



Arvalis  
T.a.v. de heer mr. ing. R.P.H. Sangers  
Putweg 2  
6343 PE Klimmen



Valkenburg aan de Geul, 2 februari 2009

- 4 FEB 2009

Betreft: reactie op principestandpunt de heer R. Kroonen.  
Uw nummer: Kroonen-Strucht/RSA/140208. Ons nummer: 2008/ 760.  
Behandeld door: mw. W. Hendriks. Directe lijn: 043 - 60 99 285.

Geachte heer Sangers,

Op 19 februari 2008 heeft u namens de heer Kroonen, Strucht 48 te Schin op Geul, een principeverzoek ingediend om een gedeelte van de karakteristieke boerderij om te zetten in zes kwalitatief hoogwaardige appartementen en het verplaatsen van het bestaande kamperen bij de boer terrein. Bij het principeverzoek is ingediend het 'bedrijfsontwikkelingsplan landbouwbedrijf Kroonen met als ondertitel landschapsplan dd. 21.01.2008'.

Het door u ingediende verzoek had betrekking op twee verschillende onderdelen, namelijk:

- A. Verbouwen van de stal tot vakantieappartementen;
- B. Verplaatsen en uitbreiden van de camping en herinrichten terrein (parkeerplaatsen, natuuraanleg)

In onze brief principemedewerking van 3 juni 2008 hebben wij u meegedeeld dat wij in principe en onder 9 voorwaarden aan beide planonderdelen (dus A en B) willen meewerken. Tevens hebben wij aan de heer Kroonen gevraagd om schriftelijk te reageren op de door de gemeente gestelde voorwaarden. Dit heeft u namens de heer Kroonen gedaan in uw brief van 8 juli 2008. In deze brief reageren wij op uw bovenvermelde brief.

De oorspronkelijk door de gemeente gestelde voorwaarden zijn:

- a. het plan mag niet in strijd zijn met gemeentelijk en/of provinciaal beleid, daarom moet het aantal kampeerplaatsen van de kamperen bij de boer locatie worden teruggebracht naar maximaal 15 kampeerplaatsen;
- b. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen mogen niet onevenredig worden geschaad. De privacy van de aangrenzende woningen en tuinen moet voldoende gewaarborgd zijn;
- c. parkeren dient te voldoen aan de geldende parkeernorm en altijd op het eigen terrein plaats te vinden, vanwege de vermindering van het aantal kampeerplekken, moet het aantal parkeerplaatsen in ieder geval met 10 worden verlaagd;
- d. aan het stedenbouwkundige beeld, landschappelijk beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
- e. eventueel in de directe omgeving aanwezige bedrijven mogen niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt;
- f. via een bedrijfsontwikkelingsplan toont de agrariër aan dat zijn bedrijf economisch levensvatbaar is, het initiatief economisch levensvatbaar is en noodzakelijk is om het agrarisch bedrijf in stand te houden;
- g. de provincie moet vooraf hebben aangegeven met de verplaatsing van de camping, het aanleggen van de parkeerplaatsen en het landschapsplan in te kunnen stemmen (het gedeelte van het verzoek dat betrekking heeft op de vakantieappartementen stuit

**Stadhuis:**  
Telefoon 043 - 60 99 292  
Fax 043 - 60 16 825  
Internet: <http://www.valkenburg.nl>

**Bezoekersadres:**  
Park Deraborg  
Geneindestraat 4  
6301 HC Valkenburg aan de Geul

**Postadres:**  
Gemeente Valkenburg aan de Geul  
Postbus 998  
6300 AZ Valkenburg aan de Geul

**Postbank 20.71.309**  
Rabobank 15.28.27.900  
Bank Nederland Gemeenten  
28.50.09.617

- waarschijnlijk niet op weerstand bij de provincie omdat dit past binnen het geldende ruimtelijk beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing);
- h. de agrariër laat een bestemmingsplan opstellen voor de gehele locatie. Het betreft een zogeheten 'postzegelplan'. In dat plan wordt minimaal opgenomen dat de verplaatsing landschappelijk moet worden ingepast (door toevoeging van een landschapsinpassingsplan)(zie voor de achtergrond hiervan Ad. h);
  - i. de agrariër sluit met de gemeente een overeenkomst waarin:
    - a) hij zich verplicht tot het realiseren van een openbaar wandelpad op zijn eigen terrein, als verbinding tussen de provinciale weg Strucht en het gebied rond de Mauritiussingel. Het openbare wandelpad dient, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, te worden opgenomen op de wegenlegger van de gemeente.
    - b) hij zich verplicht de kamperen bij de boerfunctie te stoppen, zodra het agrarisch bedrijf wordt beëindigd, en
    - c) de gebruikelijke 'planschadeverhaalsovereenkomst' daar onderdeel van uit maakt.

