

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.  
bouw serre en recreatief medegebruik  
in het Sibber Huis te Sibbe**

**Gemeente Valkenburg aan de Geul**

**COLOFON**

Opdrachtgever:	Het Sibberhuis NSW BV
IDN-nummer:	NL.IMRO.0994.OV2020OV001-
Versie:	CC01
Status	concept
Datum:	14 mei 2020
Auteur:	C. Vandewall
2 <sup>e</sup> lezer:	K. Moonen
Kwaliteitscontrole:	A. Stols
Projectnummer:	VPA 2020.22

# Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding .....	3
1.2 Situering projectlocatie .....	3
1.3 Juridische status .....	4
1.4 Planvorm.....	6
1.5 Leeswijzer .....	6
<b>2 Planologisch beleidskader</b>	<b>7</b>
2.1 Rijksbeleid.....	7
2.2 Provinciaal beleid .....	9
2.3 Gemeentelijk beleid .....	12
<b>3 Beschrijving projectlocatie</b>	<b>13</b>
<b>4 Planbeschrijving</b>	<b>15</b>
<b>5 Omgevingsaspecten</b>	<b>19</b>
5.1 Akoestiek .....	19
5.2 Water .....	20
5.3 Bodem .....	21
5.4 Ecologie, flora en fauna .....	22
5.5 Luchtkwaliteit .....	23
5.6 Externe veiligheid .....	24
5.7 Bedrijfshinder .....	25
5.8 Archeologie.....	25
5.9 Cultuurhistorie.....	27
<b>6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>28</b>
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	28
6.2 Economische uitvoerbaarheid .....	28
<b>7 Eindconclusie</b>	<b>29</b>
Bijlage Verbeelding.....	30

## Separate bijlagen:

1. Spider Monkey Consultancy, 'Akoestisch onderzoek kindervakanties Sibber Huis Dorpstraat 78 Valkenburg aan de Geul, rapportnr. 20200303, d.d. 22.04.2020.
2. Ecolybrium, Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Sibber Huis, Sibbe', rapportnr.20-635, d.d. 23.04.2020;
3. BRO, 'Notitie AERIUS-berekening ontwikkeling Sibber Huis', rapportnummer P02818\_1, d.d. 30.03.2020.



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Door initiatiefnemer 'Het Sibberhuis NSW BV' is bij de gemeente Valkenburg aan de Geul een verzoek ingediend tot het bouwen van een serre en het gedeeltelijk gebruiken van een deel van het Rijksmonumentale Sibber Huis, inclusief de nog te realiseren serre en de achtertuin, voor charitatieve kindervakanties. Daarnaast worden op de tweede verdieping van de bestaande woning twee extra slaapkamers gerealiseerd. De laatstgenoemde inplandige verbouwing levert planologisch geen strijdigheid op met het bestemmingsplan, omdat dit binnen de bestemming 'Wonen' is toegestaan. Echter, vanwege de Rijksmonumentale status van het pand is ten behoeve van de inplandige verbouwing het volgen van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure noodzakelijk. De verplichting tot het volgen van een uitgebreide procedure geldt ook voor de bouw van de serre. Deze serre past bovendien niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' omdat deze buiten het bouwvlak wordt gebouwd. De planologische afwijking van het bestemmingsplan, waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing dient te worden opgesteld, betreft derhalve de bouw van de serre en het gebruik van delen van de gronden en opstallen ten behoeve van charitatieve kindervakanties.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul is bereid de strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan weg te nemen door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo. Een verplicht onderdeel van deze procedure is een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Dit document ligt thans voor.

## 1.2 Situering projectlocatie

De projectlocatie wordt gevormd door het perceel, kadastraal bekend gemeente Valkenburg aan de Geul, sectie C, nummer 3092 (lokaal bekend Dorpstraat 78 te Sibbe). Op het onderstaande topografische kaartje is de ligging van de projectlocatie binnen de rode belijning weergegeven:



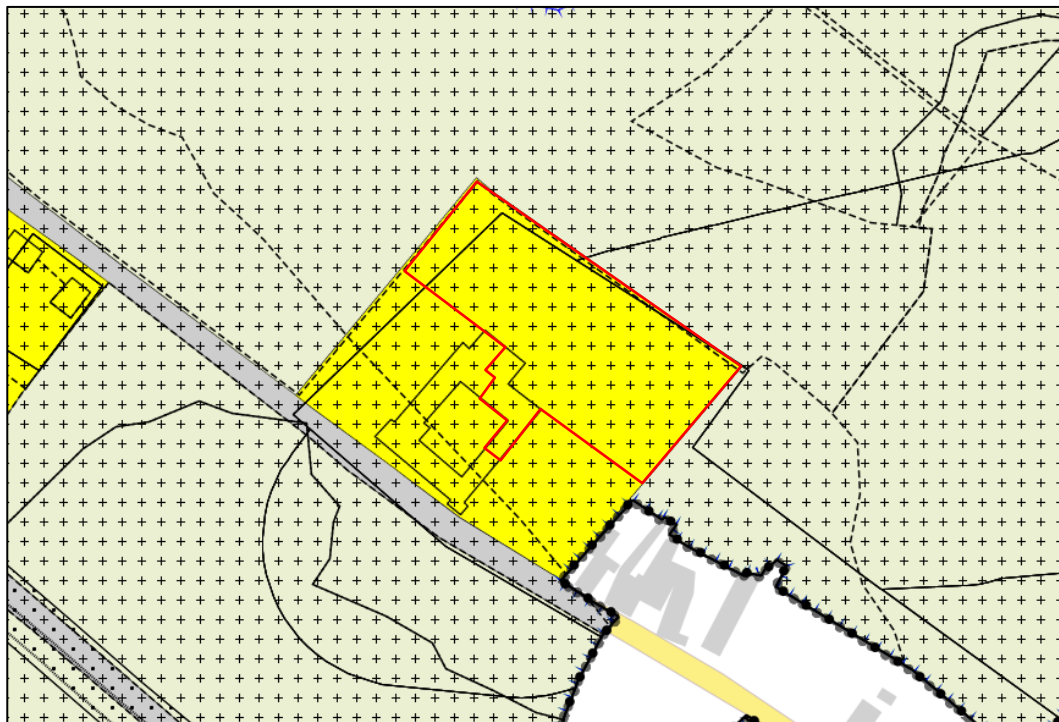
Ligging projectlocatie



### 1.3 Juridische status

#### *Bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'*

De projectlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' (vastgesteld d.d. 02.04.2012) van de gemeente Valkenburg aan de Geul. In dit bestemmingsplan is de projectlocatie bestemd tot 'Wonen'. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven, waarbij de projectlocatie door middel van de rode omkadering is aangeduid:



*Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'*

#### *Enkelbestemming 'Wonen'*

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor 'Wonen'. Hierbinnen zijn - ondergeschikt aan het wonen - tevens aan huis gebonden beroepen toegestaan, mantelzorg, agrarisch hobbymatig gebruik, groenvoorzieningen, ontsluiting van de afzonderlijke percelen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater, parkeren ten dienste van de woonfunctie.

Het bouwperceel heeft een bouwvlak waarbinnen bebouwing mag worden opgericht. Binnen dit bouwvlak mag één woning aanwezig zijn, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding. In de voorliggende situatie is één woning toegestaan. Deze is ook aanwezig. De bouw van de serre past niet binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Daarbij dient tevens in acht te worden genomen dat het pand een Rijksmonument is en derhalve vanuit de Erfgoedwet bescherming geniet. Het bouwen van de serre behoeft goedkeuring van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), hetgeen inmiddels is gebeurd. Naast het bouwen van de serre omvat het verbouwplan ook het realiseren van extra slaapkamers op de verdieping van de woning. Planologisch levert dit geen belemmeringen op - immers: passend binnen de woonbestemming - maar inpandige verbouwingen kunnen leiden tot een bouwkundige aanpassing van het Rijksmonument. Dit aspect dient te worden meegenomen bij het omgevingsvergunningsdeel voor het aspect bouwen.

Het beoogde gebruik van de noordoostelijke hoek van de hoeve, de nieuwe serre en de achtertuin ten behoeve van charitatieve kindervakanties past niet binnen de gebruiksbepalingen van het



bestemmingsplan. Er zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden in de regels van het bestemmingsplan opgenomen die deze functie alsnog mogelijk kunnen maken.

Naast deze enkelbestemming is sprake van een aantal dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen. Dit zijn planologisch beschermde waarden waarmee bij planontwikkelingen rekening dient te worden gehouden. Deze komen in het navolgende aan de orde.

*Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'*

Deze dubbelbestemming regelt de instandhouding en bescherming van archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden van hoge waarde en zones met zeer hoge trefkans. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk buiten de bebouwde kom - zoals in de voorliggende situatie - de bodem van gronden aangewezen voor de 'Waarde - Archeologie 3' dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 250 m<sup>2</sup> aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hoe met het aspect archeologie is omgegaan bij dit plan is weergegeven in paragraaf 5.8 van deze ruimtelijke onderbouwing.

*Dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement'*

De dubbelbestemming 'Waarde - Landschapselement' regelt de instandhouding en het herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond, welke zijn opgenomen in bijlage 5 bij de regels. Uit deze bijlage volgt dat de projectlocatie niet is gelegen op, in of direct grenzend aan een landschapselement. Deze dubbelbestemming leidt dan ook niet tot belemmeringen voor het plan.

*Dubbelbestemming 'Waarde – Ondergronds gangenstelsel'*

Deze dubbelbestemming regelt de bescherming en instandhouding van ondergrondse cultuurhistorische alsmede ecologische waarden. In eerste aanleg mag op deze gronden niet boven- of ondergronds worden gebouwd. Voor bovengronds bouwen geldt dat, indien wordt aangetoond dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften te verbinden, het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bouwverbod. In het voorgaande onder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is de bescherming van archeologische waarden reeds beschreven. Daarbij is verwezen naar paragraaf 5.8 van deze ruimtelijke onderbouwing. Deze verwijzing geldt ook ten aanzien van de archeologische bescherming op basis van deze dubbelbestemming.

*Gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'*

De gebiedsaanduiding 'milieuzone-bodembeschermingsgebied' is opgenomen als uitvloeisel van de Provinciale Omgevingsverordening Limburg (OvL) en dient ter duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem. Een groot deel van Zuid-Limburg maakt deel uit van dit bodembeschermingsgebied. De beperkingen dienaangaande voor bouwplannen of gebruik van gronden zijn opgenomen in de OvL. Deze beperkingen zijn van dien aard dat deze geen belemmering vormen voor het bouwplan.

*Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – ondergrondsgangenstelsel'*

Deze gebiedsaanduiding regelt de bescherming en het onderhoud van het onderaards gangenstelsel en de boven het maaiveld gelegen gronden en gebouwen. In eerste aanleg mag op deze gronden niet worden gebouwd; het college van burgemeester en wethouders kan hiervan afwijken indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen risico op instortingsgevaar ontstaat en indien dit wel het geval is, er maatregelen worden getroffen die het instortingsgevaar wegnemen. Aan deze eisen zal worden getoetst bij het bouwkundige deel van de omgevingsvergunningaanvraag.



Strijdigheid met het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'

Het voorliggende (ver)bouwplan met functiewijziging is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' omdat:

- de bouw van de serre niet past binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- de beoogde deelfunctie ten behoeve van charitatieve kindervakanties, zowel voor het gedeelte dat inpandig wordt gerealiseerd, alsmede het gedeelte van de activiteiten dat in de nieuwe serre zal plaatsvinden inclusief het gebruik van de achtertuin, niet binnen de vigerende bestemming 'Wonen'.

*Facetbestemmingsplan parkeernormen*

Naast het voornoemde bestemmingsplan geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Valkenburg aan de Geul het 'Facetbestemmingsplan Parkeernormen' (vastgesteld d.d. 02.07.2018). Hierin is bepaald dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden dient te worden aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein volgens de normering zoals deze is opgenomen in de in de 'Beleidsnota parkeernormen 2012 gemeente Valkenburg a/d Geul' (vastgesteld d.d. 26 maart 2012). Hoe met het parkeren is omgegaan in het kader van dit plan is aangegeven in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

**1.4 Planvorm**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul is bereid de strijdigheid met het bestemmingsplan weg te nemen alsmede de bouwactiviteiten toe te staan door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo ('projectafwijkingsbesluit'). Hierbij dient de uitgebreide procedure omgevingsvergunning te worden doorlopen. Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende plan voorziet in deze vereiste.

*Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing*

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding, in de vorm van een eenvoudige verbeelding (IDN-code NL.IMRO.0994.2020OV001-CC01) met de begrenzing van de projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen. De analoge versie van deze verbeelding is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

**1.5 Leeswijzer**

In het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing is in hoofdstuk 2 een overzicht van de planologische beleidskaders opgenomen, bestaande uit rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van de projectlocatie gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het (bouw)plan dat aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Hoofdstuk 5 behandelt de verschillende (milieu-)planologische omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 zijn de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning beschreven en hoofdstuk 7 geeft een samenvatting (eindconclusie) ten aanzien van dit plan.



## 2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk worden de landelijke wet- en regelgeving, het Rijksbeleid, het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op de projectlocatie, toegelicht.

### 2.1 Rijksbeleid

#### **Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming**

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Sinds 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Bij de natuurwetgeving kan onderscheid worden gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### *Gebiedsbescherming*

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. In het kader van ruimtelijke ontwikkeling dient ten aanzien van de gebiedsbescherming met name gekeken te worden naar de stikstofdepositie als gevolg van een plan op naburige Natura2000-gebieden. Een aantal van deze gebieden is (zeer) gevoelig als het gaat om stikstofdepositie en daarom is het van belang vooraf inzicht te hebben in de stikstofdepositie in de bouwfase en de gebruiksfase van het bouwplan.

#### *Soortenbescherming*

Bij de soortenbescherming is het van belang te onderzoeken of met de beoogde ontwikkeling (habitats van) beschermd flora en fauna (kunnen) worden verstoord. Indien dit het geval is dient te worden aangegeven hoe deze verstoring kan worden voorkomen dan wel worden gecompenseerd.

#### *Projectlocatie*

Hoe met de gebieds- en soortenbescherming is omgegaan in dit plan is beschreven in paragraaf 5.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:



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

Op basis van deze hoofddoelen zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die gezamenlijk bijdragen aan het realiseren daarvan. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Dit beleid is op deze lagere overheidsniveaus verder uitgewerkt. Verwezen wordt naar het provinciaal en gemeentelijk beleid zoals verwoord in paragraaf 2.2 en 2.3 van dit hoofdstuk.

#### *Projectlocatie*

De SVIR kent geen specifieke uitgangspunten voor dit plan.

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

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen. In het Barro zijn regels opgenomen voor de nationale belangen: rijksvaarwegen, mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

#### *Projectlocatie*

Uit het Barro volgen geen nationale belangen die een planologisch-juridische doorwerking hebben op de projectlocatie. Dit houdt in dat er voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 5.20 Bor zijn, voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet, de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Hierdoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' ook op projectafwijkingbesluiten van toepassing. Daarnaast is de toepassing van deze motivatieplicht ook vanuit de Omgevingsverordening Limburg verplicht gesteld.

#### *Projectlocatie*

Voor de bespreking van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt verwezen naar paragraaf 2.2 ('Provinciaal beleid') van deze ruimtelijke onderbouwing.





## 2.2 Provinciaal beleid

### ***Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014)***

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder voor duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

### *Projectlocatie*

Op de bij het POL2014 behorende kaart 'Zoning Limburg' is de projectlocatie grotendeels gelegen binnen de zone 'Buitengebied'; dat geldt voor alle bebouwing en een groot deel van de achtertuin. Een beperkt gedeelte van de achtertuin is gelegen binnen de 'Bronsgroene landschapszone'. Onderstaande is per zone aangegeven welke beleidsuitgangspunten daarvoor gelden.

### *Zone 'Buitengebied'*

Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Het zijn alle andere gronden in het landelijk gebied buiten de natuur- en landschapszones. In deze zone is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw, tuinbouw en de vrijetijdseconomie. Het accent is gelegd op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw en het bereiken van goede kwaliteit en goed functioneren van de ondergrond.

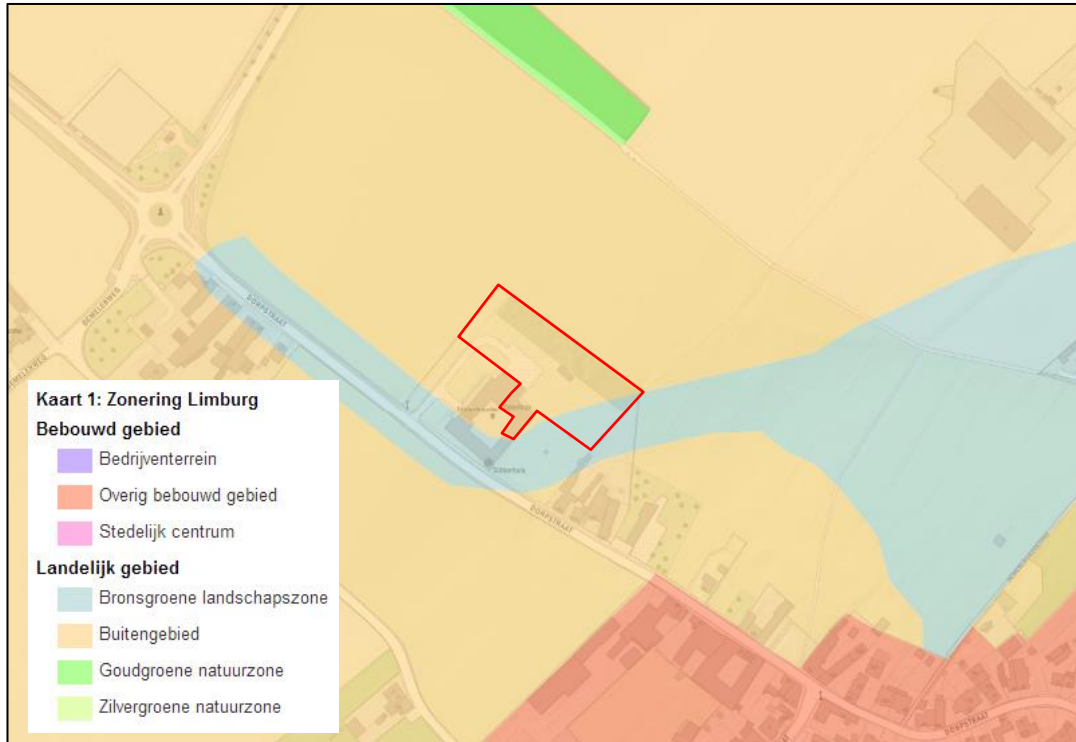
### *Zone 'Bronsgroene landschapszone'*

De bronsgroene landschapszone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Een kwart van de bronsgroene landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. In Zuid-Limburg omvatten deze zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal. In deze zone zijn ook beekdalen opgenomen, die belangrijk zijn voor zowel het vasthouden en bergen van wateroverschot als voor het bereiken van de ecologische doelstellingen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Ze fungeren als ecologische verbinding tussen natuurkernen en vormen het landschappelijk raamwerk. Het provinciaal beleid in de bronsgroene landschapszone is er op gericht de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Het accent is gelegd op de borgen van de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans



met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart 'Zonering Limburg' weergegeven. De projectlocatie is op deze afbeelding middels een rode kleur omlind:



Uitsnede Kaart 'Zonering Limburg' uit het POL2014

Ten aanzien van het voorliggende plan kan worden aangegeven dat dit past binnen de wens tot behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle objecten. De Rijksmonumentale bebouwing van het Sibber Huis kan door de toevoeging van een serre in combinatie met de gedeeltelijke gebruikswijziging ten behoeve van een charitatieve recreatieve voorziening intensiever worden gebruikt zonder dat de kernkwaliteiten van het landschap verloren gaan. In de tuin wordt behoudens een serre met een oppervlakte van 87 m<sup>2</sup> verder niet gebouwd en wordt als gevolg van dit plan benut als speelweide voor de kinderen. Hierdoor is geen sprake van enig effect op het regionale watersysteem.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan aansluit bij de beleidsdoelstelling welke in het POL2014 zijn geformuleerd.

#### **Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014)**

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) wordt onder meer aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. Voor de beschrijving van de 'ladder' in algemene zin wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze toelichting.

#### *Projectlocatie*

##### Voorvraag: Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens de ladder te motiveren dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (hierna: NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere



stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

In het voorliggende bouwplan is sprake van de bouw van een serre bij een Rijksmonumentale hoeve van 87 m<sup>2</sup>. Daarnaast is sprake van een in pandige gebruikswijziging van circa 430 m<sup>2</sup>. In totaal is, exclusief het gebruik van de tuin, sprake van een ontwikkeling van bijna 520 m<sup>2</sup>. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, de aanleg van een weg, een windpark met 35 windturbines, een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m<sup>2</sup> en 11 woningen.

Gelet op de voorliggende gebruikswijziging van circa 520 m<sup>2</sup>, waarbij bovendien ook de achtertuin wordt gebruikt voor de nieuwe functie, wordt er van uitgegaan dat sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het doorlopen van de ladder is derhalve verplicht.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

Evenals in het Bro is ook in de Omgevingsverordening Limburg een regeling opgenomen ten aanzien van het toepassen van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. In artikel 2.2.2 van paragraaf 2.2 van de OVL2014 is, aanvullend op het Bro vermeld dat bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht. Dit aspect is meegenomen in deze motivering.

#### *Behoeft*

De beoogde functie betreft het houden van charitatieve kindervakanties van een week. Hiermee wordt bedoeld dat kinderen uit gezinnen met lage inkomens, die vanwege (onder andere) de financiële of lastige gezinssituatie in hun gezin niet met vakantie kunnen, de mogelijkheid wordt geboden een begeleide vakantie van een week door te brengen op een - in dit geval - zeer sfeervolle locatie in het Limburgse Heuvelland. De kosten van deze vakanties worden betaald door middel van donaties en door het beschikbaar stellen van delen van het gebouw door de eigenaars. Er is derhalve geen sprake van een commerciële activiteit.

Ten behoeve van deze functie is een ruimte benodigd van ruim 500 m<sup>2</sup> (voor slaapzalen, douches, keuken, slaapkamers begeleiders, ontspanningsruimte en dergelijke) alsmede een buitenruimte voor verblijf, sport en spel. De beoogde voorziening is voor maximaal 27 kinderen tegelijk beschikbaar. Dit aantal zal zeker niet altijd in de vakantieweken aanwezig zijn, maar het gebouwdeel wordt ingericht voor dit maximum aantal. De vakantieweken zullen hoofdzakelijk plaatsvinden in de schoolvakanties (krokus-, mei-, zomer-, herfst- en kerstvakantie). Doordat de perioden door het jaar verspreid zijn is het erg moeilijk, zo niet onmogelijk een geschikte ruimte te vinden; bovendien zijn juist in de genoemde periodes ook 'reguliere' vakantie-accommodaties in de regel volgeboekt. Vandaar dat initiatiefnemer het plan heeft opgevat om in het bestaand pand Sibber Huis een dergelijke voorziening te vestigen.

In Limburg zijn er nauwelijks gelegenheden voor charitatieve vakanties. Wel zijn er enkele landelijke instanties zoals de Vakantiebank en WeekjeWeg, waarbij gezinnen onder het minimuminkomen in aanmerking kunnen komen voor gezinsvakanties die plaatsvinden op reguliere vakantieaccommodaties, ook in Limburg. Deze instanties richten zich met name op gezinnen. Ook is er Humanitas Kindervakantieweken, een landelijke instantie die zich juist uitsluitend op kinderen richt. Daarnaast is er een aantal organisaties voor kindervakanties waarbij mensen kwetsbare kinderen meenemen op hun eigen vakantie. Regionaal en lokaal zijn er echter geen met dit initiatief vergelijkbare instanties of mogelijkheden aanwezig die in deze behoefte voorzien.



Zoals aangegeven is het vinden van een locatie die slechts enkele weken in het jaar beschikbaar moet zijn, erg lastig. Daarnaast moet er niet alleen een pand beschikbaar zijn, het pand dient ook aan alle bouwkundige- en veiligheidseisen te voldoen om overnachtingen van kinderen mogelijk te maken. Het vergt derhalve ook een investering voor initiatiefnemers die alleen door liefdadigheid en donaties kan worden gefinancierd.

#### *Monumentaal pand*

In de voorliggende situatie is sprake van de vestiging van deze maatschappelijke en recreatieve functie in het Rijksmonument 'Sibber Huis' dat een woonbestemming heeft, maar niet volledig wordt gebruikt vanwege de omvang van het gebouw. Het gedeelte dat niet wordt gebruikt kan worden benut voor de beoogde charitatieve, maatschappelijk-recreatieve functie. De achtertuin behorende bij het Sibber Huis biedt daarbij voldoende mogelijkheden tot activiteiten voor de kinderen. Op deze wijze wordt het gebruik van bestaande monumentale bebouwing geïntensiveerd, hetgeen bijdraagt aan het behoud van het monument.

Resumerend kan worden aangegeven dat sprake is van een maatschappelijke behoefte aan deze charitatieve functie. Dat deze functie in een ongebruikt gedeelte van een Rijksmonument kan worden gevestigd betekent tevens dat dit gedeelte van het pand wordt verbouwd en gemoderniseerd en toegerust voor deze functie. Hiermee worden de gebruikswaarde en de belevingswaarde van het Rijksmonument vergroot.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

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

Vanwege een grote mate van gemeenschappelijkheid van de (leef)omgeving, de op handen zijnde demografische veranderingen binnen de regio, de wettelijke verplichting tot het opstellen van een structuurvisie en omwille van de provinciale verankering van het Limburgs Kwaliteitsmenu hebben de gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul besloten in gezamenlijkheid een structuurvisie op te stellen. In deze structuurvisie is het ruimtelijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de drie gemeenten opgenomen voor een termijn van 15 jaar. In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen het buitengebied, waar het LKM van toepassing is, en de kernen binnen de zogenaamde rode contouren. Uitgangspunt voor het buitengebied is een zonering die is gebaseerd op de geomorfologische en landschappelijke gegevens. Binnen deze zonering worden verschillende voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van de verschillende functies. In het buitengebied zijn met name ontwikkelingen binnen de landbouw te verwachten, maar ook op toeristisch-recreatief vlak zullen nog ontwikkelingen plaatsvinden met ruimtelijke consequenties.

