



## **Bestemmingsplan**

- Toelichting -

Partiële herziening BP Initieel Omgevingsplan V'burg aan de  
Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a

Gemeente Valkenburg aan de Geul





## **Bestemmingsplan**

Partiële herziening BP Initieel Omgevingsplan V'burg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a  
Gemeente Valkenburg aan de Geul

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0994.2021BP002-ON01
Projectnummer:	M190287.002
Status:	ontwerp
Datum:	17 november 2021



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Situering plangebied	5
1.3 Juridische status	6
1.4 Planvorm	7
1.5 Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader</b>	<b>9</b>
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Regionaal beleid	15
2.4 Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving</b>	<b>19</b>
3.1 Ligging	19
3.2 Situatie omgeving	19
3.3 Situatie plangebied	21
<b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>	<b>25</b>
4.1 Beoogde planontwikkeling	25
4.2 Ruimtelijk-visuele effecten	26
<b>Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten</b>	<b>27</b>
5.1 Milieueffectrapportage	27
5.2 Akoestiek	27
5.3 Water	27
5.4 Bodem	29
5.5 Natuurbescherming	29
5.6 Luchtkwaliteit	32
5.7 Externe veiligheid	33
5.8 Verkeer en parkeren	34
5.9 Bedrijfshinder (milieuzonering)	35
5.10 Archeologie & cultuurhistorie	35
5.11 Kabels en leidingen	36
5.12 Duurzaamheid	36
<b>Hoofdstuk 6 Planstukken</b>	<b>39</b>
6.1 Algemeen	39
6.2 Toelichting, regels en verbeelding	39
<b>Hoofdstuk 7 Handhaving en uitvoerbaarheid</b>	<b>43</b>

7.1	Algemeen	43
7.2	Handhavingsbeleid	43
7.3	Economische uitvoerbaarheid	43
7.4	Planschade	44
<b>Hoofdstuk 8 Procedure en overleg</b>		<b>45</b>
8.1	Omgevingsoverleg	45
8.2	Vooroverleg	45
8.3	Inspraak	46
8.4	Formele procedure	47

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Ter plekke van de locatie Keutenberg 2a te Schin op Geul is een veldschuurtje aanwezig dat voorheen in gebruik is geweest als schuilgelegenheid voor dieren zoals koeien, paarden en schapen. Tevens deed het gebouw dienst als mogelijkheid voor stalling van landouwwerktuigen en berging van het hooi. Het voornemen bestaat om dit schuurtje te renoveren en te verbouwen tot één vakantiewoning.

Het verbouwen en gebruiken van het schuurtje voor verblijfsrecreatieve doeleinden is op grond van het ter plekke geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Er zijn geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders om alsnog medewerking te kunnen verlenen aan het voornemen. Realisatie is enkel buitenplans mogelijk middels het doorlopen van een uitgebreide ruimtelijke procedure.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft kenbaar gemaakt bereid te zijn medewerking te willen verlenen aan het mogelijk maken van één vakantiewoning. Onderhavig planvoornemen wordt met toepassing van afdeling 3.6 Wro (de zogenaamde 'coördinatieregeling') het bestemmingsplan en de voor de uitbreiding vereiste omgevingsvergunning(en) gebundeld in één voorbereidingstraject.

Voorliggend document voorziet in het 'postzegelbestemmingsplan', bestaande uit een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding.

## 1.2 Situering plangebied

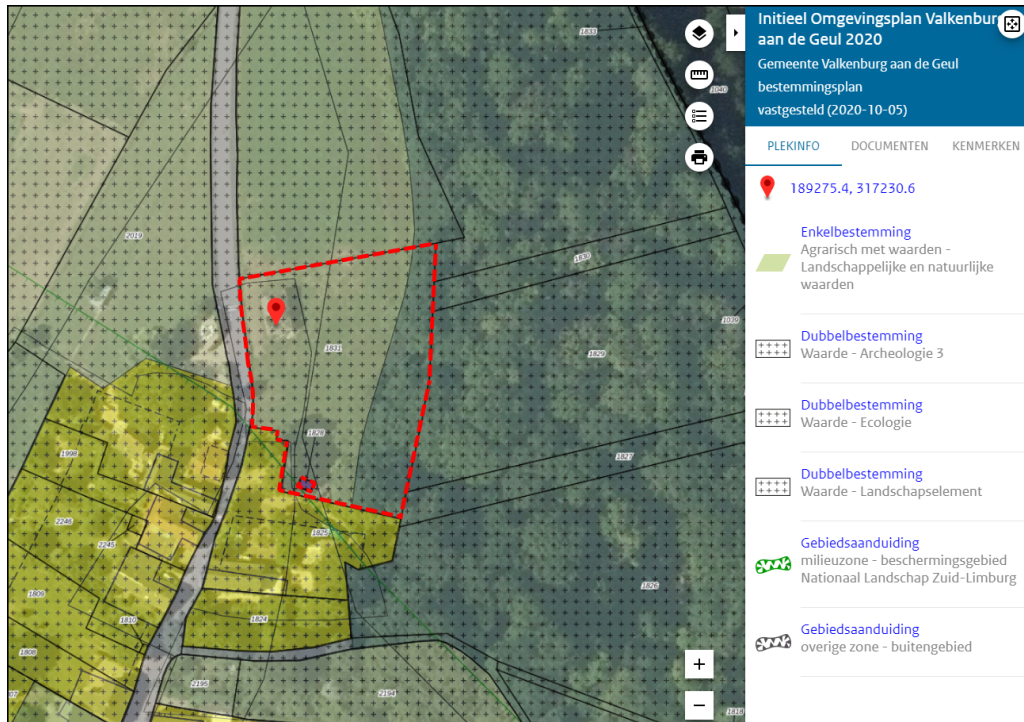
Onderhavig plangebied is gelegen aan de Keutenberg 2a te Schin op Geul. Komende vanuit Schin op Geul is het veldschuurtje de eerste bebouwing aan de linkerzijde van de straat bij binnenkomst van het buurtschap Keutenberg.



*Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied*

### 1.3 Juridische status

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de plangrens van het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020', zoals vastgesteld op 5 oktober 2020 door de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul. Op grond van dit bestemmingsplan geldt ter plekke in hoofdzaak de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden'. Het oostelijke deel van het perceel is bestemd voor 'Natuur'.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan met aanduiding plangebied*

Op grond van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden' is het in beginsel niet toegestaan om gebouwen op te richten. Hoewel binnenplannen een mogelijkheid is opgenomen om - met vergunning van de gemeente - een schuilgelegenheid te realiseren, is het niet mogelijk om de bestaande bebouwing te verbouwen tot, en te gebruiken voor, recreatieve doeleinden. Dit is enkel buitenplannen mogelijk in afwijking van het geldende bestemmingsplan.

Naast de genoemde geldende bestemmingen zijn tevens een aantal dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen van toepassing.

Vooraleerst betreft dit de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4', en 'Waarde - Archeologie 6'. Op deze dubbelbestemmingen in relatie tot onderhavig planvoornemen wordt nader ingegaan in paragraaf 5.10.

