

Bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a’ NL.IMRO.0994.2021BP002-VA01

Nota zienswijzen

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a’ en de ontwerp omgevingsvergunning voor het restaureren van de veldschuur op dit adres zodat deze als vakantiewoning geëxploiteerd kan worden. Het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning hebben ter inzage gelegen van 9 december 2021 tot en met 19 januari 2022. Gedurende deze periode was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. Zowel op het ontwerp bestemmingsplan als op de ontwerp omgevingsvergunning is een zienswijze ontvangen.

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen zijn geanonimiseerd in verband met de binnen de gemeente geldende interne afspraak tot anonimisering van persoonsgegevens.

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

Zienswijzen

Binnen de termijn van terinzagelegging is zowel een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan als op de ontwerp omgevingsvergunning binnengekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. In deze nota van zienswijzen wordt enkel de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan beantwoord, omdat de beantwoording van de zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning een bevoegdheid van het college is.

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1	<p>Reclamant voert aan dat de bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan een vertekende voorstelling van zaken geeft. De schuur is door verwaarlozing een ruïne geworden en gesloopt moeten worden. Het oorspronkelijke bouw materiaal is niet meer te gebruiken en Daarmee verdwijnen tevens de cultuurhistorische waarden. Met het bestemmingsplan wordt nieuwe 'lookalike' bebouwing toegelaten.</p>	<p>In de bekendmaking wordt beschreven dat het (ontwerp) bestemmingsplan het kader is om:</p> <p><i>'de recreatieve verhuur van de schuur en het aansluitend terrein planologisch te regelen. Tevens borgt het (ontwerp-) bestemmingsplan de vereiste landschappelijke inpassing en het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle schuur'.</i></p> <p>Bovenstaande is in hoofdzaak wat met het bestemmingsplan geregeld wordt.</p> <p>Daarnaast heeft het perceel ter plaatse van de schuur nog geen bouwvlak, terwijl uit onderzoek gebleken is dat de schuur reeds zeer lang aanwezig is en het perceel dus een bouwvlak had moeten hebben.</p> <p>Het klopt dat met het bestemmingsplan alsnog een bouwvlak toegekend wordt aan het perceel, maar het is niet zo dat met het bestemmingsplan nieuwe bebouwing toegelaten wordt op een onbebouwd perceel. De bestaande bebouwing is cultuurhistorisch waardevol en dient behouden en hersteld te worden. Dat kan alleen als het perceel een bouwvlak krijgt.</p> <p>Bovendien bevat het bestemmingsplan specifieke bouwregels en een sloopverbod om de cultuurhistorische waarden te beschermen en (moderne) nieuwbouw met materialen die de cultuurhistorische waarden aantasten te voorkomen.</p> <p>De cultuurhistorische waarden worden volgens het bouwhistorisch onderzoek niet bepaald door het materiaal, maar door de wijze van bouwen en de situering van het gebouw op het perceel.</p> <p>Conform de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek van de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed is de waardenstelling door de bouwhistoricus alleen op de cultuurhistorische waarden gebaseerd, los van de bouwtechnische toestand.</p> <p>Hoewel zoveel mogelijk gebruik gemaakt moet en zal worden van het oorspronkelijke materiaal, leidt gebruik van nieuw materiaal niet tot aantasting van de cultuurhistorische waarden, als het materiaal maar hetzelfde is (mergel moet bijvoorbeeld vervangen worden door mergel en veldbrandsteen door veldbrandsteen).</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		<p>Uit de aanvraag omgevingsvergunning die, juist om deze reden, gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen heeft en hierop kritisch beoordeeld is, blijkt dat dat het geval is.</p> <p>Tot slot is een bekendmaking niet bedoeld ter vervanging van de stukken die ter inzage liggen. De bekendmaking is bedoeld ter attendering. Uit het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning blijkt wat het plan behelst om hierover een standpunt in te kunnen nemen. Uit de inhoud van de zienswijze blijkt dat reclamant voldoende kennis heeft kunnen nemen van het plan om een standpunt in te kunnen nemen.</p>
2	<p>De cultuurhistorische waarde van de vervallen veestal staat niet in het initieel bestemmingsplan. In het nieuwe rapport (Eggen) zeer beperkt en alleen als veestal.</p>	<p>Het ontwerp bestemmingsplan is onder meer bedoeld om de cultuurhistorische waarden te beschermen. In het Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 is dat nog niet het geval, terwijl uit het bouwhistorisch onderzoek is gebleken dat er wel degelijk cultuurhistorische waarden zijn.</p> <p>Overigens geldt dat voor veel objecten. Recent heeft de gemeenteraad daarom, na een uitvoerige inventarisatie en waardestelling, het gemeentelijk erfgoedbeleid vastgesteld. Dit erfgoedbeleid zal uiteindelijk vertaald worden naar het Initieel omgevingsplan, zodat alle objecten met cultuurhistorische waarden planologisch beschermd worden. Daarvoor is een herziening van het Initieel omgevingsplan nodig die het gehele gemeentelijk grondgebied beslaat. Deze herziening wordt nu voorbereid. Vooruitlopend daarop zal voor het object Keutenberg 2a een afzonderlijke procedure gevolgd worden. Zou dat niet gebeuren, dan zou het object bij de algehele herziening alsnog dezelfde planologische bescherming krijgen.</p> <p>Voor het nieuwe bestemmingsplan, dat voor de exploitatie van het bouwwerk als vakantiewoning is opgesteld, is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd (vervolg: 'rapport Eggen'). Dit rapport, uitgevoerd volgens de richtlijnen van de RCE, maakt voldoende aannemelijk dat het bouwwerk cultuurhistorische waarden heeft en er is geen reden om aan deze conclusie te twijfelen.</p> <p>De cultuurhistorische waarden worden door het voorgenomen gebruik als vakantiewoning niet aangetast, omdat deze waarden niet bepaald worden door het gebruik. Het is heel gebruikelijk dat cultuurhistorisch waardevolle gebouwen een andere functie krijgen als ze hun oorspronkelijke functie zijn kwijtgeraakt. In veel gevallen zorgt dat juist voor</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		behoud ervan.