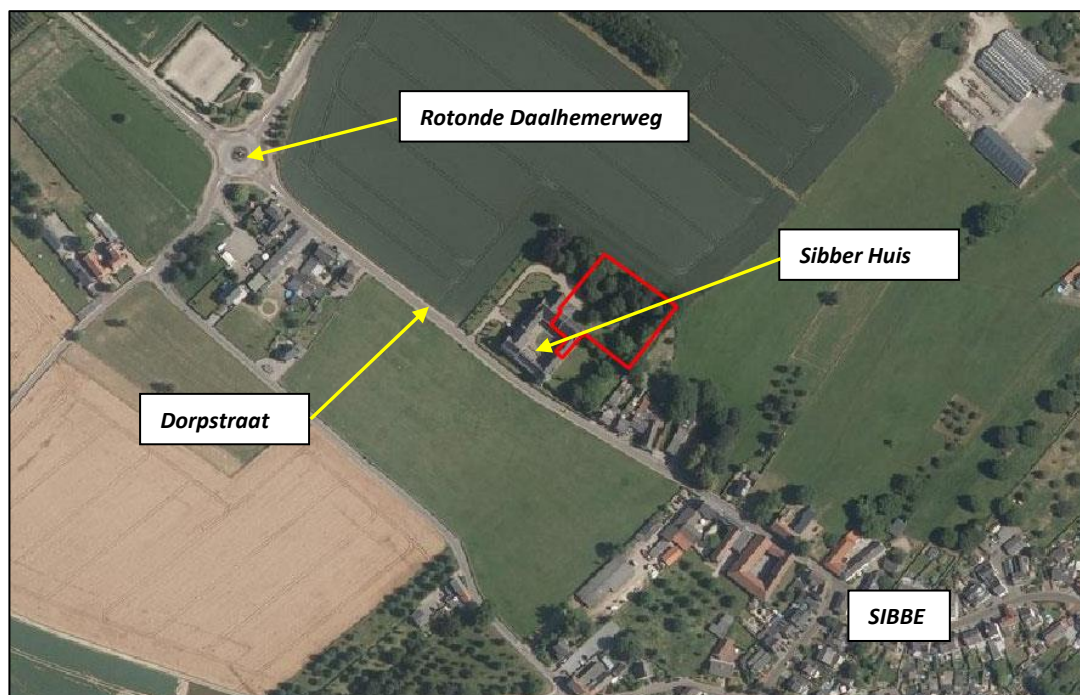
#### *Projectlocatie*

De uitgangspunten zoals aangegeven in de intergemeentelijke structuurvisie zijn voor Valkenburg aan de Geul vrij algemeen van aard. Kwalitatieve verbetering en verbreding van het recreatieaanbod wordt van belang geacht, evenals het behoud en versterking van cultuurhistorische waarden in kernen in het buitengebied en het landschap. Er zijn geen specifieke uitgangspunten opgenomen die betrekking hebben op de projectlocatie.



### 3 Beschrijving projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan het begin van de Dorpstraat, aan de noordwestelijke entree van Sibbe. De Dorpstraat voert in noordwestelijke richting naar de rotonde Daalhemerweg-Vilterweg-Bemelerweg, van waaruit de verbindingswegen naar Valkenburg en Maastricht kunnen worden bereikt. De projectlocatie wordt gevormd door een gedeelte van de bebouwing van het Sibber Huis (zie verderop in dit hoofdstuk) alsmede een gedeelte van de bijbehorende achtertuin. Op onderstaande luchtfoto is de projectlocatie weergegeven:



Luchtfoto projectlocatie

Het Rijksmonument (nr. 36836) 'Sibber Huis' (ook wel 'Huis Sibbe' genoemd) is een carrévormig complex dat gelegen is op het Plateau van Margraten. Het huidige gebouw bestaat uit meerdere bouwvolumes rond een binnenplaats en dateert grotendeels uit de 17<sup>de</sup> en 18<sup>de</sup> eeuw. Het Sibber Huis heeft vroeger onder meer gefungeerd als rechtbank en boerderij. Onderstaande foto's geven een beeld van de ligging langs de Dorpstraat en de hoofdentree van het complex aan de westzijde:



Ligging Sibber Huis langs de Dorpstraat



Hoofdentree bij oprit (Dorpstraat 78)



Het Sibber Huis wordt omringd door agrarisch gebied in de vorm van akkerland aan de noord- en westzijde en grasland aan de oostzijde. Het complex vormt het eindpunt van de lintbebouwing aan de noordzijde van de Dorpstraat vanuit de richting van Sibbe. Door zijn markante verschijningsvorm vormt de hoeve de feitelijke entree van Sibbe. Het complex is niet alleen in de gebouwlijke sfeer maar ook in het gebruik een markant gebouw voor Sibbe omdat het door de lokale bevolking wordt benut als rustpunt bij de wandelvierdaagse. Daarnaast maakt het complex deel uit van een kunstroute door Zuid-Limburg.

#### *Projectlocatie*

De 'projectlocatie' (het gedeelte dat wordt benut voor de nieuwe functie) is gesitueerd in de noordoostelijke hoek van het complex, tussen de twee trapgevels die aan deze zijde zichtbaar zijn. Onderstaande foto's tonen dit gedeelte, waarvan de entree aan de binnenplaats is gelegen. Op de foto rechts is de begane grond weergegeven (dit is de voormalige koeienstal):



*Entree gebouwdeel projectlocatie vanaf de binnenplaats*



*Begane grond (beoogde activiteitenruimte)*

Dit gedeelte van de carréhoeve tussen de trapgevels bestaat uit twee bouwlagen en een volledige verdieping in de kap. Deze zullen grotendeels worden ingezet voor de beoogde functie (zie de planbeschrijving in hoofdstuk 4). Aan de achterzijde van het pand bevindt zich de bijbehorende tuin die eveneens tot de projectlocatie behoort. Hier zal ook de eerder vermelde serre worden gebouwd, die tevens onderdeel uitmaakt van het plan. In de tuin is voorts een grote houten schuur gelegen, die verder geen rol speelt bij de voorliggende functiewijziging.



*Achtergevel met toegang tot de achtertuin*



*Zicht op de achtertuin*

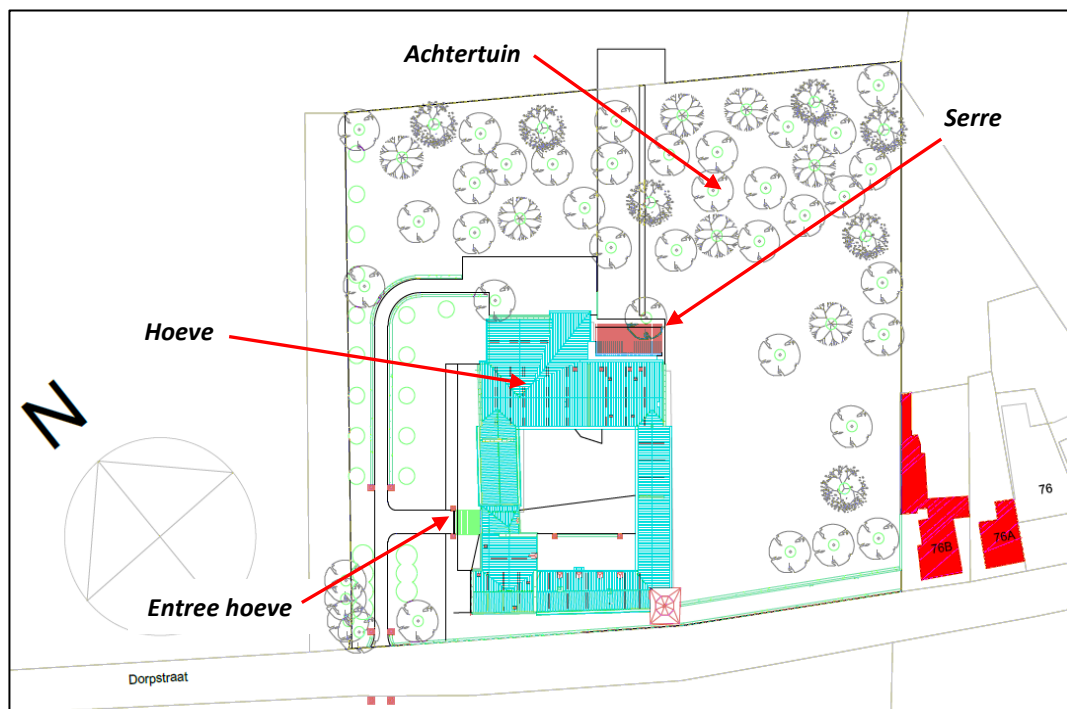
De afstand van de projectlocatie (pand) tot de meest nabijgelegen woning (Dorpstraat 76b) bedraagt circa 50 meter. De tuinen van de woning en het Sibber Huis grenzen aan elkaar.



## 4 Planbeschrijving

De initiatiefnemer wil een gedeelte van de bestaande hoeve en de nieuw te bouwen serre in gebruik nemen als vakantieverblijf voor maximaal 27 kinderen. Het betreft kinderen uit gezinnen met lage inkomens, die vanwege de (onder andere) financiële of lastige gezinssituatie in hun gezin niet met vakantie kunnen. Aan deze kinderen wordt via dit charitatieve concept de mogelijkheid geboden een begeleide vakantie van een week door te brengen in de hoeve. De vakantieperiodes zullen hoofdzakelijk in de schoolvakanties worden georganiseerd. Het gaat om de krokus-, mei-, zomer-, herfst- en kerstvakantie waarin in totaal circa 11 vakantieperiodes kunnen worden gehouden. Aan de belanghebbende organisaties, zoals stichtingen, wordt gevraagd (als voorwaarde) gebruik te maken van groepsvervoer, zoals een bus, waarmee de kinderen kunnen worden gebracht en aan het eind van de week weer worden opgehaald. Er is hierdoor geen sprake van haal- en brengverkeer door de ouders. De initiatiefnemer stelt de locatie onder andere beschikbaar aan organisaties zoals jeugdzorg en stichtingen, die de kinderen uit armlastige gezinnen in de leeftijdsgroep van 6 tot en met 12 jaar begeleiden. Deze voeren een weekprogramma uit met verschillende activiteiten, waaronder sport en spel, knutselen en excursies. Ook houden zij dag en nacht toezicht op de kinderen.

