



## **Omgevingsvergunning**

- Ruimtelijke Onderbouwing -

Baggelsgats 6 te Schin op Geul

Gemeente Valkenburg aan de Geul





## **Omgevingsvergunning**

Baggelsgats 6 te Schin op Geul

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Onderdeel:	Ruimtelijke Onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.0994.2022PB001-ON01
Projectnummer:	M204621
Status:	ontwerp
Datum:	8 maart 2023



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Situering projectgebied	5
1.3 Juridische status	6
1.4 Planvorm	8
1.5 Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader</b>	<b>9</b>
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	14
<b>Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving</b>	<b>15</b>
3.1 Ligging	15
3.2 Situatie omgeving	16
3.3 Situatie projectgebied	16
<b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>	<b>19</b>
4.1 Beoogde ontwikkeling	19
4.2 Ruimtelijk-visuele effecten	21
<b>Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten</b>	<b>23</b>
5.1 Milieueffectrapportage	23
5.2 Geluid	23
5.3 Water	23
5.4 Bodem	25
5.5 Natuurbescherming	25
5.6 Luchtkwaliteit	28
5.7 Externe veiligheid	29
5.8 Verkeer en parkeren	29
5.9 Milieuzonering	29
5.10 Archeologie	30
5.11 Kabels en leidingen	30
5.12 Duurzaamheid	30
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>31</b>
6.1 Algemeen	31
6.2 Economische uitvoerbaarheid	31
6.3 Planschade	31
<b>Hoofdstuk 7 Planstukken en procedure</b>	<b>33</b>



7.1	Algemeen	33
7.2	Planstukken	33
7.3	Procedure	33
<b>Hoofdstuk 8 Afweging van belangen en conclusie</b>		<b>35</b>

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Ter plekke van de Baggelgats 6 te Schin op Geul wordt sinds omstreeks 2015 zorgboerderij Asini geëxploiteerd. De zorgboerderij biedt dagopvang en dagbesteding aan mensen met bijvoorbeeld verstandelijke beperkingen, lichte psychische problematiek en ontwikkelingsproblematiek. Daarbij wordt ook coaching met ezels toegepast.

Bij besluit d.d. 11 mei 2020 (zaaknummer Z-HZ\_WABO-2020-000224 / DMS 099485126 / OLO 5117211) is door de gemeente een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van gronden en bouwwerken op de locatie Baggelgats 6 te Schin op Geul voor de exploitatie van de zorgboerderij. Tevens is middels dat besluit vergunning verleend voor het plaatsen van een tuinhuis op het perceel ten behoeve van materiaalopslag.

Deze omgevingsvergunning is door de gemeente verleend voor de termijn van 5 jaar met ingang vanaf de datum van verlening. Eerder heeft de gemeente ook reeds een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor het gebezigde gebruik ter plekke van onderhavige locatie, eveneens voor de duur van 5 jaar.

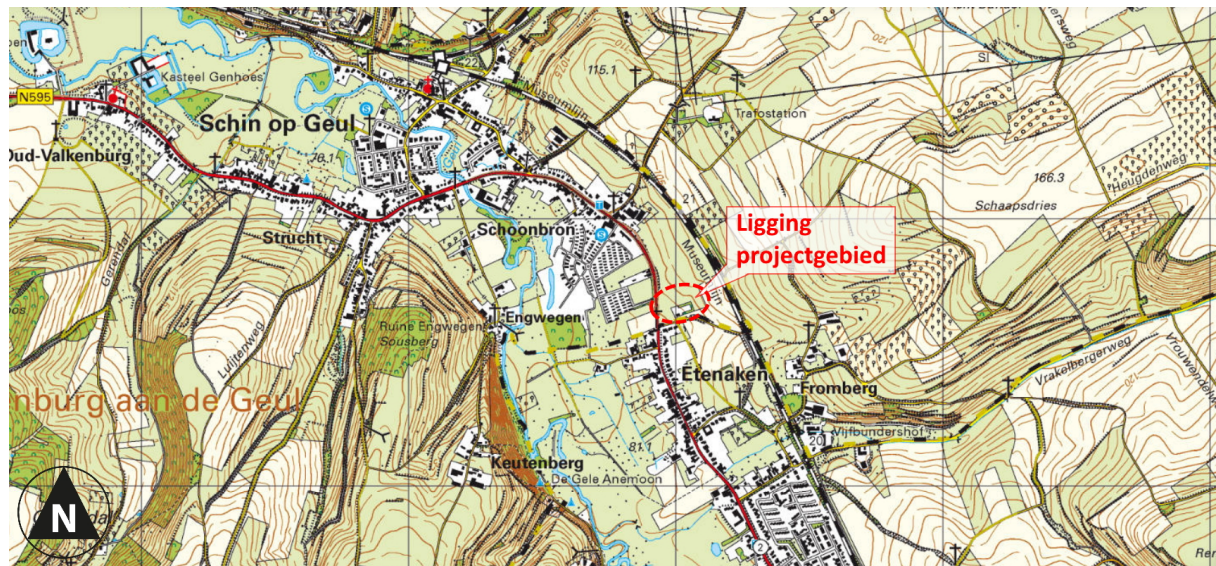
De gemeente heeft de exploitant van de zorgboerderij uitgenodigd om, indien zij voornemens is om aan het einde van de looptijd van de omgevingsvergunning van 11 mei 2020 de zorgboerderij op onderhavige locatie te blijven exploiteren, binnen een jaar een informele aanvraag in te dienen voor een permanente regeling met eindbeeld. Op deze uitnodiging is gereageerd middels het eind februari 2021 indienen van een informele aanvraag vooroverleg.

Per brief d.d. 23 juni 2021 (zaaknummer Z-HZ\_WABO-VO-2021-000206 en DMS Z.1185801) heeft het college besloten om onder voorwaarden principemedewerking te verlenen voor het permanent exploiteren van een zorgboerderij op de locatie Baggelgats 6 te Schin op Geul. Hiervoor dient een projectafwijkingprocedure te worden doorlopen.

In het kader van deze procedure dient een ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd. Voorliggend document voorziet hierin.