3	Indien er al cultuurhistorische waarde bestaat, vervalt deze bij nieuwbouw en functieverandering. Dit omdat deze waarde gekoppeld is aan oorsprong en functie.	Er bestaat voor ons geen twijfel over de cultuurhistorische waarde van het bouwwerk. Deze zijn voldoende onderzocht en aangetoond met het bouwhistorisch onderzoek. Met het bestemmingsplan wordt voldoende geborgd dat restauratie plaats kan vinden met behoud of herstel van de beschreven cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waarden zijn niet verbonden met oorsprong en functie, maar met de situering op het perceel, de wijze van bouwen en het materiaalgebruik. In het algemeen is herbestemming van cultuurhistorische gebouwen een veel voorkomende manier om cultuurhistorisch waardevolle gebouwen te behouden.
4	Het veldschuurtje is inmiddels door verwaarlozing volledig vervallen, renovatie is onmogelijk. Daarmee vervalt ook het beroep op de functie cultuurhistorisch erfgoed bij nieuwbouw.	<p>Van volledig verval is geen sprake en renovatie is nog steeds mogelijk. Bovendien zijn veel bouwmaterialen bewaard gebleven zodat ze hergebruikt kunnen worden bij de restauratie (bijvoorbeeld de dakpannen). Gebruik van nieuwe materialen tast bovendien de cultuurhistorische waarden niet aan, zolang het maar om dezelfde materialen gaat. De cultuurhistorische waarden worden namelijk niet bepaald door de ouderdom van de materialen.</p> <p>Verval heeft niet plaatsgevonden door verwaarlozing, maar doordat initiatiefnemers de lange, zorgvuldige procedure om tot vergunningverlening geduldig afwachten en het bouwwerk in de tussentijd blootstaat aan weersinvloeden.</p> <p>Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning geven uiteindelijk de kaders aan waarbinnen gerestaureerd, gebouwd en geëxploiteerd mag worden. Deze kaders zijn zorgvuldig tot stand gekomen om de benoemde cultuurhistorische waarden te behouden. Als het verval zover doorzet dat het plan niet meer binnen deze kaders past, dan is het niet zo dat herbouw of exploitatie buiten deze kaders plaats kan vinden. Initiatiefnemers zijn dus gebonden aan bestemmingsplan en omgevingsvergunning.</p>
5	De bouwmaterialen zijn voor het grootste deel onbruikbaar en niet geschikt voor herbouw. Nieuw bouw materiaal is nodig waarmee de functie cultuurhistorisch erfgoed vervalt.	Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk behoud en hergebruik van de oorspronkelijke bouwmaterialen. Daar waar dat niet meer mogelijk is, is nieuw bouw materiaal nodig. De cultuurhistorische waarden worden echter niet bepaald door de ouderdom van de bouwmaterialen, maar door het gebruik van verschillende bouwmaterialen (die typisch

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		<p>zijn voor de streek) door elkaar heen. De schuur is als het ware opgebouwd uit restjes baksteen, mergelblokken en hout, vaak afkomstig van elders gesloopte bouwwerken en opnieuw toegepast. Zolang het nieuwe bouw materiaal en toepassing van deze materialen overeenkomt met de oorspronkelijke bouwmaterialen en bouwwijze worden de cultuurhistorische waarden niet aangetast. Dat is overigens heel gebruikelijk bij restauraties en uit de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat hier rekening mee gehouden is.</p>
6	<p>De vakantiewoning wordt volledig opnieuw opgetrokken waarbij het uiterlijk dusdanig wijzigt met en ander dak. De cultuurhistorische waarde van het veldschuurtje blijft daardoor niet behouden.</p>	<p>Uit niets blijkt dat het bouwwerk geheel opnieuw opgetrokken wordt. Ook wijzigt het uiterlijk niet zodanig dat de cultuurhistorische waarden zouden verdwijnen. Ter beoordeling ligt een ontwerp bestemmingsplan en een ontwerp omgevingsvergunning voor, waarin het behoud van de cultuurhistorische waarden voldoende gewaarborgd is. Dat zijn de kaders waarbinnen initiatiefnemers moeten blijven.</p>
7	<p>Nieuwbouw vindt plaats in kwetsbaar buitengebied, het zogenaamde NNN (Natuurnetwerk Nederland) met Goudgroene Natuur bij Natura 2000 en Stillegebied. De bouw is strijdig aan het beleid.</p>	<p>Er is geen sprake van nieuwbouw, maar van herstel. Het is onduidelijk op welke punten het plan strijdig zou zijn aan genoemd beleid. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat het plan past binnen de relevante beleidskaders. Daarnaast kan aangevoerd worden dat vooroverleg plaatsgevonden heeft met de provincie (het bevoegd gezag als het gaat om ontwikkelingen in de genoemde gebieden) en dat de provincie (na een kleine aanvulling op de wijze van beheer van de weide) in kan stemmen met het plan. De provincie heeft daarom ook geen zienswijze ingediend op het plan, hetgeen bij strijdigheid met het beleid wel zou zijn gebeurd.</p> <p>Bovendien ligt het plan voor het grootste deel buiten het als Stillegebied begrensde gebied. Alleen aan de rand, grenzend aan het gehucht Keutenberg (dat volledig binnen het als Stillegebied begrensde gebied ligt) is een klein gedeelte van het perceel in het Stillegebied gelegen. De vakantiewoning ligt er echter volledig buiten (overigens is het niet verboden om vakantiewoningen in stillegebieden te exploiteren).</p>