De nieuwe functie ten aanzien van de charitatieve kindervakanties gaat, zoals aangegeven, plaatsvinden in de noordwestelijke hoek van de hoeve en de daarbij behorende achtertuintuin, waarin tevens een serre zal worden gebouwd. In het vervolg van dit hoofdstuk is per bouwlaag aangegeven welke wijzigingen zullen plaatsvinden. De architectonisch ontwerp van de serre en de bouwkundige aanpassingen zijn van de hand van Architectenbureau Marco Scheren. Op onderstaande afbeelding is de nieuwe situatie aangegeven, waarbij de locatie van de serre is ingetekend:

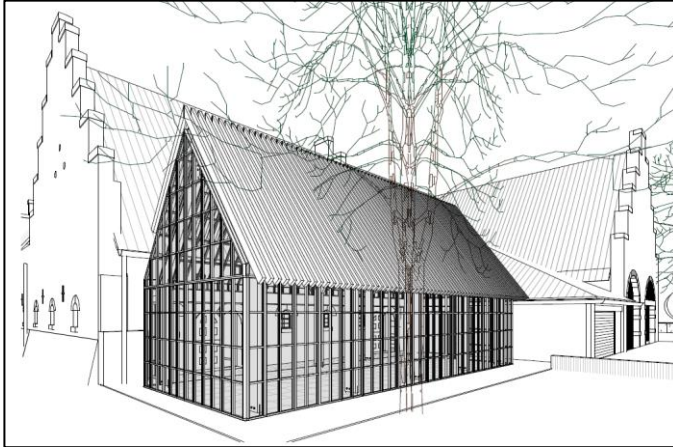


Bron: Ir. Marco Scheren Architect, bewerkt door VPA

De serre heeft een bebouwd oppervlak van 87 m<sup>2</sup> en wordt voorzien van een zadeldak, in analogie met de dakopbouw van de aanpalende gebouwdelen van de hoeve. De nokhoogte bedraagt 5,20 meter met een dakhelling van 43°. Het gebouw wordt los van de hoeve gebouwd en de gevels van

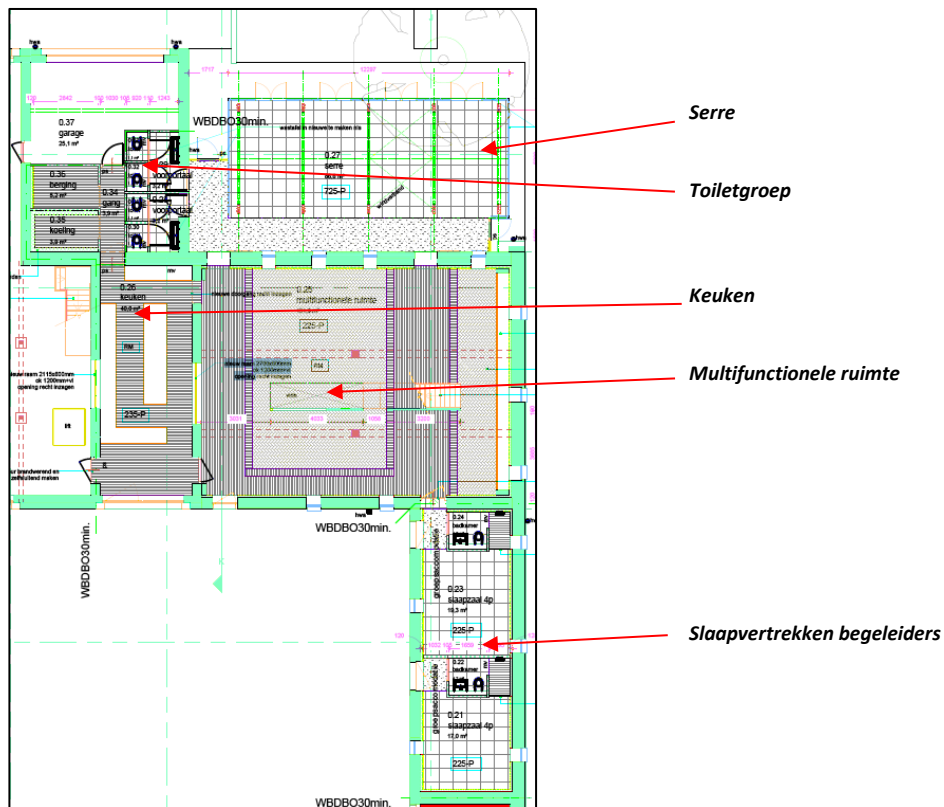


de serre worden transparant uitgevoerd, waardoor het monument daarachter zichtbaar blijft. De serre zal worden benut voor binnenactiviteiten voor de kinderen (knutselen, spelen: passieve recreatie). De achtertuin zal naast de passieve vormen van recreatie ook worden benut voor sport en spel (actieve recreatie). In de gehele achtertuin is het gebruik voor passieve recreatie toegestaan; het gebruik voor actieve recreatie is beperkt tot een gedeelte van de tuin in verband met het garanderen van een goed woon- en leefklimaat voor de direct omwonenden (zie ook in paragraaf 5.1 'Geluid' van deze ruimtelijke onderbouwing. Onderstaand is een 3D-impressie van de serre weergegeven:



Bron: Ir. Marco Scheren Architect

Op de begane grond van de bestaande bebouwing worden een multifunctionele ruimte (voormalige koeienstal), een keuken, een toiletgroep en slaapvertrekken voor de begeleiders gerealiseerd. De indeling van de begane rond ziet er als volgt uit:

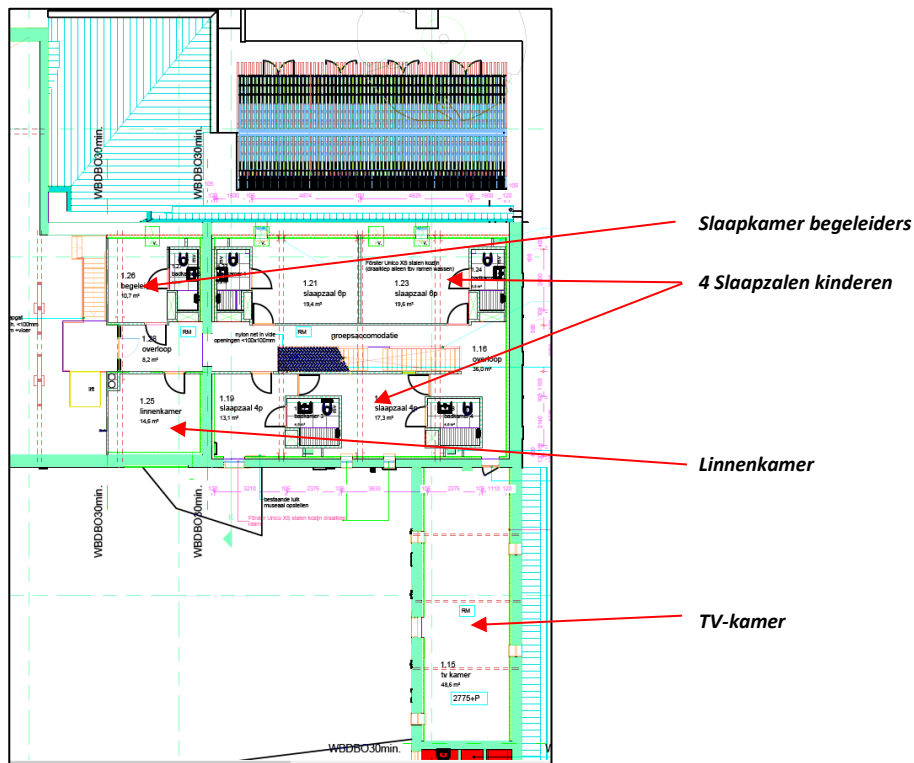


Bron: Ir. Marco Scheren Architect, bewerkt door VPA



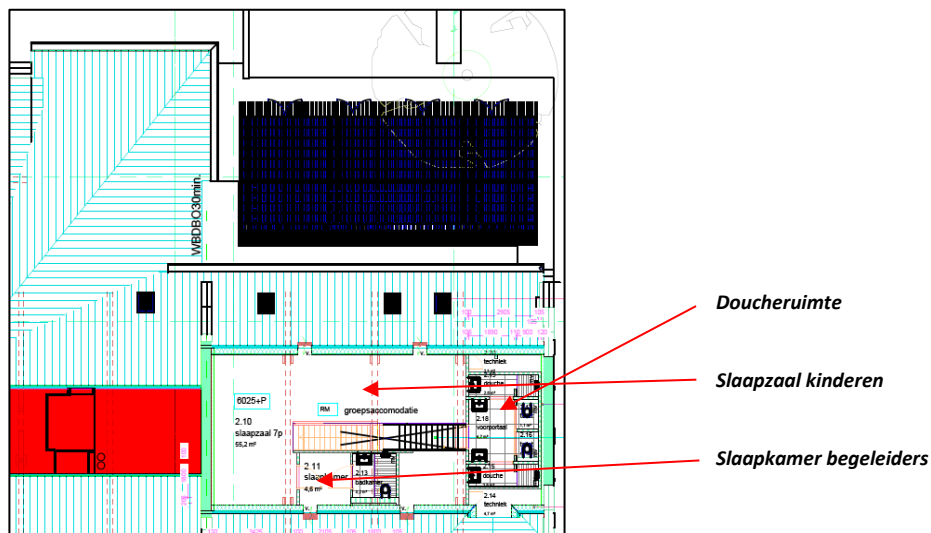


Op de eerste verdieping worden, boven de multifunctionele ruimte, vier slaapzalen voor de kinderen gerealiseerd. Ook wordt er één slaapkamer voor begeleiders ingericht alsmede een TV-kamer en een linnenkamer. Op onderstaande afbeelding is de plattegrond van de eerste verdieping aangegeven:



Bron: Ir. Marco Scheren Architect, bewerkt door VPA

Op de tweede verdieping wordt nog een vijfde slaapzaal gerealiseerd voor de kinderen, alsmede een doucheruimte en nog één slaapkamer voor begeleiders.



Bron: Ir. Marco Scheren Architect, bewerkt door VPA

Op deze wijze worden drie bouwlagen van dit gedeelte van de hoeve Sibber Huis benut voor de charitatieve vakanties. Hiermee wordt dit leegstaande gedeelte van de hoeve opnieuw in gebruik genomen. In combinatie met de te bouwen serre wordt ook de belevingswaarde van het monument hiermee versterkt.



### **Parkeren**

Zoals aangegeven worden de kinderen aan het begin van de vakantie week gebracht met de bus of ander groepsvervoer en aan het eind van de week weer opgehaald. Er is dus geen sprake van brengen en halen van de kinderen door de ouders, waardoor hiervoor geen parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Conform de parkeernormen van de gemeente Valkenburg aan de Geul (zoals vastgelegd in het 'Facetbestemmingsplan Parkeernormen', bedraagt het benodigd aantal parkeerplaatsen voor logiesfuncties één parkeerplaats per slaapkamer. Omdat ten behoeve van de kinderen geen parkeerplaatsen nodig zijn kan de parkeerbehoefte worden beperkt tot het aantal slaapkamers voor de begeleiders. Dit zijn er vier, waardoor de behoefte voor deze functie formeel op vier parkeerplaatsen komt. De entree van de hoeve aan de Dorpstraat en de bijbehorende oprijlaan bieden voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen te herbergen. Er is geen noodzaak tot parkeren op de openbare weg.



## 5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt aangegeven hoe deze in het onderhavige plan zijn ingepast.

### 5.1 Akoestiek

#### *Wet geluidhinder*

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige functies grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai.

De voorgenomen planontwikkeling voorziet niet in een geluidgevoelige functie. De Wet geluidhinder is hierdoor niet van toepassing.

#### *Akoestische afweging/Wet ruimtelijke ordening*

Naast de Wet geluidhinder kunnen ook andere geluidbronnen invloed hebben op een goed woon- en leefklimaat. Dit dient te worden gezien in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'. Het gaat daarbij met name om de omliggende functies, die een belemmering kunnen vormen voor de woonfunctie of andersom. Aangetoond dient te worden of dat met deze activiteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen, dat wil zeggen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening volgens artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

In dit verband is door Spider Monkey Consultancy het 'Akoestisch onderzoek kindervakanties Sibber Huis Dorpstraat 78 Valkenburg aan de Geul' (d.d. 22.04.2020, separate bijlage 1) uitgevoerd. Onderstaand zijn de resultaten daarvan weergegeven.

Het organiseren van enkele vakantieweken voor kindervakanties wordt niet als een bedrijfsmatige activiteit beschouwd; de kleinschalige omvang ervan kan niet 'als ware het bedrijfsmatig' worden beschouwd in de zin van de Wet milieubeheer. Het Activiteitenbesluit is hierdoor niet van toepassing. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening is vervolgens gekeken naar de akoestische uitstraling van het in pandig gebruik van een gedeelte van het gebouw en het stemgeluid van buiten spelende kinderen in de achtertuin.

#### In pandig gebruik deel van een deel van het gebouw

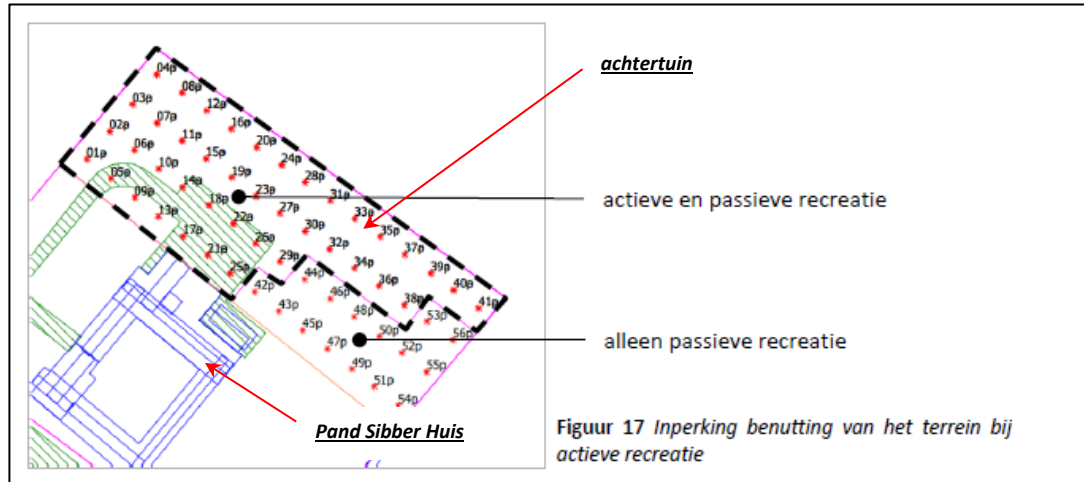
Een deel van het bestaande gebouw wordt (in pandig) gebruikt voor de kindervakanties. Met stap 1 van de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering' is deze activiteit beoordeeld. Voor de activiteit is aansluiting gezocht bij min of meer vergelijkbare activiteiten in de richtafstandenlijst; hiervoor geldt een richtafstand geluid van 10 à 30 meter voor het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Hieraan wordt ruim voldaan, zodat de in pandige activiteiten zonder meer planologisch inpasbaar worden geacht.

#### Stemgeluid van buiten spelende kinderen op het terrein achter het gebouw

Om onderscheid te maken tussen de verschillende vormen van recreatief gebruik is in het onderzoek verschil gemaakt in 'passieve recreatie' en 'actieve recreatie'. Met passieve recreatie wordt het verblijf in de tuin bedoeld. Met actieve recreatie worden situaties bedoeld waarbij een spelelement



is toegevoegd (bijvoorbeeld voetbal, vlagveroveren of speeltoestellen). Hierbij kunnen hoge piekgeluiden optreden. Om in de avond, bij de maatgevende woning Dorpstraat 76B aan de streefwaarde van 60 dB(A) voor het maximale geluidniveau L<sub>Amax</sub> te kunnen voldoen in stap 2 van 'Bedrijven en milieuzonering' ('rustige woonwijk'), dient de benutting van het terrein ingeperkt te worden. De achtertuin dient hierdoor als volgt te worden gebruikt:



Bron: rapportage Spider Monkey Consultancy, bewerkt door VPA

Aan de streefwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L<sub>A</sub>,L<sub>T</sub> kan bij volledige benutting van het terrein met actieve en passieve recreatie, zoals bovenstaand is aangegeven, door kinderen in de dag en avond worden voldaan. Het bovenstaande in acht nemende kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen.

#### Resumé

De activiteit wordt planologisch inpasbaar geacht, mits de benutting van het terrein voor actieve recreatie door buiten spelende kinderen wordt ingeperkt zoals aangegeven in de opgenomen afbeelding. Er is hierdoor sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

## 5.2 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van waterspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedureafspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, meer specifiek in grotere projecten waarbij de toename van verharding groter is dan 2.000 m<sup>2</sup>. Ten aanzien van het voorliggende plan is uitsluitend sprake van de bouw van een serre van 87 m<sup>2</sup>, waardoor het doorlopen van de watertoets niet noodzakelijk is. Wel is in deze paragraaf het geldende beleid aangegeven en ook hoe wordt omgegaan met hemelwater dat afkomstig is van het dak van de serre.

#### Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021

Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die in de periode tot en met 2021 worden uitgevoerd, op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort, mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma, de inrichting van de beken en waterrijke



natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, en de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer, mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water. Voor de onderhavige projectlocatie kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

#### *Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021*

De gemeente Valkenburg aan de Geul valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Met het Waterbeheerplan 2016-2021 zet het waterschap de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

#### *Legger en Keur Waterschap Limburg*

Het waterschap kent naast haar beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om haar taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen. Voor de voorliggende projectlocatie kent de Keur geen specifieke uitgangspunten of belemmeringen.

#### *Waterparagraaf projectlocatie*

Conform het stroomschema van het waterschap dienen ontwikkelingsgerichte plannen met een toename van 2.000 m<sup>2</sup> of meer aan bebouwing of verharding te worden ingediend bij het Watertoetsloket. Ten aanzien van het voorliggende plan kan worden aangegeven dat er als gevolg van dit plan qua bebouwing wordt voorzien in één klein gebouw in de vorm van een serre van 87 m<sup>2</sup>. Voor het overige vindt geen toename van verharding plaats. De hemelwaterafvoer van het dak vindt, gelet op het geringe oppervlakte, plaats via de bestaande riolering (huisaansluiting).

### **5.3 Bodem**

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

#### *Projectlocatie*

De beoogde functie vindt zowel in pandig als buiten (in de achtertuin) plaats. Voor het in pandig deel is de bodemkwaliteit niet relevant. Voor het buitendeel kan worden aangegeven dat de bestemming van de projectlocatie reeds 'Wonen' is. Ook de achtertuin heeft deze bestemming. De gronden zijn derhalve geschikt voor het gebruik voor wonen/tuin, hetgeen de meest gevoelige functie is. Ten aanzien van het gebruik van de tuin door kinderen als gevolg van dit plan is geen sprake van een andere gebruik dan bij de woonfunctie. Het uitvoeren van bodemonderzoek is hierdoor niet noodzakelijk. De milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoet aan de eisen voor het beoogde gebruik.



## 5.4 Ecologie, flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. In het kader van de planologische afwegingen ten aanzien van deze omgevingsvergunning is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om te bepalen of de beoogde ontwikkelingen invloed hebben op omliggende natuurgebieden en/of beschermde flora en faunasoorten in het geding kunnen zijn bij de uitvoering van de op basis van het voorliggende bouwplan.

### *Soortenbescherming: quickscan natuurwaarden*

Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen. In deze casus is met name de soortenbescherming relevant in verband met het gebruik van een leegstaand gebouwdeel en de inplanting verbouwing die gaan plaatsvinden.

Door Ecolybrium is het 'Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Sibber Huis, Sibbe' (d.d. 23.04.2020, separate bijlage 2) uitgevoerd. De conclusies daarvan zijn als volgt.

- er zijn geen mogelijke nestlocaties van gierzwaluw, huismus en huiszwaluw aanwezig, omdat er geen geschikte invliegopeningen en broedplekken in de woningen zijn aangetroffen.
- andere jaarrond beschermde nesten (van roofvogels en of uilen) zijn eveneens niet aanwezig en/of te verwachten in de betreffende delen van de bebouwing en de weide;
- er zijn geen inplanting verblijfplaatsen aangetroffen en ook geen aanwijzingen (sporen) die anders doen vermoeden. Er zijn geen geschikte invliegopeningen (zoals spouwopeningen) aanwezig voor vleermuizen om als vaste rust- en verblijfplaats te dienen. Primair jachtgebied en essentiële vliegroutes van vleermuizen zijn evenmin ontwikkeld of aanwezig. Het gebied zal onderdeel uitmaken van een veel groter netwerk aan foerageergebied. Deze functie blijft intact. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand dan ook geheel uit te sluiten;
- ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten zoals planten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op;
- de beoogde werkzaamheden leiden derhalve niet tot effecten op beschermde soorten en daarmee niet tot overtredingen van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.

Resumerend kan in het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er geen verdere vervolgonderzoeken en/of een ontheffingsprocedure noodzakelijk zijn.

### **Stikstofdepositie Natura2000-gebieden**

Daarnaast is de stikstofdepositie als gevolg van dit plan berekend in de bouw/aanlegfase en in de gebruiksfase. Het doel van het stikstofdepositie-onderzoek is het beoordelen of de toekomstige activiteiten die mogelijk worden op basis van de planologische situatie mogelijk significante gevolgen heeft op kwalificerende natuurwaarden in nabij gelegen Natura 2000-gebieden én of het op basis van de stikstofdepositie noodzakelijk is een passende beoordeling op te stellen. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen in de Aerijs-richtlijnen.

Door BRO is 'Notitie AERIUS-berekening ontwikkeling Sibber Huis' (d.d. 30.03.2020, separate bijlage 3) opgesteld. Het meest nabijgelegen N2000-gebied is 'Geuldal'. In deze notitie zijn de uitgangspunten en de berekening opgenomen op basis van de AERIUS-methodiek. Uit de AERIUS-berekeningen is gebleken dat de stikstofdepositie voor zowel de 'aanlegfase' als de 'gebruiksfase' de



0,00 mol/ha/jr. voor omliggende Natura 2000-gebieden niet overschrijdt. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het project doorgang kan vinden zonder dat aanvullend onderzoek en/of een ontheffing 'Wet natuurbescherming' benodigd is, indien tijdens de bouwfase de uitgangspunten van dit rapport worden aangehouden.

## 5.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden: het besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

### *Niet in betekende mate (NIBM)*

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

### *Projectlocatie*

#### Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) ter plaatse van de projectlocatie 10-15 µg/m<sup>3</sup> bedraagt en de concentratie fijnstof (PM<sub>10</sub>) 30-39 µg/m<sup>3</sup> bedraagt (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, april 2020). Beide waarden liggen daarmee lager dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m<sup>3</sup>). Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

#### Luchtkwaliteit als gevolg van dit bouwplan

Onderhavig plan voorziet in een functiewijziging ten behoeve van kindervakanties gedurende 11 weken per jaar. De maximaal 27 kinderen die per keer gebruik maken van de accommodatie worden aan het begin van de vakantieweek per bus gebracht en aan het eind van de week weer opgehaald. De verkeersaantrekkende werking voor deze functie is gebaseerd op de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (uitgave 381/2018) en is daarbij vergeleken met een 1 ster-hotelfunctie voor 10 kamers (omdat de voorliggende functie niet in de uitgave is opgenomen). De verkeersaantrekkende werking van een 1 ster-hotel in het buitengebied bedraagt maximaal 12,7 verkeersbewegingen per etmaal. Deze gegevens zijn 'worst case' (in vergelijking met een hotel is bij dit plan nauwelijks sprake van af- en aanrijdend verkeer) ingevoerd in de NIBM-tool 2020. Het resultaat is als volgt:



Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		12,7
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate;</b>		
<b>geen nader onderzoek nodig</b>		

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

## 5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10-6/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting.

### Wet- en regelgeving

#### *Transport van gevaarlijke stoffen*

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater geldt de Wet basisnet. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

#### *Externe veiligheid buisleidingen*

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

#### *Externe veiligheid risicovolle bedrijven*

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.





*Projectlocatie – plaatsgebonden risico*

Aan de hand van de risicokaart (zie: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)), het geldende bestemmingsplan en de Regeling basisnet zijn de plaatsgebonden externe veiligheidsrisico's beoordeeld. Deze toets heeft uitgewezen dat:

- op 175 meter afstand van de projectlocatie een buisleiding van Defensie (DPO) is gelegen. Deze heeft echter geen  $10^{-6}$ -risicocontour en is daarmee niet relevant voor het aspect externe veiligheid;
- de projectlocatie ligt op circa 1.100 meter van de meest nabijgelegen provinciale weg N590. Dit tracé vormt geen onderdeel van de basisnetroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Een nadere beoordeling is dan ook niet aan de orde;
- de projectlocatie ligt op 2.350 meter van de spoorlijn Maastricht-Heerlen. Over dit traject worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd;
- op of nabij de projectlocatie geen inrichtingen (bedrijven) zijn gelegen waarvan de bijbehorende plaatsgebonden risicocontouren tot in het plangebied reiken. Een nadere beoordeling is derhalve niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid in relatie tot het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor onderhavige projectlocatie en dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

## 5.7 Bedrijfshinder

In de directe omgeving zijn geen bedrijven of inrichtingen gesitueerd die een belemmering vormen voor de realisatie van het onderhavige plan of hinder ondervinden van de beoogde inrichting van de projectlocatie.

