

Villa De Proosdij Klimmen

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Regels	59
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	60
Artikel 1 Begrippen	60
Artikel 2 Wijze van meten	65
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	66
Artikel 3 Gemengd	66
Artikel 4 Waarde - Archeologie	71
Hoofdstuk 3 Algemene regels	74
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	74
Artikel 6 Algemene bouwregels	75
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	76
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	77
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	78
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	80
Artikel 11 Overige regels	81
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	82
Artikel 12 Overangsrecht	82
Artikel 13 Slotregel	83
Bijlagen bij de regels	85
Bijlage 1 Afwegingsaspecten bij afwijken van de bouw- en gebruiksregels en bij wijziging	86
Bijlage 2 Kaart archeologie	87

Toelichting



Villa De Proosdij
authentieke buitenplaats



Ruimtelijke Onderbouwing BP Villa de Proosdij

Coördinatie

BO-Link

Wil Krause

06-52315313

wilkrause@gmail.com

versie(datum): 04:/nov2017definitief

Contactgegevens Villa de proosdij

Villa de Proosdij - Familie Habets

Klimmenderstraat 2 (en Putweg 2)

6343 AC Klimmen

telefoon +31(0)45 405 32 10

info@villadeproosdij.com

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging van het plangebied en locatieoverzicht	5
1.3 Bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten	5
1.4 Conclusie	8
1.5 leeswijzer	9
2. Ruimtelijke Structuur	10
2.1 Historie van de Villa de Proosdij	10
2.2 Ruimtelijke Structuur	11
2.3 Functionele Structuur	12
3. De toekomst van Villa Proosdij 2020 en verder	17
3.1 Het Toekomstperspectief	17
3.2 Plannen in 2 fases:	17
3.3. Sprinthills, netwerk van samenwerkende ondernemers	22
4. Beleidskader	24
4.1 Inleiding	24
4.2 Beleidskaders: Europa, Rijk, Provincie Regio en gemeente	27
5. Randvoorwaarden	33
5.1 Milieuaspecten	33
5.1.1 Bodem	33
5.1.2 Geluid	33
5.1.3 Luchtkwaliteit	34
5.1.4 Externe veiligheid	35
5.1.5 Milieuzonering	35
5.1.6 m.e.r-(beoordeling)	36
5.2 Planologische aspecten	37

5.2.1 Archeologie en cultuurhistorie:	37
5.2.2 Natuur	39
5.2.3 Waterparagraaf	41
5.2.4 Verkeer en parkeren:	41
6. Uitvoerbaarheid	42
6.1 Juridische verantwoording	42
6.2 Economische uitvoerbaarheid	42
6.3 Maatschappelijke haalbaarheid	42

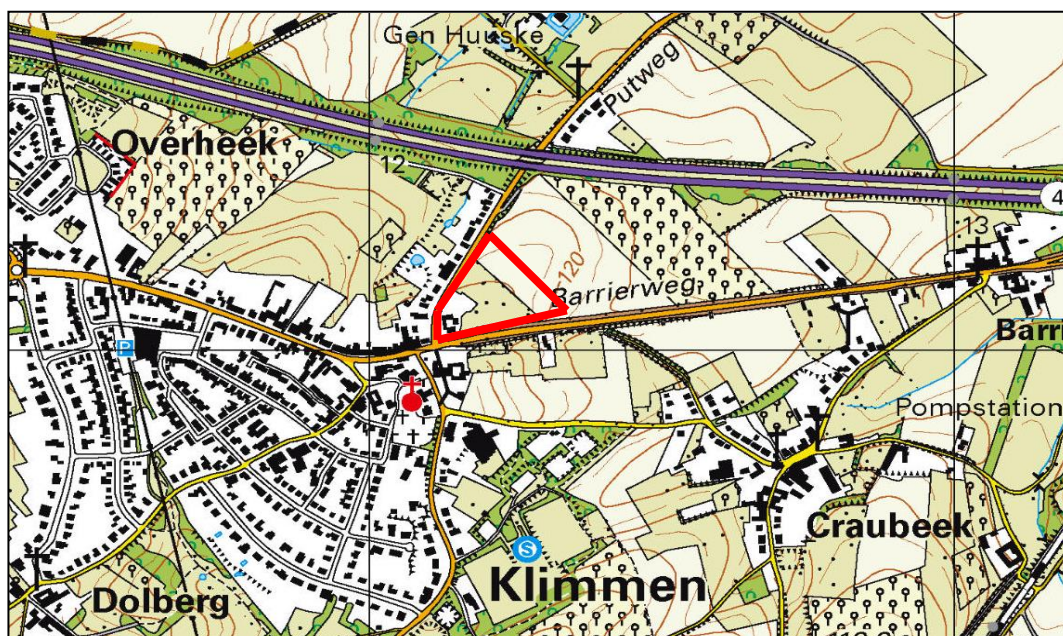
1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Familie Habets, eigenaar van Villa de Proosdij heeft vanaf 2007 de restauratie en ontwikkeling van Landgoed Villa de Proosdij ter hand genomen. Villa de Proosdij is een geschiedkundige schatkist op een unieke locatie. Aan de rand van Klimmen, uitkijkend over de gemeente Voerendaal en Parkstad ligt de historische buitenplaats Villa de Proosdij. Zoals geldt voor bijna elk rijksmonument is Villa de Proosdij een pand dat door ouderdom, bouwwijze, bouwmaterialen en historische waarde een kapitaal- en tijdsintensief pand is.

Er is gezocht naar een invulling van de 'zelfredzaamheid' van Villa de Proosdij die passend is voor het monument en haar omgeving. Een visie die recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het ensemble en de rijke Romeinse historie en tegelijkertijd oog heeft voor de economische haalbaarheid en spinn-off naar haar omgeving.

In de afgelopen jaren is al een forse impuls gegeven zowel aan het Rijksmonument als de inrichting van het landgoed. De gemeente Voerendaal heeft in 2012/2013 gevraagd een ontwikkelingsvisie op te stellen en deze ook te vertalen in een ruimtelijke onderbouwing die desgewenst gebruikt kan worden bij mogelijk noodzakelijke ruimtelijke procedures.



Fiauur 1. Topografische kaart met aanduiding van een besluitgebied (rode lijn)

1.2 Ligging van het plangebied en locatieoverzicht

Klimmen is gelegen op het plateau van Schimmert, dat ligt tussen Geul, Maas, Geleenbeek en de lijn Heerlen-Valkenburg. Klimmen is hier ontstaan bij het brongebied van de Retersbeek.



Figuur 2. Klimmenderstraat 2 (links) - Putweg 2 (rechts)