De reactie van u, namens de heer Kroonen, was als volgt:

- 1) De voorwaarden b, d, e en g zijn geen voorwaarden, maar gebruikelijke toetscriteria waaraan ieder plan getoetst dient te worden. Het komt de heer Kroonen vreemd voor dat het college medewerking wil verlenen, terwijl niet is getoetst aan de gebruikelijke criteria. De heer Kroonen verzoekt om deze toetsingscriteria eerst inhoudelijk te beoordelen. Voorts wil de heer Kroonen weten of deze ontwikkeling past in het gemeentelijke en provinciale beleid.
- 2) De heer Kroonen conformeert zich aan voorwaarde a en zal het aantal kampeerplaatsen terugbrengen tot 15 plaatsen. Niettemin wenst de heer Kroonen het thans ingetekende projectgebied te handhaven. De kampeerplaatsen worden derhalve ruimer van opzet van 10 bij 10 meter naar 12 bij 12 meter. Dit is volgens hem een pure kwaliteitsslag.
- 3) De heer Kroonen conformeert zich aan voorwaarde c, het aantal parkeerplaatsen wordt eveneens teruggebracht. De ingetekende ruimte blijft gehandhaafd, waardoor ruimere parkeerplaatsen in het groen kunnen worden gerealiseerd.
- 4) De heer Kroonen vindt voorwaarde f onacceptabel. Op dit moment heeft de heer Kroonen al 15 kampeerplaatsen in het kader van kamperen bij de boer. Niet valt in te zien waarom in een bedrijfsontwikkelingsplan moet worden aangetoond dat het initiatief, danwel bedrijf economisch levensvatbaar en noodzakelijk is. Het is immers een verplaatsing en geen nieuwe activiteit. De verbouw van stal tot vakantieappartementen past in het gemeentelijke en provinciale beleid. De gemeente draait niet op voor de kosten van dit initiatief. De heer Kroonen heeft deze activiteit niet nodig voor het instandhouden van zijn bedrijf, maar wenst de nagenoeg buiten gebruik geraakte voormalige bedrijfsgebouwen een zinvolle en voor de gemeente aantrekkelijke functie te geven. Omvorming naar een 'nieuwe economische drager' levert een bijdrage aan de instandhouding van het karakteristieke pand.
- 5) De heer Kroonen stemt in met voorwaarde h.
- 6) Voorwaarde i, onder a: pas tot ondertekening wordt overgegaan nadat alle noodzakelijke besluiten onherroepelijk zijn,
- 7) Voorwaarde i, onder b: hiermee is de heer Kroonen akkoord, met dien verstande dat sprake is van een beëindiging van het bedrijf op het moment dat de milieuvergunning is ingetrokken of wordt ingelêverd danwel het Besluit landbouw milieubeheer niet meer op het agrarisch bedrijf van toepassing is.
- 8) Voorwaarde i, onder c: hiermee is de heer Kroonen akkoord.

Uw brief is aan de orde geweest in de collegevergadering van 27 januari 2009. Onderstaand zullen wij per punt inhoudelijk reageren en het terzake genomen collegebesluit weergeven.

Ad. 1)

Aan de voorwaarden b, d, e en g is ambtelijk uiteraard op hoofdlijnen inhoudelijk getoetst en het plan is ook wat dat betreft positief beoordeeld, anders zou er geen positief collegebesluit principemedewerking zijn genomen. Wij zijn dus van mening dat het plan, mits goed inhoudelijk beargumenteerd, inclusief alle nog uit te voeren onderzoeken en een kwalitatief hoogwaardig landschapsinrichtingsplan, kan voldoen aan gemeentelijk en provinciaal beleid. Wat in onze brief

van 3 juni 2008 wordt bedoeld is dat in het (nog op te stellen) ontwerpbestemmingsplan inhoudelijk aandacht moet worden geschonken aan de in de voorwaarden genoemde onderwerpen en daarnaast:

- a. flora en fauna, de ligging in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) en de Ecologische Hoofdstructuur (nadere aanduiding 'beheersgebied', afkorting: EHS), relatie tot Natura 2000 gebied;
- b. milieu (denk daarbij aan bodem, geluid, luchtkwaliteit, verkeer, waterparagraaf etc.);
- c. archeologie;
- d. landschappelijke inpassing;
- e. BOM+ regeling (inclusief overeenkomst);
- f. nota kampeerbeleid (in concept gereed), nog vast te stellen door de Raad.

In een aantal gevallen zijn waarschijnlijk onderzoeken vereist om zaken te onderbouwen. Om die reden wordt dus een slag om de arm gehouden in die zin dat in het bestemmingsplan (eventueel aan de hand van nadere onderzoeken) moet worden aangetoond dat het plan aan alle relevante voorwaarden voldoet.