Voorts zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Ecologie' en 'Waarde - Landschapselement' van toepassing. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 5.5.1 van voorliggende toelichting.

Tot slot zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en (voor een zéér beperkt stukje) 'milieuzone - stiltegebied' aan de orde. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 2.2.



#### **1.4 Planvorm**

Om de bebouwing ter plekke van onderhavig plangebied te renoveren en te verbouwen tot, en te gebruiken als, vakantiewoning, dient ofwel een projectafwijkingsbesluit ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo te worden genomen ofwel een separate bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wro te worden doorlopen.

Bij voorliggende planontwikkeling is ervoor gekozen om een separate bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wro te worden doorlopen. In casu is ervoor gekozen om tevens toepassing te geven aan de coördinatieregeling ex artikel 3.30 Wro. Dit betekent dat het bestemmingsplan en de te verlenen omgevingsvergunning activiteit bouwen in één procedure worden vervat.

#### **1.5 Leeswijzer**

Voorliggend document bestaat uit acht hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk wordt ingegaan op de aanleiding van de planontwikkeling, de situering van het plangebied, de huidige planologisch juridische status, en de planvorm.

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

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

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de opbouw van de regels van dit bestemmingsplan en gaat in op de gekozen bestemmingen en wijze van bestemmen.

Het gemeentelijke handhavingsbeleid en de economische uitvoerbaarheid van het plan komen aan de orde in hoofdstuk 7.

Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de te volgen procedure.



## Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale, regionale, en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). Voor wat betreft het regionale beleid wordt ingegaan op de Visie Vrijetijdseconomie 2030. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan diverse relevante beleidsdocumenten.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 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 rijksbeleidsdoelinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 2.2.4 wordt nader

ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

### **2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijkswaarswegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

### **2.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)**

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

### **2.1.4 Conclusie Rijksbeleid**

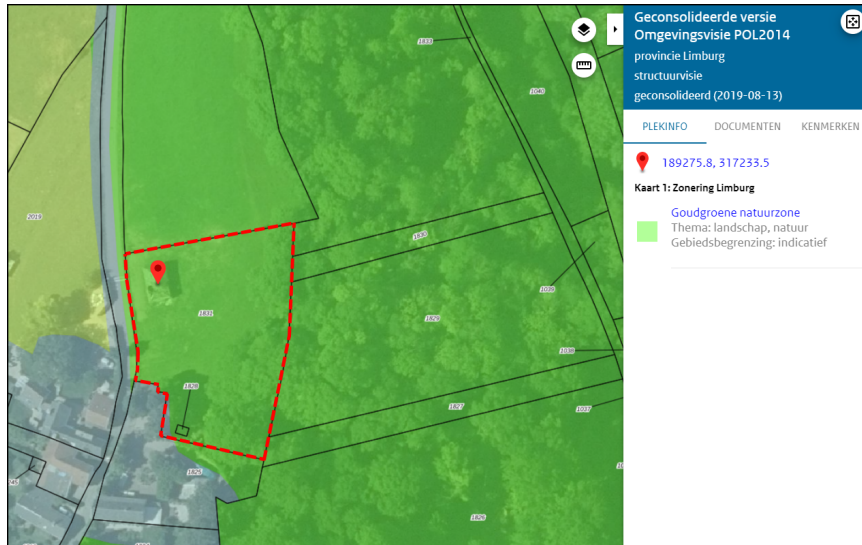
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)**

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Goudgroene natuurzone'. Een zéér beperkt deel van het plangebied is gelegen binnen de 'bronsgroene landschapszone'.



*Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied*

### **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.

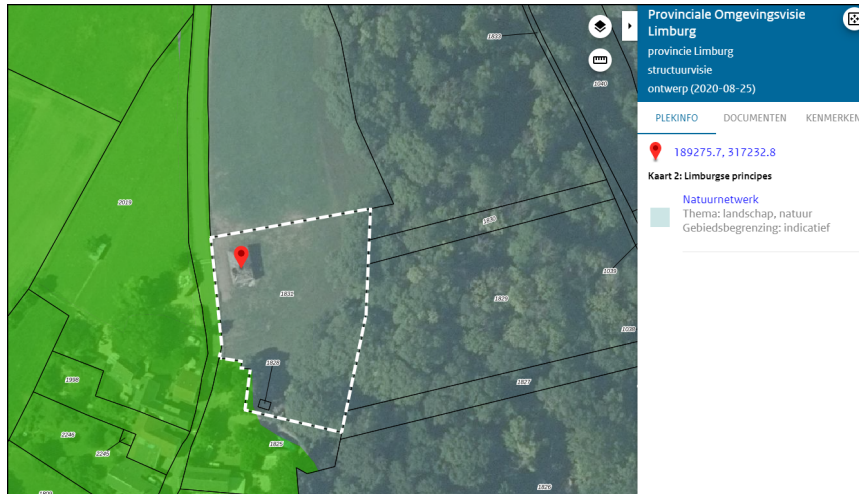
### **Bronsgroene landschapszone**

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.

## **2.2.2 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)**

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 juli 2022 in werking. De provincie moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie is in dat verband doende het POL2014 te vervangen door de Omgevingsvisie Limburg (hierna ook: de POVI). De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

De zoneringen op grond van het POL2014 zijn in de ontwerp POVI overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. In de ontwerp POVI zijn ter plekke van onderhavig plangebied het 'Natuurnetwerk' (o.b.v. het POL2014 de 'goudgroene natuurzone') en de 'Groenblauwe mantel' (o.b.v. het POL2014 de 'zilvergroeene natuurzone' en de 'bronsgroene landschapszone') van toepassing. Vanuit beleidsmatig oogpunt in relatie tot voorliggende planontwikkeling is geen sprake van relevante wijzigingen.



*Uitsnede kaart 'Limburgse principes' ontwerp POVI met aanduiding plangebied*

### 2.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014)

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) heeft de provincie regels vastgelegd op het gebied van milieu, wegen, water, grond, agrarische bedrijven, natuur, wonen en ruimte. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening. De OvL2014 bevat regels die voor iedereen of voor bepaalde doelgroepen gelden, maar ook instructiebepalingen die gemeentebesturen in acht moeten nemen bij ruimtelijke besluiten.

