkomen dat veel tijd en werk wegens tegenstand van de Provincie Limburg voor niets blijken te zijn, dient de Provincie Limburg in een vroeg stadium in het proces om haar standpunt te worden gevraagd;*
Gemeente Valkenburg heeft Provincie Limburg geïnformeerd over de ontwikkeling. Uit de analyse van par. 3.2 blijkt vervolgens dat voldaan wordt aan het provinciaal beleid.
- ▶ *In een bedrijfsontwikkelingsplan toont de campinghouder de noodzaak van uitbreiding in oppervlakte en/of kampeerplaatsen en eventueel de wijziging van de kampeermiddelen aan;*
De exploitant heeft hiertoe een bedrijfsontwikkelingsplan opgesteld. Het bedrijfsontwikkelingsplan is opgenomen in als **bijlage 9** bij deze toelichting.

- *De campinghouder laat een partiële herziening van het bestemmingsplan opstellen voor het gehele campingterrein (lees: het bestaande campingterrein + uitbreiding met het nieuwe campingterrein). Dit bestemmingsplan betreft een zogeheten postzegelplan. In dat plan wordt minimaal opgenomen hoe de uitbreiding en de eventuele wijziging van kampeermiddelen landschappelijk worden ingepast;*

Dit is uitgewerkt in dit bestemmingsplan.

- *De campinghouder sluit met de gemeente een planschadeovereenkomst en indien van toepassing een overeenkomst gericht op kwaliteitsverbetering;*

Dit is opgenomen in een anterieure overeenkomst.

- *Indien van toepassing voldoet de campinghouder aan de voorwaarden van het Gemeentelijk kwaliteitsmenu, zoals opgenomen in de intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul;*

In paragraaf 3.3.2 is toegelicht hoe hier invulling aan wordt gegeven.

- *Aan het stedenbouwkundige beeld, het landschappelijke beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;*

In paragraaf 5.5 is aangegeven hoe hier invulling aan wordt gegeven.

- *De belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen mogen niet onevenredig worden geschaad. De privacy aan de aangrenzende woningen en tuinen moet voldoende gewaarborgd zijn;*

De ontwikkeling vindt grotendeels plaats binnen de grenzen van het vigerend bestemmingsplan. Uitzondering vormt een uitbreiding van de parkeerplaats. Voor inpassing van het plan is een landschapsplan opgesteld. Daarnaast zijn in deze toelichting ruimtelijk relevante aspecten getoetst.

- *Eventueel in de directe omgeving aanwezige bedrijven mogen niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt;*

In paragraaf 4.3 is aangegeven hoe hier invulling aan wordt gegeven. Hieruit volgt dat de ontwikkeling niet leidt tot beperkingen voor bedrijven in de omgeving.

- *Parkeren dient altijd op het eigen (camping)terrein plaats te vinden.*

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Dit is toegelicht in paragraaf 5.3.

3.3.4. Conclusie gemeentelijk beleid

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

4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

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

4.1. Bodem

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

Omdat de huidige planologische functie niet wijzigt, is een bodemonderzoek in feite niet aan de orde. Toch zijn ter plekke van het plangebied in de periode 2016-2018 een viertal onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken betreffen:

- Verkennend bodemonderzoek gedateerd 8 juni 2016 met rapportnummer P16-0012-040 (**bijlage 10**);
- Verkennend asbest en bodemonderzoek gedateerd 14 november 2016 met rapportnummer P16-0012-067 (**bijlage 11**);
- Verkennend bodemonderzoek gedateerd 27 juni 2018 met rapportnummer P16-0012-155 (**bijlage 12**);
- Verkennend bodemonderzoek gedateerd 27 juni 2018 met rapportnummer P16-0012-156 (**bijlage 13**);
- Notitie indicatieve bodemkwaliteit gedateerd 22 juni 2018 met rapportnummer P16-0012-157 (**bijlage 14**).

In de bovengenoemde rapportages wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

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

4.2. Geluid

Conform de Wet geluidhinder moeten woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen worden aangemerkt als geluidgevoelige bebouwing. Als geluidgevoelige terreinen zijn terreinen behorende bij gezondheidszorggebouwen (exclusief ziekenhuizen), terreinen behorende bij verpleeghuizen en woonwagendplaatsen aangewezen.

De te realiseren recreatieverblijven zijn op basis van de Wet geluidhinder geen geluidgevoelig object. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai, industrielawaai of spoorweglawaai is derhalve niet aan de orde.

Echter, gelet op de geluidbelasting naar de omgeving is wel een onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd in **bijlage 15**.

In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat door de bestemmingsplanwijziging de akoestische situatie niet zal verslechteren, maar eerder verbeteren. Het aantal bezoekers op een drukke dag zal namelijk aanmerkelijk lager zijn. De maatgevende bronnen (het zwembad en kidsentertainment) horen eveneens al jaren bij de inrichting en zijn specifiek aanwezig in het hoogseizoen. In de periode waarop de seizoenverlenging (van seizoenopenstelling naar jaarrondexploitatie) betrekking heeft, worden zwembad en ligweide niet gebruikt en buiten geen animatieactiviteiten georganiseerd. Geadviseerd wordt om tussen de geluidrelevante delen van het park en de woningen/tuinen van derden aan de voorzijde groene geluidsabsorberende geluidschermen te realiseren, om de geluidbelasting ten opzicht van de huidige situatie te verbeteren. Hiermee is reeds gerekend. Hogere geluidschermen zijn landschappelijk en technisch onwenselijk. Bovendien is aangetoond dat het tijdens het grootste deel van de avondperiode en gedurende de nachtperiode aanmerkelijk rustiger is.

Initiatiefnemer beoogt tevens het recreatiepark jaarrond open te stellen. Teneinde te beoordelen of dit akoestisch inpasbaar is, is op basis van het bovengenoemde akoestisch onderzoek een tweede bedrijfssituatie berekend. Dit betreft een worst-case representatieve situatie buiten het hoogseizoen in de periode oktober t/m maart. Deze aanvulling is in zijn geheel toegevoegd in **bijlage 16**. Uit de rekenresultaten blijkt dat tijdens een worst-case representatieve dag in het laagseizoen de geluidbelasting niet hoger is dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Dat betekent dat zowel inclusief stemgeluid (ruimtelijk spoor) als exclusief stemgeluid (milieuspoor) voldaan wordt aan de gestelde langtijdgemiddelde norm van 50 dB(A) etmaalwaarde. Het aspect indirecte hinder voldoet als verwacht aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de toekomstige situatie ten aanzien van de in het akoestisch onderzoek aangegeven randvoorwaarden akoestisch inpasbaar is.

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

4.3. Milieuzonering

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

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

Voorliggende planontwikkeling ziet op het herontwikkelen van een bestaand recreatiebedrijf. Van belang is of de nieuwe functies op voldoende afstand zijn gelegen van woningen en bedrijven van derden, zodat overlast en hinder worden beperkt.

De milieuhinder die door bedrijfsactiviteiten wordt veroorzaakt, kan worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel rekening dienen te houden. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter).

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Deze afstand dient in principe te worden gemeten tussen de gevel van het hindergevoelige object (de woning) enerzijds en de perceelsgrens van de hinderveroorzakende activiteit anderzijds. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd.

In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn voor kampeerterreinen specifieke richtafstanden opgenomen. De grootste afstand die in acht dient te worden genomen, bedraagt 50 meter ten aanzien van het aspect geluid. Daarnaast geldt een minimale afstand van 30 meter tot gevoelige objecten in het kader van het aspect geur.

Onderhavige omgeving kan worden gezien als een 'gemengd gebied'. Er is immers sprake van functiemenging tussen recreatieve functies, woonfuncties, (agrarische) bedrijvigheid en een drukke provinciale weg. Vanuit vorenstaande optiek is geen sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Vanwege de ligging in een 'gemengd gebied' kan de richtafstand één trede worden teruggebracht naar 30 meter.

Het aspect geluid vormt het maatgevende aspect met betrekking tot milieuzonering. Echter, in de vorige paragraaf is reeds op basis van het akoestisch onderzoek geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt op bovengenoemde planontwikkelingen. Hierop gelet en gelet op het feit dat voorliggend bestemmingsplan slechts een herinrichting van een bestaand, bestemd recreatieterrein mogelijk maakt, vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4. Luchtkwaliteit

4.4.1. Algemeen

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

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

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

4.4.2. Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Het herinrichten en herbestemmen van een bestaand recreatieterrein naar een vakantiepark is een ontwikkeling die aanzienlijk beperkter van omvang is en aldus niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. Door voorliggend planvoornemen zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het

plangebied gaan afnemen. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 5.3.1 van deze toelichting. Derhalve is geen sprake van een toename van verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plekke.