8	<p>Een urgent motief om op deze kwetsbare plek tot nieuwbouw over te gaan, laat staan een vakantiewoning, is totaal niet aanwezig en nieuwbouw is strijdig aan het beleid.</p>	<p>Er is geen sprake van nieuwbouw, wel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing waarvan het behoud belangrijk is. In ons recent vastgestelde erfgoedbeleid is dat belang onderkend, ook voor wat betreft Keutenberg 2a.</p> <p>Het bouwwerk heeft zijn oorspronkelijke functie verloren, waardoor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in gevaar komt. Herbestemming in de vorm van</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		<p>een verblijfsrecreatieve functie kan voor behoud zorgen en de cultuurhistorische waarden veiligstellen. Dat is heel gebruikelijk voor gebouwen die hun oorspronkelijke functie verloren hebben. Uit de reactie van reclamant blijkt niet op welke strijdigheid met beleid bedoeld wordt, zodat hierop niet verder ingegaan kan worden.</p>
9	<p>De vakantiewoning met oprit, parkeerplaatsen en terras zijn een verstedelijking van het buitengebied en de dalhelling. Deze bouw is strijdig aan het beleid.</p>	<p>Van (nieuwe) verstedelijking is geen sprake, omdat het om een bestaand bouwwerk gaat en het bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden biedt. De bestaande bebouwing op het perceel neemt daardoor niet toe. Bovendien is de ontwikkeling niet zo substantieel dat van verstedelijking gesproken kan worden, ook al zou er nu nog geen bebouwing aanwezig zijn. Het terras en de parkeerplaatsen worden zo gesitueerd, uitgevoerd en ingepast dat deze zo min mogelijk zichtbaar zullen zijn in het landschap.</p> <p>Uit de reactie van reclamant blijkt niet om welke strijdigheid met beleid bedoeld wordt, zodat hierop niet verder ingegaan kan worden.</p>
10	<p>Een deel van het perceel wordt onttrokken aan 'natuur'. Krijgt de bestemming 'recreatie - verblijfsrecreatie'. Dit is een degradatie van natuur (NNN) en past niet in het beleid.</p>	<p>Het perceel waarop het plan betrekking heeft, heeft een agrarische bestemming en een natuurbestemming. Het overgrote deel heeft echter een agrarische bestemming. Een deel hiervan wordt omgezet naar de bestemming 'recreatie - verblijfsrecreatie'. Een ander (groter) deel van 1000 m² krijgt de bestemming 'Natuur'. Per saldo neemt het oppervlak met de bestemming 'Natuur' dus toe met 1.000 m².</p> <p>Daarnaast wordt een landschappelijke inpassing verplicht gesteld. Deze inpassing bestaat onder andere uit de aanplant van een haag de aanleg van een poel en extensieve begrazing van het weiland. (vanwege de openheid van het gebied is bewust terughoudend omgegaan met nieuwe aanplant). Ook hiermee nemen de natuurwaarden toe. Uit de reactie van reclamant blijkt niet op welke strijdigheid met beleid bedoeld wordt, zodat hierop niet verder ingegaan kan worden.</p>
11	<p>Stiltegebied Keutenberg - Gerendal en Natura 2000 vragen om optimale bescherming. Het bouwen van een nieuwe vakantiewoning past dan ook niet bij het beleid.</p>	<p>Het herbestemmen en restaureren van de bestaande schuur zodat deze als vakantiewoning geëxploiteerd kan worden leidt niet tot nadelige beïnvloeding van het Stiltegebied en het Natura 2000 gebied (door bijvoorbeeld stikstof). Een en ander is voldoende onderbouwd in de toelichting bij het bestemmingsplan.</p> <p>Opgemerkt moet worden dat slechts een klein perceelsgedeelte binnen de begrenzing van het stiltegebied ligt, het bouwwerk zelf er (in tegenstelling tot het gehele gehucht</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		Keutenberg) buiten ligt en het betreffende perceelsgedeelte dat in het Stiltegebied ligt de bestemming 'Natuur' krijgt.
12	Meer ruimte voor natuur is juist het beleid voor dit gebied. Indien er geen noodzaak of urgentie bestaat dient natuurwaarde en open gebied behouden te blijven volgens het beleid.	<p>Per saldo neemt het oppervlak met de bestemming 'Natuur' met 1.000 m² toe ten koste van de agrarische bestemming. Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing is terdege rekening gehouden met de bestaande natuurwaarden en de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur.</p> <p>Bewust is gekozen voor extensieve begrazing van het weiland (door schapen) in plaats van het vol planten met bomen of struiken. Open gebied wordt zo behouden. Deze vorm van beheer komt in de plaats van de mogelijkheid om het perceel op intensieve wijze agrarisch te gebruiken. Die mogelijkheid biedt het oorspronkelijke bestemmingsplan immers, ook al wordt daar nu geen gebruik van gemaakt. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. Behoud van de openheid wordt gegarandeerd en ontwikkeling van natuurwaarden wordt gestimuleerd.</p>
13	Overheden onderschrijven het belang van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg met duidelijke beleidsvoornemens. Deze vakantiewoning is strijdig aan het beleid.	Ook wij onderschrijven het belang van het Nationaal landschap Zuid-Limburg. Dat wil echter niet zeggen dat er helemaal geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn. Er heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden en op basis daarvan hebben wij geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Voor een onderbouwing verwijzen wij naar de toelichting bij het bestemmingsplan. Uit de reactie van reclamant blijkt niet op welke strijdigheid met beleid gedoeld wordt, zodat hierop niet verder ingegaan kan worden.
14	De verhouding permanent wonen - vakantieappartementen is op de Keutenberg al scheef gegroeid. Meer recreatieve overnachtingsmogelijkheden zijn, sociaal gezien, onwenselijk.	Gelet op de situering en de aard van de vakantiewoning valt er weinig tot geen overlast te verwachten als gevolg van de exploitatie van de vakantiewoning. Bovendien wordt er met de bestemmingsplan herziening geen woning aan de woningvoorraad onttrokken.