Ad. 2)

De heer Kroonen conformeert zich aan het aantal kampeerplekken van maximaal 15, maar wil wel hetzelfde ruimtebeslag handhaven. Hij heeft nu plekken van 100 m<sup>2</sup> per plek en wil uitbreiden naar plekken van 144 m<sup>2</sup>. Het parkeren vindt apart plaats, wat betekent dat op de kampeerplek geen ruimte aanwezig hoeft te zijn voor het stallen van een auto. In de concept-kampeernota, die inmiddels is geaccordeerd door de raadscommissie Economie, Financiën en Toerisme (EFT) is een maximaal toegestane maat opgenomen van 120 m<sup>2</sup> per kampeerplek (standplaats). Wij hebben besloten dat de oppervlakte per kampeerplek niet meer mag bedragen dan 120 m<sup>2</sup>.

Ad. 3)

Hierover hebben wij besloten om het aantal parkeerplaatsen te laten terugbrengen naar het aantal dat op basis van de geldende parkeernorm is vereist (zowel voor de gasten van de vakantieappartementen, de camping en de eventuele bezoekers van de gasten). Tevens dienen de parkeerplaatsen zodanig te worden gerealiseerd dat zij zo weinig mogelijk opvallen in het landschap en sprake is van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. Het ruimtebeslag moet zo minimaal mogelijk zijn, zodat de overige ruimte zoveel mogelijk kan worden benut voor landschappelijke inpassing en verhoging van de landschappelijke waarde. De parkeernorm bedraagt 24 parkeerplaatsen (per vakantieappartement is de parkeernorm: 1,5 en per kampeerplek is de parkeernorm: 1). In deze norm is rekening gehouden met eventuele bezoekers van de gasten.

Ad. 4)

Het BOM+ beleid van de provincie Limburg is in dit geval van toepassing omdat sprake is van een partiële herziening van het bestemmingsplan, waarbij het agrarische bouwvlak onbebouwd moet worden uitgebreid. Er is sprake van een bestaand agrarisch bedrijf met een bestaande camping. Wij hebben besloten om niet vast te houden aan de eerder gestelde voorwaarde tot het indienen van een separaat bedrijfsontwikkelingsplan als de heer Kroonen in het postzegelbestemmingsplan werkt volgens de BOM+ systematiek en hierin voldoende aantoont dat de nevenactiviteit (kamperen bij de boer) economisch noodzakelijk is.

Ad. 5)

De heer Kroonen stemt in met deze voorwaarde, dus hierover is geen nader besluit noodzakelijk.

Ad. 6)

Wij hebben besloten om de voorwaarde te stellen dat: de overeenkomst tot het aanleggen van het openbaar wandelpad moet worden getekend alvorens de partiële herziening van het bestemmingsplan formeel in procedure wordt gebracht. In de overeenkomst kan wel de voorwaarde worden opgenomen dat deze verplichting komt te vervallen als het bestemmingsplan niet in werking treedt.

Ad. 7)

Wij hebben besloten om hiermee in te stemmen omdat dan inderdaad juridisch vaststaat dat de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd.

Ad. 8)

Hiermee stemt de heer Kroonen in, dus is geen nader besluit nodig.

#### 9) Aanvullende voorwaarde

Op 27 januari hebben wij besloten om de volgende aanvullende voorwaarde te stellen ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing: dat een beplantingsstrook moet komen aan de Oostelijke zijde van het perceel tot aan de Geul i.v.m. het zicht vanuit de Mauritiussingel op het perceel van de heer Kroonen en dat ook meer solitaire bomen tussen de Geul en de kampeerplaatsen moeten worden geplant i.v.m. het uitzicht vanaf de richting van Walem (aandacht voor de vijfde gevel). Deze voorwaarde moet door de landschapsarchitect worden vertaald in het landschapsinrichtingsplan en ter goedkeuring worden voorgelegd aan ons college.

#### 2. Vervolgstep

Als uw opdrachtgever kan instemmen met de gestelde voorwaarden kan:

- a. een welstandsplan worden ingediend voor de verbouw van de voormalige stal tot vakantieappartementen;
- b. het herziene landschapsinrichtingsplan worden opgesteld en ter goedkeuring worden voorgelegd aan ons college;
- c. een voorontwerpbestemmingsplan worden opgesteld voor planonderdelen A en B. De te maken kosten (opstellen ontwerpbestemmingsplan, eventuele onderzoeken, andere kosten) zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Om te voorkomen dat het ontwerpbestemmingsplan en landschapsinrichtingsplan meerdere keren moet worden aangepast, raden wij u aan om met de behandelend ambtenaar contact op te nemen zodra de conceptversie van het plan gereed is. De overeenkomst zal aan u worden voorgelegd nadat het conceptbestemmingsplan aan de gestelde eisen voldoet.