4.4.3. Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.4.4. Conclusie

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

4.5. Externe veiligheid

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

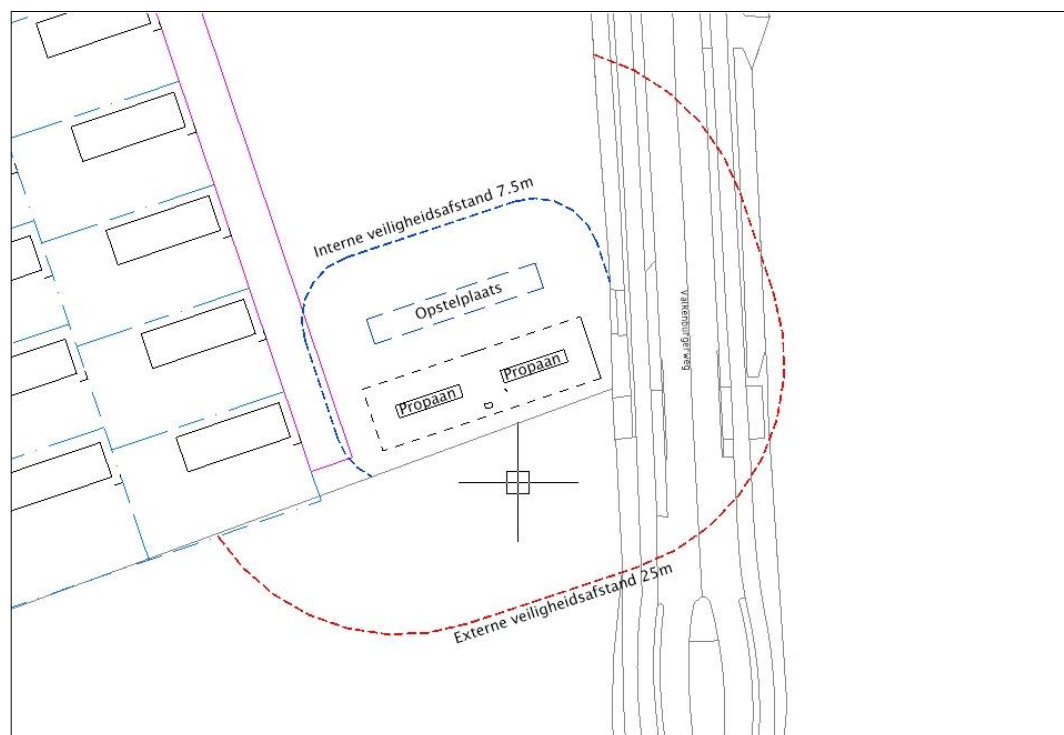


Figuur 8 Uitsnede Risicokaart

Risicovolle inrichtingen (Bevi)

Op het recreatiepark staan twee bovengrondse propaantanks. Deze propaantanks hebben een inhoud van elk 13 m³. De PR 10⁻⁶ risicocontour bedraagt 25 meter (externe veiligheidsafstand, op basis artikel 3.28 Activiteitenbesluit). In het bestemmingsplan van 2012 is voor deze locatie een veiligheidszone opgenomen van 100 m (Gebiedsaanduiding veiligheidszone – bevi). Op basis van het Activiteitenbesluit is deze contour aangepast naar 25 m vanuit de propaantanks.

In de PGS 19 zijn in hoofdstuk 4 richtlijnen opgenomen voor interne veiligheidsafstanden (binnen een inrichting). Uitgangspunt daarbij is dat de warmte-intensiteit niet meer dan 10 kW/m² bedraagt. Op basis van de grafieken in hoofdstuk 4 van de PGS 19 wordt geconcludeerd dat bij een afstand van 7,5 m hier standaard aan wordt voldaan. De contouren zijn weergegeven in onderstaande afbeelding. De interne afstand tot aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vakantiepark RV', waar ter plaatse verblijfsrecreatieve bebouwing is toegestaan, bedraagt ca. 11,5 m. De externe afstand tot de dichtstbijzijnde woningen bedraagt ca. 107 m (Valkenburgerweg 120A en Baggelsgats 6). Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de veiligheidsafstanden.



Figuur 9 Tekening met gastanks en veiligheidscontouren

Transportroutes (Bevt)

De planlocatie is gelegen aan de N595. Formeel ligt rondom deze weg een invloedsgebied van 131,16 meter. Het transport op deze weg is echter dermate gering, dat dit vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmering oplevert voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Buisleidingen (Bevb)

Tot op een afstand van 1.000 m bevinden zich geen buisleidingen.

Conclusie externe veiligheid

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

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

5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

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

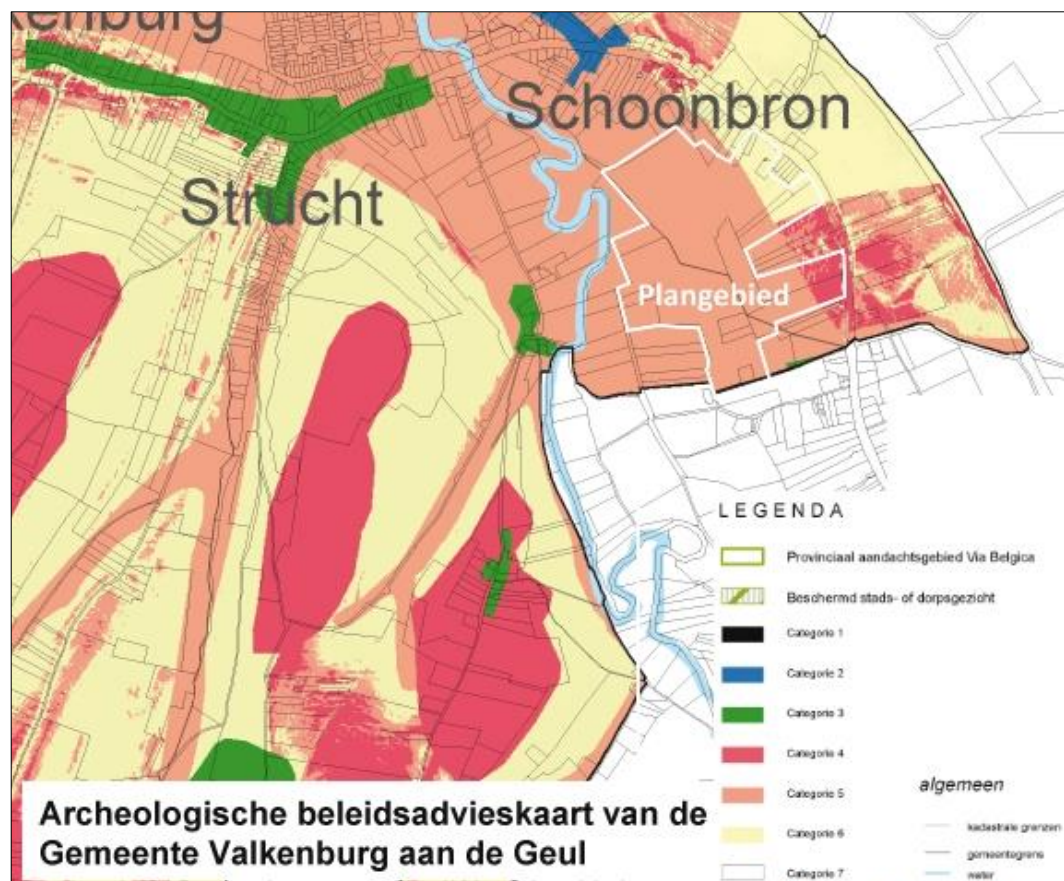
5.1. Archeologie

5.1.1. Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

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

5.1.2. Archeologische verwachtingswaarden

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



Figuur 10 Uitsnede Gemeentelijke Beleidskaart Archeologie

Op grond van de bovenstaande kaart is voor onderhavig plangebied sprake van hoge (categorie 4), middelhoge (categorie 5) en lage (categorie 6) archeologische verwachtingswaarden.