15	Het gebied dat onttrokken wordt aan natuur krijgt de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantieappartementen'. Wat gebeurt in tweede instantie?	Met de bestemmingsplanherziening wordt geen gebied onttrokken aan natuur. Het perceelsgedeelte dat de bestemming 'recreatie - vakantieappartementen' krijgt, heeft nu een agrarische bestemming. Het oppervlak met de bestemming 'Natuur' neemt zelfs met 1.000 m ² toe ten koste van de agrarische bestemming. Wat er mogelijk in tweede instantie gebeurt is niet aan de orde en uit de reactie van reclamant is ook niet op te maken waarop gedoeld wordt. Nu ligt een ontwerp bestemmingsplan en een ontwerp omgevingsvergunning ter beoordeling voor.

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
16	Het merendeel van de regels in de partiële herziening zijn gekopieerd uit het Initieel omgevingsplan. Dit plan is niet gericht op renovatie van een veldschuur maar op nieuwbouw van vakantieappartementen, wat hier het geval is.	Naast de gebruikelijke regels voor vakantieappartementen zijn in de partiële herziening ook specifieke regels opgenomen die het behoud van waardevolle cultuurhistorische bebouwing waarborgen. Het betreft een sloopverbod en bouwregels voor 'karakteristieke bebouwing'. Het is dus niet zo dat nieuwbouw van een vakantiewoning zondermeer toegestaan is.
17	Reclamant vraagt zich af of de ter inzage legging op de juiste manier heeft plaatsgevonden omdat een belangrijk onderdeel, de verbeelding, niet ter inzage ligt.	De verbeelding is vanaf het begin van de ter inzage termijn raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl . Daarnaast heeft de papieren versie van het plan ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarmee heeft de ter inzage legging op de juiste manier plaatsgevonden.
18	Nergens in de begrippenlijst is terug te vinden dat het gaat om het renoveren van een schuur. Tevens is er geen omschrijving van de materialen die gebruikt moeten worden omdat het om een renovatie gaat. Reclamant meent dat hiermee aangetoond is dat niet gaat om behoud van de schuur met haar functie maar om nieuwbouw van vakantieappartementen.	Behoud en herstel is niet in de begrippenlijst geregeld maar in de planregels door hierin een sloopverbod (artikel 8.4.1) en specifieke bouwregels voor 'karakteristieke bebouwing' (artikel 8.2.1.) op te nemen. Beoordeling van het materiaalgebruik vindt plaats aan de hand van de aanvraag omgevingsvergunning (toets welstand). In het bestemmingsplan zijn wel specifieke regels ter behoud van de karakteristieke bebouwing opgenomen.
19	Reclamant is van mening dat schade aan het open land plaatsvindt en wel dusdanig groot dat van inpassing geen sprake is. Wel is sprake van intensief gebruik (nieuw gebouw, overnachtingen) en dat past niet in dit gebied.	<p>Als onderdeel van het bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan is voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Zuid-Limburg en deze commissie heeft een positief advies afgegeven over het plan. Opgemerkt moet worden dat bewust terughoudend omgegaan is met het toevoegen van beplanting om de openheid te bewaren. In plaats daarvan is gekozen voor extensieve begrazing door schapen. Deze extensieve vorm van grondgebruik komt in de plaats van de mogelijkheid om het perceel agrarisch intensief te gebruiken. Het betreft geen nieuw gebouw, maar een herbestemming van een bestaande schuur tot één vakantiewoning.</p> <p>Verwezen wordt naar het advies van de kwaliteitscommissie, waarin aangegeven wordt dat een eerder plan waarin teveel uitgegaan werd van sloop en herbouw in plaats van renovatie door de commissie negatief beoordeeld werd. Een aangepast plan waarbij de initiatiefnemer met o.a. een mergelspecialist en de beleidsmedewerker Cultureel erfgoed van de gemeente aan de slag gegaan is om te komen tot een restauratie in plaats van nieuwbouw werd wel positief beoordeeld, met de complimenten voor de manier waarop de opmerkingen van de commissie zijn meegenomen in de aanpassing van het plan. Het plan werd zelfs een voorbeeldproject genoemd.</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		Het voorgenomen gebruik past ons inziens prima in het gebied, waar al meerdere vakantiewoningen en woningen in de directe omgeving aanwezig zijn en dat al ontsloten wordt via een geasfalteerde weg.
20	Reclamant is van mening dat de planregels de impact van het plan aantonen, waarbij opgemerkt wordt dat zoals de regels omschreven worden, het niet gaat om de renovatie van de schuur maar om de bouw van vakantieappartementen. Daarbij wordt de mogelijkheid geschapen voor verdere plannen (salamitactiek). Op een vlak met de bestemming 'recreatie' is het eenvoudig om vergunning te krijgen voor meer ontwikkelingen.	Op grond van de planregels is slechts één vakantiewoning toegestaan en deze vakantiewoning is uitsluitend toegelaten binnen het bouwvlak. Het betreffende bouwvlak volgt de contour van de bestaande schuur. Uitbreiding van bebouwing of het aantal vakantiewoningen laat het bestemmingsplan niet toe. Ook mogen buiten het bouwvlak geen andere gebouwen gebouwd worden. Onduidelijk is wat reclamant bedoelt met meer ontwikkelingen of verdere plannen. Het bestemmingsplan laat daarvoor echter geen ruimte.
21	Volgens reclamant is geen sprake van herbouw van een karakteristiek of cultuurhistorisch waardevol gebouw. Door nalatigheid is de stal grotendeels ingestort en is sloop onafwendbaar. Bouwmaterialen zijn voor het overgrote deel niet meer te gebruiken, de cultuurhistorische waardevolle constructie en de functie veranderen.	De cultuurhistorische waarden worden niet bepaald door de ouderdom van de materialen of de functie, maar door het materiaalgebruik, de wijze van bouwen en de situering op het perceel. Deze waarden zijn ook nu het bouwwerk in verval is, prima te behouden of terug te brengen, waar nodig met nieuw materiaal en mits het materiaalgebruik, de wijze van bouwen en het uiterlijk maar hetzelfde is. Dat is heel gebruikelijk bij restauratie. De 'nieuwe' mergelblokken bijvoorbeeld zijn waarschijnlijk even oud als de te vervangen mergelblokken. De waarde zit niet in ouderdom. Overigens is geen sprake van nalatigheid. De reden dat het verval steeds verder intreedt heeft veel meer te maken met de zorgvuldigheid waarmee de restauratie voorbereid wordt.