## 5.8 Archeologie

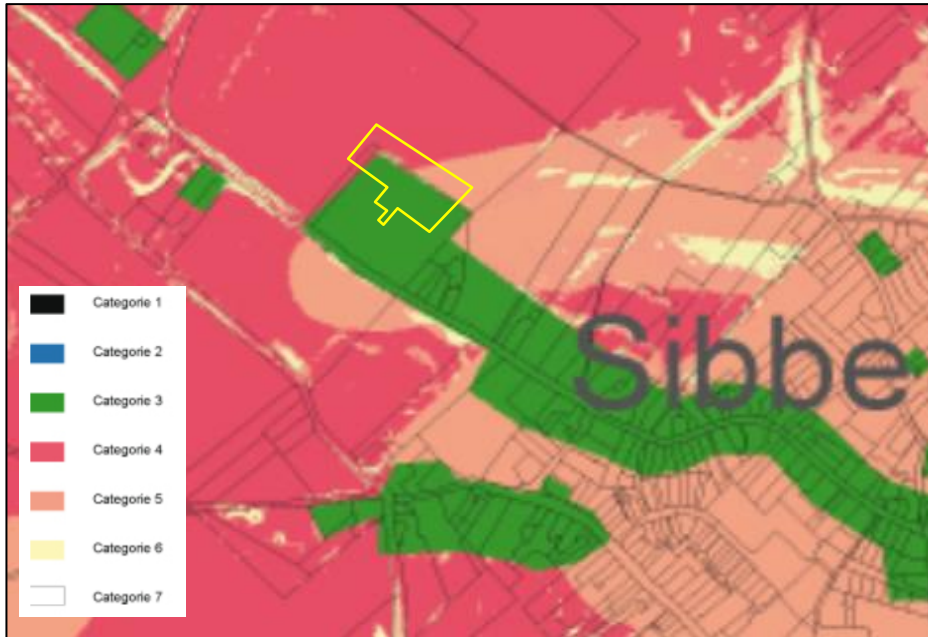
Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven. Volgens de wettelijke verplichting wordt in ruimtelijke plannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden.

*Projectlocatie*

De gemeente Valkenburg beschikt over een 'Archeologische beleidskaart en groevenbeleidskaart'. Op het gedeelte van de archeologische beleidskaart worden zeven categorieën onderscheiden, variërend van categorie 1 'Beschermd archeologisch monument' tot en met categorie 7 'geen trefkans/verstoord-gedeselecteerd'. Op deze kaart is de projectlocatie aangeduid als 'Categorie 3: Overige monumenten en gebieden met zeer hoge trefkans'. Bij deze categorie is archeologisch vooronderzoek noodzakelijk bij bodemverstoringen met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> én een diepte van meer dan 0,30 meter. Deze categorisering komt overeen met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en zoals besproken in paragraaf 1.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

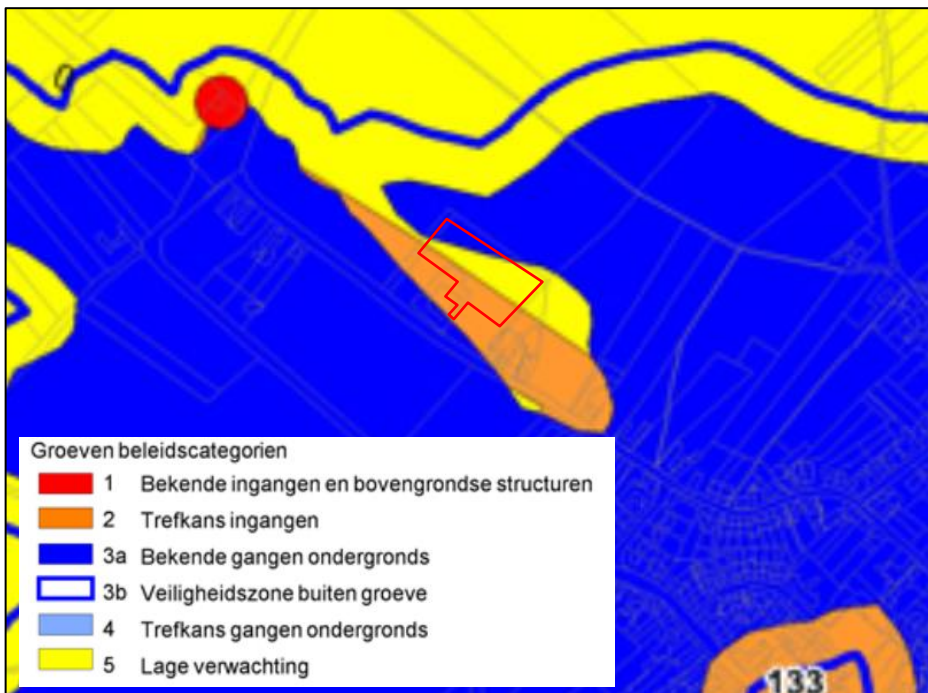


Op de onderstaande afbeelding is een fragment van de archeologische beleidskaart opgenomen met daarop aangegeven de begrenzing van de projectlocatie:



Fragment archeologische verwachtingenkaart

Op de groevenbeleidskaart is de projectlocatie deels aangeduid als categorie 2 'Trefkans ingangen', deels als categorie 3a 'Bekende gangen ondergronds' en deels als categorie 5 'Lage verwachting'. De vrijstellingsgrens van categorie 2 bedraagt 500 m<sup>2</sup> én 30 cm diepte en ten aanzien van de overige categorieën zijn geen vrijstellingsgrenzen aangegeven. Hier zal aan de hand van de aanvraag bouwen en de toegepaste methodiek worden bepaald of onderzoek noodzakelijk is. Op de onderstaande afbeelding is een fragment van de groevenbeleidskaart opgenomen met daarop aangegeven de begrenzing van de projectlocatie:



Fragment groevenbeleidskaart



Ten aanzien van de projectlocatie is de plek waar de serre wordt gebouwd gelegen in categorie 5 ('Lage verwachting'). Voor het overige wordt op de projectlocatie niet gebouwd.

#### Conclusie

Op de projectlocatie wordt uitsluitend een serre gebouw van 87 m<sup>2</sup>, hetgeen betekent dat de ondergrens van 250 m<sup>2</sup> bodemverstoring ten aanzien van archeologie niet wordt gehaald. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk. Ten aanzien van de groevenbescherming wordt de te bouwen serre gerealiseerd binnen de zone met een lage verwachtingswaarde. Het plan heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de aanwezige archeologische waarden.

### **5.9 Cultuurhistorie**

Binnen de projectlocatie is het Rijksmonument Sibber Huis gelegen (Monumentenregisternr. 36836). De duiding van dit monument is in hoofdstuk 3 reeds aan de orde geweest. Met de ingebruikname van deze noordoostelijke hoek van de hoeve voor de kindervakanties krijgt dit gedeelte van het monument weer een functie. Het pand wordt hiervoor inpandig gereed gemaakt/verbouwd en er wordt een serre in de achtertuin gerealiseerd. Zowel de gebruiks- als de belevingswaarde van het monument wordt als gevolg van dit plan vergroot en er wordt hierdoor een bijdrage geleverd aan het instandhouden van een Rijksmonument.



## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt.

#### *Uitgebreide procedure*

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. Het bevoegd gezag plaatst de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant. Het bevoegd gezag stuurt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit aan de eigenaar van de grond en eventuele beperkt gerechtigden daarop. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen. Het bevoegd gezag doet de mededeling van het definitieve besluit ook langs elektronische weg en stelt het beschikbaar op de landelijke voorziening (art. 6.14 Bor).

Het ontwerp besluit is op (P.M.) gepubliceerd en heeft aansluitend gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen. Gedurende de inzagetermijn zijn (P.M.) zienswijzen ingediend.

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a. en b. aangegeven dat het bouwen van één of meerdere woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Dit is in de onderhavige situatie niet het geval. Het vaststellen van een exploitatieplan dan wel het sluiten van een anterieure overeenkomst ten aanzien van het kostenverhaal is derhalve niet aan de orde.

Tussen de gemeente en initiatiefnemer zal een planschadeverhaalovereenkomst worden gesloten waarbij mogelijke planschadeclaims als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling worden afgewenteld op de ontwikkelende partij.

De bouw- en overige ontwikkelingskosten worden door initiatiefnemer gedragen.



## 7 Eindconclusie

Door initiatiefnemer 'Het Sibberhuis NSW BV' is bij de gemeente Valkenburg aan de Geul een verzoek ingediend tot het bouwen van een serre en het gedeeltelijk gebruiken van een deel van het Rijksmonumentale Sibber Huis, inclusief de nog te realiseren serre en de achtertuin, voor charitatieve kindervakanties. Vanwege de Rijksmonumentale status van het pand is ten behoeve van de bouw van de serre reeds het volgen van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure noodzakelijk. Het plan past daarnaast niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012', waarbinnen het pand bestemd is tot 'Wonen' en waarbij de serre niet binnen het bouwvlak kan worden gebouwd.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul is bereid de strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan weg te nemen door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo. Een verplicht onderdeel van deze procedure is een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Dit document ligt thans voor.

### **Eindconclusie**

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan past binnen de Rijksmonumentale hoeve 'Sibber Huis';
- het plan past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente;
- het plan bijdraagt aan een optimalisering van het gebruik van een Rijksmonument waardoor gedeeltelijke langdurige leegstand wordt voorkomen;
- geen archeologische waarden worden verstoord omdat de verstoring kleiner is dan 250 m<sup>2</sup>;
- geen ecologische waarden worden verstoord blijkt uit natuurwaardenonderzoek;
- op basis van uitgevoerde berekeningen blijkt dat geen stikstofdepositie plaatsvindt die nadelig kan zijn voor omliggende N2000-gebieden;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- er sprake is van een maatschappelijk relevante en charitatieve ontwikkeling waarbij kinderen uit minder bedeeld gezinnen de kans krijgen een week vakantie te ondervinden;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemd bouwplan in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



## Bijlage Verbeelding