5.1.3. *Dubbelbestemming Waarde - Archeologie*

De archeologische verwachtingswaarde van het gebied heeft geleid tot het opnemen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 6' in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'.

Op basis daarvan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek bij bodemversturende activiteiten noodzakelijk, indien ter plekke van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' dieper dan 50 cm en een grotere oppervlakte dan 500 m² wordt verstoord. Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' moet bij bodemversturende werkzaamheden dieper dan 50 cm en een grotere oppervlakte dan 1.000 m² een onderzoek worden uitgevoerd. Ter plekke van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' is de ondergrens van de te verstoren oppervlakte 25.000 m².

In onderhavig planvoornemen wordt een toevoeging van bebouwing en verharding beoogd. Ten behoeve van het planvoornemen zijn archeologische onderzoeken uitgevoerd.

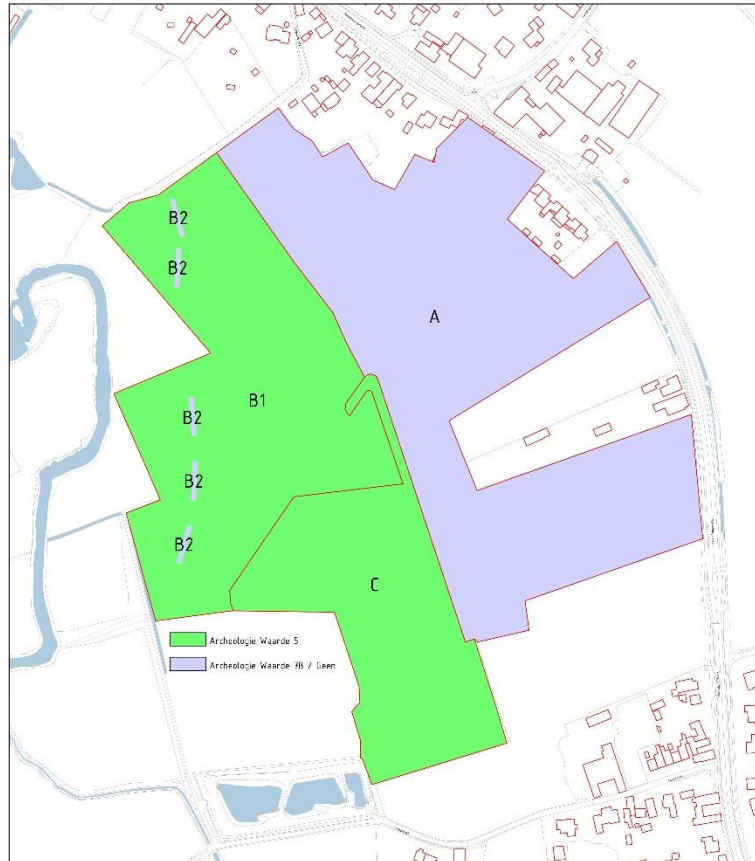
5.1.4. *Verricht archeologisch onderzoek*

Om voorliggend planvoornemen mogelijk te maken, zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd:

- een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen, uitgevoerd door Bureau voor Archeologie, gedateerd 20 april 2016 met rapportnummer 305 (bijgevoegd in **bijlage 17**);
- op verzoek van de gemeente Valkenburg a/d Geul is in opdracht van Camping de Woudhoeve BV een aanvullend verkennend archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd bestaande uit 25 grondboringen en zes profielputten. Dit onderzoek is uitgevoerd conform een vooraf opgesteld en door de gemeente Valkenburg a/d Geul goedgekeurd Plan van Aanpak. Doel van het onderzoek is het opstellen van een meer gedetailleerd landschapsgenetisch model en op basis hiervan een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied, gedateerd 6 augustus 2018 met rapportnummer 18005 (bijgevoegd in **bijlage 18**);
- Voor de aanleg van fase 4 is in oktober 2018 door ArcheoPro een proefsleufonderzoek verricht. De resultaten daarvan zijn opgenomen in een tussenevaluatie, gedateerd op 12 oktober 2018 (**bijlage 19**). Data-uitwerking en rapportage is in voorbereiding. Naar aanleiding van de resultaten is besloten om een deel van het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling en alleen ter hoogte van de aan te leggen vijvers nader onderzoek te laten uitvoeren door middel van een archeologische begeleiding van de aanleg van de vijvers.
- De aanleg van de vijvers is begeleid door ADC Archeoprojecten in samenwerking met ArcheoPro. De rapportage daarvan is nog in voorbereiding. Tijdens dit onderzoek zijn

in tegenstelling tot de verwachting vrijwel geen behoudenswaardige vondsten/sporen meer aangetroffen.

ArcheoPro heeft op basis van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken een advies gegeven over de op te nemen dubbelbestemmingen voor Archeologie in dit bestemmingsplan (**bijlage 20**). Hierbij maakt zij onderscheid in drie deelgebieden.



Figuur 11 Ligging deelgebieden

Tabel 3: Advies per deelgebied

DEELGEBIED	RESULTAAT ONDERZOEK	ADVIES DUBBELBESTEMMING
A	Lage verwachtingswaarde op basis booronderzoek	Geen regels in het bestemmingsplan
B1	Middels proefsleuven deels in beeld gebracht. Deelgebied behoudt een archeologische verwachting	Archeologie Waarde 5
B2	Proefsleuven ter plaatse van vijvers volledig ontgraven. Geen archeologische waarden meer	Geen regels in het bestemmingsplan
C	Deelgebied met een archeologische verwachting	Archeologie Waarde 5

Voor deelgebied B1 en C is Waarde Archeologie 5 van toepassing. Dit betekent dat nader archeologische beoordeling nodig is indien de bodem over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², dieper dan 40 cm geroerd wordt.

De initiatiefnemer heeft een herinrichtingsplan opgesteld voor Deelgebied C. Voor onderdeel archeologie heeft ArcheoPro daarvoor een Programma van Eisen opgesteld (**bijlage 21 + 22**). Deze is toegevoegd aan de regels.

5.1.5. *Conclusie archeologie*

Op basis van het bovenstaande vorm het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Ter plekke van de grotere bodemverstorende werkzaamheden is uit meerdere archeologische onderzoeken gebleken dat de archeologische verwachtingswaarde naar beneden kan worden bijgesteld of dat de werkzaamheden plaatsvinden met archeologische begeleiding. Daarmee zijn geen archeologische waarden in het geding. Tevens worden de aanwezige archeologische waarden voldoende beschermd door het vastleggen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' in voorliggend bestemmingsplan.

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

5.2. **Kabels en leidingen**

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

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

5.3. **Verkeer en parkeren**

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt. In **bijlage 23** is de 'Notitie Bezetting, verkeersgeneratie en parkeren' opgenomen, opgesteld door bureau BOOT.

Résidence Valkenburg werkt aan een herontwikkeling van haar verblijfsrecreatiepark. In de oude opzet werd gedurende het toeristische seizoen recreatief verblijf geboden op vaste plaatsen en op toeristische-/seizoensplaatsen. In de nieuwe opzet wordt gedurende het gehele jaar recreatief verblijf geboden op vaste plaatsen, waarbij de toeristische plaatsen vervallen. In de volgende tabel is voor de oude en nieuwe situatie, de maximale bezetting van het park in beeld gebracht.

Tabel 4: Maximale dagbezetting (100% bezetting)

BETREFT	AANTAL	GEM. BEZETTING/ ACCOMMODATIE	AANTAL PERSONEN
Oude situatie			
Vaste plaatsen - stacaravans/chalets	339	3	1.017
Vaste Plaatsen - caravans	100	3	300
Seizoens- en toeristische plaatsen	272	3	816
Trekkershutten	4	3	12
<i>Totaal</i>			2.145
Nieuwe situatie			
Vaste plaatsen nieuw situatie	295	3	885
Bed & Breakfast (kamers)	2	2.5	5
<i>Totaal</i>			890
Saldo nieuw - oud			-1.255

5.3.1. Verkeersstructuur

De volgende uitgangpunten zijn gehanteerd voor het bepalen van de maximale verkeersgeneratie (alle plaatsen bezet):

- Seizoens- en toeristische plaatsen:
 - Gemiddelde bezetting per standplaats: 3 personen.
 - Gemiddeld aantal auto's per standplaats: 1.
 - Gemiddeld aantal verkeersbewegingen per auto per dag: 2,2
 - Aantal voertuigbewegingen per standplaats is dan $1 \times 2,2 = 2,2$ (aantal auto's x aantal voertuigbewegingen per auto).
- Vaste plaatsen:
 - Gemiddelde bezetting per kavel: 3 personen.
 - Gemiddeld aantal auto's per kavel: 1,25 (op basis van 75% 1 auto en 25% 2 auto's per kavel).
 - Voor de Bed & Breakfast wordt uitgegaan van 1 auto per kamer (2 kamers).
 - Gemiddeld aantal verkeersbewegingen per auto per dag: 2,2.
 - Aantal voertuigbewegingen per standplaats is $1,25 \times 2,2 = 2,75$ (aantal auto's x aantal voertuigbewegingen per auto).