## 1.2 Situering projectgebied

Het projectgebied omvat de gronden en bebouwing ter plekke van de Baggelgats 6 te (6305 ED) Schin op Geul. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Valkenburg - sectie G - nummers 285 en 287, met een totale oppervlakte van 1.16.45 hectare.



*Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied*

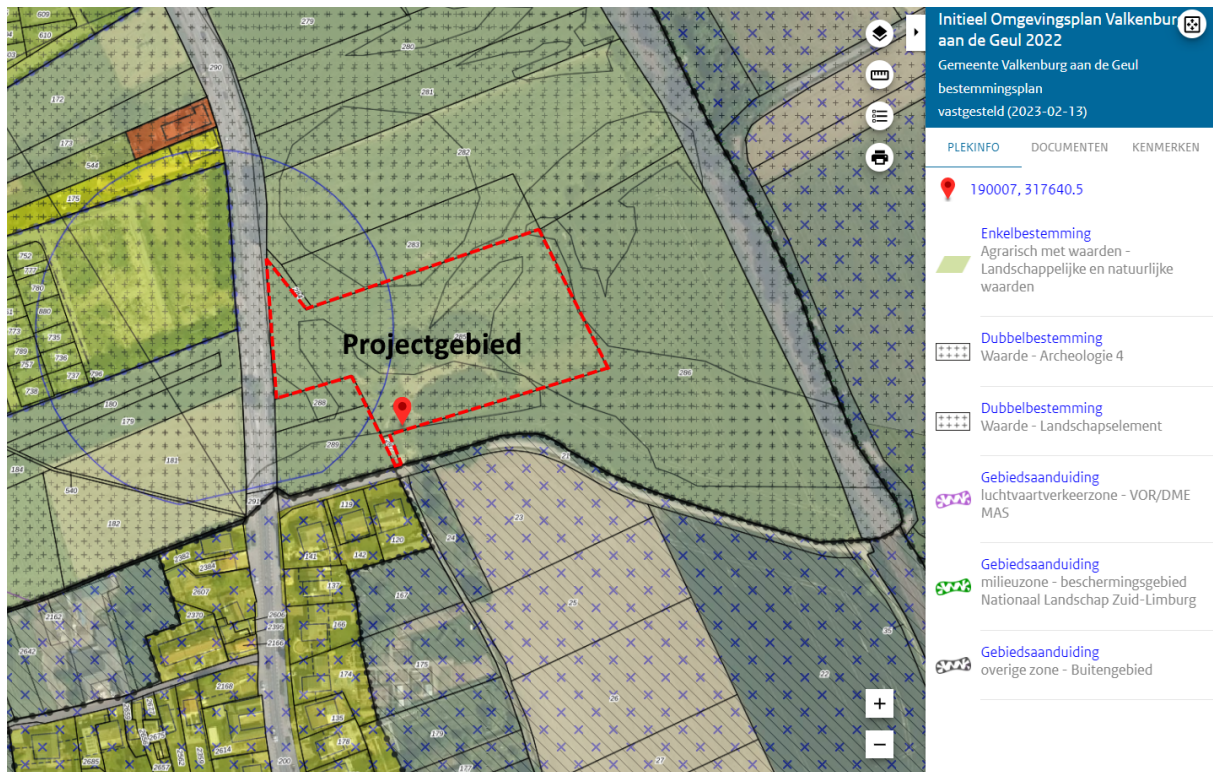
## 1.3 Juridische status

### 1.3.1 Bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'

Ter plekke van onderhavige locatie geldt het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022', vastgesteld op 13 februari 2023. De gronden binnen het projectgebied zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden'. Tevens ligt het projectgebied binnen de aanduiding 'buitengebied'. In hoofdzaak zijn deze gronden bedoeld voor 'agrarisch grondgebruik'. Het exploiteren van een zorgboerderij en daarbij behorende voorzieningen valt niet onder 'agrarisch grondgebruik' en is strijdig met de regels van dit bestemmingsplan.

Binnen de geldende bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden' mogen op basis van de bouwregels geen gebouwen worden gebouwd. Het oprichten en uitbreiden van de bestaande bebouwing is dan ook strijdig met de regels van het bestemmingsplan.





*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met ligging projectgebied*

Omdat geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen voor uw College om de exploitatie van een zorgboerderij en het oprichten/uitbreiden van de bebouwing ter plekke alsnog mogelijk te maken, dient buitenplans te worden afgeweken. Dit is mogelijk middels een projectafwijkingsprocedure, waarbij door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels binnen het bestemmingsplan.

### 1.3.2 Voorwaarden principemedewerking

In de brief d.d. 23 juni 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders aan initiatiefnemer haar principemedewerking kenbaar gemaakt om het perceel met het adres Baggelgats 6 blijvend te gebruiken voor de exploitatie van een zorgboerderij. Aan de principemedewerking zijn een aantal voorwaarden verbonden:

- er zijn geen ruimtelijke of milieutechnische belemmering zijn om een projectafwijkingsbesluit te nemen. Dit dient te worden onderbouwd door voorliggende stukken;
- de zorgboerderij wordt landschappelijk voldoende ingepast. Dit ter beoordeling van de gemeente. Dit is verder toegelicht in paragraaf 5.5.1;
- de behoefte en noodzaak aan bebouwing op het perceel wordt zorgvuldig onderbouwd en buitenopslag van materiaal, gereedschap, watertanks, voertuigen en voorraden hooi, stro en voer wordt niet toegelaten. Materiaal en gereedschap dat niet dagelijks noodzakelijk is moet elders worden opgeslagen. Dit is uiteengezet in paragraaf 4.1;
- er worden geen parkeerplaatsen of extra verharding gerealiseerd op het perceel, zoals uitgewerkt in paragraaf 5.8;
- horeca en/of detailhandel (met uitzondering van beperkte verkoop van uitsluitend ter plaatse geteelde groente of fruit) worden niet toegelaten;
- met de gemeente wordt een planschadeverhaalovereenkomst gesloten waarmee eventuele verzoeken om tegemoetkoming in planschade afgewenteld kunnen worden (zie paragraaf 6.2 en 6.3).

Aan de door de gemeente gestelde voorwaarden bij haar principemedewerking wordt bij voorliggend project voldaan.