22	Reclamant voert aan dat het plan niet past binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en de daarin benoemde waarden. Slecht renovatie van het vervallen gebouw met bestemming veestal is passend.	In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt uitgebreid onderbouwd waarom het plan past binnen het beleid voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Reclamant geeft aan dat renovatie van het vervallen gebouw zou passen. Daar is in dit geval sprake van herbesteding van veestal naar vakantiewoning levert geen strijdigheden met het beleid voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg op.
23	Reclamanten voeren aan dat het plan niet past binnen de voorwaarden geldend voor stiltegebieden, terwijl het plan wel in een als stiltegebied aangewezen gebied ligt.	Een puntje van het plangebied ligt inderdaad binnen de begrenzing van het Stiltegebied. Dit betreft echter een heel klein oppervlak aan de rand van het perceel dat bovendien de bestemming 'Natuur' krijgt. De vakantiewoning komt hier buiten te liggen. Overigens ligt het gehele gehucht Keutenberg wél binnen de begrenzing 'Stiltegebied' en is een

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		<p>vakantiewoning aanvaardbaar binnen een Stiltegebied omdat het geen storende gebruiksvorm is. De vakantiewoningen in het Gerendal bevinden zich bijvoorbeeld ook binnen de begrenzing van het Stiltegebied.</p>
24	<p>Reclamanten geven aan dat het beter zou zijn om het terrein terug te geven aan de natuur als ecologische verbindingzone tussen Sousberg en Keutenberg.</p>	<p>Ter beoordeling ligt het plan van de eigenaren van het perceel om het bestaande bouwwerk te restaureren en te gaan gebruiken als vakantiewoning voor. Bovendien kan het perceel de functie als ecologische verbindingzone ook vervullen als de bestaande bebouwing behouden blijft en gebruikt wordt voor verblijfsrecreatie. Een groot deel van het perceel krijgt immers de bestemming 'Natuur' en wordt ingericht met inheemse hagen, een extensief begraasd weiland en een poel.</p>
25	<p>Reclamant voert aan dat akkoord gaan met het plan betekent dat de bebouwde kom van het gehucht Keutenberg uitgebreid wordt en een verdere verstedelijking van het buitengebied inhoudt. Dit is voor reclamant ongewenst.</p>	<p>Met het vaststellen van het bestemmingsplan en/of het verlenen van de omgevingsvergunning wordt de bebouwde kom van het gehucht Keutenberg niet uitgebreid. Het betreft een bestaand gebouw en er vindt geen uitbreiding plaats. Bovendien staat het bebouwde kom bord al ter hoogte van de bestaande bebouwing. Ook is geen sprake van verdere verstedelijking. Behalve dat de bebouwing niet uitgebreid wordt, is een vakantiewoning ook geen stedelijke functie.</p>
26	<p>Reclamant is van mening dat als je voor dit plan toestemming geeft, je ook wel alle (provinciale) regels kan afschaffen. In dit geval een privilege scheppen geeft andere aanvragers en eenzelfde situatie ook rechten (gelijkheidsbeginsel). Hebben beleidsvisie op het gebied van natuur en landschap dan nog waarde?</p> <p>Daarbij zijn volgens reclamant in de regels van het plan passages te vinden die in tweede instantie een verdere uitbouw van recreatiemogelijkheden toelaten.</p>	<p>Deze redenering is erg kort door de bocht. Het plan is getoetst aan alle relevante (provinciale) beleidskaders en gebleken is dat hieraan voldaan wordt. In de planvoorbereiding is nauwkeurig rekening gehouden met het geldende beleid om tot een haalbaar plan te komen. Vanaf het begin is rekening gehouden met de vele beperkingen en belemmeringen die de locatie met zich meebrengt en het is gelukt om ondanks deze beperkingen en belemmeringen tot het huidige plan te komen. Cultuurhistorische en natuurwaarden worden behouden en waar mogelijk versterkt. Het is niet realistisch te veronderstellen dat er veel vergelijkbare gevallen zijn. Er moet sowieso al sprake zijn van cultuurhistorisch waardevolle (bestaande) bebouwing.</p> <p>Het is niet duidelijk op welke regels gedoeld wordt. In het bestemmingsplan is het huidige gebouw straks begrensd met een bouwvlak, daarbuiten mogen geen gebouwen gebouwd worden. Bovendien is een groot deel van het perceel tot 'Natuur' bestemd en borgt een voorwaardelijke verplichting de landschappelijke inpassing (inheemse hagen en poel) en de extensieve begrazing.</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
27	<p>Reclamant voert aan dat bebouwing voor recreatieve doeleinden niet binnen het rijksbeleid past, omdat dit gericht is op het zorgvuldig omgaan met onbebouwd gebied. Daarnaast voert reclamant aan dat ook de nieuwe coalitie van GS constateert dat bescherming beter moet en spreekt over het beter conserveren van natuur- en landschapswaarden.</p>	<p>Met de wijze waarop er een herbestemming gezocht is voor een bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur is volgens ons zorgvuldig omgegaan met het onbebouwd gebied. Het bouwwerk is niet op zichzelf beoordeeld, maar in relatie met het onbebouwd gebied. Daarnaast is voldoende aangetoond dat het plan past in het vastgestelde en geldende provinciaal beleid.</p>