Tabel 5: Maximale verkeergeneratie per dag (100% bezetting)

TYPE STANDPLAATS	AANTAL	NORM	AANTAL VOERTUIGBEWEGINGEN (KOMEN + GAAN)
Oude situatie			
Vaste plaatsen - stacaravans/chalets	339	2.75	932
Vaste plaatsen - caravans	100	2.2	220
Seizoen, toer	272	2.2	598
Trekshutten	4	2.2	9
Medewerkers			24
<i>Totaal</i>			<i>1783</i>
Nieuwe situatie			
Vaste plaatsen	295	2.75	811
Bed & Breakfast (kamers)	2	2.2	4
Medewerkers			24
<i>Totaal</i>			<i>839</i>
Saldo nieuw - oud			-944

De bezetting en de daaraan gekoppelde verkeersgeneratie is seizoensafhankelijk. Door de nieuwe opzet (meer nadruk op vaste plaatsen en jaarrond openstelling), zal de bezetting gedurende het seizoen veranderen. Om de daadwerkelijk impact op de bezetting en verkeersgeneratie te benaderen is op basis van het landelijk gemiddelde een indicatieve berekening gemaakt van de seizoensinvloeden. Bij deze cijfers is rekening gehouden met een tweetal grotere evenementen welke impact hebben op de bezettingen, namelijk de Amstel Gold Race (april) en Kerstmarkt Valkenburg (november/december).



Figuur 12 Vergelijking verkeersgeneratie

5.3.2. Parkeren

In de parkeernota van Gemeente Valkenburg is voor verblijfsrecreatie een norm gehanteerd van 1 parkeerplaats per slaapkamer. Deze norm is gericht op accommodaties welke kamergericht worden verhuurd (zoals een hotel). Voor verblijfsrecreatieparken, waarbij niet een kamer, maar een recreatieverblijf met één of meer slaapkamers worden verhuurd is deze norm niet geschikt. Om deze reden wordt een alternatieve norm gehanteerd. Als norm wordt hetzelfde uitgangspunt gehanteerd als bij het onderdeel Verkeersgeneratie (parkeernorm van 1,25 voor vaste plaatsen en 1 voor B&B-kamers).

Tabel 6: Parkeerbalans (nieuwe situatie)

TYPE STANDPLAATS	AANTAL	NORM	BEHOEFTE	REALISATIE
<i>Behoefte</i>				
Vaste plaatsen	295	1.25	369	
Bed & Breakfast (kamers)	2	1	2	
Beheerderswoning	1	1,6	2	
Medewerkers horeca, receptie, terrein (excl. beheerder)	2	1	2	
Horeca + medewerkers buitendienst	6	1	6	
<i>Realisatie</i>				
Parkeerplaats per standplaats				295
Parkeerplaats entree				9
Centrale parkeerplaats				55
Uitbreiding parkeerplaats entree, bij beheerderswoning				12
Parkeren bij horeca				4
Overloop parkeervoorziening*				14
<i>Totaal</i>			381	389

Overloop parkeervoorziening

Bij het sportveld, nabij de gastanks, wordt een overloopparkerplaats aangelegd. Deze is bedoeld voor het opvangen van extra parkeerdruk bij maximale bezetting en wordt dan ook enkel gebruikt in het hoogseizoen. De overloopparkerplaats wordt niet verhard, maar bijvoorbeeld voorzien van kunststof grastegels of een puinbaan met geotextiel en daarboven teelaarde en gras. Doordat het op een helling ligt is wateroverlast beperkt. Daarnaast vindt gebruik vooral plaats in het relatieve droge hoofdseizoen.

Op basis van de parkeerbalans wordt geconcludeerd dat op het recreatiepark voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn.

5.4. Waterhuishouding

Bij de herinrichting dient rekening gehouden te worden met het aspect water als ordenend principe. Bureau BOOT heeft een notitie opgesteld over het aspect waterhuishouding. Doel van de notitie is de randvoorwaarden voor de ontwikkeling vanuit water bezien in beeld te brengen, alsmede aan te geven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de waterhuishouding op het park. De volledige notitie is opgenomen in **bijlage 24**.

5.4.1. Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2. Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent eveneens als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied. Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het beleid onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3. Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Onderhavig bouwplan is gelegen binnen het werkgebied van Waterschap Limburg, tot 1 januari 2017 was dit Waterschap Roer en Overmaas. De Keur van Waterschap Limburg vastgesteld op 1 april 2019, is op dit plan van toepassing.

Het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg voorziet onder meer in de volgende drie doelen op weg naar toekomstbestendig waterbeheer:

- Water vasthouden om verdroging te bestrijden.
- Wateroverlast en erosie voorkomen.
- Ruimte voor water in plannen.

Het voorliggend plan sluit aan bij de beleidsregels voor afkoppelen van hemelwater zoals opgenomen in de Keur. Waterberging ten behoeve van de uitbreiding van verhard oppervlak dient te worden ontworpen op een bui met een herhalingstijd van eens per 100

jaar, waarbij tijdens een kortdurende, zeer intensieve neerslaggebeurtenis 80 mm neerslag valt binnen een tijdsduur van 2 uur.

Legger en beschermingszones

In de legger van het waterschap is het gebied langs de Geul als inundatiegebied opgenomen. Een deel van het westen van het plangebied valt binnen deze zone. Ter plaatse van dit inundatiegebied bevindt zich ook een meanderzone. De meanderzone overlapt een groter deel van het plangebied, aan de westzijde.



Figuur 13: Beschermingszones vastgelegd in legger, behorende bij Keur 01-04-2019

Watervergunning

In 2017 is een watervergunning aangevraagd voor diverse aanlegwerkzaamheden in de meanderzone en het inundatiegebied. Deze is op 8 mei 2018 verleend.

5.4.4. Afvalwater en hemelwater

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

Afvalwater

Het vuilwater wordt volgens hetzelfde principe afgevoerd als in de bestaande situatie. Eén woning, de receptie en de horecagelegenheid voeren af op de gemeentelijke riolering in de Valkenburgerweg. Het overige deel van het park voert af op de gemeentelijke riolering in de Scheumergats.

Hemelwater

Door herinrichting van het terrein wijzigt het verhard oppervlakte. Bij bepaling van het verhard oppervlakte is gerekend naar het eindbeeld. Bij de inrichting van de kavels is gerekend met een gemiddelde verharding voor pad en terras van 40 m².

Tabel 7: Benadering verhard oppervlak oude situatie

BETREFT	SOORT	AANTAL	OPP. PER EENHEID	OPPERVLAKTE (M ²)
<i>Accommodaties (incl. verharding, aan- en bijgebouwen)</i>				
Jaarplaats-stacaravan	Vast	339	35	11.865
Jaarplaats-caravan	Vast	100	25	2.500
Trekkershut	Vast	4	25	100
Seizoenplaats	Seizoen	136	20	2.720
Toeristisch	Seizoen	136	10	1.360
<i>Overig</i>				
Wegen	Vast			9.020
Centrumbebouwing	Vast			960
Verharding entree, rondom centrum	Vast			1.880
Sanitair + schuur	Vast			665
Totaal				
Vast				26.990
Vast + seizoen				31.070

Tabel 8: Benadering verhard oppervlak nieuwe situatie

BETREFT	AANTAL	OPP. PER EENHEID	OPPERVLAKTE (M ²)
Recreatieverblijven 55 m ²	264	55	14.520
Recreatieverblijven 70 m ²	25	70	1.750
Recreatieverblijven 150 m ²	3	150	450
Verharding kavels (Terras + pad)	292	40	11.680
Wegen, parkeren, overige verharding			19.185
Centrumbebouwing			960
Verharding entree, rondom centrum			1.880
Totaal			50.425

Vanwege het aanwezige leem in de bodem is de bodem niet geschikt voor de infiltratie van hemelwater. Daarom wordt het hemelwater dat op het terrein van de camping valt zo lang mogelijk vastgehouden op de plaats waar het valt. In de huidige situatie is er geen waterberging op het terrein aanwezig. Om de afvoersituatie te verbeteren worden op het park wadi's en twee vijvers aangelegd.