#### 3. Tot slot

Zoals u weet is de gemeente bezig met het opstellen van een kampeernota. Het concept van deze nota, met een tweede serie wijzigingen, is inmiddels geaccordeerd door de raadscommissie Economie, Financiën en Toerisme (EFT). De kampeernota moet nog worden vastgesteld door de gemeenteraad, nadat hierover regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Het zou kunnen zijn dat als gevolg van de regionale afstemming de nota op onderdelen nog inhoudelijk wijzigt, echter op dit moment is dat nog niet duidelijk. Een kopie van de concept-kampeernota (met tweede serie wijzigingen) is bijgevoegd.

Ons college heeft het besluit over de principemedewerking aan het verplaatsen en herindelen van de boerderijcamping van de heer Kroonen genomen in de lijn van het vigerende ruimtelijke beleid en het toekomstige kampeerbeleid (te weten, de meest recente versie van de concept-kampeernota). Op het moment dat het formele verzoek van de heer Kroonen wordt ingediend, zal door ons worden getoetst aan het op dat moment vigerende ruimtelijke en kampeerbeleid. Wij adviseren u om bij de uitwerking van uw plannen hier zoveel mogelijk op te anticiperen.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u meer informatie wenst over de inhoud van de kampeernota en de te verwachten tijdplanning, kunt u contact opnemen met de heer B. Mennens, bereikbaar via tel. 043-6099220 of per e-mail: [b.mennens@valkenburg.nl](mailto:b.mennens@valkenburg.nl).

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders  
van Valkenburg aan de Geul,

  
L.F.J.M. Bongarts  
algemeen directeur/gemeentesecretaris

  
drs. M.J.A. Eurlings  
burgemeester

Bijlagen: concept-kampeernota (meest recente versie)



Arvalis Adviseurs  
T.a.v. mevrouw M. Wouters  
Postbus 10  
6271 AA Gulpen



Valkenburg aan de Geul, 2 februari 2010 - 2 FEB 2010

Betreft: reactie op nieuw voorstel tegenprestatie de heer R. Kroonen.  
Uw nummer: Kroonen-Strucht/. Ons nummer: 2009/.  
Behandeld door: mw. W. Hendriks. Directe lijn: 043 - 60 99 285 (op vrijdag afwezig).

Geachte mevrouw Wouters,

#### *Voorgeschiedenis*

Zoals u weet, heeft het college van burgemeester en wethouders op 27 mei 2008 onder een aantal voorwaarden in principe medewerking verleend aan het principeverzoek van de heer Kroonen, Strucht 48. Het plan van de heer Kroonen behelst: het verbouwen van een gedeelte van de boerderij (voormalige stal) tot 6 vakantieappartementen en dientengevolge het verplaatsen van het 'kamperen bij de boer' terrein. Het college heeft 9 voorwaarden gesteld die aan de heer Kroonen zijn meegedeeld in de brief principemedewerking van 3 juni 2009. Daarin is ook aan de heer Kroonen gevraagd om schriftelijk te reageren op de door de gemeente gestelde voorwaarden (met name voor wat betreft de aanleg van een openbaar wandelpad en het maximale aantal kampeerplaatsen van 15). De reactie van de heer Kroonen is weergegeven door de heer Sangers (adviseur Arvalis) in zijn brief van 8 juli 2008. Het college heeft op 27 januari 2009 een positief standpunt ingenomen over deze reactie, dat standpunt is verwoord in de brief aan Arvalis van 2 februari 2009. Er is in die brief door het college ook nog een aanvullende voorwaarde gesteld over een goede landschappelijke inpassing, namelijk: dat een beplantingsstrook moet komen aan de oostelijke zijde van het perceel tot aan de Geul i.v.m. het zicht vanuit de Mauritiussingel op het perceel van de heer Kroonen en dat ook meer solitaire bomen tussen de Geul en de kampeerplaatsen moeten worden geplant i.v.m. het uitzicht vanaf de richting van Walem (aandacht voor de vijfde gevel van de caravans).

Het standpunt van het college en het bedrijfsontwikkelingsplan van de heer Kroonen zijn vervolgens toegestuurd aan de rayonplanoloog van de provincie met het verzoek om een ambtelijke reactie. Dit heeft geresulteerd in een negatief ambtelijk advies van de provincie. Het belangrijkste motief is volgens de rayonplanoloog: de uitbreiding van het agrarisch bedrijf van de heer Kroonen met kampeervoorzieningen verder het beekdal in, staat vanwege de daardoor optredende dichtslibbing van de dalbodem en de grote zichtbaarheid vanaf de toeristische (ook toekomstige) wandel- en fietsroutes, haaks op de geformuleerde doelen in: het POL, Stimuleringsplan natuur, bos en landschap Zuid-Limburg-Zuid, Citypark Maastricht Valkenburg en de Landschapsvisie.