28	<p>Reclamant voert aan dat de Goudgroene natuurzone gestreefd moet worden naar behoud en beheer van reeds aanwezige natuur en de ontwikkeling van nieuwe natuur.</p> <p>Reclamant onderschrijft de conclusie uit de toelichting bij het bestemmingsplan dat de uitzonderingsregel uit het POL2014 van toepassing is niet.</p> <p>Volgens reclamant is de uitzonderingsregel voor ingrepen in de Goudgroene natuurzone slechts toepasbaar als uit het ruimtelijk plan blijkt dat de voorgestelde ingreep slechts leidt tot een beperkte aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden en samenhang van de Goudgroene natuurzone in het desbetreffende gebied. In dit geval is daar geen sprake van en betreft het juist wel een relevante ingreep.</p> <p>Reclamant is van mening dat het bouwen van een vakantieappartement, inclusief parkeerplaatsen en terras een onacceptabele verandering is van de bestemming in de Goudgroene zone en door overheden niet toegelaten dient te worden.</p>	<p>Het betreft een restauratie en herbestemming van een bestaande veldschuur. Er vindt geen nieuwbouw plaats. Daarnaast wordt een aanzienlijk deel van het perceel bestemd tot 'Natuur'. Hiermee worden bestaande natuurwaarden behouden en is er ruimte voor ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden.</p> <p>Over het plan heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie. De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan en heeft tegen het ontwerp geen zienwijze ingediend. Aangenomen mag worden dat het plan voldoet aan het provinciaal beleid.</p>
29	<p>Reclamant noemt de bestemming van een deel van het perceel als 'Natuur' een 'koekje van eigen deeg', omdat het perceel al als 'Goudgroen' begrensd is. Van versterking of vergroting van natuurwaarde is daarom geen sprake. Het betreft eerder een afwaardering van 1.000 m² naar de bestemming 'Recreatie - verblijfsrecreatie' omdat dit gebied voor recreatieve doeleinden gebruikt gaat worden en dat leidt tot</p>	<p>Het is toegestaan gronden binnen de begrenzing 'Goudgroen' agrarisch te gebruiken. De bestemming 'Natuur' legt aan het (agrarisch) gebruik beperkingen op. In dit geval is op de als 'Natuur' te bestemmen gronden straks uitsluitend nog extensieve begrazing door schapen mogelijk. Daarmee worden de natuurwaarden voldoende versterkt in relatie tot de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van een ander deel van het perceel. Het is onjuist om te beweren dat de bedoelde gronden afgewaardeerd worden naar de bestemming 'Recreatie - verblijfsrecreatie. Deze gronden krijgen immers de bestemming</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	onacceptabele verstedelijking.	'Natuur' en gronden met de bestemming 'Natuur' zijn niet bestemd voor recreatieve doeleinden en er is als gevolg daarvan geen sprake verstedelijking.
30	<p>Reclamant vindt het niet wenselijk om een nieuwe recreatieve voorziening in en aan de rand van een stiltegebied te scheppen. Het plan is daarom in strijd met het betreffende provinciale beleid.</p>	<p>In stiltegebieden geldt een aantal beperkingen. Deze beperkingen zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten die strijdig zijn met het provinciaal beleid.</p> <p>De te exploiteren vakantiewoning ligt, in tegenstelling tot het gehele gehucht Keutenberg, buiten het als Stiltegebied begrensde gebied, betreft het deel dat wel binnen het Stiltegebied ligt een zeer klein deel van het plangebied en krijgt dit deel de bestemming 'Natuur'.</p> <p>Bovendien heeft het bevoegd gezag (de provincie) geen bezwaar tegen het plan.</p>
31	<p>Reclamant vindt dat indien het pand correct onderhouden zou zijn en nog zou bestaan het eenvoudig was om de huidige bestemming (schuilplaats voor vee) te behouden. Een wijziging van de bestemming zou overbodig zijn. Door nalatigheid bestaat het pand niet meer.</p> <p>Reclamant weet dat er geen behoefte bestaat aan een recreatiewoning, niet hier en niet elders omdat er meer dan voldoende aanbod is. Daarbij is de ladder voor duurzame verstedelijking bedoeld voor o.a. wonen' en niet voor een vakantiewoning in Goudgroene natuur.</p>	<p>Het perceel is niet meer in gebruik voor de agrarische bedrijfsvoering en gebruik van de stal voor vee past ook niet meer in een moderne agrarische bedrijfsvoering.</p> <p>Initiatiefnemers hebben het perceel met daarop de stal geërfd en zijn op zoek gegaan naar een manier om het cultuurhistorisch waardevolle gebouw te behouden. Behoud en renovatie kost geld, dat moet ook terugverdiend worden. met het gebruik als schuilstal zijn deze middelen niet te genereren. Exploitatie van de voormalige stal als vakantiewoning zorgt wel voor voldoende middelen om de stal te kunnen behouden.</p> <p>Het gemeentelijk beleid voor vakantiewoningen is strikt. Alleen als sprake is van een cultuurhistorisch waardevol gebouw dat voor behoud afhankelijk is van een herbestemming tot vakantiewoning wordt medewerking gegeven aan een functiewijziging. Dat leidt tot een beperking van de toename van het aantal vakantiewoningen maar ook tot unieke vakantiewoningen die een waardevolle aanvulling zijn op het bestaande aanbod. Bovendien dragen wij op deze manier bij aan het behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.</p> <p>Accommodaties voor recreatie kunnen wel degelijk ladderplichtig zijn, maar dan moet het wel om een ontwikkeling van 'enige omvang' gaan. Anders is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bovendien moet de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' zijn. Voor woningen geldt (ter vergelijking) dat een plan pas ladderplichtig is als het gaat om de</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
		<p>bouw van 12 of meer woningen. Het herbestemmen van een bestaand gebouw zodat dit als recreatieve accommodatie gebruikt kan worden, is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.</p>
32	<p>Reclamant ziet maar twee mogelijkheden: renoveren als schuilstal voor vee of restanten opruimen en het gebeid volledig teruggeven aan de natuur, de ecologische verbindingzone tussen Sousberg en Keutenberg.</p>	<p>De voorgestelde varianten liggen niet ter beoordeling voor. Voorgelegd is het plan om het gebouw als vakantiewoning te exploiteren. Met de ruimtelijke onderbouwing wordt voldoende aangetoond dat dit gebruik ruimtelijk aanvaardbaar is. Bovendien tast het voorgenomen gebruik de mogelijkheden voor ontwikkeling van een ecologische verbinding tussen Sousberg en Keutenberg niet aan.</p>