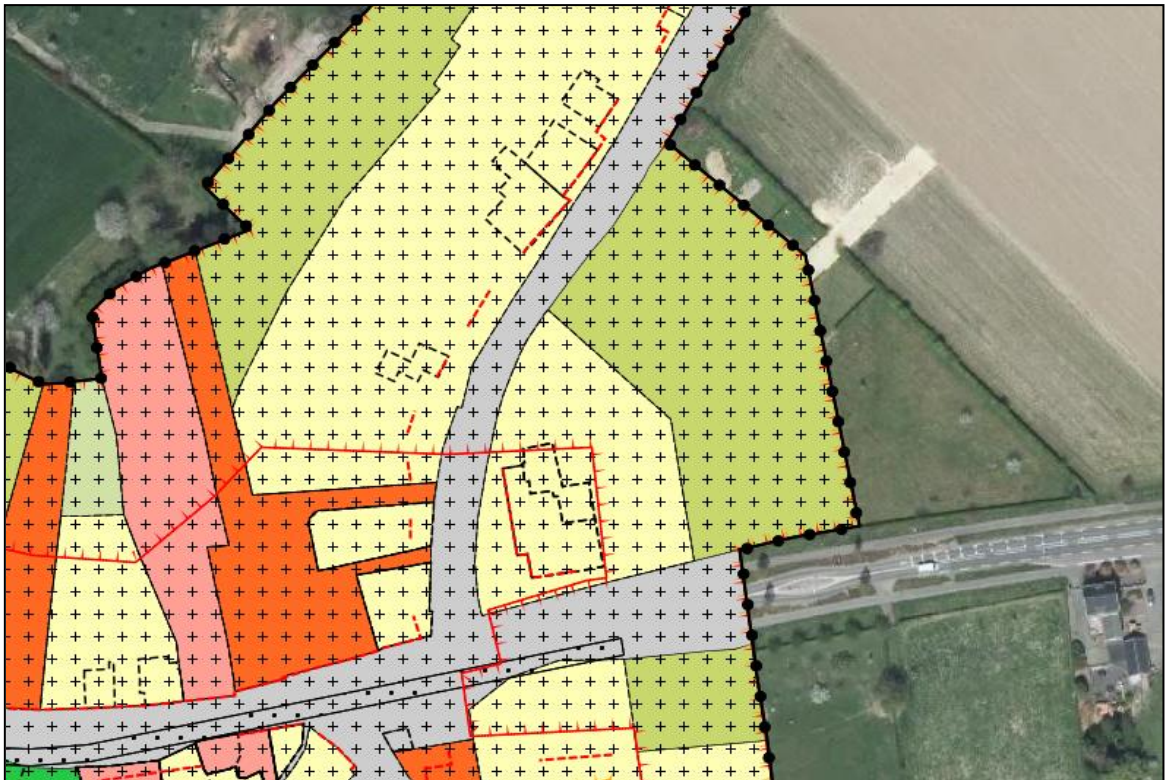


Figuur 3. Luchtfoto met aanduiding besluitgebied (rode lijn)

1.3 Bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten

Villa de Proosdij maakt grotendeels deel uit van het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.', vastgesteld door de raad van Voerendaal op 27 juni 2013.

De Villa (gelegen aan de Klimmenderstraat 2) en de voormalige Carre boerderij (gelegen aan de Putweg 2), een rijksmonument, zijn daarin bestemd tot 'Woongebied' met de functieaanduidingen 'cultuurhistorische waarden' en 'cultuur en ontspanning'. Tevens geldt hier de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie'. In dit bestemmingsplan is in vergelijking met het voorheen geldende bestemmingsplan een fors deel van het perceel met de bestemming 'Wonen' (ca. 6.000 m²) omgezet in de bestemming 'Tuin'



Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen, Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'



Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Het resterende deel van het besluitgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', vastgesteld door de raad van Voerendaal op 13 november 2014. De

gronden zijn daarin bestemd tot 'Agrarisch'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'.

In de periode 2007-2012 zijn er forse investeringen gepleegd met toepassing van het geldend overgangsrecht en door B&W verleende omgevingsvergunningen en genomen principe- en binnenplanse wijzigings/afwijdingsbesluiten. Dit zijn o.a.:

Brieven/besluiten B&W	Inhoud
22-04-2008	Planologische toestemming voor kantoor en expositieruimte
2009	B&W 3 februari 2009: in principe akkoord met restaurantontwikkeling (putweg 2, ook aangeduid als kantoor).
06-04-2010	(B&W 30 maart 2010) Principe akkoord poolhouse. Met advies bouwvergunning via ontheffingsprocedure BP in te dienen.
19-08-2010	Ontheffing ex art 3.23 Wro m.b.t. het vestigen van een kleinschalige horecaruimte in het pand Klimmenderstraat 2.
07-09-2010	Aanvullende toelichting inzake trouwlocatie en evenementen(en mededeling dat deze brief onderdeel uitmaakt van eerdere vergunning/brief 19-08-2010)
09-09-2010	- Exploitatievergunning art. 2.3.1.2. APV Klimmenderstraat 2 - Kleinschalige horeca rondom rechtmatig uitgeoefende functies als galerie/expositie, trouwlocatie tot max. 2 uur na de trouwplechtigheid of "kunst" evenementen - Kleinschalige evenementen voor max 3 andere evenementen max 2 dagen per keer - Drank en Horecavergunning voor proosdijzaal 55m2, spantenzaal 55 m2, terras 100 m2
23-10-2012	Omgevingsvergunning voor <u>Poolhouse verleend</u> en toestemming bouw <u>zwembad</u> (vergunningvrij BOR, art. 3, lid 5)
13-11-2013	B&W-vergadering 12-11-2013 <u>Restaurant</u> in putweg 2 (aanduiding kantoor): principeakkoord (B&W 03-02-2009) via (27-03-2014 verleende) omgevingsvergunning definitief regelen. 10 meter richtafstand woningen derden inclusief parkeren voldoet. <u>Principeakkoord Boetiekhôtel ca 8 kamers</u> (deels op bovenverdieping putweg 2, deels in aan grenzende bebouwing maar aandacht voor deels onttrekken woonbestemming. - Principeakkoord: Uitpandige Bedrijfsruimte/bergruimte: max 45 m2 na invulling hotelfunctie. - Principeakkoord Romeinse Hortus, publiek toegankelijke tuin Tuinen liggen deels in de agrarische bestemming en zouden ook in nieuw BP meegenomen moet worden. (heroverweging van eerder besluit van 19 juni 2012) - Principeakkoord Natuurschoonwet Landgoedstatus, (Is geen ruimtelijke status maar Fiscaal, maar gezien voorwaarde openbare toegankelijkheid staat gemeente positief tegenover - Niet akkoord met nieuw oprichten (bedrijfs)woning.

27-03-2014	Besluit van rechtswege verleende omgevingsvergunning vestigen restaurant Putweg 2 (n.a.v. aanvraag horecavergunning 18-12-2013,
24-07-2014	Drank en Horecavergunning voor horecabedrijf gelegen aan Putweg 2 (Koetshuis 60m2, Remise 80m2, terras 84 m2) n.a.v. van aanvraag van 7 april 2014.
14-12-2015	Verzoek om aanvullende gegevens (ruimtelijke onderbouwing) n.a.v. aanvraag omgevingsvergunning d.d. 9 juli 2015)voor terras t.b.v. restaurant putweg 2
26-01-2016	Herinnering brief 14-12-2015 om aanvullende informatie aan te leveren en verwijzing naar tussentijdsgesprek met aanvrager en verzoek om met een integraal plan te komen.

Visueel zien de huidige situatie en de geldende bestemmingen er als volgt uit:



1.4 Conclusie

- De boogde ontwikkelingen in het plangebied passen in de beoogde doelen en beleid van de gemeente maar niet geheel binnen de formeel geldende bestemmingen in het bestemmingsplan Kern Klimmen, Ransdaal Ubachsberg e.o.. Binnen het vigerend bestemmingsplan is rekening gehouden met dit beleid en zijn diverse wijzigings-/afwijkingsbesluiten mogelijk.
- Deze onderbouwing dient ook om tot een transparant geheel te komen van de bestaande en gewenste situatie van Villa de Proosdij. Deels dient de

bestaande/gewenste situatie nog te worden verankerd in een ruimtelijk besluit (o.a. oprichten bergruimte, positionering terrassen, B&B, aanleg en openstelling hortus).

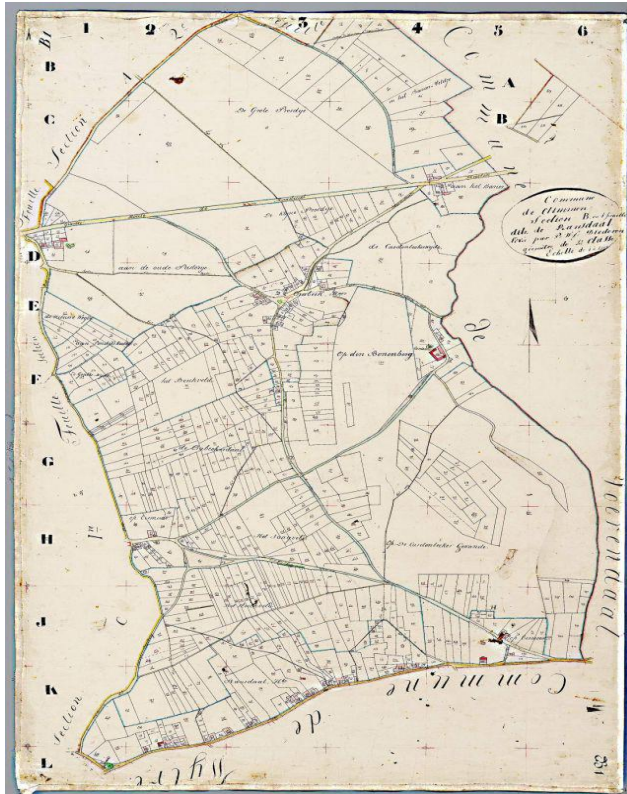
- Zoals besproken in eerdere overleggen tussen gemeente en aanvrager opteren we voor een bestemmingsplanwijziging omdat dit voor alle partijen de meeste transparantie en duidelijkheid biedt. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing kan dienen als onderlegger.
- Voor een aantal toekomstige ontwikkelingen bestaat nog onvoldoende duidelijkheid, waarbij ook externe partijen een rol spelen (o.a. IBA-parkstad-Provincie). Hiermee is voor zover mogelijk wel al rekening gehouden in het voorliggende bestemmingsplanwijziging.