#### Goudgroene natuurzone

In paragraaf 2.6 van de OvL2014 wordt ingegaan op de regels voor de Goudgroene natuurzone. Artikel 2.6.2 schrijft voor dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maakt die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. In artikel 2.6.5 is voor kleinschalige ingrepen een uitzondering opgenomen. Dit artikel luidt als volgt:

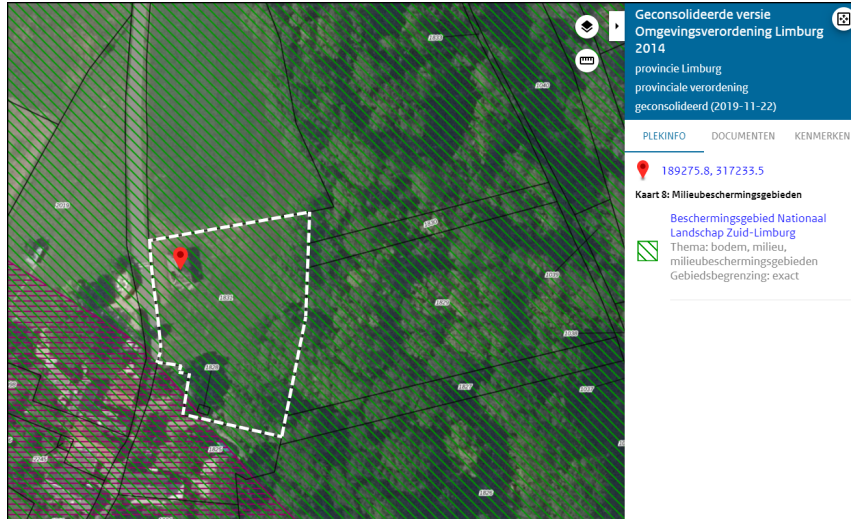
#### Artikel 2.6.5 Kleinschalige ingrepen

1. *Het verbod van artikel 2.6.2 is niet van toepassing op een individuele, kleinschalige ingreep die leidt tot een verbetering van de Goudgroene natuurzone in het desbetreffende gebied.*
2. *Toepassing van het eerste lid vindt alleen plaats indien uit het ruimtelijk plan blijkt dat:*
  - a. *de voorgestelde ingreep slechts leidt tot een beperkte aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden en samenhang van de Goudgroene natuurzone in het desbetreffende gebied;*
  - b. *de voorgestelde ingreep leidt tot een kwalitatieve versterking van de Goudgroene natuurzone;*
  - c. *de oppervlakte natuur van de Goudgroene natuurzone ten minste gelijk blijft, en*
  - d. *de kwaliteitswinst niet wordt gefinancierd uit reguliere middelen voor realisatie van de Goudgroene natuurzone.*

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling dient te worden aangegeven hoe het initiatief kan leiden tot een kwalitatieve versterking van de Goudgroene natuurzone. Bij voorliggende planontwikkeling wordt circa 1.000 m<sup>2</sup> voor agrarisch grondgebruik bestemde gronden, gelegen binnen de 'Goudgroene natuurzone', duurzaam onttrokken aan de landbouw en herbestemd tot 'Natuur'. Dit voor 'Natuur' te bestemmen terreindeel zal fysiek worden omheind ten behoeve van extensieve begrazing door schapen. De nieuwe natuurbestemming vormt een toevoeging aan de reeds bestaande natuurbestemming op het oostelijke deel van het plangebied. Op deze wijze leidt voorliggende planontwikkeling tot een kwalitatieve verbetering van de 'Goudgroene natuurzone' ter plekke.

## Provinciale beschermingsgebieden

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



*Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied*

### *Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg*

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dit is tevens als zodanig middels specifieke aanduiding in het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020' vastgelegd met de gebiedsaanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' (zie paragraaf 1.3).

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 zijn 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.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelingen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake. In paragraaf 5.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

### *Stiltegebied*

Onderhavig plangebied is voor een zéér beperkt deel gelegen in een stiltegebied zoals aangewezen door de provincie. In stiltegebieden geldt een aantal beperkingen vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). De specifieke regelgeving voor stiltegebieden is opgenomen in paragraaf 4.6 OvL2014. Voorliggende planontwikkeling voorziet niet in activiteiten strijdig met de provinciale regels voor stiltegebieden.

#### **2.2.4 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 daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onderhavige planontwikkeling betreft het renoveren en verbouwen van een voormalige als cultuurhistorisch waardevol aangemerkte veldschuur ten behoeve van één vakantiewoning. Op basis van jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) is gebleken dat het realiseren van één of enkele woningen (of vakantiewoningen) niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggende planontwikkeling wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

#### **2.2.5 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, in samenwerking met de gemeenten Gulpen-Wittem en Vaals, verankerd in de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 2.4.1.

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 wijze 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.

#### **2.2.6 Conclusie provinciaalbeleid**

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 'Goudgroene natuurzone' en 'Bronsgroene landschapszone' impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap



Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden. Verder is bij onderhavige planontwikkeling geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul deze vertaald in de haar gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 2.4.1 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

## **2.3 Regionaal beleid**

### **2.3.1 Visie Vrijetijdseconomie 2030**

In december 2019 is de Visie Vrijetijdseconomie 2030 van de Zuid-Limburgse gemeenten en de provincie Limburg aangeboden aan de diverse gemeenten. Hierin wordt verwoord op welke wijze de gemeenten gezamenlijk willen werken aan een toekomstbestendige toeristisch-recreatieve bestemming Zuid-Limburg.

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

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

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

#### *1. Kwaliteit*

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

#### *2. Verleiden*

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

#### *3. Beleving van Zuid-Limburgse Grote Verhalen*

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

#### *4. Duurzame vernieuwing*

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

#### *5. Ondernemerschap en innovatie*

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

Initiatiefnemers van voorliggend plan willen hun bijdrage leveren aan het realiseren van de ambities van de regio op het gebied van vrijetijdseconomie. Zij beogen in dat verband een vervallen cultuurhistorisch waardevolle schuur middels renovatie en verbouw in dezelfde ruimtelijke karakteristiek een nieuwe functie te geven met recreatief verblijf. Op deze manier kan een kwalitatieve bijdrage worden geleverd aan de cultuurhistorie van de plek.

De beoogde recreatiewoning is in de basis geschikt voor 2 personen en daarmee ongeschikt voor groepen. De primaire doelgroep is de natuurliefhebber c.q. de rustzoeker, die de omgeving komen bezoeken om te wandelen en te fietsen. Initiatiefnemers willen het gebruik van elektrische auto's stimuleren door het plaatsen van een laadpaal. Op deze wijze willen initiatiefnemers voorzien in een kwalitatieve en duurzame recreatiewoning.

Het weiland waarop de recreatiewoning aanwezig zal zijn, zal grotendeels worden herbestemd voor natuur. Deze nieuwe natuurbestemming zal fysiek worden omheind ten behoeve van extensieve begrazing door schapen. De gast verblijft op deze manier letterlijk in het Limburgse landschap.

Initiatiefnemers willen voorts de gasten triggeren om niet enkel de 'standaard' toeristische hotspots van Zuid-Limburg te bezoeken, echter ook de minder bekende plekken onder de aandacht brengen. Dit kan worden bewerkstelligd door middel van specifieke informatievoorziening door initiatiefnemers over de diverse interessante plekken in de regio.

Om te toetsen of recreatieve ontwikkelingen voldoen aan uitgangspunten en ambities van de Visie Vrijetijdseconomie 2030 is de themagroep Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg in het leven geroepen. Voorliggende planontwikkeling maakt nieuwe verblijfsrecreatie (nachtverblijf) mogelijk. Gelet op de 'Tabel regionale afstemming initiatieven vrijetijdseconomie Zuid-Limburg' heeft voor maximaal 7 vakantiewoningen voor maximaal 30 personen geen afstemming plaats te vinden en kan worden volstaan met een melding aan de themagroep.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaalsen Valkenburg aan de Geul**

De gemeente Valkenburg aan de Geul beschikt, in samenwerking met de gemeenten Gulpen-Wittem en Valkenburg aan de Geul, over een gemeentelijke structuurvisie voor haar grondgebied. In deze structuurvisie worden de strategische keuzes met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeentegrens voor de lange termijn (15 jaar) vastgelegd.