Het college heeft zijn principemedewerking aan de plannen van de heer Kroonen o.a. toegezegd omdat daardoor een kwaliteitsverbetering van de totale omgevingskwaliteit kan worden gerealiseerd en een openbaar wandelpad naar de Mauritiussingel kan worden aangelegd op het terrein van de heer Kroonen. Om die reden heeft het college in april 2009 verzocht de zaak nog eens ambtelijk te bespreken met vertegenwoordigers van de provincie Limburg om de standpunten over en weer nog eens nader toe te lichten. Dat heeft geresulteerd in een aantal overleggen ter plaatse, waarvan het laatste op 20 juli 2009 heeft plaatsgevonden. Bij dat overleg waren aanwezig van de provincie: mevrouw Knols (rayonplanoloog) en de heer Houwen (natuur en landschap), de heer Verbeek (landschapsarchitect), de heer Kroonen en u en namens de gemeente: de heer Keulers

**Stadhuis:**  
Telefoon 043 - 60 99 292  
Fax 043 - 60 16 825  
Internet: <http://www.alkenburg.nl>

**Bezoekersadres:**  
Park Dersaborg  
Geneindestraat 4  
6301 HC Valkenburg aan de Geul

**Postadres:**  
Gemeente Valkenburg aan de Geul  
Postbus 998  
6300 AZ Valkenburg aan de Geul

Postbank 20.71.308  
Rabobank 15.28.27.900  
Bank Nederlands Gemeenten  
28.50.08.617

en ik. Belangrijkste onderwerp van gesprek was het door de heer Kroonen ingediende landschapsinpassingsplan.

Tijdens dat overleg heeft de provincie aangegeven niet akkoord te gaan met het door de heer Kroonen ingediende landschapsinpassingsplan, ook niet als daarin de door het college genoemde nadere voorwaarden (verdere verdichting aan de oostzijde en inpakken vijfde gevel vanaf de noordzijde) zullen worden verwerkt. De provincie wenst (ambtelijk) een robuustere inpassing. Hiervoor zou ongeveer 1/3 van de huiskavel (0,80 ha) gelegen in het Geuldal en de EHS moeten worden aangewend. De provincie denkt dan aan inrichting met structureel groen (natte laagtes met struweel, bomen en boomgroepen) en de omvorming van de huiskavel in 'natuur' hetgeen wordt vastgelegd in een kwalitatieve verplichting (overeenkomst). Daarnaast is besproken dat mogelijk een meerwaarde zou kunnen worden gecreëerd voor de gemeente omdat groencompensatie nodig is voor het woningbouwplan aan de Mauritiussingel en hiervoor het resterende deel van de huiskavel mogelijk zou kunnen worden ingezet met daarop dezelfde soort natuur (vernatting, knotwilgen, structureel groen).

#### *Brief van Arvalis van 1 oktober 2009*

In uw brief van 1 oktober reageert u namens de heer Kroonen op het standpunt van de provincie. Kort gezegd komt het erop neer dat de heer Kroonen vindt dat de tegenprestatie die van hem wordt gevraagd, niet in verhouding staat tot de door hem gewenste bedrijfsontwikkelingen. Hij stelt als tegenreactie aan de gemeente en de provincie voor om een toevoeging te doen aan het reeds ingediende landschapsinpassingsplan. De extra aanvulling die de heer Kroonen wil doen bovenop het oorspronkelijke landschapsinpassingsplan en de daaraan door het college gestelde voorwaarden, is:

- het gedeelte van de huiskavel, groot ca. 1,5 ha, gelegen aan de noordzijde van het nieuwe kampeerterein, als kruidenrijk grasland gaan exploiteren. Dit houdt in dat dit perceel verplicht als grasland in beheer blijft, niet wordt bemest, geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt en extensief wordt beheerd middels maaien en begrazen. Door dit beheer zijn er na 6 jaar in het weiland 15 inheemse plantensoorten aanwezig in een vlak van 25 m<sup>2</sup>;
- Voor het overig deel van de huiskavel (exclusief bouwkavel en kampeerterein), ca 0,50 ha, gelegen aan de oostzijde van het perceel, wil de heer Kroonen zich verplichten om hier grasland te behouden. Dit deel van het perceel moet wel intensiever met paarden beweid kunnen worden, omdat anders de uitloopmogelijkheden te beperkt zijn.
- Voorgaand beheer wil de heer Kroonen duurzaam vastleggen in een privaatrechtelijke overeenkomst (BOM+).