33	<p>Reclamant is van mening dat het plan op geen enkele wijze zal bijdragen aan kwaliteitswinst.</p>	<p>Het plan is ter beoordeling voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Zuid-Limburg en deze commissie heeft geadviseerd dat met het plan voldoende kwaliteitswinst behaald wordt om hieraan medewerking te kunnen geven. Daarbij heeft de kwaliteitscommissie gebruik gemaakt van het beoordelingskader van de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Vaals, Gulpen Wittem en Valkenburg aan de Geul' waarin het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu is opgenomen.</p>
34	<p>Reclamant voert aan dat een terrein dat nu nog begraasd wordt door schapen straks in gebruik genomen wordt door mensen en dat dat leidt tot ongewenste intensieve activiteiten in de natuur, temeer omdat de eigenaar niet ter plekke woont en er geen toezicht is.</p>	<p>Het gebruik van het perceel zal door de herbestemming wel intensiever worden, maar dat zal niet vanzelfsprekend leiden tot ongewenste intensieve activiteiten in de natuur. Vakantiegangers die graag op stap willen, zullen niet snel gebruikmaken van de vakantiewoning en eerder kiezen voor een hotel in Valkenburg of een huisje op een vakantiepark. De vakantiewoning zal eerder gebruikt worden door rustzoekers. Bovendien betreft het geen groepsaccommodatie, waar sneller overlast zal ontstaan.</p>
35	<p>Reclamant is van mening dat het plan niet aansluit bij de Visie Vrijetijdseconomie 2030. Er is een overaanbod van 'dit type' overnachtingsaccommodaties in Zuid-Limburg, vooral rond Schin op Geul. Er is dan ook geen sprake van kwalitatieve groei, maar van kwantitatieve groei in het kwetsbare buitengebied. Het plan past dan ook op geen enkele wijze bij het versterken van de landschappelijke en stedelijke kwaliteiten, biedt geen bijdrage aan het ontwikkelen van landschap en natuur en doet afbreuk aan de beleving van Zuid-Limburg.</p>	<p>Het betreft hier een unieke locatie en een herbestemming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dit type verblijfsaccommodatie is niet vergelijkbaar met de accommodaties zoals die in hoofdzaak aangeboden worden en trekt een doelgroep aan die we willen faciliteren (wandelaars, rustzoekers). Om die reden is sprake van kwalitatieve groei.</p> <p>Daarnaast worden met het plan de landschappelijke kwaliteiten versterkt. Er vindt een landschappelijke inpassing plaats en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt hersteld en behouden als onderdeel van het cultuurlandschap.</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
36	<p>Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat de Kwaliteitscommissie Zuid - Limburg een positief advies afgegeven heeft over het plan. De commissie heeft in tweede instantie met een beslagen bril naar het plan gekeken en niet gelet op de desolate toestand van de veldschuur. Reclamant vindt dat het advies van de commissie weinig waarde heeft en verzoekt hier kritisch naar te kijken.</p>	<p>Er is geen aanleiding om het advies van de Kwaliteitscommissie Zuid-Limburg niet over te nemen. De commissie heeft een duidelijk toetsingskader en heeft het plan aan de hand hiervan objectief beoordeeld. Het feit dat de commissie in eerste instantie negatief heeft geadviseerd, toont aan dat men voldoende kritisch naar het plan gekeken heeft.</p>
37	<p>Reclamant voert aan dat het complex in de verre omtrek zichtbaar zal zijn, niet als veldschuur maar als vakantiewoning met parkeerplaats. Het perceel zal het landschappelijk karakter volledig verliezen.</p> <p>Voornemens om natuurwaarden te behouden zoals onderdak voor vleermuizen, uilen en insecten zijn niet serieus te nemen en symbolisch.</p>	<p>Bij de planvorming en beoordeling is terdege rekening gehouden met de ligging van het bouwwerk. Zo zijn terras en parkeerplaatsen zo gesitueerd dat deze zo min mogelijk zichtbaar zijn. De parkeerplaats is bijvoorbeeld zo ver mogelijk van het gebouw weg en bij de begroeiing gesitueerd en het terras aan de achterzijde. Door geen uitbreiding toe te staan en zorgvuldige materiaalkeuze zal het karakter van het bouwwerk behouden blijven. Met het maken van raamopeningen wordt terughoudend omgegaan. Tot slot is een landschappelijke inpassing verplicht gesteld. Deze zorgt voor een goede inpassing in het landschap.</p> <p>De voorgestelde maatregelen zijn niet verplicht, initiatiefnemer kan deze ook achterweg laten.</p>
38	<p>Reclamant vindt het vreemd dat bomen de openheid wel zouden schaden maar een vakantiewoning met parkeerplaats niet.</p>	<p>Het betreft een bestaand gebouw en geen nieuw gebouw. Juist de situering van het gebouw op het verder open perceel bepaalt de cultuurhistorische waarden. De uitgangssituatie is dus niet een volledig open perceel zoals voorgesteld wordt. De parkeergelegenheid komt niet langs de weg zoals verondersteld wordt, maar is zorgvuldig gesitueerd zodat de openheid en de aanblik van het gebouw niet verstoord worden.</p>
39	<p>Reclamanten vragen zich af of de kwaliteitscommissie en de stadsbouwmeester wel integraal gekeken hebben naar het plan.</p>	<p>Uit het advies van de kwaliteitscommissie blijkt dat dat wel het geval is. Verder kan aangevoerd worden dat het plan zowel door de Stadsbouwmeester als door de Kwaliteitscommissie meerdere malen beoordeeld is, naar aanleiding daarvan aanpassingen plaatsgevonden hebben en op die manier tot het uiteindelijke plan gekomen is dat door zowel de Stadsbouwmeester als de Kwaliteitscommissie positief beoordeeld is.</p>
40	<p>Reclamant is van mening dat de beweringen dat er slechts 50</p>	<p>Voor een vakantiewoningen zijn 50 motorvoertuigbewegingen per maand toch vrij</p>

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	motorvoertuigen per maand zullen plaatsvinden en dat het gebruik van elektrische fietsen wordt gestimuleerd niet hard te maken zijn n geen recht doen aan het beschermen van Natura 2000.	realistisch. Het gebruik van elektrische fietsen is niet verplicht en daarom is het niet nodig dit 'hard' te maken.