1.5 leeswijzer

In dit rapport wordt, in hoofdstuk 2, eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens een toekomstperspectief geschetst van Villa de Proosdij met een planbeschrijving van het plangebied en haar omgeving. In hoofdstuk 4 is een beleidsscan weergegeven, waarin het relevante beleid voor de voorliggende ontwikkeling wordt beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op diverse, voor het plan relevante, planologische en milieutechnische aspecten. De toelichting wordt afgesloten met hoofdstukken over de juridische verantwoording en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

2. Ruimtelijke Structuur

2.1 Historie van de Villa de Proosdij



Villa de Proosdij kent een fascinerende geschiedenis die begint rond het begin van onze jaartelling.

In het jaar 52 v. Chr. werd Ambiorix door Julius Caesar verslagen. Dit was de laatste slag in de Gallische oorlogen. Limburg is vanaf dat moment een provincie van Rome. De Romanisering begint. Van Keulen naar Boulogne sur mer wordt een weg aangelegd: De via Belgica. Rond 50 n. Chr. ontstaat onder aan de Klimmenderberg, op een veilige afstand van de via Belgica een versterkt huis. Het huis groeit uit tot een van de grootste Romeinse Villa's van Europa en wordt ruim 300 jaar bewoond. Het complex heeft een zuilengalerij van wel 200 meter lang en een eigen badhuis.

Landgoed de Proosdij maakt onderdeel uit van het uitgebreide terrein van de Romeinse Villa.

Na de val van het Romeinse rijk breekt een woelige periode aan. De villa vervalt en de stenen worden gebruikt voor versterkte gebouwen in de omgeving. In het jaar 939 sterft Gisbert van Lotharingen op 55 jarige leeftijd bij de slag om Andernach. Zijn 25 jarige weduwe Gerberga, hertogin van Saksen, erft een van deze versterkte gebouwen: Een jachtslot en bijbehorende jachtgronden op de Proosdij. Gerberga wordt een van de machtigste vrouwen van Europa. Als dochter van Otto van Saksen en weduwe van het Lotharingse rijk (Lorraine) is ze een aantrekkelijke partij voor de West-Franse koning, Lodewijk van Overzee, haar 2e man.

Ook Lodewijk sterft en als regentes van Frankrijk heerst ze tot haar zoon meerderjarig is. Gerberga trekt zich terug in het klooster bij Reims, waar ze abdes wordt. Haar jachtslot in Klimmen vermaakt ze aan het klooster. De schenkingsakte uit 968 na Chr. is de eerste schriftelijke vermelding van het dorp Klimmen en van wijnbouw in Nederland.

Het klooster laat een kerkelijke rentmeester (een proost) het eigendom in Klimmen beheren. Het landgoed van de Proost heet in de volksmond al snel 'De Proosdij'. Rond 1650 komt de Familie Habets in Klimmen wonen. Als aan het einde van de 19e eeuw de Romeinse villa aan de Klommenderberg weer wordt ontdekt koopt burgemeester

Schoenmaekers van Klimmen het landgoed dat grenst aan de opgravingen, de Proosdij, van zijn zus, de weduwe Anna-Maria Habets.

Hij laat een nieuwe villa bouwen in classicistische stijl en kan vanuit het huis uitkijken op de opgravingen van 1893 die geleid worden door Jos Habets. Na ruim 100 jaar koopt de familie Habets in 2006 de Proosdij weer terug. Na een grootscheepse restauratie van de gebouwen is nu het landgoed aan de beurt om in ere hersteld te worden. De Proosdij wordt door het project Hortus weer onderdeel van Romeins Limburg.

2.2 Ruimtelijke Structuur

De kern Klimmen (inclusief Termaar) heeft circa 2.500 inwoners. Het is een typisch Heuvellanddorp ontstaan uit lintbebouwing langs de oude route van Heerlen naar Valkenburg en Maastricht. Aan het oude lint liggen nog veel karakteristieke historische boerderijen. Ze hebben meestal geen agrarische functie meer, maar zijn bepalend voor de beeldkwaliteit en uiting van de gemengde functies wonen en werken. Van oorsprong zijn aan het oude lint dan ook de meeste bedrijven en voorzieningen gelegen. De realisatie van het Drossaard de Limpensplein inclusief een supermarkt heeft er toe geleid dat daar een concentratie van enkele winkels is ontstaan. De school en sportaccommodatie liggen aan de rand van Klimmen tegen het buitengebied aan. Voor voorzieningen die niet in de kern gevestigd zijn, is Klimmen in sterke mate op Valkenburg georiënteerd. Door zijn inwoneraantal heeft Klimmen op dit moment nog draagvlak voor een redelijke voorzieningenstructuur waar ook de bewoners van Ransdaal gebruik van maken. Naast het oude historische lint heeft Klimmen nog een aantal andere woonbuurten en dorpsranden die op bijzondere en in reliëfrijke gebieden liggen. Hier is de relatie van Klimmen met het Heuvelland het grootst.

Het heuvelachtige buitengebied met mooie weidse uitzichten is het panoramalandschap van het Heuvelland. Door de aanwezigheid van de Natura2000 gebieden, het Geleenbeekdal, het Geuldal, de Kunderberg en een aantal gebieden in de Ecologische Hoofdstructuur is er ook veel natuur in het buitengebied. In het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" zijn alle typen landschap en natuur met hun kwaliteiten gedetailleerd beschreven.

Tevens zijn er naast vijf kastelen, ook vele monumentale boerderijen en karakteristieke huizen te ontdekken. In veel gevallen zijn deze opgetrokken uit de Kunrader kalksteen, die lokaal nog steeds gedolven wordt. Het buitengebied kenmerkt zich echter ook als economisch landschap waar nog altijd veel agrarische bedrijvigheid plaatsvindt. De agrarische ondernemers hebben in grote mate bijgedragen aan het ontstaan van het landschap en houden dit ook in stand. Akkerbouw en veeteelt liggen aan de basis van het panoramalandschap. Nieuwe vormen van landbouw, zoals fruitteelt met mooie voorjaarsbloesems, wijnbouw op gunstige hellingen aangevuld met de verkoop van ambachtelijke en/of biologische (streek)producten, leiden tot het versterken van de landschappelijke identiteit en ze vergroten bovendien de toeristische en recreatieve aantrekkingskracht.

Villa de Proosdij ligt aan de rand van de kern en een bebouwingslint, op de berg, en loopt glooiend over in het agrarisch buitengebied, nationaal landschap heuvelland.

2.3 Functionele Structuur

Het terrein is ca. 20.000 m² groot, waarvan ca. 15.000 m² wordt ingericht als Romeinse tuin met boom- en wijngaard. Op het woonhuis met zijbeuk ligt de bestemming wonen, en de functies cultuur en ontspanning. De volgende functies komen voor binnen het besluitgebied:

Woonfunctie:	Klimmenderstraat 2.
Cultuurhistorische waarde	Klimmenderstraat 2, Putweg 2
Expositieruimte/Galerij:	In de kelder van Klimmenderstraat 2
Cultuur & ontspanning	Woonhuis met zijbeuk, Klimmenderstraat 2
Horeca:	- In de zijbeuk van de Klimmenderstraat 2 (ontheffing art. 3.23 Wro voor kleinschalige horeca 19-08-2010 en exploitatievergunning art. 2.3.1.2. APV 09-09-2010); - In de bebouwing van Putweg 2 (Omgevingsvergunning voor vestigen restaurant 27-03-2014 en drank en horecavergeving 24-07-2014)
Terras	Vergunning voor 184 m ² terras. Tevens mag de tuin ondergeschikt gebruik worden voor de functies in het hoofdgebouw.(ontheffing art. 3.23 Wro en exploitatievergunning art. 2.3.1.2 APV (o.a. correspondentie 19 augustus, 07 en 09 september. 2010 en 13-11-2013)
Kantoor:	In het vigerend bestemmingsplan is voor de bebouwing locatie Putweg 2 de functie kantoor opgenomen.
Parkeren:	Er zijn ca 73 parkeerplaatsen voorhanden op eigen terrein. Het zal zelden tot nooit voorkomen dat alle functies tegelijkertijd door verschillende doelgroepen worden gebruikt. Bij een incidenteel groot evenement kan indien nodig uitgeweken worden naar de randen van de boomgaard, op eigen terrein.