#### *Besluit college*

Het college heeft op 26 januari 2010 een standpunt ingenomen over de extra aanvulling van het landschapsinpassingsplan en heeft tevens een besluit genomen over de verdere strategie richting provincie om op korte termijn duidelijkheid te krijgen over de kans van slagen van zowel de plannen van de heer Kroonen als de woningbouwontwikkeling van Wonen Zuid aan de Mauritiussingel. Het college heeft besloten om:

1. In te stemmen met het standpunt van de heer Kroonen zoals verwoord in de brief van Arvalis van 01.10.2009 en indien nodig, bereid te zijn over dat standpunt in bestuurlijk overleg te treden met de provincie;
2. Dit standpunt van het college mee te delen aan de rayonplanoloog van de provincie en haar om een schriftelijke reactie te vragen met de toevoeging dat: De gemeente met de heer Kroonen de haalbaarheid gaat onderzoeken voor tegenprestatie op zijn resterende grond (huiskavel) voor het gemeentelijk project aan de Mauritiussingel en dat de bij de landschappelijke inrichting van het resterend deel zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de door de provincie gewenste landschappelijke inpassing (wetland);
3. Als de heer Kroonen en de provincie akkoord gaan met de voorgestelde oplossing, een gezamenlijk landschapsplan voor tegenprestatie/ compensatie moet worden ontwikkeld (hierin wordt dus de compensatie/ tegenprestatie vastgelegd van de heer Kroonen voor zijn eigen ontwikkeling en de compensatie/ tegenprestatie van de gemeente voor de woningbouw aan de Mauritiussingel).

4. Als blijkt dat de provincie, zelfs na bestuurlijk overleg, niet kan leven met deze oplossing of als de noodzakelijke natuurcompensatie financieel voor de gemeente niet haalbaar blijkt, te overwegen om de woningbouwplannen aan de Mauritiussingel stop te zetten.

Voor de zekerheid wijs ik op het feit dat voor de noodzakelijke planologische procedure (postzegelbestemmingsplan) de instemming van de gemeenteraad nodig is. Er bestaat dus altijd een risico dat de gemeenteraad niet instemt met de plannen tot verplaatsing van de boerderijcamping en de daarbij behorende tegenprestatie.

**Vervolgstappen**

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en verzoek u vriendelijk om samen met de heer Kroonen op korte termijn een afspraak te plannen met mij en de heer Keulers. Wellicht dat het verstandig is om voor dat eerste overleg ook al de rayonplanoloog van de provincie Limburg uit te nodigen. Met name omdat we nu te maken hebben met twee ruimtelijke ontwikkelingen die nauw met elkaar samen hangen en de bijbehorende procedure een langere doorlooptijd kent, is het belangrijk is om met elkaar goede afspraken te maken over de voortgang, de acties, de wederzijdse verantwoordelijkheden en het vervolg van dit project.

Ik verzoek u vriendelijk een afschrift van deze brief te sturen aan de heer Kroonen.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders  
van Valkenburg aan de Geul,



mw. drs. W.T.M. Hendriks  
Afdeling Bouwen en Wonen



Arvalis  
T.a.v. mevrouw M. Wouters  
Postbus 10  
6270 AA Gulpen



Valkenburg aan de Geul, 14 oktober 2010 **15 OKT 2010**

Betreft: reactie op definitief landschapsinpassingsplan.

Uw nummer: Kroonen-Strucht/. Ons nummer: 2010/ 4225.

Behandeld door: mw. drs. W. Hendriks. Directe lijn: 043 - 60 99 285 (op vrijdag afwezig).

Geachte mevrouw Wouters,

In uw brief van 15 juni 2010 heeft u de gemeente geïnformeerd over het gewijzigde definitieve landschapsinpassingsplan (aanpassing d.d. 06.06.2010) m.b.t. de bedrijfsontwikkeling van het agrarisch bedrijf gelegen aan Strucht 48 in Schin op Geul. Tevens heeft u ons in kennis gesteld van het verzoek tot herbegrenzing van de EHS, dat door de betreffende agrariër is ingediend bij de provincie Limburg.

Bij besluit van 14 september 2010 heeft het college zich geconformeerd aan het gewijzigde definitieve landschapsinpassingsplan (d.d.06.06. 2010). Tevens is het college op basis van het gewijzigde landschapsinpassingsplan en het verzoek tot herbegrenzing EHS nog altijd bereid tot het verlenen van (principe)medewerking aan vergroting van het kampeerterrein van de bedrijfslocatie Strucht 48. De relevante voorwaarden zoals vermeld in onze brieven principemedewerking van 2 februari 2009 en 2 februari 2010 zijn uiteraard nog steeds van toepassing.

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en verzoek u vriendelijk om uw cliënt, de her Kroonen, in kennis te stellen van het collegestandpunt. Ook zou de gemeente graag worden geïnformeerd op het moment dat besluitvorming door de provincie over het verzoek tot herbegrenzing EHS heeft plaatsgevonden.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders  
van Valkenburg aan de Geul,

mw. drs. W.T.M. Hendriks  
Afdeling Bouwen en Wonen





Arvalis Adviseurs  
t.a.v. mevr. Ing. M.H.F. Wouters  
Postbus 10  
6270 AA GULPEN



Valkenburg aan de Geul,

21 OKT 2011

Betreft: Informele aanvrag Strucht 48, Schin op Geul.

Uw nummer: 20110901/MW/Kroonen Strucht. Ons nummer: PA 11041.

Behandeld door: C. Bronzwaer. Directe lijn: 043 - 60 99 267.