#### **1.4 Planvorm**

Ten behoeve van voorliggend voornemen dient een omgevingsvergunning te worden ingediend voor de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening'. De omgevingsvergunning dient te worden verleend overeenkomstig artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) middels een projectafwijkingsbesluit, mits uit de aanvraag blijkt dat sprake is van 'goede ruimtelijke ordening'. Voorliggend document voorziet in deze onderbouwing.

#### **1.5 Leeswijzer**

Voorliggend document bestaat uit acht hoofdstukken.

In het eerste hoofdstuk wordt ingegaan op de aanleiding van het project, de situering van het projectgebied, de huidige planologisch-juridische status en de voorwaarden van het college van burgemeester en wethouders aan het verlenen van principemedewerking, en de planvorm.

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

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

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

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

Het gemeentelijke handhavingsbeleid en de economische uitvoerbaarheid van het plan komen aan de orde in hoofdstuk 6.

Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de te volgen procedure.

In hoofdstuk 8 wordt de afweging van de diverse belangen in verband met een goede ruimtelijke ordening samengevat weergegeven.

## Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsvisie (POVI) en de Omgevingsverordening Limburg 2014/2021. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI staat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal, waarmee wordt bedoeld dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

In de NOVI wordt gebruik gemaakt van afwegingsprincipes bij het maken van keuzes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zodanig wordt ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie dient oog te zijn voor omgevingskwaliteit;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat kan bieden;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland, waarmee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. Daarbij wordt bijvoorbeeld gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Ter uitvoering van de in de NOVI gemaakte keuzes is een Uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin staat hoe samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering zal moeten worden gegeven aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Daarnaast wordt gebiedsgericht gewerkt met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

In de NOVI wordt ten aanzien van Zuid Limburg aangegeven dat de regio sociaaleconomische en fysieke opgaven heeft die van betekenis zijn in een bijzondere grensoverschrijdende omgeving (met regio's rond het Duitse Aken, het Waalse Luik en het Vlaamse Hasselt). De opgaven die te maken hebben met bereikbaarheid (drielandentrein), circulaire economie (Chemelot) en bevolkingsdaling (voormalige mijnstreek) zijn stuk voor

stuk fors en vragen alle drie internationale afstemming en overleg. Een rijksrol is daarbij noodzakelijk.

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

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

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

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

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

### **2.1.4 Conclusie Rijksbeleid**

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

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)**

Op het moment dat de nieuwe omgevingswet in werking treedt, dient de provincie te beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De POVI is 1 oktober 2021 door de Provinciale Staten vastgesteld en richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

De zoneringen op grond van het POL2014 zijn in de POVI overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. In de POVI ligt het projectgebied binnen de zone 'buitengebied'.



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

### **Buitengebied**

Het buitengebied omvat alle landelijke gebieden buiten het Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebieden) en de groenblauwe mantel. Het buitengebied omvat, vooral in Zuid-Limburg, een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.

In de POVI is opgenomen dat de zone 'Buitengebied' gericht is op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond. Derhalve is een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk.

Voorliggend project voorziet in het exploiteren van een zorgboerderij met de daarbij behorende bebouwing. De functie is in maat, schaal en uitstraling passend in een kernrandzone nabij bebouwd gebied. De zorgboerderij heeft verder kleinere milieubelastende effecten dan een intensieve agrarische bedrijfsvoering, waardoor een overgang wordt gecreëerd van het bebouwd gebied naar het grootschalige agrarische gebied. De zorgboerderij past dan ook in de brede gebruiksmogelijkheden zoals benoemd in het provinciaal beleid.

### **Beekdal**

Op basis van het POVI ligt het projectgebied deels binnen een beekdal. Beken en beekdalen vormen de basis voor het regionaal oppervlaktewatersysteem en zijn mede sturend voor ruimtelijke gebruiksfuncties. De beekdalen en andere landschappelijke laagten dienen beter te worden beschermd tegen ruimtelijke ontwikkelingen om zo voldoende ruimte te blijven houden voor het vasthouden en bergen van water. De weg Baggelsgats vormt het laagste punt van een droogdal dat ter plekke uitmondt in het Geuldal.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het verder duurzaam exploiteren van een zorgboerderij ter plekke. Hiervoor wordt tevens een zeer beperkte oppervlakte aan nieuwe bebouwing beoogd. Dit gebruik is echter, zeker vergeleken met het agrarisch gebruik op de omliggende percelen vrij extensief, zonder grootschalige en diepe bewerking van gronden (bijvoorbeeld ploegen). Ten behoeve van voorliggend project worden tevens enkele nieuwe landschapselementen vastgelegd en nieuw aangeplant. Deze landschapselementen hebben aanvullende waarden omdat afstromend water hierdoor worden vastgehouden.



*Uitsnede kaart 'Landschap' ontwerp POVI met aanduiding projectgebied*

### 2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014/Ontwerp Omgevingsverordening 2021

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



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

## **Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg**

Het projectgebied ligt blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

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

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

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelingen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Onderhavig projectgebied ligt deels binnen een beekdal. Echter, omdat het project kleinschalig van opzet is, is het gebruik als zorgboerderij extensief. Doordat met de aanplant van een aantal landschapselementen landschappelijke, natuurlijke en waterhuishoudkundige waarden worden toegevoegd, wordt geen inbreuk gedaan op de bestaande waarden en wordt het beekdal niet aangetast. Dit wordt verder uitgewerkt in paragraaf 5.5.1.

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

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

### **2.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu**

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

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

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu, in samenwerking met de gemeenten Gulpen-Wittem en Vaals, verankerd in de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 2.3.1.

### **2.2.5 Conclusie provinciaalbeleid**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling. De ter plekke van onderhavig projectgebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'buitengebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. De ladder voor duurzame verstedelijking is voor voorliggend project niet van toepassing. Voor wat betreft de van toepassing zijnde provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul deze vertaald in de haar gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 2.3.1 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

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

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

Volgens de Intergemeentelijke Structuurvisie ligt de locatie in de zone 'flauwe hellingen of droogdalen'. Het betreft over het algemeen gronden met een relatief intensief landbouwkundig gebruik. Kenmerkend is de grotere afwisseling tussen akkers, weilanden en kleine landschapselementen dan op de open plateaus. Het behoud van dit afwisseld beeld is van belang.