De toegestane oppervlaktes en de situering van de horecavoorzieningen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Klimmenderstraat 2	Horeca		Putweg 2	Horeca	totaal
Proosdijzaal	55 m ²		Koetshuis	60 m ²	
Spantenzaal	55 m ²		Remise	80 m ²	
	110 m ²			140 m ²	250 m²
Terras	100 m ²		Terras	84 m ²	184 m²

Overzicht bestaande functies





totaalontwerp, inrichtingsplan

Parkeren



De Tuinen



Op het landgoed van Villa de Proosdij wordt gewerkt aan het herstel van de historische tuinen. De tuinen zijn onderdeel van het erfgoed en de beleving van de villa. Het is mogelijk om de tuinen te bezoeken op speciale dagen of voor groepen vanaf 10 personen op afspraak.

Ontwikkeling



Bij de inrichting en openstelling van het landgoed bestond bij de familie Habets de wens om de tuinen rond de villa die in de loop van de tijd verloren zijn gegaan te herstellen.

Door het ontbreken van de originele ontwerpen ontstond de mogelijkheid om, zonder het verleden geweld aan te doen, te kiezen voor een nieuwe benadering van de herinrichting voor het landgoed.

Door de ligging van de Proosdij binnen Romeins Zuid-Limburg ontstond het idee om op de gronden van de Proosdij een tuin te reconstrueren die zichtbaar maakt hoe de landgoedtuinen in dit gebied van het Romeinse rijk er hebben uitgezien. Niet alleen qua ontwerp, maar ook qua bewerking, plantkeuze en inrichting. Dit is een passende en historisch gegronde invulling van de gronden rondom de villa en biedt tevens de mogelijkheid een uniek en bijzonder archeologisch en botanisch project op te zetten.

De historische ligging binnen Romeins Limburg en de ideale ligging binnen hedendaags Limburg maakt dat Romeinse tuinen en Villa de Proosdij een perfecte combinatie zijn.

Om de tuinen vorm te geven is teruggesproken op kennis uit archeologische vondsten in de omgeving en de uitgebreide kennis over de Romeinse Hortus in het algemeen. Een dergelijk initiatief is voor Nederland en de Euregio uniek.

De tuinen zijn en worden gesitueerd op de helling ten oosten van Villa de Proosdij.

Een aantal tuinen is al klaar:

De Keukenkruidentuin. Deze kruidentuin staat vol met heerlijke kruiden voor onze keuken.

- De Waterput. De oude waterput is gerestaureerd en ligt verscholen tussen het groen aan het oudste gedeelte van de Villa.
- De Laan. Midden door de tuinen loopt een lange laan omzoomd door zuilvormige Jeneverbessen.
- De Pliniustuin. Deze hypodroom vormige tuin is een reconstructie van een van de tuinen van Plinius de oudere.
- De Boomgaard. De Romeinen brachten ons het fruit. Een boomgaard met kersen, appels en walnoten mag dan ook niet ontbreken.
- De Wijngaard. Buiten het fruit brachten de Romeinen ook de wijnbouw. Op het landgoed is groeien weer wijnstokken in de wijngaard.
- Het Groene Theater. Een openlucht theater met plaats voor 250 personen, met een prachtig uitzicht over het landschap.

- De Rozentuin. In deze klassieke tuin met vijverpartij gaan Romeinse Gallica en Albarozen stralen.
- De Pigmententuin. Romeinen kleurden verf en stoffen met natuurlijke pigmenten uit planten. In deze tuin komen planten en bloemen die gebruikt werden om kleurstoffen uit te winnen.
- Zowel de letterlijke als figuurlijke opbrengsten van de tuin dragen bij aan de instandhouding van het landgoed en de historische gebouwen. Zo ontstaat een duurzame exploitatie van het landgoed die niet alleen bijdraagt aan de instandhouding van de Proosdij, maar ook een steentje bijdraagt aan het historisch besef van de regio.

De Bijen



In de boomgaard staan bijenkassen. De bijen zorgen voor de nodige bevruchting in de tuinen en daarnaast leveren ze ons heerlijke honing. Onze imkers laten het proces van Honing maken en het leven in de bijenkas op speciale dagen graag aan u zien.

Druiven



Het landgoed van Villa de Proosdij kent een 2000 jaar oude geschiedenis. De eerste vermelding van het landgoed op een schenkingakte van de Franse koningin Gerberga dateert uit het jaar 968 na Chr.

In die schenkingsakte, waarbij het landgoed aan de abdij van Champagnehoofdstad Reims geschonken wordt, is er al sprake van wijngaarden. Bij de aanleg van historische tuinen is in 2015 de verdwenen wijngaard opnieuw aangelegd met 500 struiken Johanniterdruif op de Klimmenderberg. In 2017 vindt de eerste oogst plaats en wordt er volgens de traditionele champagnemethode mousserende wijn gemaakt van onze Johanitter-druiven.

Romeinse Kippen



De Romeinen brachten de kip naar Nederland. Sinds maart 2016 is na een lange zoektocht de Limburgse oerkip weer geherintroduceerd en lopen er Romeinse kuikentjes op het landgoed.

Chateau Neercanne, Daily Fresh Food, De Smidse en Villa de Proosdij hebben samen de ambitie uitgesproken om deze kip als slowfood streekproduct te introduceren. De bedoeling is dat de kip binnen 2 jaar als Limburgse delicatessen in Limburg verkrijgbaar is.

3 De toekomst van Villa Proosdij 2020 en verder

3.1 Het Toekomstperspectief

Villa Proosdij heeft zich in 2020 ontwikkeld tot één van de parels van Romeins Limburg langs de route Belgica. De historische tuinen zijn in ere hersteld en ondersteunen de beleving van het landgoed met een Romeins verleden. De ingrediënten van de tuinen en het landgoed (kruiden, Romeinse Proosdij kip, druiven/wijn) hebben hun plaats veroverd in het Limburgs culinair landschap. De Romeinse wachttorens is als een feniks uit zijn as herrezen en kijkt uit over het landgoed en Parkstad.

Villa de Proosdij is een Romeins belevenislandgoed waar je elkaar kunt ontmoeten op cultureel, culinair en sociaal terrein en kennis kunt vergaren over het Rijke Romeinse leven in al zijn facetten. Het is een kenniscentrum voor de Romeinse keuken.

Villa Proosdij is ook geworteld in de Klimmense gemeenschap. Dit uit zich in de betrokkenheid van de basisschool/jeugd met de ontwikkeling van de kip en het aanplanten van de tuinen en het jaarlijks terugkerende open deur dagen die in het teken kunnen staan van de wijnoogst of andere evenementen.