41	Reclamant vindt dat een natuuronderzoek wel een vereiste is maar het ontbreekt.	<p>Er is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze quickscan is uitgevoerd volgens de daarvoor geldende richtlijnen. De conclusie van de quickscan is dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - er geen (potentieel) functioneel leefgebied aanwezig is in het plangebied en onderzoeksgebied van beschermde flora en fauna; - de werkzaamheden geen negatief effect hebben op het potentieel functioneel leefgebied van beschermde flora en fauna en er geen risico is op het overtreden van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (Wnb) artikelen 3.1, 3.5 en 3.10; - er geen nader onderzoek beschermde flora en fauna en/of een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig is. <p>Er is geen reden om te twijfelen aan de conclusie van het rapport.</p>
42	Reclamant voert aan dat een groot deel van het gebied onttrokken wordt aan de Goudgroene zone en bestemd wordt voor recreatie en parkeren en de bestemming 'Goudgroen' niet overgenomen wordt.	Het bestemmingsplan kent de bestemming 'Goudgroen' niet. Dit is een zonering die terugkomt in provinciale plannen. De bestemming Goudgroen verdwijnt met het bestemmingsplan herziening dan ook niet en blijft in provinciaal beleid in stand.
43	Reclamant voert aan dat de toelichting bij het bestemmingsplan valt onder de categorie 'gebruikmaken van marketingstrategieën om colleges, gemeenteraden, ambtenaren en adviescommissies te sensibiliseren' maar dat deze geen daadwerkelijke beschrijving van de impact van de bestemmingsplanherziening geeft. De regels voor het bouwen laten op geen enkele manier zien dat het om renovatie van een schuilstal gaat en de verbeelding ontbreekt geheel.	Uit de stukken blijkt voldoende wat de impact van het plan is, vooral omdat de omgevingsvergunning gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegen heeft. Op die manier wordt duidelijk wat het abstracte bestemmingsplan concreet mogelijk maakt. Door in de planregels regels voor karakteristieke bebouwing en een sloopverbod op te nemen, wordt duidelijk dat het om renovatie moet gaan.
44	Reclamant is van mening dat onvoldoende natuuronderzoek is	De ecologische quickscan is uitgevoerd volgens de daarvoor geldende richtlijnen en is

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	gedaan, maar wat reclamant betreft hoeft dat ook niet meer omdat voldoende aangetoond is dat een vakantiewoning niet toegelaten kan worden op deze plek.	bovendien minder dan een jaar oud. Er is voor ons geen reden om de conclusie van het onderzoek niet te volgen.
45	Reclamant voert aan dat de bouwtekening niet gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen heeft en dat dat wel had moeten.	De bouwtekeningen hebben gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Dat is in de bekendmaking ook vermeld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zowel digitaal als in papieren versie (in het gemeentehuis) ter inzage gelegen, de aanvraag omgevingsvergunning alleen in papieren versie. Dat is geheel volgens de wettelijke richtlijnen.
46	<p>Reclamant voert aan dat de gemeente geen beargumenteerd standpunt inneemt over de waardenvernietiging als gevolg van de bestemmingsplanherziening. Nergens neemt de gemeente verantwoordelijkheid voor de vastgelegde waarden.</p> <p>Ook de provincie geeft geen onderbouwde bestuurlijke bevestiging of instemming om tot een bestemmingsplanprocedure over te gaan.</p> <p>Een bestemmingsplanherziening moet zwaarwegend zijn om de bescherming die een bestemmingsplan biedt teniet te doen.</p> <p>In dit geval wordt het individueel belang geprevaleerd boven het collectieve belang.</p>	<p>Het bestemmingsplan bevat een toelichting waarin uitgebreid gemotiveerd wordt waarom deze ontwikkeling niet leidt tot vernietiging van de vastgelegde waarden.</p> <p>Daarnaast worden met het bestemmingsplan juist waarden beschermd. Het gaat in dit geval om cultuurhistorische waarden, maar ook natuur- en landschapswaarden worden met het bestemmingsplan geborgd, doordat er een herbestemming tot 'Natuur' plaatsvindt en de ontwikkeling landschappelijk ingepast wordt. Extra bebouwing wordt niet toegelaten.</p> <p>Met een vooroverlegreactie heeft de provincie aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. Pas daarna is overgaan tot het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Vervolgens heeft de provincie geen zienswijze ingediend op het plan. dat betekent dat de provincie in kan stemmen met het plan.</p> <p>Voldoende aangetoond is dat sprake is van een goede belangenafweging en de ontwikkeling niet ten koste gaat van vastgelegde waarden.</p> <p>Een bestemmingsplanprocedure is geen lichte procedure die vooral in het buitengebied slechts uitzonderlijk gevolgd wordt. Hier is tevens sprake van een collectief belang van behoud van cultuurhistorisch waardevol erfgoed. Bovendien is aangetoond dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarom is deze procedure gestart.</p>