In de zone 'flauwe hellingen of droogdalen' kunnen, onder voorwaarden, mogelijkheden worden geboden voor de uitbreiding van bestaande bebouwing en nieuwbouw van bebouwing. Daarbij is van belang aan te sluiten bij het cultuurhistorisch bebouwingspatroon op de overgang van de beekdalbodemplaat naar helling en liefst zoveel mogelijk aansluitend bij bestaande clusters van bebouwing en landschapselementen.

Onderhavig projectgebied is op basis van de intergemeentelijke structuurvisie gelegen buiten het gebied waarop het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing is. Een landschappelijke inpassing of financiële tegenprestatie is derhalve niet vereist. Echter, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is voor voorliggend project een inrichtingstekening opgesteld. In een anterieure overeenkomst wordt deze inrichtingstekening vastgelegd waarmee de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt geborgd. In paragraaf 5.5.1 wordt dit verder toegelicht.

### **2.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid**

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



## Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

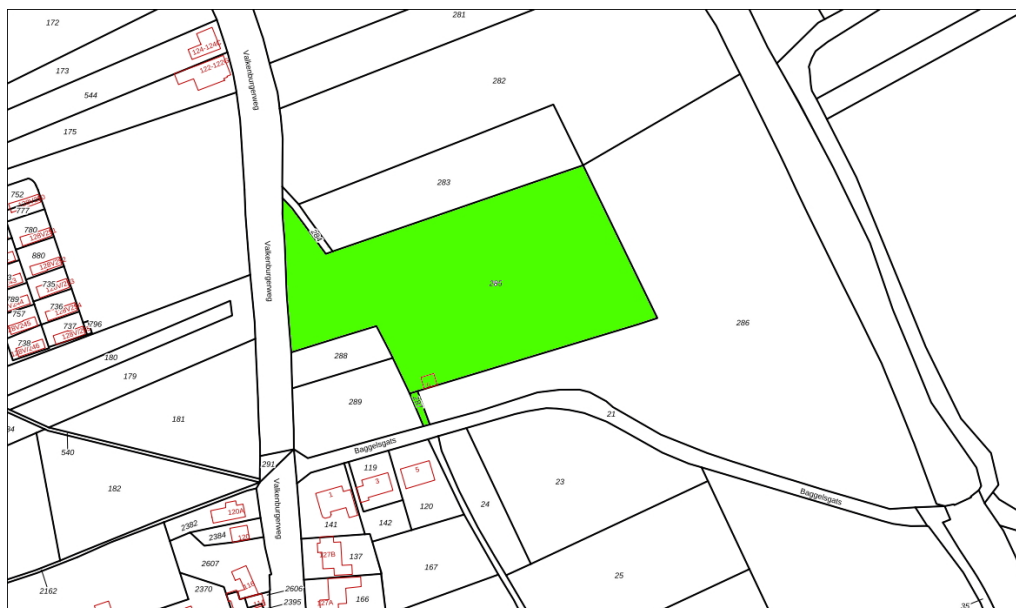
### 3.1 Ligging

Voorliggend projectgebied ligt aan de Baggelsgats 6, in het buitengebied nabij Schin op Geul, tegen de bebouwde kom van Wijlre (gemeente Gulpen-Wittem). De Baggelsgats is een zijweg op de gemeentegrens van Valkenburg aan de Geul en Gulpen-Wittem, langs de doorgaande weg Valkenburg - Wijlre - Wittem.



Luchtfoto met ligging projectgebied

Kadastraal is het projectgebied bekend als gemeente Valkenburg - sectie G - nummers 285 en 287. Het projectgebied heeft een totale oppervlakte van 1.16.45 hectare.



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding projectgebied

### 3.2 Situatie omgeving

Het projectgebied ligt in het agrarische buitengebied tussen de kernen Schin op Geul en Wijlre. De kern Schin op Geul ligt enkele honderden meters ten noordwesten van het projectgebied. Direct ten zuiden, aan de overzijde van de Baggelsgats begint de kern Wijlre. Ten westen, aan de overzijde van de doorgaande weg Valkenburg - Wijlre - Wittem ligt Residence Valkenburg, een pas ontwikkeld vakantiepark. Ten oosten vormt het Miljoenenlijntje een duidelijke lijn binnen het agrarisch buitengebied.



*Vogelvluchtfoto omgeving projectgebied; kijkend richting het noorden*



*Vogelvluchtfoto omgeving projectgebied; kijkend richting het zuiden*

### 3.3 Situatie projectgebied

Binnen het projectgebied is momenteel een aantal gebouwen en bouwwerken aanwezig ten behoeve van de exploitatie van de zorgboerderij. Ter plekke zijn momenteel een kleine kantine, een schuilstal, opslag voor stro en voer, een mestopslag en een pipowagen op de locatie aanwezig. Op het terrein liggen verder een aantal rennen voor de dieren, een aantal ezelweides en een moestuin. De zorgboerderij wordt ontsloten via een oprit naar de Baggelsgats. Binnen het projectgebied is opgaande beplanting aanwezig in de vorm van voornamelijk loofbomen.

Een situatietekening van de bestaande situatie is weergegeven in onderstaande figuur.



Situatietekening bestaande situatie Baggelsgats 6



## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1 Beoogde ontwikkeling

De zorgboerderij Asini is kleinschalig van opzet en richt zich in hoofdzaak op het bieden van dagbesteding. Het doel van initiatiefnemer is om iedereen, die om welke reden dan ook niet goed mee kan in de maatschappij, een veilige plek te kunnen bieden waar hij of zij ongedwongen zichzelf kan zijn, tot rust kan komen, en zich kan ontwikkelen tot het individu dat hij/zij wil zijn. Onder groepsbegeleiding worden de dieren verzorgd, wordt gewerkt in de tuin, wordt gekookt en gebakken in de keuken, gaan cliënten creatief aan de slag, gaan ze wandelen in de natuur, en wordt aandacht besteed aan sport en spel.

Naast de dagbesteding wordt op de zorgboerderij ook kindercoaching (bedoeld voor jeugdigen, jongvolwassenen, en volwassenen die functioneren op kindniveau) alsook Equine Assisted Coaching aangeboden. Voor beide vormen van coaching wordt gebruik gemaakt van de ezels.