Wadi

De wadi's worden aangelegd langs de hoofdwegen (vanaf de rotonde). Wadi's worden ingezaaid met gras en zijn multifunctioneel. Wanneer het regent, gaat het hemelwater via het hemelwaterriool (hwa) naar de wadi's en worden het dus kleine opvangbekken. Daarna lopen ze vertraagd leeg en kan er bijvoorbeeld op gespeeld worden.

De wadi's hebben een bovenoppervlak van circa 2.800 m² verdeeld over een lengte van circa 470 m. Uitgaande van een breedte van 6 m, talud 1:4 en een diepte van 0,5 m kan er maximaal 940 m³ water geborgen worden. De wadi's worden voorzien van stuwen zodat water bovenstrooms wordt vastgehouden. Door het terreinverloop, waarbij aangesloten wordt op de hoogteverschillen in de omgeving, is gelijkmatige vulling van 0,5 m nauwelijks mogelijk. Derhalve wordt een maximale diepte bij een T=10 neerslaggebeurtenis voorgesteld van 0,25 m, met 0,25 m waking. Met deze uitgangspunten kan er theoretisch circa 350 m³ geborgen worden in de wadi. Bij de bergingsberekening wordt uitgegaan van een worst case situatie dat door de aanwezige hoogte verschillen de capaciteit 20 % lager uitvalt (280 m³).

Vijvers

De retentievijvers worden aangelegd op het achterterrein en krijgen een meer natuurlijk karakter. De vijvers hebben een oppervlak van circa 3.875 m². Uitgaande van een peilopzet van 0,50 m levert dit een bergingscapaciteit van 1.938 m³ op.

Bij de maximale peilopzet van 0,50 m in de vijvers is ten opzichte van het direct omliggend maaiveld geen sprake van 0,25 m waking. Echter wordt dit in dit specifieke geval niet problematisch geacht, aangezien de vijvers zijn gelegen in de inundatiezone. De dichtstbijzijnde bebouwing is zeker 0,50 m hoger gelegen dan de insteek van de vijvers, waardoor geen wateroverlast op zal treden bij volledige vulling van de vijvers.

Tabel 9: Beschikbare waterberging in plan

VOORZIENING	OPPERVLAKTE [M ²]	BERGING (M)	BESCHIKBARE BERGING [M ³]	BERGEND VERMOGEN [MM]*
Voorzieningen				
Wadi's	1.120**	0,25	280	
Berging achterterrein	3.875	0,50	1.938	
<i>Totaal</i>			2.218	
Bergend vermogen				
Toename verhard oppervlak t.o.v. huidige situatie incl. seizoensgebonden verhard oppervlak	19.355			115
Toename verhard oppervlak t.o.v. huidige situatie excl. seizoensgebonden verhard oppervlak	23.435			95
Totaal terrein, inclusief oude situatie	50.425			44

* Bergend vermogen: Volume berging/oppervlakte verharding

**Uitgaande van een worst case scenario met een 20% lagere bergingscapaciteit van de wadi's.

Het bergend vermogen over de toename aan verhard oppervlak bedraagt bij deze opzet 95 tot 115 mm, afhankelijk van of het seizoensgebonden verhard oppervlak in de huidige

situatie wordt meegerekend. Hiermee wordt ruim voldaan aan de norm om een bui van 80 mm in 2 uur te bergen en vervolgens vertraagd af te voeren.

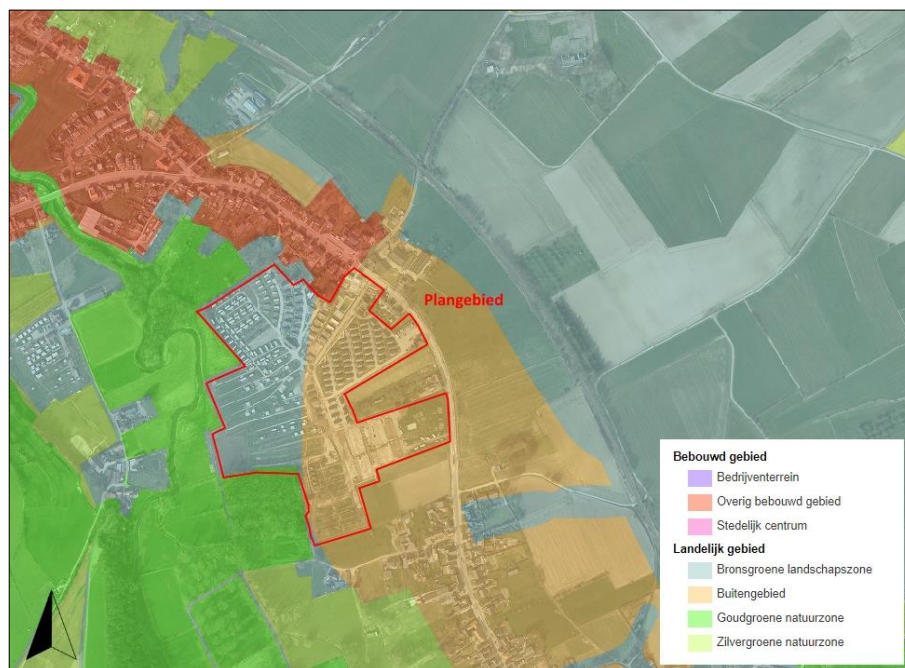
5.4.5. Conclusie

Gelet op het vorenstaande en het feit dat reeds op 8 mei 2018 een watervergunning is verleend voor de werkzaamheden, vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5. Natuur en landschap

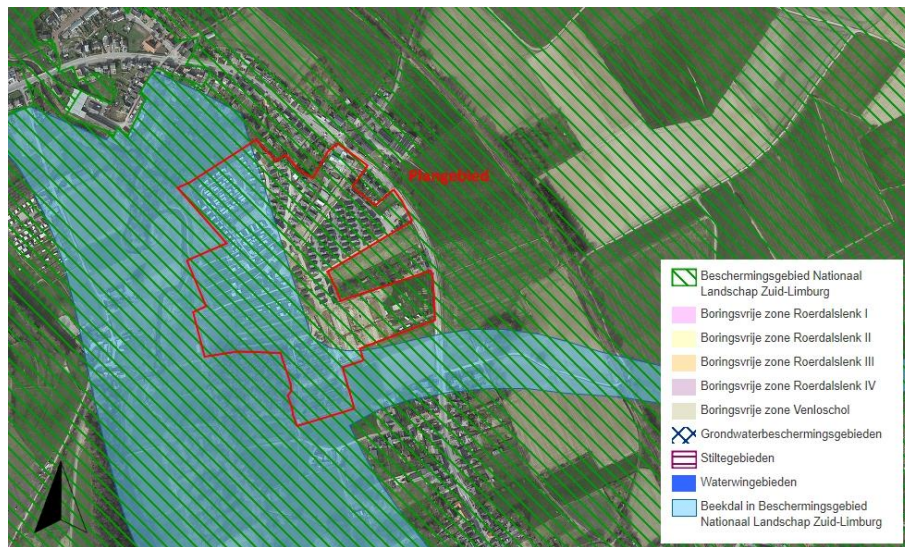
5.5.1. Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig plangebied gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone' (zie tevens paragraaf 3.2.1). Tevens grenst het park aan de (zuid)westzijde aan de 'Goudgroene natuurzone'. Plaatselijk doorsnijdt de grens van deze zone de feitelijke grens van het park.



Figuur 14 Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding plangebied

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



Figuur 15 Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Bij de planontwikkeling is het van belang dat er een landschappelijk en ruimtelijk passende inbedding wordt gekozen waarbij de planlocatie vanuit de omgeving minder zichtbaar wordt, cq. minder afsteekt tegen de landschappelijke context en de dorpsrand, maar vanuit de locatie zicht op de omgeving blijft bestaan.