In de structuurvisie wordt niet specifiek ingegaan op onderhavig plangebied. In z'n algemeenheid is opgenomen dat het plangebied is gelegen binnen de 'steile hellingen en droogdalen'. De steile hellingen en droogdalen betreft veelal de steilere hellingen, die vanwege de geringere gebruiksmogelijkheden deels bebost zijn of waar het grondgebruik vooral weidebouw is met kleine landschapselementen. Het toekomstbeeld voor deze zone is gericht op behoud en versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarden, in combinatie met een duurzame extensieve landbouw.

In deze zone worden vanwege de fysieke gesteldheid en de aanwezige waarden in principe weinig of geen mogelijkheden gezien voor nieuwe bebouwing. Uitbreiding van bestaande bebouwing zou wel moeten kunnen, zij het onder voorwaarden. In deze zone zal, indien er toch met bebouwing kan worden ingestemd, altijd gezocht dienen te worden naar maatwerk op het gebied van de bebouwing zelf, maar ook op het gebied van de landschappelijke inpassing.

Binnen de structuurvisie wordt verder de wisselwerking tussen de bebouwde gebieden en het buitengebied (qua bebouwing en landschap) belangrijk geacht. Dit betreft met name de overgangen tussen de kernen en het buitengebied, de bebouwingsranden, de landschappelijke overgangen, de dorpsentrees e.d.. Harde overgangen van het bebouwde gebied naar het buitengebied dienen voorkomen te worden. Streefbeeld is een vloeiende overgang vanuit de kernen naar het buitengebied. Daarbij past vooral een beeld van transparante, in het groen en de geomorfologische situatie ingepaste, lagere bebouwing.

Onderhavige planontwikkeling is voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg voor advies. Deze onafhankelijke commissie beoordeelt of de planontwikkeling past binnen de kaders zoals opgenomen in de intergemeentelijke structuurvisie. Het plan is behandeld tijdens de vergadering van 6 april 2021; middels advies d.d. 12 april 2021 heeft de kwaliteitscommissie kenbaar gemaakt positief te adviseren ten aanzien van

de planvorming. Betreffend advies is bijgevoegd als Bijlage 1.

#### **2.4.2 Gemeentelijke beleidsregel vakantiewoningen**

De gemeente Valkenburg aan de Geul beschikt over de 'Gemeentelijke beleidsregel vakantiewoningen en -appartementen'. In deze beleidsregel wordt onder andere aangegeven dat in sommige gevallen kan de exploitatie van een recreatief nachtverblijf financieel bijdragen aan het behoud van een monumentaal of cultuurhistorisch waardevol pand.

Voor het onderhavige veldschuurtje is ten behoeve van de planontwikkeling bouwhistorisch onderzoek verricht. Betreffend bouwhistorisch onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2. Op basis van dit onderzoek is geoordeeld dat ter plekke van onderhavig plangebied sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Teneinde de (vervallen) waardevolle bebouwing in ere te herstellen is een functiewijziging van de bebouwing met een financiële exploitatie noodzakelijk.

#### **2.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid**

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



## Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

### 3.1 Ligging

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Keutenberg 2a te Schin op Geul. Komende vanuit Schin op Geul is het veldschuurtje de eerste bebouwing aan de linkerzijde van de straat bij binnenkomst van het buurtschap Keutenberg.



*Luchtfoto met aanduiding plangebied*

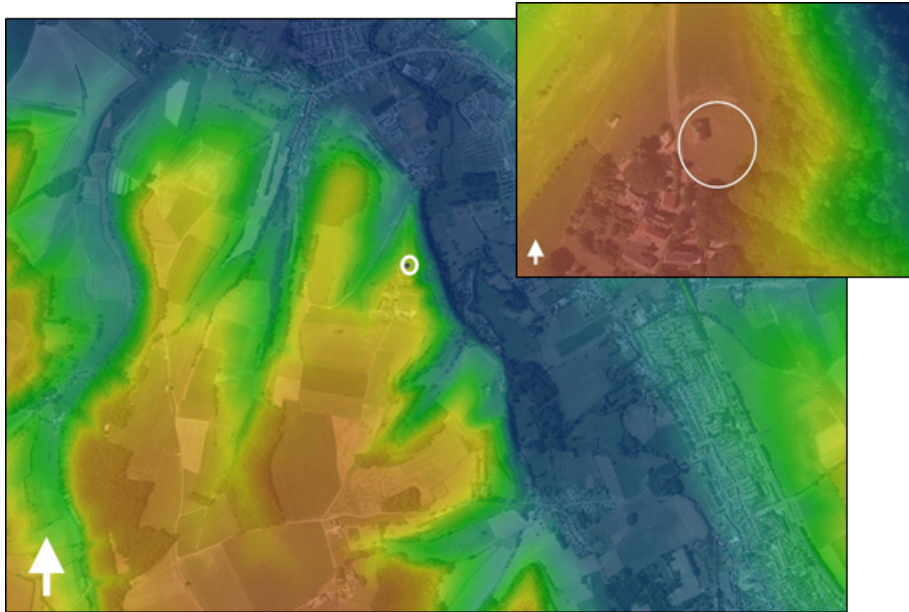
Kadastraal betreft het plangebied het perceel gemeente Schin op Geul – sectie C – nummer 1831. Dit perceel heeft een oppervlak van 2.773 m<sup>2</sup>.



*Kadastrale kaart met aanduiding plangebied*

### 3.2 Situatie omgeving

Het plangebied is gelegen op een uitloper van het plateau naar het lager gelegen beekdal.



*AHN-viewer met ligging plangebied op de rand van de uitloper van een plateau*

Ter plekke van het plangebied zelf is sprake van het veldschuurtje gelegen in een 'kaal' weiland. Het oostelijke deel van het perceel is bebost, zijnde de rand van het oostelijk gelegen hellingbos naar het lager gelegen Geuldal.



*Bebossing oostelijke zijde plangebied*

Het plangebied zelf vormt de overgang tussen een besloten en open landschap. Dit wordt inzichtelijk gemaakt aan de hand van de volgende foto's.



*Van open naar besloten (van boven naar beneden)*

### 3.3 Situatie plangebied

Ter plekke van het plangebied is een vervallen veldschuurtje (circa 66 m<sup>2</sup>) aanwezig, dat vroeger dienst heeft gedaan voor de huisvesting van dieren zoals koeien, paarden en schapen, alsook als mogelijkheid voor stalling van landouwwerktuigen en berging van het hooi. Een situatietekening van de bestaande situatie is weergegeven in onderstaande figuur.



*Situatietekening bestaande toestand*

De bestaande situatie van de bebouwing wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.