De visie van Zorgboerderij Asini is als volgt:

*'Zorgboerderij Asini draagt bij aan de professionalisering van de landbouw-zorgsector, door het goede voorbeeld te geven, mee te denken met andere zorgboeren en stages aan te bieden. Daarnaast draagt Zorgboerderij Asini bij aan de bekendheid en de integratie van zorgboerderijen in de gezondheidszorg door mee te werken aan onderzoek naar de effecten van zorgboerderijen en dierondersteunende activiteiten'.*

Tot heden is de locatie Baggelsgats 6 inclusief daarbij behorende gronden ten behoeve van de exploitatie van de zorgboerderij gehuurd. Omdat door de gemeente een uitnodiging is gedaan om een aanvraag in te dienen voor een permanente regeling met eindbeeld, is door initiatiefnemer nagedacht over het door haar verwachte eindbeeld van Zorgboerderij Asini ter plekke van de Baggelsgats 6 te Schin op Geul. Daartoe worden tevens de bijbehorende gronden aangekocht.

#### Kantine

De belangrijkste wens van initiatiefnemer is dat de zorgboerderij dient te beschikken over een kantine met keuken, zitruimte en toilet voor haarzelf en de cliënten. De huidige kantine (circa 29 m<sup>2</sup>), zoals vergund in 2015, is op termijn te klein en dient te worden vergroot. Daartoe wordt in de basis de bestaande overkapping geheel bij het gebouw getrokken en een de westzijde iets uitgebreid zodat een zithoek gecreëerd kan worden. De beoogde oppervlakte van de kantine bedraagt uiteindelijk 52 m<sup>2</sup>. Daarmee is voldoende binnenruimte voor initiatiefnemer en de cliënten op de zorgboerderij gegarandeerd.

#### Stal

Naast de kantine is een stal annex opslag aanwezig met een oppervlakte van circa 29 m<sup>2</sup>. Deze stal is vergund in 1972 en blijft in het voorliggend project gehandhaafd. Dit gebouw is deels in gebruik als schuilgelegenheid/nachtverblijf voor de ezels ter plekke en deels als opslag van materiaal.

#### Pipowagen

Op het terrein is door de initiatiefnemer een pipowagen neergezet. Deze wagen dient als relaxruimte voor de cliënten. Voor de cliënten op het terrein is het regelmatig noodzakelijk dat zij zich een momentje kunnen terugtrekken om tot rust te kunnen komen. De kantine kan door de cliënten dan als te druk worden ervaren.

#### Stro-opslag

De dierenverblijven moeten regelmatig worden voorzien van nieuw stro. De benodigde stro hiervoor wordt in een eigen berging met een oppervlakte van ongeveer 7 m<sup>2</sup> opgeslagen. Dit strohok blijft in de beoogde situatie gehandhaafd.

#### Voeropslag

Ten behoeve van de dieren ter plekke is het noodzakelijk om het voer op een droge en goed af te sluiten berging is opgeslagen. Ter plekke is hiervoor een voeropslag van 7 m<sup>2</sup> opgericht. Deze berging is goed afsluitbaar. Tevens wordt met een vloer van betonklinkers beoogd, alles ten behoeve van het buiten houden van ongedierte.

### Kippenhok

Voor de kippen is ter plekke een kippenhok opgericht met een oppervlakte van nog geen 4 m<sup>2</sup>. Dit kippenhok voorziet in de nachthuisvesting van de kippen.

### Tuinkas

Initiatiefnemer heeft de wens om een gedeelte van het perceel te gebruiken als moestuin en heeft hiervoor al een en ander ingericht. Binnen deze moestuin wordt een tuinkas beoogd met een oppervlakte van 18 m<sup>2</sup>, bedoeld voor het verbouwen van een aantal gewassen. Deze producten kunnen vervolgens op de eigen locatie verder worden verwerkt tijdens het koken in de keuken van de kantine.

### Schuilgelegenheden

Verder bestaat de wens om in de ezelwei twee kleinere schuilhutjes voor de ezels te kunnen plaatsen, zodat deze bij slechte weersomstandigheden kunnen schuilen. Daarvoor worden kleinere schuilgelegenheden van ieder 15 m<sup>2</sup> te realiseren nabij de bestaande bosschage aldaar. De bestaande schuilstal van de ezels is op iets ruimere afstand gelegen (nabij de kantine), waardoor binnen de weides zelf een schuilgelegenheid noodzakelijk is. Binnen het geldende bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkingbevoegdheid (paragraaf 6.4.6) opgenomen voor het realiseren van schuilgelegenheden. De te realiseren gelegenheden (met een oppervlakte 30 m<sup>2</sup>) is in lijn met deze regeling voor percelen van 1 tot 2 ha. De oppervlakte van voorliggend projectgebied bedraagt namelijk 1,1 ha.



Situatietekening beoogde situatie Baggelsgats 6 te Schin op Geul

## 4.2 Ruimtelijk-visuele effecten

Ieder voornemen gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten, zo ook voorliggend project.

Ter plekke is sprake van een beperkte uitbreiding van bebouwing. Doordat de uitbreiding van de kantine grotendeels wordt beoogd door het 'dichtzetten' van de overkapping, is geen sprake van grootschalige uitbreiding van bebouwing ter plekke. De bestaande en beoogde bebouwing wordt geclusterd aan de bestaande bebouwing en opgaande beplanting. Het open buitengebied wordt derhalve niet verder aangetast. Ook de beoogde schuilgelegenheden worden aansluitend aan de bestaande bosschages gepland zodat de inbreuk op het buitengebied minimaal blijft.

De bestaande bebouwing staat geheel in het teken van de reeds gebezigde activiteiten ten behoeve van de zorgboerderij. Verder vindt geen aanvullende versterking van het buitengebied plaats. Door middel van een inrichtingstekening wordt de bestaande beplanting ter plekke 'vastgelegd', zodat de (bestaande) bebouwing op een goede manier met inheemse beplanting is ingepast. Daarmee wordt verrommeling tegengegaan en de kwaliteit van het landschap ter plekke gewaarborgd.