Geachte mevrouw Wouters,

Op 5 september 2011 ontvingen wij uw brief met bovengenoemd kenmerk. Aansluitend daarop ontvingen wij op 12 september 2011 de informele aanvraag van uw cliënt, de heer Kroonen, voor het realiseren van 6 vakantieappartementen in het karakteristieke bedrijfsgebouw en dit daarvoor met 2 meter uit te breiden met behoud van karakteristieke elementen en uitstraling.

Naar aanleiding daarvan berichten wij u als volgt. Het perceel Strucht 48 in Schin op Geul is gelegen in het bestemmingsplan 'Kernen 2010' en is bestemd als 'agrarijsch - agrarijsch bedrijf', met de functieaanduiding 'kampeerboerderij'. Het bouwblok ligt strak begrensd om de huidige bebouwing. Het uitbreiden van de bebouwing vindt buiten het bouwblok plaats en is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

Het realiseren van de vakantieappartementen past niet binnen de reikwijdte van de bestemming agrarijsch bedrijf met aanduiding kampeerboerderij.


Het bestemmingsplan zelf biedt geen afwijkmogelijkheden voor de gevraagde activiteiten. Ons college is bevoegd om van het plan af te wijken op grond van de Wro/Wabo. Dit betreft een bevoegdheid en geen plicht. Alvorens te besluiten van deze bevoegdheid gebruik te maken, dient er en belangenafweging plaats te vinden. In het kader daarvan hebben wij het volgende overwogen.

Met de heer Kroonen is al geruime tijd overleg gaande over zijn bedrijfsontwikkelingsplan. Eerder zijn wij akkoord gegaan met het verbouwen van de boerderij tot vakantieappartementen. In het kader van de voorziene bedrijfsontwikkeling was wel een landschapsinpassingsplan en tegenprestatie nodig. Wij hebben ons bij besluit van 10 augustus 2010 geconformeerd aan het landschapsinpassingsplan. In de herbegrenzing van de EHS heeft de gemeente geen bemoeienis.

Uiteindelijk is in de eerste helft van 2011 tussen de heer Kroonen en de provincie een akkoord bereikt over de door de heer Kroonen te verwezenlijken tegenprestatie voor zijn bedrijfsontwikkeling. Vervolgens is afgesproken dat zowel voor het landschapsinpassingsplan als voor de tegenprestatie een (postzegel)bestemmingsplan opgesteld zal worden. Daarnaast dienen voor beide zaken overeenkomsten te worden gesloten. Het gaat dan om de volgende overeenkomsten (die getekend moeten worden vóór tervisielegging van een ontwerpbestemmingsplan):

- overeenkomst landschapsinpassingsplan (kwaliteitsverbetering);
- overeenkomst tegenprestatie;
- planschadeverhaalovereenkomst;
- overeenkomst m.b.t. aanleg voetpad.

Nu is het moment aangebroken dat er een ontwerpbestemmingsplan opgesteld kan gaan worden.

 **Stadhuis:**  
Telefoon 043 - 60 99 292  
Fax: 043 - 60 16 825  
Internet: <http://www.valkenburg.nl>

**Bezoekersadres:**  
Park Dersaborg  
Geneindestraat 4  
6301 HC Valkenburg aan de Geul

**Postadres:**  
Gemeente Valkenburg aan de Geul  
Postbus 998  
6300 AZ Valkenburg aan de Geul

Postbank 20.71.308  
Rekening: 15.28.27.900  
Bank Nederlandse Gemeenten:  
28.50.08.617

U geeft aan dat het plan voor de verbouwing van de boerderij tot vakantieappartementen inmiddels verder is uitgewerkt. De doelgroepen zijn ouderen en gehandicapten, reden waarom de appartementen ook rolstoeltoegankelijk moeten zijn. Echter, de breedte van de karakteristieke huidige bebouwing is beperkt. Om de vakantieappartementen de noodzakelijke kwaliteit te bieden zouden deze 2 meter breder moeten worden. Daarnaast is de bouwkundige staat van de zijgevel van de boerderij zo slecht dat een algehele nieuwbouw van die zijgevel altijd noodzakelijk is. Door deze twee zaken te combineren komt de heer Kroonen tot de informele aanvraag om ten behoeve van de vakantieappartementen de breedte van de boerderij met 2 meter uit te breiden over de gehele rechterzijgevel.

**Gelet op:**

- ons eerder ingenomen positieve standpunt over de bedrijfsontwikkeling en landschapsinpassingsplan
- de positieve kwaliteitsimpuls voor de vakantieappartementen, en
- de positieve kwaliteitsimpuls voor (de zijgevel van) het karakteristieke gebouw,

hebben wij besloten een positief standpunt in te nemen ten aanzien van de informele aanvraag. Wij verzoeken u nu zo spoedig mogelijk een welstandsplan in te dienen, dat door de welstandsc commissie beoordeeld wordt. Aan de hand van een positief welstandsadvies kunt u verder gaan met het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan.