*Bestaande situatie bebouwing/veldschuurtje*



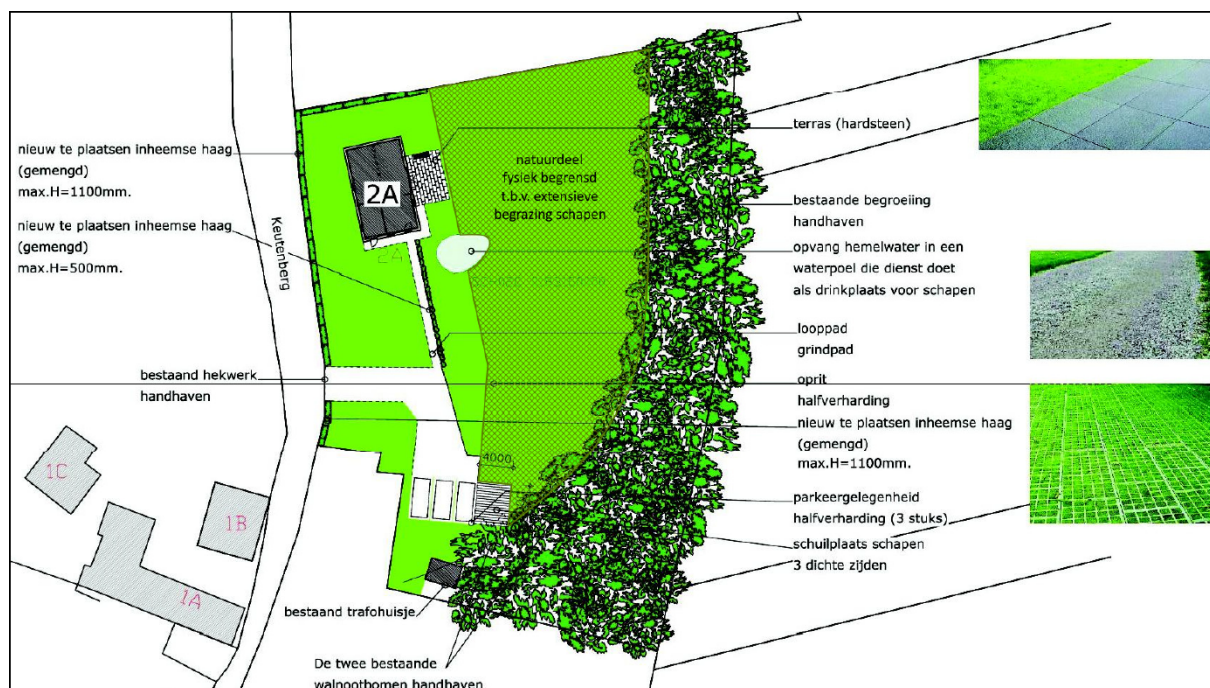
## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1 Beoogde planontwikkeling

Het ter plekke van het plangebied aanwezige veldschuurtje wordt op dit moment niet meer gebruikt, waardoor sprake is van verloedering en verval. De eigenaren van onderhavige locatie hebben deze geërfd en hechten aan de bebouwing een emotionele waarde. Dientengevolge voelen zij een zekere verplichting om de als cultuurhistorisch waardevol bevonden bebouwing in stand te houden. Het enkel restaureren zonder het bieden van een economische gebruiksfunctie aan de schuur is geen optie. Zodoende hebben zij het idee opgevat om de schuur te gaan verbouwen tot vakantiewoning met als doelgroep natuurliefhebbers en rustzoekers.

Ten behoeve van het voornemen is een bouwplan uitgewerkt. Primair wordt voorzien in een verbouwing van de bestaande bebouwing, waarbij - waar mogelijk - de originele materialen worden hergebruikt. Er wordt niet voorzien in uitbreiding van de bestaande bouwmassa; enkel zullen voor voldoende daglichttoetreding enkele gevelwijzigingen (moeten) plaatsvinden). Aan de achterzijde van de nieuwe vakantiewoning wordt voorzien in een klein terras. In zuidelijk richting wordt een looppad gerealiseerd richting een parkeergelegenheid bestaande uit halfverharding. Nabij de parkeergelegenheid is voorzien in een kleine schuilgelegenheid voor wat kleinvee (schapen) dat het omliggende weiland begraast.

De situatietekening van het bouwplan is hierna opgenomen.



*Situatietekening bouwplan*

Het voornemen betreft samengevat in concreto de volgende aspecten:

1. het verbouwen van het veldschuurtje ter plekke van de locatie Keutenberg 2a te Schin op Geul tot één vakantiewoning met een oppervlak van circa 66 m<sup>2</sup>;
2. het realiseren van een buitenterras in hardsteen van circa 24 m<sup>2</sup>;
3. het aanleggen van een parkeergelegenheid in grasbetontegels en looppad van grind, met een totaal

oppervlak van circa 135 m<sup>2</sup>;

4. een schuilgelegenheid voor de schapen van circa 20 m<sup>2</sup>.

In het kader van voorliggende planontwikkeling wordt voorzien in een landschappelijke inpassing. Deze zal worden versterkt door de huidige prikkeldraad te verfraaien middels aanplant van een gemengde inheemse haag. Hierdoor wordt het aanzicht niet alleen verbeterd, maar wordt ook een schuilplek voor vogels (bijvoorbeeld de heggenmus) gecreëerd. Ook zullen meerdere voorzieningen worden aangebracht in het weiland waardoor overige dieren uit de Limburgse natuur een kans krijgen om zich te vestigen. Hierbij valt te denken aan amfibiepoel, vleermuizenkast, uilennest en insectenhotel. Het is de wens is ook om zeldzame inheemse planten op te nemen zoals de orchidee en pimpernel om de bedreigde blauwe pimpernelvlinder een kans te geven.

Over de invulling van de inpassing ter versterking en verbetering van de natuurlijke- en landschappelijke waarden is door de gemeente, initiatiefnemers en de kwaliteitscommissie uitgebreid overleg gevoerd. Gezamenlijk is men daarbij tot de conclusie gekomen dat een inpassing in de vorm van veel robuuste nieuwe aanplant (bomen en struiken) op deze plek niet de meest wenselijke is, omdat dat ten koste gaat van openheid van het gebied. Vandaar dat gekozen is om het weiland niet extra te beplanten en dit terrein te omheinen ten behoeve van extensieve begrazing door schapen.

## 4.2 Ruimtelijk-visuele effecten

Ieder bouwplan gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten, zo ook voorliggend bouwplan. Een momenteel vervallen veldschuur wordt als gevolg van voorliggende planontwikkeling gerenoveerd en verbouwd en vervolgens gebruikt als vakantiewoning. Bij de verbouwing wordt adequaat rekening gehouden met de als cultuurhistorisch waardevol aangemerkte bebouwing. Daarnaast zal ook de karakteristieke ligging van het gebouw 'kaal in het veld' blijven gehandhaafd, wat goed past bij de openheid van het landschap.

Noemenswaardig in dit verband is dat de stadsbouwmeester over het bouwplan op 16 december 2020 positief heeft geadviseerd. Ook heeft de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg op 12 april 2021 een positief advies uitgebracht; zie in dat verband tevens paragraaf 2.4.1.