Door voorliggend project wordt het tijdelijke gebruik van het perceel ten behoeve van een zorgboerderij omgezet in een permanent gebruik. De huidige activiteiten zijn kleinschalig van aard en zorgen niet voor overlast. Deze activiteiten worden niet verder uitgebreid, waardoor de uitstraling van de activiteiten op de omgeving niet toeneemt.

Doordat de beperkte uitbreiding van de bebouwing volledig ten dienste staat van de reeds gebezigde activiteiten, is voorliggend project zodanig kleinschalig dat geen sprake is van aanvullende ruimtelijk-visuele effecten op de omgeving en daarmee wordt voorliggend project aanvaardbaar geacht.





## Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten

### 5.1 Milieueffectrapportage

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

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

### 5.2 Geluid

#### 5.2.1 Algemeen

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

#### 5.2.2 Beoordeling

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

#### 5.2.3 Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmeringen.

### 5.3 Water

#### 5.3.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

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

#### 5.3.2 Provinciaal beleid

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

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

### **5.3.3 Watertoets Waterschap Limburg**

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

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

### **5.3.4 Afvalwater en hemelwater**

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

#### **Afvalwater**

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

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

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

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

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen van de gemeentelijke riolering. Daarbij is het streven om alles zoveel mogelijk klimaat adaptief aan te leggen. Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en worden afgevoerd naar een te realiseren hemelwatervoorziening, binnen eigen perceelsgrenzen. Op onderhavige locatie zijn per gebouw voorzieningen aanwezig waarin het hemelwater wordt opgevangen en kan worden hergebruikt voor de moestuin en als drinkwater voor de aanwezige dieren.

#### **Hemelwaterhoeveelheden**

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

In casu wordt binnen het voorliggende locatie voorzien in in totaal circa 126 m<sup>2</sup> aan bebouwing. De hemelwatervoorzieningen dienen gezamenlijk een capaciteit te hebben van (126 m<sup>2</sup> x 80 mm =) 10,0 m<sup>3</sup>. Ter plekke zijn reeds een aantal voorzieningen aanwezig. Tevens is binnen de perceelsgrenzen voldoende ruimte aanwezig om het hemelwater op het grasland te laten afvloeien alwaar het kan infiltreren in de bodem.

Het hemelwater dat valt op de overige verhardingen (erfverharding) zal direct afvloeien op het omringende grasland.

#### **Opvang schoon hemelwater**

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

### **Voorkomen van wateroverlast**

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat geen water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Doordat de locatie solitair en op ruime afstand is gelegen van percelen met woningen, kan worden gesteld dat geen sprake zal zijn van wateroverlast voor derden.

### **5.3.5 Conclusie**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting, alsook de reactie van het Waterschap Limburg d.d. 16 januari 2023 (zie Bijlage 1), vormt het aspect water geen belemmeringen voor het project.

## **5.4 Bodem**

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

Ten opzichte van de bestaande situatie voorziet voorliggend voornemen niet in een planologische functiewijziging en niet het realiseren van nieuwe verblijfsruimten. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem om de vraag te beantwoorden of deze geschikt is voor het beoogde gebruik van de locatie wordt niet noodzakelijk geacht.

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

## **5.5 Natuurbescherming**

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

### **5.5.1 Kernkwaliteiten**

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 2.2.2 is het plangebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. In de Omgevingsverordening Limburg 2014/2021 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

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

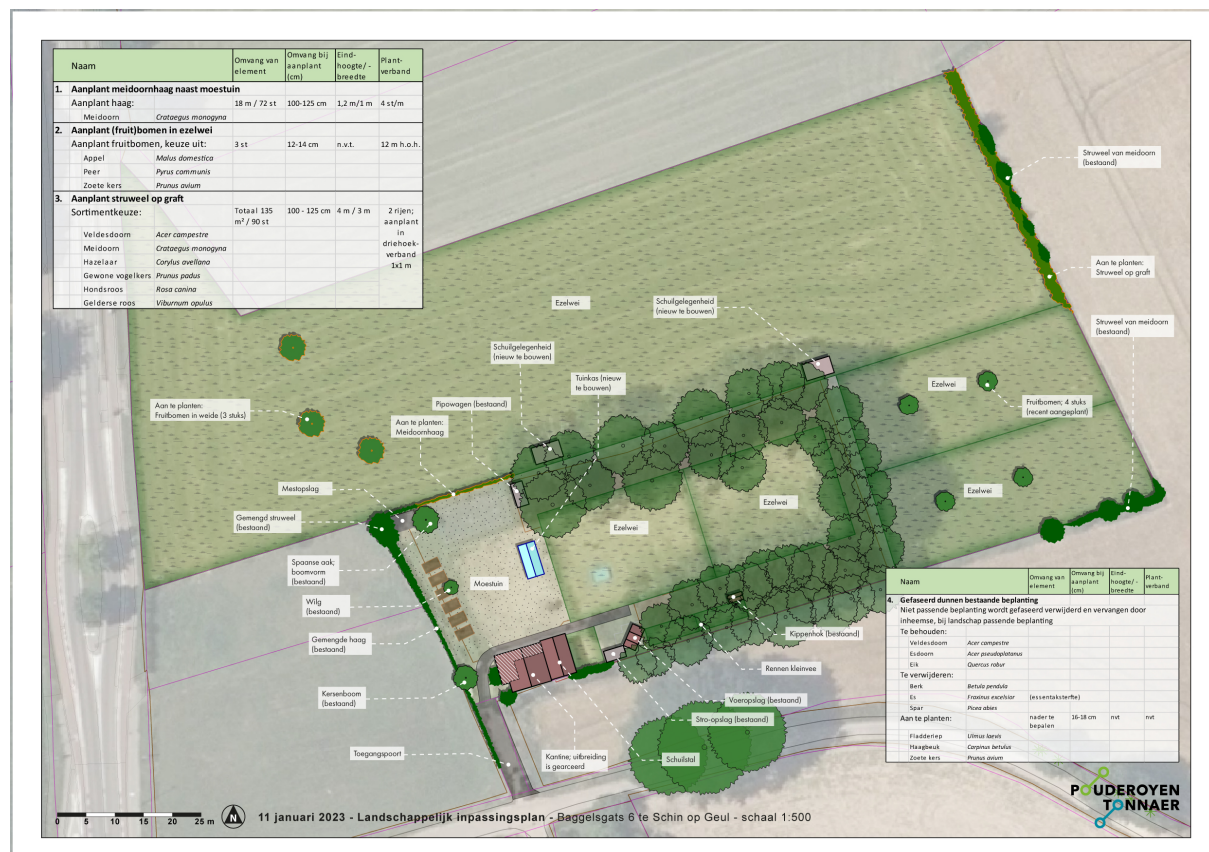
#### **Schaalcontrast van zeer open naar besloten**