Villa de Proosdij maakt onderdeel uit van een netwerk van ondernemers op het terrein van Leisure die de bedrijvigheid wil stimuleren

3.2 Plannen in 2 fases:

Fase 1:

De bestaande situatie voor zover nog niet gebeurd juridisch borgen (omgevingsvergunning/wijzigings- of afwijkingsbesluit)

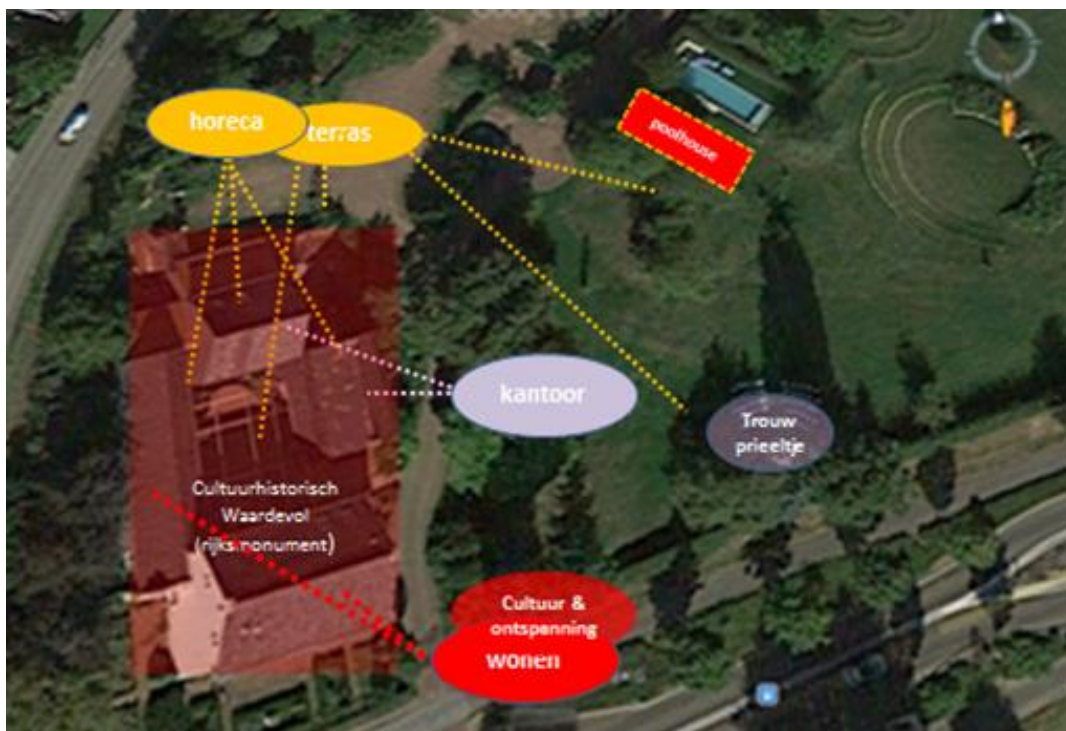
Fase 1b:

De gewenste toekomstige ontwikkelingen op korte termijn borgen/mogelijk maken binnen de huidige mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan (terrasruimte duiden, bergruimte en beperkte bestemmingscorrectie van agrarisch naar tuin).

Fase 2:

De gewenste toekomstige ontwikkelingen op middellange termijn (2-5 jaar) zo nodig borgen via een bestemmingsplan procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing ziet vooral toe op fase 1a en 1b te weten de bestaande situatie ruimtelijk vastleggen.



FASE 1:

Horeca:

- Exploitatievergunning art. 2.3.1.2. APV Klimmenderstraat 2 (09-09-2010)
 - Kleinschalige horeca rondom rechtmatig uitgeoefende functies als galerie/expositie, trouwlocatie tot max 2 uur na de trouwplechtigheid of “kunst” evenementen
 - Kleinschalige evenementen voor max 3 andere evenementen max 2 dagen per keer
 - Drank en Horecavergunning voor proosdijzaal 55m2, spantenzaal 55 m2, terras 100 m2
- Er is een drank en horecavergunningen voor Putweg 2 (27-04-2014);
- Horeca en Galerij voor de Klimmenderstraat 2; (Exploitatievergunning ex art. 2.3.1.2 APV 09-09-2010 en drank en horecavergunning 24-07-2014)
- Voor beide locaties is een omgevingsvergunning/ontheffing verleend. Zijvleugel Klimmenderstraat 2 (Ontheffing ex art 3.23 Wro kleinschalige horeca, 19-08-2010) en putweg 2 (omgevingsvergunning restaurant 27-03-2014)
- Activiteiten binnen en buiten vastleggen (terras, evenementengazon)

Deze functies passen binnen de gewenste doelen van de gemeente zowel op het terrein van behoud monumenten, her invulling landgoederen, bevorderen recreatie en toerisme en het verankeren van de cultuur historische waarden, het zichtbaar maken van het Romeins verleden en hiermee de regionale en Limburgse identiteit.

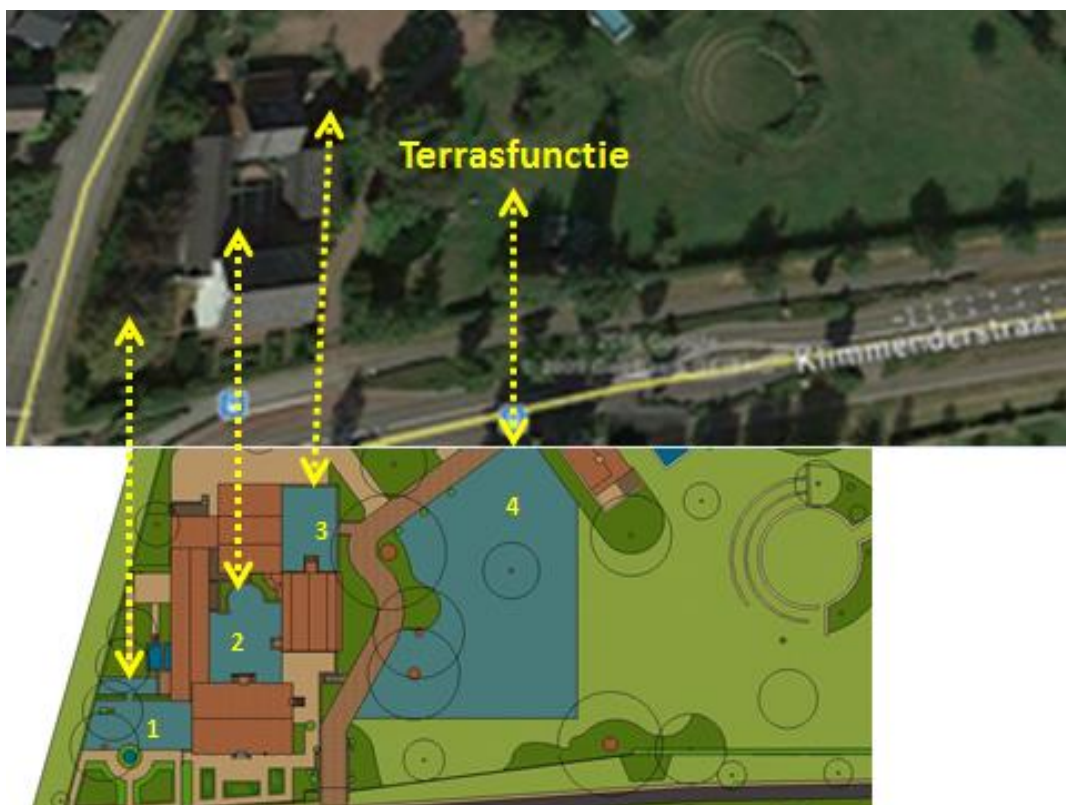
Terras:

De gemeente heeft ingestemd met de terrasfunctie zowel bij Klimmenderstraat 2 als Putweg 2 en aangegeven dat dit realistisch en ruimtelijk inpasbaar is. Deze onderbouwing ondersteunt deze visie. Aan de voorzijde hoek Klimmenderstraat 2 - Putweg 2, bij de oude waterpunt, tussen de kruidentuin zal een klein terras ingericht worden voor de dagrecreanten/passanten voor lichte horeca ter ondersteuning van de winkel/theehuis wat

in pandig in de Klimmenderstraat 2 gevestigd wordt. Dit past binnen de al vergunde m² terras van 100 m² en 84 m².

Tuin:

De Tuin (niet zijnde de openbare-/Romeinse tuin) kan gebruikt worden voor de activiteiten die in het hoofdgebouw (o.a. horeca, galerij, huwelijken). Om meer duidelijkheid en transparantie te creëren is het wenselijk een aantal zaken rondom het gebruik van de tuin (zoals terras, huwelijken etc.) duidelijker aan te geven. Het verdient te voorkeur om een deel van de tuin terras/horecafunctie toe te kennen. De wens is om tuin/buitenterrein zo multifunctioneel te mogen gebruiken. Dit zal vooral in de lente/zomer periode zijn bij goed weer. Normaal zijn er tussen de 25-150 personen, soms tot maximaal 250 personen. Een enkele keer per jaar een groter evenement max. 500-1000 bezoekers verspreid over de hele dag. Voor een groter evenement (≥250 personen) wordt aansluiting gezocht bij de APV en zal een evenementenvergunning worden aangevraagd.