Mede gelet op de aangehaalde positieve adviezen zijn de ruimtelijk-visuele effecten die optreden vanwege voorliggende planontwikkeling aanvaardbaar.

## Hoofdstuk 5 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.

### 5.1 Milieueffectrapportage

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

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

### 5.2 Akoestiek

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

Een recreatiewoning is geen geluidgevoelig object, ander geluidgevoelig gebouw, en/of geluidgevoelig terrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Vanuit die optiek bestaat in het kader van voorliggende planontwikkeling geen noodzaak voor het verrichten van akoestisch onderzoek.

### 5.3 Water

#### 5.3.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

#### 5.3.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

### **5.3.3 Watertoets Waterschap Limburg**

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp.

Sinds de nieuwe keur van april 2019 dienen alle plannen te worden voorgelegd aan het waterschap Limburg. Het waterschap geeft haar advies over de plannen. Ook voorliggend bestemmingsplan is voorgelegd aan het Waterschap Limburg.

### **5.3.4 Afvalwater en hemelwater**

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

#### **Afvalwater**

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

#### **Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein**

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

#### **Hemelwater (dak)verhardingen**

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen van de gemeentelijke riolering. Daarbij is het streven om alles zoveel mogelijk klimaat adaptief aan te leggen. Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en worden afgevoerd naar een te realiseren hemelwatervoorziening, binnen eigen perceelsgrenzen. Bij voorliggende planontwikkeling wordt voorzien in een hemelwaterpoel, in te richten als amfibiepoel welke tevens dienst gaat doen als drinkplaats voor de schapen die het weiland gaan begrazen.

#### **Hemelwaterhoeveelheden**

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

In casu wordt binnen het plangebied voorzien in in totaal circa 110 m<sup>2</sup> aan volledige verharding. Hiervan is 66 m<sup>2</sup> dakverharding van de recreatiewoning, waarvan het water zal worden opgevangen. Het hemelwater dat valt op de overige verhardingen (terras en schapenstal) zal direct afvloeien op het omringende weiland. Ten behoeve van het hemelwater op de recreatiewoning dient de hemelwaterpoel een opvangcapaciteit hebben van (66 m<sup>2</sup> x 80 mm) 5,3 m<sup>3</sup>. Gelet op de grootte van het perceel mag worden aangenomen dat het realiseren van een dergelijke opvangcapaciteit binnen de eigen perceelsgrenzen mogelijk is.

#### **Opvang schoon hemelwater**

In de hemelwatervoorziening mag alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie kan worden voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

### **Voorkomen van wateroverlast**

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat geen water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Ditzelfde geldt ter voorkoming van eventuele wateroverlast voor derden. In dat verband is het noemenswaardig dat onderhavige bebouwing vrij solitair is gelegen ten opzichte van overige bebouwing.

#### **5.3.5 Conclusie**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting alsook de reactie van het Waterschap Limburg d.d. 17 juni 2021 (bijgevoegd als Bijlage 3) vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

### **5.4 Bodem**

#### **5.4.1 Algemeen**

Indien sprake is van een planologische functiewijziging en/of het realiseren van nieuwe verblijfsruimten dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een planologische functiewijziging ten behoeve van het kunnen realiseren van nieuwe verblijfsruimten.

#### **5.4.2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek**

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is bodemonderzoek verricht. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4. Op grond van het verrichte bodemonderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- ondanks aangetroffen licht verhoogde concentraties in de boven- en ondergrond grond vormen deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormt voor de beoogde bestemmingsplanwijziging en het voorgenomen gebruik ten behoeve van recreatiedoeleinden;
- er is geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

#### **5.4.3 Conclusie bodem**

Gelet op de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt dit aspect geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

### **5.5 Natuurbescherming**

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

#### **5.5.1 Kernkwaliteiten**

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 2.2.3 is het plangebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. 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.

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in

acht te worden genomen. Dienaangaande het volgende.

#### *Schaalcontrast van zeer open naar besloten*

Onderhavig plangebied is gelegen op de een overgang tussen open gebied en bebouwd gebied (zuidelijk) enerzijds en bosgebied (oostelijk) anderzijds. Ter plekke van het plangebied is sprake van een open gebied met een bestaand gebouw 'kaal in het landschap'. Als gevolg van voorliggende planontwikkeling wordt dit schaalcontrast niet aangetast, mede ook door bewust beperkte landschappelijke inpassingsmaatregelen.

#### *Het groene karakter*

Ter plekke van onderhavig plangebied zelf is sprake van een weiland met een vervallen schuur. De oostelijke rand van het plangebied is het begin van een (helling)bos. Het bestaande groene karakter wordt niet onevenredig aangetast. Aan de straatzijde wordt een haag ter geleiding aangeplant, de parkeerplekken worden in grasbetonblokken uitgevoerd, en circa 1.000 m<sup>2</sup> van het weiland wordt duurzaam aan het agrarische grondgebruik onttrokken en toegevoegd aan de natuurbestemming.

#### *Reliëf en ondergrond*

Het bestaande reliëf en de bestaande ondergrond blijven als gevolg van voorliggende functiewijziging onaangeroerd.

#### *Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed*

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling wordt een als cultuurhistorisch waardevol aangemerkte vervallen schuur gerenoveerd en verbouwd tot recreatiewoning. Hiermee worden de cultuurhistorische waarden van het gebouw hersteld en middels het bieden van een duurzame gebruiksfunctie voor de langere termijn gewaarborgd.

#### **Waarde - Landschapselement**

Zoals aangegeven in paragraaf 1.3 is ter plekke van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Landschapselement' van toepassing. Deze dubbelbestemming is opgenomen om landschapselementen te beschermen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond. Gelet op de bij deze dubbelbestemming behorende kaart is ter plekke van het plangebied geen sprake van kleinschalige landschapselementen. Weliswaar wordt deze dubbelbestemming één op één overgenomen overgenomen in voorliggend bestemmingsplan, zodat de publiekrechtelijke beschermende werking van kracht blijft.





*Uitsnede kaart landschapselementen met aanduiding plangebied*

### 5.5.2 Natura2000

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

De oostelijke strook van onderhavig plangebied is gelegen binnen het Natura 2000-gebied 'Geuldal'. Beoordeeld dient te worden of voorliggende planontwikkeling gevolgen heeft voor de stikstofdepositie op stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden. In dat verband is stikstofonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dat onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5.

Op grond van het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (van kracht per 1 juli 2021) geldt een vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn. Vanwege deze vrijstelling is de realisatiefase buiten beschouwing gelaten. In de gebruiksfase wordt uitgegaan van elektrische verwarming van de recreatiewoning, en 50 motorvoertuigbewegingen per maand. Het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar het plangebied willen initiatiefnemers beperken door (bijvoorbeeld) bij het huren van de recreatiewoning tevens elektrische fietsen aan te bieden. Tevens willen initiatiefnemers bezoekers met een elektrische auto stimuleren, middels het plaatsen van een laadpaal. Bovendien is de doelgroep de natuurliefhebber c.q. de rustzoeker, die ter plekke verblijft om in de omgeving wandelend of per fiets te gaan recreëren.