Voorliggend projectgebied ligt aan de rand van de kern Wijlre. Tevens ligt op korte afstand het vakantiepark 'Residence Valkenburg' en de kern Schin op Geul. Door de aanwezige bebouwing is sprake van een half-open landschap. Dit wordt mede versterkt door de bosschages binnen het projectgebied, maar ook door de beplanting langs de omliggende wegen, bebouwing en het Miljoenenlijntje. Een zeer beperkte vergroting van bebouwing heeft geen effect op het schaalcontrast. De bebouwing en beplanting ter plekke is zeer geclusterd. De beoogde schuilgelegenheden wordt tegen de bestaande bosschage beoogd om het schaalcontrast in stand te houden. Voorliggend project is dermate kleinschalig dat het schaalcontrast van zeer open naar besloten niet wordt aangetast.

## Het groene karakter

Op de locatie is reeds rond de bestaande bebouwing een bosschage aanwezig van grotendeels inheemse beplanting (o.a. eiken, berken, haagbeuk, veldesdoorn in zowel boom- als struikvorm en enkele sparren, verder is zijn rond de bestaande gebouwen enkele (meidoorn)hagen, liguster, veldesdoorn (struikvorm) en krentenboompje. Deze beplanting heeft een robuust karakter en zorgt voor een gedegen landschappelijke inpassing van de locatie. De ligging van de schuilgelegenheden is zorgvuldig gekozen, zodat de bestaande beplanting deze tevens goed inpast in het landschap.

Voor het waarborgen van het groene karakter is een inpassingsplan opgesteld, waarbij de bestaande beplanting wordt vastgelegd. Dit inpassingsplan is in schaal 1:500 als Bijlage 2 opgenomen bij voorliggende onderbouwing.



Landschappelijk inpassingsplan Baggelsgats 6

## Reliëf en ondergrond

Voor voorliggend project vinden geen wijzigingen plaats ten aanzien van het bestaande reliëf en ondergrond. Voor het beperkt uitbreiden van de bebouwing ter plekke is geen sprake van bodemwerkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten.

## Rijken gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Op de locatie is geen bebouwing of elementen aanwezig met cultuurhistorische waarden. Door voorliggend project is daarom geen sprake van het aantasten van cultuurhistorische erfgoed.

### **5.5.2 Natura2000**

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

Het Natura 2000-gebied 'Geuldal' ligt op circa 500 meter van voorliggend projectgebied. Beoordeeld dient te worden of voorliggend project gevolgen heeft voor de stikstofdepositie op stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden.

Ten behoeve van voorliggend project zijn zowel voor de realisatie- als de gebruiksfase stikstofberekeningen uitgevoerd. Deze berekeningen zijn opgenomen als Bijlage 3.

De realisatie van de nieuw te realiseren gebouwen vindt overwegend plaats met mankracht en met behulp van elektrisch handgereedschap. Daartoe worden weinig tot geen grote machines ingezet. Enkel zal voor voor het grondwerk beperkte inzet van een graafmachine of loader zijn voorzien. Voor de berekeningen in het kader van de realisatiefase is uitgegaan van een worst case situatie qua inzet van benodigde machines met brandstofmotoren en transportbewegingen. In die situatie blijkt uit de berekeningen dat realisatiefase geen stikstofdepositie veroorzaakt.

Ten behoeve van de stikstofberekeningen voor de gebruikssituatie is uitgegaan van een referentiesituatie en een beoogde situatie. De referentiesituatie is gebaseerd op de vergunde stal, welke altijd in gebruik is voor de huisvesting van twee paarden, en het daarbij behorende verkeer. In de beoogde situatie is sprake van het houden van de ezels, die geen emissiefactor (Rav) hebben, buiten de inrichting waardoor deze niet behoeven te worden meegenomen in de berekening. Voor de berekening is uitgegaan van het houden van 12 kippen, 6 konijnen, en (toch worst case) 1 paard in de bestaande stal. Voorts is het verkeer per etmaal ingerekend. Op grond van de berekeningen blijkt dat in de gebruiksfase geen sprake is van een depositietoename ten opzichte van de referentiesituatie.

Een vergunning Wnb of verklaring van geen bedenkingen is dus niet nodig.

### **5.5.3 Flora- en fauna**

In het kader van flora en fauna geldt in Nederland een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. Dat betekent dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten tot handelen nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige natuurwaarden (planten en dieren), verplicht is dit achterwege te laten. Men dient alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem/haar kunnen worden verwacht, om nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Voorliggend project voorziet in een beperkte uitbreiding van de bestaande kantine en het toevoegen van een tuinkas en twee schuilgelegenheden. De kantine ter plekke is op een dermate manier geconstrueerd dat het voorkomen van nest- en rustplaatsen voor beschermde diersoorten wordt uitgesloten. Zo zijn er bijvoorbeeld geen dakpannen met daaronder een open ruimte aanwezig op de kantine. Een verstoring van flora en fauna is dan ook niet aan de orde.

### **5.5.4 Conclusie natuurbescherming**

Gelet op de aard van voorliggendproject zullen belemmeringen vanwege natuurbescherming niet worden verwacht. Dit laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht geldt (Wet natuurbescherming, artikel 1.11) op basis waarvan niet noodzakelijke en – voor de in en om het projectgebied eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

## 5.6 Luchtkwaliteit

### 5.6.1 Algemeen

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

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

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

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

### 5.6.2 Het besluit NIBM

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

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Onderhavig voornemen is geenszins vergelijkbaar met een project van dergelijk groot aantal woningen.

### 5.6.3 NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.886 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

### 5.6.4 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing voor voorliggend project.

### 5.6.5 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor voorliggend project.

## 5.7 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object (bijvoorbeeld een woning). Het beleid is derhalve niet van toepassing. Tevens zijn rond voorliggend projectgebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes en/of buisleidingen aanwezig waarvan de risicocontour reikt tot aan voorliggend projectgebied.