Door de relatief smalle dwarsdoorsnede van het dal wordt het zichtveld in grote mate bepaald door de randen van het dal, die oplopen en bebouwd en beplant zijn. Direct rond de Geul is het landschap veelal onbebouwd en zijn er kortere en langere doorzichten in de lengterichting van het beekdal. Met voorliggend plan wordt dit versterkt door bestaande zones met standplaatsen nabij de Geul te laten vervallen in ruil voor een meer open en groene beekdalrichting. Op de hoger gelegen terreindelen worden de standplaatsen aangepast en voorzien van minder dichte bebouwing. Maar door de combinatie van bebouwing en toevoeging van rijbomen en solitaire bomen, heeft dit hogere terreindeel een meer verdicht karakter.

Zichten over de wegen naar het beekdal blijven echter open om op het schaalniveau van het recreatieterrein de beleving van het beekdal tot ver in het park te blijven benutten. Het contrast tussen het hoger gelegen en relatief besloten recreatiepark en meer open beekdal met langere zichtlijnen wordt hierdoor verduidelijkt en de beekdalzone krijgt meer maat waardoor deze ook als continue zone meer herkenbaar wordt. Langs de Valkenburgerweg wordt de structuur van onderling door hagen en singels gescheiden percelen waar nodig aangevuld en versterkt, om de functionele scheiding tussen park en

belendende percelen ook ruimtelijk te ondersteunen. Dit leidt op plaatsen tot toevoeging van dichte aanplant die ter plaatse het introverte karakter versterkt.

Het groene karakter

Het groene karakter van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is een combinatie van natuurlijke invloeden van flora en fauna en menselijke activiteit sinds de prehistorie. Het groene karakter is hierbij niet alleen belangrijk voor de ecologie van het landschap maar heeft ook een visueel aspect.

Het groene beeld van het dal wordt bepaald door verdichte begeleidende beplanting langs de beekloop en op de steilranden en het talud. Het groene karakter wordt sterk beïnvloed door de vochtigheid van de bodem en de stromingsrichting van de Geul. Het gebied tussen deze groene verdichting is, door het vochtige karakter en het gebruik als weidegebied, grotendeels vrij van grootschalige opgaande beplanting op enkele populierenproductiebosjes na.

De structurerende werking van de Geul en de verschillende standplaatsfactoren vormen de aanleiding voor een gedifferentieerde toepassing van beplanting. Binnen het stroomgebied van de Geul worden in het landschapsplan vooral lijnvormige en amorfe clusters van vochtminnende beplanting aangebracht, zoals wilgen, elzen en rietstroken, die bestaande en nieuwe geulen ruimtelijk ondersteunen. Op de hoger gelegen 'droge' gronden wordt het parkkarakter en gecultiveerde beeld ondersteund met laanaanplant langs de wegen en solitaire bomen tussen de recreatieverblijven. Deze meer parkachtige inrichting onderscheidt zich van de meer natuurlijke en landschappelijk inrichting rond de Geul.

Reliëf en ondergrond

Het Geuldal wordt gekenmerkt door het netwerk van dalen, die insnijden in het plateau. Het gevolg is dat het landschap een glooiend, of zelfs een heuvelachtig karakter heeft. Direct langs de oevers van de Geul geeft het landschap ruimte voor meandering en inundatie. De planlocatie ligt in een dal tegen de helling aan. Het park zelf ligt op een flauwe helling en kijkt uit over het landschap.

Dit gegeven kan worden benut en landschappelijk worden versterkt door hagen aan te planten die het reliëf volgen en bomen aan te planten in lagere dichtheid, zodat doorzichten en zicht op het reliëf behouden blijven. In de huidige situatie wordt het reliëf op een negatieve wijze geaccentueerd door de aluminium caravans en zeer open terreininrichting, waardoor vanuit de omgeving het recreatieterrein een licht en glimmend aanzien heeft op de helling.

De helling kan bij de nieuwe inrichting bijdragen aan de inbedding van de vakantiehuisjes door een gelaagde inpassing te creëren. Meest relevant daarbij is het zicht vanuit zuidwestelijke en noordwestelijke zijde; de overzijde van het Geuldal. De hoge dichtheid van aluminium caravans, in het aanzicht van buitenaf resulterend in een vrijwel aaneengesloten bebouwingsbeeld, maakt plaats voor een minder dicht bebouwd terrein, met recreatieverblijven in hoofdzakelijk hout- en aardetinten met flauw hellende daken. De gebouwwormen en kleurgebruik zijn minder opvallend aanwezig op de helling, wat het recreatiepark een meer vanzelfsprekend onderdeel maakt van het landschap. Ook steekt

het park daardoor minder af tegen de naastgelegen dorpsbebouwing. De landschappelijke inpassing op het talud wordt verdergaand versterkt door verspreid over het plan, op kavelgrenzen tussen de recreatieverblijven bomen te planten die het zicht vanuit de omgeving op de bebouwing verzachten maar vanuit het park het zicht op de omgeving behouden.

Op deze wijze wordt de landschappelijke en groene inrichting versterkt zonder het terrein volledig 'weg te stoppen'. Daar waar het terrein zich aan de dorpszijde en wegzijde met een achterzijde naar belendende erven richt, wordt met hagen en singels de gewenste groene ruimtelijke afscherming aangevuld, voor zover die niet reeds aanwezig is. Het terrein richt zich aan de Geulzijde naar het landschap, met zicht op de taluds aan de overzijde.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kent een lange bewoningsgeschiedenis die teruggaat tot de prehistorie. In het landschap zijn de verschillende relictten en elementen een tastbare herinnering aan verschillende fases in de geschiedenis van dit heuvellandschap.

Echter, in een gebied met een dusdanig lange bewoningsgeschiedenis als Zuid-Limburg, bevinden zich ook veel elementen buiten het zicht, onder de grond, die slechts bij werkzaamheden aan het licht komen. De fasen in de geschiedenis hangen nauw samen met het reliëf en het natuurlijke landschap. In combinatie met het groene karakter vormt cultuurhistorie de huidige aanblik van het pittoreske landschap.

Het dal vormt de basis van de bewoningsgeschiedenis van Zuid-Limburg. De vroegste nederzettingen zijn ontstaan op smalle hoger gelegen zones tussen dalbodem en helling. De nabijheid van water voor hooiland en vruchtbare akkergrond onderaan de helling vormden een ideale vestigingsplek. In het dal vindt men veruit de oudste elementen van het Zuid-Limburgse cultuurlandschap. Wegen- en nederzettingenpatronen ontstonden evenwijdig aan de waterloop.

Op structuurniveau wordt de oorspronkelijke zonering (nat, dynamisch en onbewoond Geuldal en bewoonde en gecultiveerde taluds) hersteld, door standplaatsen nabij de Geul te laten vervallen. Door doorlopende structuur van nu nog uitsluitend de Geul, wordt versterkt door ook het beekdal als bredere landschapszone in te richten. Dit leidt ertoe dat de standplaatsen nabij de Geul vervallen. De historisch bepaalde contrasten tussen cultuur- en woonlandschap op het talud en meer natuurlijk en groen beekdal wordt als zoneringsprincipe gehanteerd bij de herinrichting. In het beekdal worden geulvormige waterelementen toegevoegd en lijnvormige aanplant aangebracht die de cultuurhistorische karakteristieken versterken.