Met in acht name van van vorenstaande uitgangspunten is er gelet op de uitkomsten van de berekeningen geen aanleiding om een Wnb-vergunning aan te vragen of een verklaring van geen bedenkingen te vragen vanwege mogelijke effecten op N2000-gebieden.

#### **Dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'**

Zoals aangegeven in paragraaf 1.3 is ter plekke van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' van toepassing. Deze dubbelbestemming is opgenomen in verband met de instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en ecologische waarden. Hiermee wordt de 'Goudgroene natuurzone' bedoeld en

de Natura 2000 gebieden, die op deze manier een extra bescherming genieten. Deze dubbelbestemming wordt één op één overgenomen overgenomen in voorliggend bestemmingsplan, zodat de publiekrechtelijke beschermende werking van kracht blijft.

### 5.5.3 Flora en fauna

Gelet op de ligging van onderhavige plangebied en de staat van de ter plekke aanwezige bebouwing is de aanwezigheid van eventuele beschermde soorten flora en/of fauna op voorhand niet uitgesloten. Derhalve is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage daarvan is bijgevoegd als Bijlage 6. Op grond van het verrichte onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- er is geen (potentieel) functioneel leefgebied aanwezig in het plangebied van beschermde flora en fauna;
- de werkzaamheden hebben geen negatief effect op het potentieel functioneel leefgebied van beschermde flora en fauna in het onderzoeksgebied en er is geen risico op het overtreden van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (Wnb) artikelen 3.1, 3.5 en 3.10;
- er is geen nader onderzoek beschermde flora en fauna en/of een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig.

### 5.5.4 Conclusie natuurbescherming

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

## 5.6 Luchtkwaliteit

### 5.6.1 Algemeen

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

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

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in 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.

### 5.6.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggende planontwikkeling is qua omvang geenszins vergelijkbaar met een dergelijk omvangrijk woningbouwplan.

## **NIBM-tool InfoMil**

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.740 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

### **5.6.3 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. Vanwege het feit dat gevoelige bestemmingen niet worden gefaciliteerd middels voorliggend bestemmingsplan, is het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing.

### **5.6.4 Conclusie**

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

## **5.7 Externe veiligheid**

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

### **5.7.1 Beleid**

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

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

#### **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10<sup>-6</sup>-contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

#### **Groepsrisico**

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

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de

verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

### **Verantwoording van het groepsrisico**

Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvgs (circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de 10-8 plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

### **5.7.2 Beoordeling externe veiligheidsrisico's**

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige planontwikkeling mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.

#### **Risicovolle inrichtingen (Bevi)**

In de omgeving van onderhavig plangebied is geen sprake van een risicovolle inrichting die van invloed is op onderhavige planontwikkeling.

#### **Transportroutes (cRnvgs)**

In de omgeving van onderhavig plangebied is geen sprake van een transportroute voor gevaarlijke stoffen die van invloed is op onderhavige planontwikkeling.

#### **Buisleidingen (Bevb)**

In de omgeving van onderhavig plangebied is geen sprake van een buisleiding voor gevaarlijke stoffen die van invloed is op onderhavige planontwikkeling.

### **5.7.3 Conclusie externe veiligheid**

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

## **5.8 Verkeer en parkeren**

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

### **5.8.1 Verkeersgeneratie**

Ten gevolge van voorliggende planontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied beperkt toenemen. Immers, momenteel is sprake van een vervallen veldschuur die wordt omgevormd in een recreatiewoning en daarmee leidt tot extra verkeersgeneratie. Op grond van de landelijke CROW kencijfers kan voor wat betreft de verkeersgenererende werking van een vakantiehuisje uitgegaan worden van 2,6 tot 2,8 verkeersbewegingen per werkdagemaal. Dit aantal is zeer beperkt en zal niet leiden tot problemen in de verkeersdoorstroming, -afwijking, en -veiligheid ter plekke van de Keutenberg.

### **5.8.2 Parkeerbehoefte**

De parkeerbehoefte vanwege voorliggende planontwikkeling dient op eigen terrein te kunnen worden opgevangen. Uitgaande van de gemeentelijke beleidsnota 'Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012' dient voor een vakantiewoning te worden voorzien in 1 parkeerplaats per slaapkamer. Bij voorliggende planontwikkeling wordt voorzien in een vakantiewoning met 1 slaapkamer. Er dient zodoende op grond van de geldende parkeernormering tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Bij voorliggende planontwikkeling is ervoor gekozen om voorzien in de mogelijkheid voor het stallen van 3 auto's. Dit om te voorkomen dat mogelijk een auto op de straat geparkeerd zou moeten worden als gevolg waarvan overlast voor de buurt tot gevolg zou kunnen hebben. In voorliggend bestemmingsplan is de plek waar uitsluitend mag worden geparkeerd specifiek aangeduid op de verbeelding.

### **5.8.3 Conclusieverkeer en parkeren**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

## **5.9 Bedrijfshinder (milieuzonering)**

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

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

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

In de directe nabijheid voor onderhavig plangebied is geen sprake van bestaande bedrijvigheid die van invloed is op, danwel belemmerd wordt door, het realiseren van een vakantiewoning. Voorts wordt ter plekke van onderhavig plangebied geen inrichting in het kader van de Wet milieubeheer mogelijk gemaakt die invloed heeft op bestaande omliggende functies.

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

## **5.10 Archeologie & cultuurhistorie**

### **5.10.1 Archeologie**

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

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft haar archeologiebeleid vertaald in de vigerende

bestemmingsplannen middels het vastleggen van dubbelbestemmingen. Ter plekke van onderhavig plangebied is sprake van drie archeologische dubbelbestemmingen, te weten 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4, en 'Waarde – Archeologie 6'. Bij nieuwe bodemverstoringen dieper dan 0,30 meter beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan respectievelijk 250 m<sup>2</sup> (categorie 3) en 500 m<sup>2</sup> (categorie 4), en dieper dan 0,50 meter en met een oppervlak groter dan 25.000 m<sup>2</sup>, dient archeologisch onderzoek te worden verricht.

Bij voorliggende planontwikkeling planontwikkeling wordt niet voorzien in nieuwe bodemverstoring dieper dan 0,30 meter en met een groter oppervlak dan 250 m<sup>2</sup>, waardoor archeologisch onderzoek niet aan de orde is. De archeologische dubbelbestemmingen worden middels voorliggend bestemmingsplan één op één overgenomen.

### **5.10.2 Cultuurhistorie**

Ter plekke van onderhavig plangebied is op grond van bouwhistorisch onderzoek geconstateerd dat sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, waarvan instandhouding dient te worden nagestreefd. In dat verband hebben initiatiefnemers het idee opgevat om de bebouwing een recreatieve - en daarmee economische - functie te geven waarmee de instandhouding kan worden gewaarborgd.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt ter plekke van het veldschuurtje de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' met specifieke aanduiding 'karakteristieke bebouwing' vastgelegd. Middels de bijbehorende regels wordt het instandhouding van het cultuurhistorische erfgoed ter plekke publiekrechtelijk geborgd.