Fruitbomen en wijngaard (agrarisch)

Deze voorzieningen liggen in het gebied met de bestemming agrarisch en voldoen hiermee aan het bestemmingsplan.

Romeinse Tuin:

Tevens ligt een gedeelte van de Romeinse tuin op agrarisch terrein. Los van de vraag of dit wel of niet strijdig gebruik zou zijn is het wenselijk hierin eenduidig te zijn en ook dit deel onder de bestemming tuin te brengen. Het landgoed is voor het publiek toegankelijk. Binnen de aanduiding voor de 'openbare tuin' zijn op dit moment andere bouwwerken aanwezig die niet zijn vergund maar die na vaststelling van het bestemmingsplan passen binnen de ter plaatse van de aanduiding toegestane andere bouwwerken die naar aard,



omvang en functie passen binnen de bestemming en aanduiding. Binnen de genoemde aanduiding zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.

FASE 1b:

Vooralsnog wordt voor de korte termijn afgezien van een boetiek hotel. Dit mede gezien het niet verlenen van gemeentelijke medewerking voor de verplaatsing en nieuwbouw van de huidige wooneenheden in het Rijksmonument naar een locatie aan de Putweg met aangrenzende lintbebouwing.

B&B kamers

Wel wordt ingezet op de ontwikkeling van in eerste instantie een drietal luxe B&B kamers. Twee B&B-kamers komen op de bovenverdieping zijvleugel Klimmenderstraat 2 (ca 30 m² en 55 m²), horeca kan hier dan eraf, benedenverdieping blijft horeca gehandhaafd). In totaal zijn maximaal 8 B&B-kamers toegestaan met maximaal 30 slaapplekken. Voor de realisering van een eventuele B&B in het poolhouse is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Hiervan mag gebruik worden gemaakt onder een aantal voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat het genoemde maximum aantal kamers en slaapplekken niet mag worden overschreden. Met de ontwikkeling in de bestaande bebouwing wordt de instandhouding van het rijksmonument geborgd. Er zijn voldoende parkeerplaatsen op het terrein aanwezig (ca 73) en deze ontwikkeling heeft verder geen infrastructurele gevolgen en vormt geen belemmering voor de omliggende omgeving.

Inpandige winkel streekproducten:

Er komt een kleine inpandige winkel (22m²) voor de verkoop van ter plaatse gemaakte goederen en eigen streekproducten.

Bijgebouw buitenberging (ca 45 m²).

De berging is voorzien aan de laan en daarmee binnen het huidige gebied waar bebouwing is toegestaan. Om de bebouwing op het terrein geclusterd te houden is de berging voorzien in de nabijheid van het poolhouse. Voor wat betreft het aanzien van de berging wordt aangesloten bij het poolhouse. De maatvoering is als volgt: diepte 4 meter, breedte

11 meter en hoogte 3 meter. De berging is toegestaan binnen een vlak dat op de verbeelding is aangeduid middels een specifieke bouwaanduiding.

De berging is bedoeld voor stalling van materieel voor onderhoud van de tuinen en agrarische activiteiten (boomgaard en wijngaard). Hiermee hebben burgemeester en wethouders in principe al ingestemd met dien verstande dat de invulling van de hoofdgebouwen (destijds geopperd boetiekhotel) gerealiseerd is. Met de nieuwe inzichten wordt het hoofdgebouw ook volledig gebruikt ten behoeve van het totaal functioneren van het landgoed. Binnen de bestaande bebouwing is geen plek voor een berging. Ook gezien de noodzakelijke gereedschappen (onder andere een tractor) is een berging binnen het bestaande rijksmonument niet mogelijk of wenselijk.



Berging

FASE 2:

Bouw van een Romeinse wachttoren

In het kader van het zichtbaar maken van het Romeinse verleden wat in de beleidsdocumenten van gemeente, regio en provincie wordt nagestreefd en het IBA-parkstad programma met HET land van Kalk is er het idee om de Romeinse wachttoren die in Klimmen gestaan heeft terug te brengen

Romeinse wachttorens bestaan in ontelbare vormen en soorten. Gedacht wordt aan een toren met een grondmaat van 7x7 meter en 12 meter hoog. In de regels is de realisering van de toren afhankelijk van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7 van de regels). De maximaal toegestane oppervlakte is met 110 m² ruimer dan de genoemde oppervlakte van 7x7 m², maar deze maat is opgenomen om bij de nadere uitwerking

voldoende flexibiliteit te hebben. Hij is voorzien binnen een op de verbeelding aangegeven 'wetgevingzone'.

Impressie Romeinse toren:



Doorontwikkeling B&B

Indien daartoe op termijn mogelijkheden bestaan door herinvulling van de bestaande bebouwing kan de B&B doorgroeien naar maximaal 8 kamers met maximaal 30 slaapplekken. In de Romeinse wachttoren zijn B&B-kamers niet toegestaan, tenzij gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7 van de regels.

3.3. Sprinthills, netwerk van samenwerkende ondernemers

Villa de Proosdij gelooft in samenwerking met ondernemers in de regio en maakt onderdeel uit van de Stichting Sprinthills. Deze stichting fungeert als monitor en netwerk van ondernemers met als doelstelling de bedrijvigheid binnen de leisure sector te stimuleren. De basis van Sprinthills wordt gevormd door een kopgroep van ondernemers waarvan Villa de Proosdij een van de aanjagers is.



Uit een aan de Open Universiteit verstrekte onderzoeksopdracht blijkt dat 51% van de gasten die Zuid Limburg bezoeken in hoge mate geïnteresseerd zijn in de historie en het cultureel erfgoed. Verder gaf 53% aan bijzondere belangstelling te hebben voor het Romeins Verleden. Villa de Proosdij pakt samen met de andere Spinthill-partners deze marktkansen op.

De goed geïllustreerde syllabus "Marktkansen voor het Romeins Verleden" gaat in op de impact van deze productinnovatie- gebaseerd op ons rijke verleden- op de economische bedrijvigheid.

Inmiddels:

- Zijn er ruim 20 ondernemers uit Voerendaal en omringende gemeenten (Simpelveld, Gulpen-Wittem) actief aan de slag gegaan met het onderwerp Romeins Verleden.
- Heeft Parkstad, bij monde van haar directeur, Sprinthills gevraagd een conceptplan op te stellen om in de naaste toekomst meer ondernemers te betrekken en het thema cross-sectoraal te verbinden.
- Zijn er verbindingen gelegd met o.m. archeologen, heemkunde verenigingen, IKL die hun kennis en expertise in brengen
- Heeft de gemeente Simpelveld een pilotproject Romeins Verleden laten uitvoeren.
- Zijn ook met onderwijs w.o. Zuyd Hogeschool projecten opgestart en nog steeds in ontwikkeling.
- Heeft dit geleid tot een prettige samenwerking binnen IBA projecten en het thema Land van Kalk
- Participeren Sprinthills en Villa De Proosdij in een projectgroep van de RWTH Aachen die zich richt op de marktkansen in het buitengebied dat aansluit op het stedelijke Aachen met als kernpunt het thema Romeins Verleden en de daaraan gekoppelde architectonische en economische kansen, dit in aansluiting op landschapsontwikkeling.

4. Beleidskader

4.1 Inleiding

De gemeentelijke en regionale ambities en doelen liggen vast in diverse beleidsdocumenten. Bij de lokale vertaalslag is ook rekening gehouden met provinciaal, rijks en Europees beleid. Het meest recent en richtinggevend document is de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2020. In de omgevingsvisie is het eerder vastgesteld sectoraal beleid integraal verwerkt. Verder bieden de bestemmingsplannen uit 2013 voldoende aanknopingspunten en de beleidsdocumenten die daarbij zijn gebruikt zoals o.a. Natuur en Landschapsvisie, Kadernota archeologisch landschapspark Voerendaal, Kadernota Agrotourisme, Ontwikkelingsvisie Land van Kalk, Visie verblijfsrecreatie Intergemeentelijke structuurvisie regio Parkstad Limburg "Ruimte van Park naar stad", Strategische visie op toerisme Parkstad.

4.2 Beleidskaders: Europa, Rijk, Provincie Regio en gemeente

Het Rijks en Europeesbeleid zijn geïntegreerd in het gemeentelijk beleid. Volledigheidshalve een korte toelichting rondom het archeologie en monumentenbeleid.