Voor de goede orde delen wij u nog mee dat deze principemedewerking:

1. geldt voor één jaar. De termijn loopt vanaf de dag nadat deze brief aan u is verzonden (stempel postkamer is bepalend). Mocht u binnen deze termijn geen voorontwerpbestemmingsplan hebben ingediend, dan komt de principemedewerking te vervallen. Een hernieuwd verzoek zal worden beoordeeld aan de hand van de op dat moment geldende voorschriften en het dan geldende beleid, en;
2. is alleen een indicatie hoe ons college ten aanzien van een formele aanvraag om omgevingsvergunning met dezelfde inhoud als de principeaanvraag zou kunnen beslissen. Deze brief is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen het ingenomen principestandpunt staan dan ook geen mogelijkheden van bezwaar of beroep open;
3. Het tarief voor het in behandeling nemen van deze informele aanvraag bedraagt 10% van de leges zoals die bij een daadwerkelijke aanvraag om omgevingsvergunning zouden worden vastgesteld met een minimum van €130,70. De reeds betaalde legeskosten voor de informele aanvraag worden in mindering gebracht op de leges van de formele aanvraag om omgevingsvergunning ingeval de informele aanvraag leidt tot een formele vergunning voor een identiek plan.

De gemeente heeft de ervaring dat nogal wat bezwaren voortkomen uit het feit dat een plan niet met de burens is besproken. De gemeente raadt een initiatiefnemer dan ook aan om zijn plan in een vroeg stadium te bespreken met de directe burens.

Indien u vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer C. Bronzwaer op bovengenoemd telefoonnummer. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders  
van Valkenburg aan de Geul,

  
L.T.J.M. Bongarts  
algemeen directeur/gemeentesecretaris

  
drs. M.J.A. Eurlings  
burgemeester



UCI ROAD WORLD CHAMPIONSHIPS  
LIMBURG 2012 | THE NETHERLANDS

All roads lead to Cauberg Valkenburg  
• 1938 • 1948 • 1979 • 1998 • 2012



Arvalis Adviseurs  
t.a.v. mevr. ing. M.H.F. Wouters  
Postbus 10  
6270 AA GULPEN

Valkenburg aan de Geul, 28 FEB 2012

Betreft: informele aanvraag Kroonen, Strucht 48, Schin op Geul  
d.d. 21-11-2011.

Uw nummer: . Ons nummer: PA 11041. 120110018  
Behandeld door: C. Bronzwaer. Directe lijn: 043 - 60 99 267.

Geachte mevrouw Wouters,

Per brief van 21 oktober 2011 hebben wij u laten weten dat wij een positief standpunt hebben ingenomen ten aanzien van de bedrijfsontwikkeling van het bedrijf van uw cliënt, de heer Kroonen, aan Strucht 48 in Schin op Geul. In diezelfde brief hebben wij u uitgenodigd een welstandsplan in te dienen op grond waarvan het benodigde voorontwerpbestemmingsplan opgesteld kan worden.

Op 7 december 2011 hebben wij het welstandsplan ontvangen. Dit plan is een aantal keren in de welstandscommissie behandeld en naar aanleiding daarvan aangepast. Uiteindelijk heeft de welstandscommissie op 16 februari 2012 geadviseerd niet akkoord te gaan met het plan, tenzij:

- in de kopgevel aan de voorzijde geen nieuwe raamopeningen worden toegevoegd. Het bestaande raampje kan eventueel worden behouden;
- in de rechterzijgevel het donkere metselwerk uitgevoerd wordt als plint zonder de verbijzondering in het optrekken van deze plint ter plaatse van twee gevelopeningen;
- in de achtergevel de vormgeving van het poortelement en balustrade van het buitenterras een eigentijdse oplossing krijgen.

Het advies van de Welstandscommissie treft u bijgevoegd aan. Met inachtneming van dit advies kunt u nu verder gaan met het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan. Het aan het advies aangepaste plan heeft daarbij als uitgangspunt te dienen.

Indien u vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer C. Bronzwaer op bovengenoemd telefoonnummer. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders  
van Valkenburg aan de Geul,

Ir. A.J.C. Keulers,  
hoofd afdeling Bouwen en Wonen.

Bijlage: advies Welstandscommissie d.d. 16 februari 2012

Stadhuis:  
Telefoon 043 60 1443  
Fax: 043 - 60 16 825  
Internet: <http://www.dijkensburg.nl>

Bezoekersadres:  
Park Dersborg  
Gundesdrast 1  
6301 HC Valkenburg aan de Geul

Postadres:  
Gemeente Valkenburg aan de Geul  
Postbus 108  
6200 AE Valkenburg aan de Geul

Postbank 2071.308  
Rabobank 15.28.27.9.01  
Bank Ne.Jerol.dre Gemeenten  
28.50.03.617