### **5.10.3 Conclusie archeologie & cultuurhistorie**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect archeologie & cultuurhistorie geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

### **5.11 Kabels en leidingen**

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

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

### **5.12 Duurzaamheid**

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

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van de te slopen bebouwing vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.



Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.





## Hoofdstuk 6 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Initieel Omgevingsplan V'burg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a' van de gemeente Valkenburg aan de Geul bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

### 6.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, zijn met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

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

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

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

### 6.2 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.

#### 6.2.1 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.

### 6.2.2 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

- Begrippen
- Wijze van meten

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

- Bestemmingen
- Voorlopige bestemmingen
- Uit te werken bestemmingen
- Dubbelbestemmingen

Hoofdstuk 3: Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel
- Algemene bouwregels
- Algemene gebruiksregels
- Algemene aanduidingsregels
- Algemene afwijkingsregels
- Algemene wijzigingsregels
- Verwezelijking in de naaste toekomst
- Algemene procedureregels
- Overige regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht
- 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 een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Voorts is bij voorliggend bestemmingsplan aangesloten bij de plansystematiek van het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'.

### **6.2.3 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 digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

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



## Hoofdstuk 7 Handhaving en uitvoerbaarheid

### 7.1 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.

### 7.2 Handhavingsbeleid

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vormt te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Vanwege vorenstaande is in onderhavig bestemmingsplan gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering. Zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstelling van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat andere deze regels naleven.

### 7.3 Economische uitvoerbaarheid

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

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Artikel 6.12, lid 2, sub c Wro bepaalt dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst. Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, aangezien geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro. Voorts ontbreekt de noodzaak voor het afsluiten van een anterieure overeenkomst.

#### **7.4 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 dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Valkenburg aan de Geul zal met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten waarin onder andere het verhaal van planschade is opgenomen.

## Hoofdstuk 8 Procedure en overleg

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.

### 8.1 Omgevingsoverleg

Initiatiefnemers hebben over hun plannen overleg gevoerd met omwonenden. Daarbij is door hen uitleg gegeven over de status en wat precies de bedoeling is. Omwonenden zijn door initiatiefnemers gevraagd om kenbaar te maken of zij bezwaren en/of vragen hebben. Geen van de gesproken partijen heeft bezwaren geuit. Wel hebben partijen aan initiatiefnemers kenbaar gemaakt dat zij vernomen hadden dat het merendeel van de bewoners van Keutenberg tegen het realiseren van nog een vakantiewoning zouden zijn omdat er volgens die bewoners meer dan voldoende vakantiewoningen zijn. Nog een vakantiewoning zou enkel meer verkeer opleveren.

Voor wat betreft het aangehaalde verkeer willen initiatiefnemers het aantal motorvoertuigbewegingen - dat voor een vakantiewoning reeds beperkt is (zie paragraaf 5.8.1) - van en naar het plangebied extra proberen in te perken door (bijvoorbeeld) bij het huren van de recreatiewoning tevens elektrische fietsen aan te bieden. Tevens willen initiatiefnemers bezoekers met een elektrische auto stimuleren door middel van het plaatsen van een laadpaal. De door initiatiefnemers beoogde doelgroep is de natuurliefhebber c.q. de rustzoeker, die ter plekke verblijft om in de omgeving wandelend of per fiets te gaan recreëren en minder snel genegen is om de auto te pakken.

### 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 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 wordt door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de provincie. De reactie van de provincie is hierna opgenomen.

**Van:** [redacted] <[redacted]@prvlimburg.nl>

**Verzonden:** vrijdag 5 november 2021 15:07

**Aan:** Info <info@Valkenburg.nl>

**CC:** [redacted] <[redacted]@Valkenburg.nl>

**Onderwerp:** RE: Nieuw plan toegevoegd: Vakantiewoning Keutenberg 2A Schin op Geul (door Gemeente Valkenburg aan de Geul)

Aan het College van burgemeester en wethouders

Artikel 3.1.1 Bro

Vooroverleg bestemmingsplan "Vakantiewoning Keutenberg 2A Schin op Geul", hierna te noemen het plan.

Geacht College,


Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u deze opmerkingen op de juiste wijze verwerkt zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Zoals in het plan is aangegeven is de voorgestelde ontwikkeling voorzien in de Goudgroene Natuurzone / Natuurnetwerk. Het realiseren van een recreatieve functie in de vorm van een recreatiewoning binnen deze natuurzone wordt over het algemeen niet aanvaardbaar geacht omdat de gestelde natuurdoelen hierdoor niet gerealiseerd kunnen worden en de reeds aanwezige natuurwaarden kunnen worden aangetast en/of verstoord. De aanwezige en te behouden cultuurhistorisch waardevolle stal in combinatie met de ligging in de directe omgeving van een bebouwingscluster zijn elementen dit in dit specifieke geval de mogelijkheid bieden tot een maatwerkoplossing. Daarbij dient de versterking en verbetering van de natuurlijke- en landschappelijke waarden voorop te staan.

De bestemmingswijziging van een deel van de gronden naar de bestemming 'Natuur' vormt het juiste en noodzakelijk planologisch-juridisch kader om deze versterking ook in fysieke zin tot uitvoering te kunnen brengen. In het plan en het bijgevoegd landschapsplan ontbreekt echter een voorstel en regeling hoe, ter compensatie van de nieuwe verblijfsrecreatieve functie, de gronden met de bestemming 'Natuur' ook als zodanig worden ingericht en/of aangeplant. Wij verzoeken u een uitgewerkt voorstel hiertoe voor te leggen aan de rayonplanoloog en – ecoloog en dit na bespreking en accordering op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

drs. [redacted]  
clustermanager Ruimte

provincie limburg 

### *Vooroverlegreactie provincie Limburg*

Naar aanleiding van deze reactie heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de rayonplanoloog van de provincie. Op basis van dat overleg is verduidelijkt dat het tot 'Natuur' te bestemmen terrein fysiek zal worden omheind ten behoeve van extensieve begrazing en derhalve niet gebruikt zal (kunnen) gaan worden ten behoeve van de verblijfsrecreatieve functie. Dergelijke fysieke omheiding ten behoeve van de bedoelde begrazing is opgenomen in het landschapsplan alsook op een aantal plekken in voorliggende toelichting nader aangegeven.

### **8.3    Inspraak**

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.



De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft kenbaar gemaakt dat zij geen voorontwerp bestemmingsplan voor inspraak ter visie leggen, doch meteen over gaan tot de formele bestemmingsplanprocedure (vanaf ontwerp).

## **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 ...-...-2021 tot en met ...-...-2021 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.





### Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

### Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

### Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

### Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

### Agro

Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw

### Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

TE KOOP

(045) 575 32 55

[www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55  
Voerendaal (045) 30 30 600  
Baexem (0475) 45 92 60  
Margraten (043) 30 30 117  
Vught (073) 303 27 00  
Nijmegen (024) 322 45 79  
Panningen (077) 208 31 66

[www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)