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

## 5.8 Verkeer en parkeren

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

### 5.8.1 Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van en naar onderhavig projectgebied is vooral het gevolg van het halen en brengen van cliënten naar de zorgboerderij. Het aantal verkeersbewegingen per dag is zeer beperkt. Door voorliggend project is geen sprake van een toename van verkeersbewegingen.

De Baggelsgats kan de huidige verkeersbewegingen moeiteloos aan. Er is geen sprake van overlast.

### 5.8.2 Parkeren

Doordat sprake de cliënten met busjes naar de zorgboerderij worden gebracht, is ter plekke geen sprake van een parkeerbehoefte. Het realiseren van parkeerplaatsen is dan ook niet nodig en tevens niet wenselijk, omdat in het buitengebied terughoudend moet worden omgegaan met het realiseren van nieuwe verhardingen.

### 5.8.3 Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmeringen voor voorliggend project.

## 5.9 Milieuzonering

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

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

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

In de directe nabijheid van het projectgebied is geen sprake van bestaande bedrijvigheid die van invloed is op, danwel belemmerd wordt door, het exploiteren van een zorgboerderij. Tevens wordt ter plekke van onderhavig projectgebied geen inrichting in het kader van de Wet milieubeheer mogelijk gemaakt die invloed heeft op bestaande omliggende functies. Voor wat betreft de mestopslag dient deze op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer op ten minste 50 meter afstand tot een geurgevoelig object te worden gerealiseerd. In casu is de mestopslag gelegen op meer dan 60 meter afstand ten opzichte van de meest nabijgelegen burgerwoning (Baggelsgats 5).

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor voorliggend project.

## **5.10 Archeologie**

### **5.10.1 Archeologie**

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

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft haar archeologiebeleid vertaald in het vigerende bestemmingsplan middels het vastleggen van dubbelbestemmingen.

Binnen het projectgebied zijn deels de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 6' van toepassing. Bij nieuwe bodemverstoringen dieper dan 0,30 meter beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> (categorie 4) en dieper dan 0,50 meter en met een oppervlak groter dan 25.000 m<sup>2</sup>, dient archeologisch onderzoek te worden verricht.

Voorliggend project voorziet in de een zeer beperkte uitbreiding van bebouwing, waarbij de genoemde ondergrenzen qua oppervlakte bij lange na niet worden gehaald. Daardoor is een archeologisch onderzoek niet aan de orde.

### **5.10.2 Conclusie archeologie**

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

## **5.11 Kabels en leidingen**

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

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

## **5.12 Duurzaamheid**

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen. Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen.

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

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



## Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid

### 6.1      Algemeen

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

### 6.2      Economische uitvoerbaarheid

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

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

Artikel 6.12, lid 2, sub c Wro bepaalt dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst. Ten behoeve van voorliggend project hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, aangezien geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro.

### 6.3      Planschade

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

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

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



## Hoofdstuk 7 Planstukken en procedure

### 7.1 Algemeen

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

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

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

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

### 7.2 Planstukken

Een ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een 'toelichting' een 'kaart' (besluitvlak) en dient te worden gevoegd bij een aanvraag omgevingsvergunning.

#### 7.2.1 Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het ruimtelijke plan ten grondslag liggen.

#### 7.2.2 Besluitvlak

Het besluitvlak is een digitaal raadpleegbare kaart via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het besluitvlak verbeeldt de locatie waarop het project betrekking heeft.

### 7.3 Procedure

Ten behoeve van voorliggend project dient een omgevingsvergunning te worden verleend op basis van artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Vanwege de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan dient de te verlenen omgevingsvergunning gemotiveerd te worden met een goede ruimtelijke onderbouwing. Voor planologische borging dient een omgevingsvergunning te worden gevraagd overeenkomstig artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo. Hiervoor dient de uitgebreide procedure te worden doorlopen. Van toepassing is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

### **7.3.1 Vooroverleg**

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

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

De provincie Limburg heeft op 8 maart 2023 haar vooroverlegreactie kenbaar gemaakt. Deze reactie is bijgevoegd als Bijlage 4. De provincie heeft kenbaar gemaakt geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op onderhavig project.

### **7.3.2 Ontwerpbesluit**

Na indiening van de aanvraag omgevingsvergunning – en ontvankelijkheidstoets – wordt gedurende zes weken het ontwerp besluit gepubliceerd. Iedereen kan zienswijzen op dit ontwerp besluit indienen; enkel belanghebbenden kunnen onder voorwaarden (artikel 6:13 Awb) rechtstreeks in beroep gaan bij de Rechtbank.

### **7.3.3 Beslistermijn**

De termijn om te beslissen op een aanvraag omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan bedraagt zes maanden. Deze begint te lopen op de dag na de dag van ontvangst van een ontvankelijke aanvraag. De beslistermijn kan éénmalig met 6 weken worden verlengd.

### **7.3.4 Verleende omgevingsvergunning**

Het definitieve besluit tot verlening van de omgevingsvergunning wordt wederom waarbij gedurende zes weken beroep bij de Rechtbank kan worden ingesteld. Tegen de uitspraak van de Rechtbank staat Hoger Beroep open bij de Raad van State.

## Hoofdstuk 8      Afweging van belangen en conclusie

Voor de locatie Baggelsgats 6 te Schin op Geul is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van gronden en bouwwerken als een zorgboerderij ('Zorgboerderij Asini'). Deze omgevingsvergunning is verleend voor de termijn van 5 jaar met ingang vanaf de datum van verlening. Indien de initiatiefnemer voornemens om aan het einde van de looptijd van de omgevingsvergunning de zorgboerderij op onderhavige locatie te blijven exploiteren, is een informele aanvraag ingediend voor een permanente regeling met eindbeeld.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het project door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de projectafwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de realisering van het project bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de beoogde ontwikkeling treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- het kostenverhaal met betrekking tot voorliggende ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen permanent gebruik van de gronden als een zorgboerderij ter plekke van de Baggelsgats 6 te Schin op Geul niet bezwaarlijk is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.





### Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

### Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

### Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

### Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

### Agro

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

### Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

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

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