- Europa: Wet op de archeologische monumentenzorg, Europese richtlijnen en het verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is erop gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden.

Doorvertaling naar Nederlands beleid

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007). De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen volgens het principe: 'de verstoorder betaalt'. De Wet op de archeologische monumentenzorg is onderdeel van de Monumentenwet 1988.

In gemeentelijke bestemmingsplannen zijn beschermende regelingen opgenomen voor de aanwezige en te verwachten archeologische waarden, uitgesplitst naar de toegekende waarde (hoog, middelhoog, laag).

- Rijk: Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

De modernisering monumentenzorg is gebaseerd op 3 pijlers:

1. Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening:
Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijkere rol spelen.

2. Krachtigere en eenvoudiger regelgeving:
Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.
3. Bevorderen van herbestemmingen:
Historische gebouwen, complexen, terreinen en landschappen kunnen hun functie en daarmee hun gebruik verliezen. Dit kan leiden tot verval waardoor belangrijke cultuur-historische waarden verloren gaan. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud. Eigenaren kunnen hiervoor subsidie krijgen, zowel voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor een nieuwe bestemming als voor het wind- en waterdicht houden van de monumenten tijdens de ontwikkeling.

Concreet heeft de modernisering geleid tot aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Visie erfgoed en ruimte, de afbouw van aanwijzing beschermde stads- en dorpsgezichten en, misschien wel het belangrijkste: een verandering in de manier van denken: cultureel erfgoed als belangrijke factor en kans in ruimtelijke ontwikkelingen. Het is dus essentieel dat ruimtelijke ordening en erfgoed elkaar in een vroeg stadium van het plantraject vinden. Cultuurhistorische waarden zullen daarvoor bewust meegenomen moeten worden in de planvorming.

In de bestemmingsplanen zijn regelingen opgenomen voor de bescherming van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen (rijksmonumenten, karakteristiek/beeldbepalende objecten) en patronen (verkavelingen, wegen en paden), alsmede voor de bescherming van aanwezige kleinschalige landschapselementen en hoogstamboomgaarden. Daarnaast zijn mogelijkheden voor een doelmatig hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen(complexen) opgenomen (ruimere bestemmings-omschrijving, wijzigingsmogelijkheden).

- Rijk: Monumentenwet 1988

De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. Deze wet heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwde of archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Daarnaast geeft de Monumentenwet voorschriften voor het “wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen” van een beschermd monument. Die voorschriften houden in dat er niets aan het monument mag worden veranderd zonder voorafgaande vergunning.

In de bestemmingsplannen zijn regelingen opgenomen voor de bescherming van de in het buitengebied aanwezige rijksmonumenten en molenbiotoop.

Provinciaal beleid

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg als onderdeel van een integrale omgevingsvisie het POL 2014 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld. Op 16 januari 2015 is het POL 2014 in werking getreden.

Zonering Limburg.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- Stedelijk centrum,
- Bedrijventerrein,
- Overig bebouwd gebied

In het landelijk gebied gaat het om de zones:

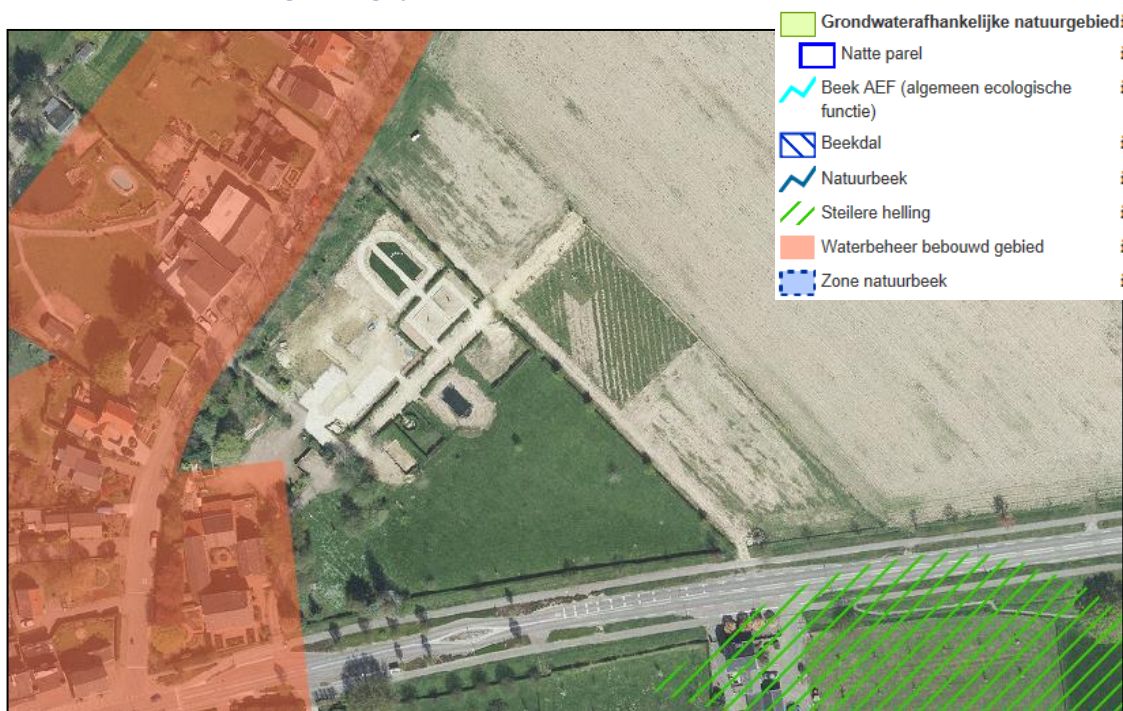
- Goudgroene natuurzone,
- Zilvergroene natuurzone,
- Bronsgroene landschapszone en
- Buitengebied

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de zone 'Buitengebied'. Het hoofdgebouw is gelegen binnen 'overig bebouwd gebied' en een smalle strook aan de westzijde is gelegen in de Bronsgroene landschapszone.

Daarnaast is een groot deel van het plangebied gelegen binnen het Nationaal Landschap Zuid Limburg.



Uitsnede POL-kaart Zonering Limburg op luchtfoto



POL kaart Regionaal watersysteem op luchtfoto

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het omgevingsbeleid is er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten als onderdeel van de kernwaarden van het Nationaal Landschap te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits').

Er wordt gewerkt vanuit algemene kwaliteitsprincipes zoals dynamisch voorraadbeheer, de Ladder van duurzame verstedelijking en hergebruik van monumentaal erfgoed.

In de Omgevingsverordening is een motiveringsplicht opgenomen die gemeenten vraagt om in de toelichting op nieuwe bestemmingsplannen (voor onderdelen van het beschermingsgebied) aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied is omgegaan. Bij verlies van natuurwaarden in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is compensatie aan de orde, verder uit te werken in de Beleidsregel Natuurcompensatie. Binnen het plangebied is geen sprake van natuurwaarden die verloren gaan.



Uitsnede POL kaart Landschap en cultuurhistorie

Vrijetijdseconomie.

Voor het plangebied zijn de ambities op het gebied van vrijetijdseconomie van belang. De ambitie is een gezonde vrijetijdseconomie die het A-merk imago van Limburg behoudt, versterkt en benut. In Limburg is er voor haar gasten en bewoners onder andere:

- een uitgebreid, aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan verblijfsaccommodatie, voorzieningen, een samenhangende recreatieve infrastructuur, evenementen en recreatief-toeristische concepten
- een voor beleving toegankelijke natuur en landschap

De opgave ligt in het versterken van de identiteit van de Limburgse vrijetijdseconomie en het benutten en verbinden van de verschillende krachten en kwaliteiten van te onderscheiden deelgebieden. Meer regionale slagkracht is nodig om tegemoet te komen aan de veranderende consumentenwensen en Limburg aantrekkelijk te laten worden voor (nieuwe) doelgroepen.

Het aanbod aan vrijetijdsparken en campings in Limburg is ruim en kent nog steeds een gestage uitbreiding. De behoefte aan kwantitatieve groei is echter beperkt, de markt is verzadigd en heeft het

karakter van een verdringingsmarkt. Limburg scoort in nationaal perspectief nog niet slecht, maar de bezettingsgraad van huisjesterreinen laat wel een stevige daling zien. De sector moet in zijn algemeenheid een forse kwaliteitsslag maken om in te spelen op de veranderingen in de vraag en om terreinen beter te profileren. Kortom: ook in de verblijfsrecreatie is er sprake van een transformatieopgave.