Ligging in beekdal

Onderhavige locatie is deels gelegen in een beekdal. Op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 geldt primair een verbod op het verrichten van handelingen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen die leiden tot aantasting van de beschermde waarden. In het kader hiervan is gewenst om met Provincie Limburg af te stemmen of voor de ontwikkeling en uitwerking wel of geen

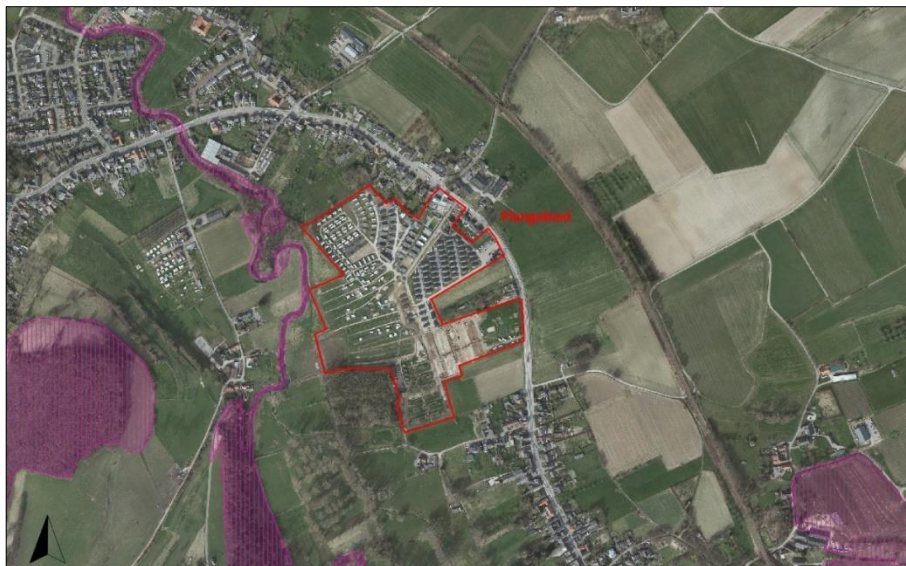
Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

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

5.6.2. *Natura2000*

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

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het aangrenzende Geuldal. In de beoogde plannen wordt de afstand tussen het Natura2000-gebied en de bebouwing vergroot en wordt een geleidelijke, natuurlijke overgang gecreëerd richting het Geuldal. Gelet op de ligging in de nabijheid van Natura2000-gebieden is onderzoek naar de effecten op deze beschermde gebieden verricht.



Figuur 17 Kaart 'Natura2000' OvL2014 met aanduiding plangebied

5.6.3. *Verricht onderzoek*

Gelet op de beschikbare gegevens is een verkennend natuurwaardenonderzoek inclusief voortoets verricht door BTL advies. De volledige rapportage en de aanvullende memo brugfunctie ecologie zijn toegevoegd als **bijlage 27** en **28**.

Soortenbescherming

De belangrijkste conclusies zijn weergegeven in de volgende tabel. De ingrepen voorkomend uit het planvoornemen zouden verstorend kunnen zijn voor broedvogels en

de Alpenwatersalamander. Door maatregelen te nemen tijdens de uitvoering, kunnen de versturende werkingen worden beperkt.

Tabel 10 Conclusie Flora- en faunaonderzoek

Soort(groep)	Ingreep verstrend	Ontheffing/ vergunning	Vervolgstappen / opmerkingen
Soortbescherming			
Algemeen voorkomende broedvogels	Mogelijk	Nee	Werken buiten het broedseizoen (half maart t/m juli).
Categorie 1 t/m 3 van de vaste nesten	Nee	Nee	Geen
Categorie 4 van de vaste nesten	Nee	Nee	Verwijderen van groen buiten het broedseizoen uitvoeren. (half maart t/m juli) of vlak voorafgaande werkzaamheden een broedvogelcheck uitvoeren.
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	Zorgplicht
Vleermuizen	Mogelijk	Mogelijk	Bij eventuele toekomstige sloop of renovatie van bestaande gebouwen dient beoordeeld te worden of dit van invloed kan zijn op vleermuizen en zo nodig een ontheffing te worden aangevraagd of plannen daarop worden aangepast.
Reptielen en amfibieën	Mogelijk	Nee	Het voorkomen van hazelworm en levendbarende hagedis zijn uit te sluiten. Tijdens de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met het voorkomen van alpenwatersalamander. Voor de algemene soorten geldt de zorgplicht.
Vissen	Nee	Nee	Geen
Dag- en nachtvlinders	Nee	Nee	Geen
Libellen	Nee	Nee	Geen
Planten	Nee	Nee	Geen
Gebiedsbescherming Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden			
Bronsgroene landschapszone	Nee	Nee	Landschappelijk karakter wordt versterkt
Goudgroene natuurzone (NNN)	Nee	Nee	De ingreep heeft geen significant negatief effect op wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.
Habitattypen	Nee	Nee	Geen
Spaanse vlag	Nee	Nee	Leefgebied wordt uitgebreid
Geelbuikvuurpad	Nee	Nee	Geen
Vliegend hert	Nee	Nee	Geen

5.6.4. Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natura 2000-gebied Geuldal. De voorgenomen ontwikkelingen is daarmee niet direct van invloed op de habitattypen, die in het Geuldal voorkomen. Wel is mogelijk sprake van externe invloed door bijvoorbeeld

verstoring. Met behulp van de effectenindicator is een verkenning uitgevoerd naar kansen op mogelijke significante effecten.

Bij de beoordeling van de mogelijke effecten van de herinrichting is uitgegaan van de huidige situatie, waarin wordt uitgegaan van gebruik van de camping. De effecten zijn getoetst aan de habitattypen en habitatsoorten gelegen binnen het deelgebied 3 Midden Geuldal, incl. Vrakelberg.

Omdat de werkzaamheden buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied plaatsvinden, zijn factoren als oppervlakteverlies en ontsnippering niet aan de orde. Ook vinden door de ontwikkelingen geen werkzaamheden plaats, die ingrijpen op het milieu, zoals vernatting, verzilting of verontreiniging van het Natura2000-gebied of die leiden tot een verandering in soortensamenstelling of populatiedynamiek.

De volgende habitatsoorten zijn op korte afstand tot het plangebied waargenomen. Dit betreffen het vliegend hert, Geelbuikvuurpad en de Spaanse vlag. Uit de beoordeling volgt dat de ontwikkeling een licht positieve invloed heeft op de Spaanse vlag en geen invloed heeft op het vliegend hert en Geelbuikvuurpad. Wel kunnen indirect effecten optreden als gevolg van verstoring of door de uitstoot van stikstof en daarmee vermesting en verzuring van de habitattypen in het N2000-gebied.

In verband met de ligging nabij Natura 2000-gebieden is een onderzoek gedaan naar stikstofdepositie (Aerius). Dit onderzoek is uitgevoerd door DGMR en opgenomen in de bijlage van het natuurwaardenonderzoek. In het onderzoek zijn de volgende scenario's in beeld gebracht:

- Vergelijking gebruiksfase referentie en nieuwe situatie
- Bouwfase

Gebruiksfase

Voor de referentiesituatie is uitgegaan van de oude situatie onder Camping Schoonbron. Dit komt overeen met de parkplattegrond van eind 2015 (begin herinrichting) en een tekening van 2003 welke is ingediend bij een melding in het kader van de Wet Milieubeheer. Voor de Natura 2000-gebieden Geuldal en Geleenbeekdal (welke binnen de invloedssfeer van dit plan liggen) geldt dat indien geen Natuurvergunning aanwezig is uitgegaan dient te worden van de situatie op 7-12-2004. De tekening bij de melding Wet Milieubeheer van 2003 dient dan ook als referentiesituatie. Voor de nieuwe situatie is uitgegaan van de gebruikssituatie na volledige herinrichting van het park, conform het landschapsplan.

Uit de berekening volgt dat de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Geuldal in de nieuwe situatie 0,23 mol/ha/jaar lager is dan in de referentiesituatie. De stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Geleenbeekdal wijzigt niet.

Bouwfase

Als eerste is de depositie berekend indien de bouwfase traditioneel uitgevoerd wordt. Dit leidt tot een eenmalige depositie van 0,13 ml/ha op het Natura 2000-gebied Geuldal. Omdat op dit moment de regelgeving rondom stikstofdepositie sterk in ontwikkeling is en daarmee onzeker is of er wel of geen drempelwaarde wordt vastgesteld voor

bouwactiviteiten en welke regels op lange termijn gaan gelden voor intern en extern salderen, is ook beschouwd op welke wijze de bouwactiviteiten zodanig kunnen worden ingericht dat deze niet leiden tot een depositie > 0.00 mol/ha op het Natura 2000-gebied de Geuldal. Dit kan door enerzijds gebruik te maken van beschikbaar elektrisch materieel en anderzijds aanleg van asfalt deels te vervangen voor verharding met klinkers (zijwegen) en bij asfalteren gebruik te maken van een nieuwere type machine. In het rapport is dit in beeld gebracht.

5.6.5. *Conclusie natuurbescherming*

Mits de genoemde maatregelen in het kader van de zorgplicht in acht worden genomen, is er geen sprake van strijdigheid met de Wet natuurbescherming voor wat betreft soortenbescherming en kunnen de werkzaamheden zonder ontheffing worden uitgevoerd.

Voor wat betreft gebiedsbescherming zijn de mogelijke effecten inzichtelijk gemaakt. Door middel van een berekening met rekenprogramma Aerius is de stikstofdepositie onderzocht. De gebruiksfase in de nieuwe situatie leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura2000 gebieden. Daarnaast kan de bouwfase zodanig worden uitgevoerd dat deze niet leidt tot een depositie > 0.00 mol/ha op de nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Hieruit volgt dat het plan uitvoerbaar is en niet van invloed is op de nabijgelegen Natura-2000 gebieden met betrekking tot stikstof.

Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7. **Duurzaamheid**

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

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

Het herinrichten van een bestaand recreatiepark is een duurzame ontwikkeling, omdat sprake is van zuinig ruimtegebruik.

Het bestaande terrein zal intensiever worden gebruikt waardoor geen nieuwe ruimteclaim wordt gelegd op het onbebouwde buitengebied gelegen buiten het plangebied. Tevens wordt het plangebied ingericht met extra groen. Door toepassing van inheemse, gebiedseigen en besrijke beplantingen, drachtplanten en lang bloeiende sierbeplanting wordt de biodiversiteit bevorderd. Hiervoor wordt verwezen naar het beplantingsplan in **bijlage 4 en 5**. Tevens zal door de aanleg van wadi's het hemelwater worden afgekoppeld van het riool en vertraagd worden afgevoerd naar de Geul.

Verder worden een aantal overige duurzaamheidsmaatregelen genomen bij de herinrichting van het park:

- Alle (nieuwe) terrein verlichting wordt uitgevoerd in zuinige led-verlichting;
- De overloopparkerplaats wordt groen ingericht waarbij geen gebruik wordt gemaakt van verharding;
- De thermostaat van de recreatieverblijven wordt centraal aangestuurd vanuit de receptie. Wanneer een recreatieverblijf niet is geboekt, wordt de verwarming vanuit de receptie laag gezet of uitgeschakeld. Vlak voor aankomst van de gasten wordt deze (indien nodig) ingeschakeld;
- Er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van fair trade katoenen bedlinnen.

6. UITVOERBAARHEID

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

6.1. Grondexploitatie

6.1.1. Algemeen

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

6.1.2. Exploitatieplan

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

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

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

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;

- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Valkenburg aan de Geul sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is dan ook anderszins verzekerd.

6.2. Planschade

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

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

De gemeente Valkenburg aan de Geul sluit een planschade-verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

7. PLANSTUKKEN

Het bestemmingsplan 'Résidence Valkenburg' van de gemeente Valkenburg aan de Geul bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

7.1. Algemeen

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

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

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

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

7.2. Toelichting, regels en verbeelding

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

7.2.1. Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van

de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2. Regels

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

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

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

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

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

7.2.3. *Verbeelding*

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

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:2.000.

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

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

8. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN FORMELE PROCEDURE

8.1. Inleiding

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

8.2. Vooroverleg

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

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

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. Enkel de provincie Limburg heeft een vooroverlegreactie ingediend. De ingekomen reactie is opgenomen in **bijlage 29**.

8.3. Inspraak

De voorgenomen planontwikkeling betreft een (postzegel)bestemmingsplan dat alleen betrekking heeft op de locatie van Résidence Valkenburg aan de Valkenburgerweg 128, 130 en 132 te Schin op Geul. Op basis van de inspraakverordening is inspraak voor een ruimtelijk plan niet verplicht, behalve als het gaat om een plan met grote ruimtelijke impact. In dit geval is daarvan geen sprake omdat het gaat om een revitalisering van een bestaande verblijfsrecreatieve voorziening en niet om een uitbreiding.

Het bestemmingsplan zal als ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

8.4. Formele procedure

8.4.1. Algemeen

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

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

8.4.2. Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 15 augustus tot en met 25 september 2019 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn 10 zienswijzen ingekomen. De ingekomen zienswijzen zijn bijgevoegd in **bijlage 30**.

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het College van Burgemeester en Wethouders een beantwoording geformuleerd in een nota zienswijze. De nota zienswijze is bijgevoegd in **bijlage 31**.

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

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1 Memo Wijziging aantallen op onderzoeken d.d. 14 oktober 2019 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer: P16-0012-220);
- Bijlage 2 Landschapsplan Résidence Valkenburg d.d. 16 december 2019 (opgesteld door Pouderoyen Compagnons, documentnummer: 253-007);
- Bijlage 3 Addendum Landschapsplan Résidence Valkenburg d.d. 16 december 2019 (opgesteld door Pouderoyen Compagnons);
- Bijlage 4 Beplantingsplan Résidence Valkenburg d.d. 7 juni 2019 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer: P16-0012-193);
- Bijlage 5 Wijziging beplantingsplan d.d. 13 december 2019 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer: P16-0012-221);
- Bijlage 6 Kwaliteitsbijdrage Résidence Valkenburg d.d. 1 april 2019 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer P16-0012-198);
- Bijlage 7 Input GKM beoordeling Résidence Valkenburg d.d. 1 april 2019 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer P16-0012-192);
- Bijlage 8 Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 24 april 2019 (opgesteld door Stichting Kwaliteitscommissie Limburg, documentnummer K 19-03);
- Bijlage 9 Bedrijfsontwikkelplan d.d. 18 oktober 2018 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer P16-0012-183);
- Bijlage 10 Verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 d.d. 8 juni 2016 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer P16-0012-040);
- Bijlage 11 Verkennend asbest in bodemonderzoek conform NEN 5707 d.d. 14 november 2016 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer P16-0012-067);
- Bijlage 12 Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 d.d. 27 juni 2018 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer P16-0012-155);
- Bijlage 13 Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 d.d. 27 juni 2018 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer P16-0012-156);
- Bijlage 14 Notitie Indicatieve bodemkwaliteit d.d. 22 juni 2018 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer P16-0012-157);
- Bijlage 15 Akoestisch onderzoek industrielawaai d.d. 10 oktober 2019 (opgesteld door Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu, documentnummer: M170488.001.001.001.R3/JSM);
- Bijlage 16 Memo geluidberekeningen Résidence Valkenburg laagseizoen d.d. 6 juni 2019 (opgesteld door Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu, documentnummer: M170488.001.001.010/JGO);
- Bijlage 17 Bureau- en inventariserend veldonderzoek d.d. 20 april 2016 (opgesteld door Bureau voor Archeologie, rapportnummer 305);
- Bijlage 18 Verkennend booronderzoek en profielputten d.d. 7 augustus 2018 (opgesteld door ArcheoPro, documentnummer: 18005);
- Bijlage 19 Tussenevaluatie en advies, Toppark Schoonbron, Fase 4 te Schin op Geul d.d. 12 oktober 2018 (opgesteld door ArcheoPro, documentnummer: 18-229);

- Bijlage 20 Notitie Archeologie d.d. 12 juli 2019 (opgesteld door ArcheoPro, documentnummer: 19-054);
- Bijlage 21 Archeologisch Programma van Eisen d.d. 13 juli 2019 (opgesteld door ArcheoPro, documentnummer: 19023);
- Bijlage 22 Addendum PvE archeologie F5 d.d. 16 december 2019 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer: P16-0012-226);
- Bijlage 23 Notitie Bezetting, verkeersgeneratie en parkeren d.d. 11 december 2019 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer: P16-0012-224);
- Bijlage 24 Notitie Waterhuishouding d.d. 8 mei 2019 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer: P16-0012-130);
- Bijlage 25 Notitie POL - Beekdalzone d.d. 5 juni 2019 (opgesteld door Buro BOOT, documentnummer: P16-0012-204);
- Bijlage 26 Bevestiging ligging in beekdal Provincie Limburg d.d. 27 juni 2019;
- Bijlage 27 Natuuronderzoek Résidence Valkenburg d.d. 19 december 2019 (uitgevoerd door BTL advies, documentnummer: 724190033);
- Bijlage 28 Reactie op zienswijze ecologische verbindingzone d.d. 25 oktober 2019 (uitgevoerd door BTL advies, documentnummer: 724190067);
- Bijlage 29 Vooroverleg bestemmingsplan 'Résidence Valkenburg' d.d. 29 maart 2019 (opgesteld door de Provincie Limburg, documentnummer: 2019/17130);
- Bijlage 30 Ingekomen zienswijzen;
- Bijlage 31 Nota Zienswijze Valkenburg aan de Geul 2010;