Het aanbod van verblijfsaccommodaties mag alleen worden uitgebreid als de uitbreiding kwalitatief echt goed is en extra vraag genereert. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Initiatieven die niet het gewenste kwaliteitsniveau hebben of die een bedreiging vormen voor landschappelijke kwaliteiten of natuurlijke kwaliteiten worden niet ondersteund. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt bij voorkeur gebruikgemaakt van leegstaande beeldbepalende objecten en monumenten. Regionale toeristisch-recreatieve visies vormen de basis voor uitvoeringsafspraken over kwantiteit en kwaliteit van de verblijfsrecreatie.

In dit geval is geen sprake van een nieuw initiatief, maar van een juridisch-planologische regeling van eerdere vergunde activiteiten, aangevuld met enkele nieuwe initiatieven en toekomstplannen, die een bijdrage leveren aan een kwalitatieve opwaardering van de accommodatie.

Regio Parkstad

De ontwikkelingen van Landgoed Villa de Proosdij sluiten aan bij de ambities van IBA Parkstad met IBA land van kalk (2020) en de Route Belgica en de 3 hotspots thermen, villa proosdij, derlon diamanten.

- Intergemeentelijke Structuurvisie Regio Parkstad Limburg "ruimte voor park & stad"

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de regio Parkstad is in 2009 vastgelegd in de Structuurvisie Parkstad Limburg 2030. De Structuurvisie schetst die ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen. Want de lijnen die deze visie uitzet vormen géén strak keurslijf, maar biedt veel meer een aanzet om met alle partijen - markt, overheden en bewoners - samen te werken, ideeën te genereren en kansrijke initiatieven met veel draagvlak op te starten. De structuurvisie kent zes pijlers die samen het fundament vormen van de inhoudelijke keuzes en zullen steeds als toetssteen gebruikt worden bij ontwikkelingen en initiatieven van de vier grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen.

De zes pijlers zijn: landschap leidt, één hoofdcentrum, energie als fundament, netwerk van Park en Sta, buitenring = Parkstadring, economische slagader N281.

Dit alles is vertaald naar zeven ontwikkelingszones: Noordflank, Oostflank, Zuidflank, Westflank, Gravenrode, Via Belgica en Herstructurering stedelijk gebied. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de ontwikkelingszone Via Belgica. Voor de Via Belgica, een internationale werktitel voor de naamloze Romeinse heirbaan, is het idee om van deze historische as de verbindende schakel te maken in het beleven van de gemeenschappelijke Romeinse geschiedenis en als cultuurhistorisch product te ontwikkelen. Daarnaast kan deze as ook dienen als beeldmerk.

- Strategische visie op het toerisme van Parkstad

Voor een betere positie en een hoger rendement dient Parkstad zich in de toekomst meer te ontwikkelen als verblijfsdestinatie (met een groter markt bereik en hogere bestedingen per persoon per dag). Parkstad moet zich daarbij qua invulling onderscheiden van het Heuvelland en Maastricht. Het klassieke Zuid-Limburgse landschap is in de regio ruim aanwezig. Het benutten hiervan is belangrijk voor de beeldvorming, terwijl dit relatief geringe investeringen vergt. Daarnaast moet Parkstad ook zijn eigen rijke cultuur en cultuur-historische verleden

durven in te zetten. Ook voor de agrarische sector zijn kansen aanwezig in de toeristische sector en vooral in het verblijfstoerisme. Met name shortbreaks met een groter marktbereik en hogere bestedingen per persoon per dag.

De Strategische Visie is gebaseerd op de Parkstad Ring en circa 20 daaraan gekoppelde toeristische attracties en gebieden, respectievelijk rode en groene clusters genoemd. Binnen de gemeente Voerendaal is sprake van 2 groene clusters, te weten het Historisch Landschapspark en het Land van Kalk. De desbetreffende gemeenten is verzocht om visies en/of plannen voor de binnen hun grondgebied aanwezige clusters uit te werken.

- IBA-Land van Kalk 2020

Het Land van Kalk kent een fascinerende geschiedenis vanaf de Romeinen (Via Belgica en Villa Voerendaal), de Middeleeuwse kastelen en hoeves tot de 19e eeuwse kalkdorpen. Het Land van Kalk is het Euregionale plateau van Kunradersteen, dat loopt van Aken via Bocholtz tot Voerendaal. Dit gebied heeft grote kwaliteiten: het unieke natuurgebied Kunderberg, de plateau's met adembenemende vergezichten, de monumentale Kundersteengebouwen, de mooie producten zoals het fruit en de wijn die van bijzondere kwaliteit zijn vanwege de kalkbodem.

- Project Oerland van Kalk

Het project Oerland van kalk transformeert dit (bijna) vergeten gebied binnen Voerendaal en Simpelveld naar **een duurzame locatie voor bezinning en inspiratie**. Recreatieverblijven worden als het ware **“in de randen” van het plateau** geschoven zodat je **op een unieke manier van het prachtige landschap kunt genieten**. Het project Oerland van Kalk creëert een volwaardig verblijfsgebied waar stad & land elkaar ontmoeten, waar cultuur & natuur samen worden beleefd. Er ontstaat een nieuwe economie door duurzame bedrijvigheid, natuurversterking en landbouwhervorming met elkaar te verbinden.

De gemeentelijke ambities

De door de gemeente geformuleerde kansen, doelen en ambities zijn samengevat:

Recreatie en Toerisme

- Stimuleren en faciliteren van toeristisch-recreatieve ontwikkelingen die inspelen op de identiteit van Voerendaal. Onder andere het beleefbaar maken van het Romeins verleden, (Rijks)monumenten en karakteristieke panden, het beleefbaar maken van het panoramalandschap en de daarin uitgeoefende agrarische bedrijfsvoering, zoals de wijnbouw en fruitteelt, en het herkenbaar houden van de oude dorpslinten
- Ruimte bieden voor nieuwe initiatieven op het gebied van kwalitatief onderscheidende en/of innovatieve vormen van recreatie- en verblijfsaccommodaties. Nieuwe initiatieven die het verrassend ontmoeten versterken met een accent op de identiteit van Voerendaal willen wij daarom graag faciliteren. Kansen benutten om leegstaand vastgoed een kwalitatieve transformatie te geven. Daarnaast biedt het toegevoegde kansen voor het (sociaal) functioneren van de gemeenschappen.
- Ruimte bieden aan verblijfsvormen en vormen van dagrecreatie ten behoeve van gasten die komen om te onthaasten in een mooie landschappelijke omgeving (verblijven, wandelen, fietsen) in een typische Bourgondische gemoedelijkheid. Daarbij

worden criteria gehanteerd als kleinschaligheid, innovatie, diversiteit, exclusiviteit, spreiding en de mate van verbinding met cultuurhistorische waarden.

- Het aanbieden van een goed onderhouden en ingericht routenetwerk voor wandelaars en fietsers, met *attractieve start- en rustpunten* en verbindingen met Parkstad en het Heuvelland

Evenementen, Branding & Identiteit

Evenementen zijn van groot belang voor de levendigheid en biedt kansen voor ondernemers vooral indien deze een relatie hebben met de identiteit van de gemeente Voerendaal en bijdragen aan het toeristisch profiel, waaronder het land van Kalk en het Romeins Verleden.

Cultuurhistorie en Monumentenbeleid

- Als er sprake is van monumentaal en karakteristiek vastgoed, kan vanwege de sterke relatie met het landschap de kans worden benut voor kwalitatief toeristisch-recreatief hergebruik
- Aan rijksmonumenten en aan karakteristieke gebouwen verruimde gebruiksmogelijkheden bieden (afwijkingsmogelijkheid bestemmingsplan), teneinde een meer rendabele exploitatie van deze objecten mogelijk te kunnen maken.

Landschap, historische linten en randen van de kern

- Ruimte bieden in historische linten waarmee kansen gecreëerd worden voor herstructurering van monumenten en/of leegstand vastgoed en verbetering van de beeldkwaliteit in dit lint.
- Landschap:
- Natuur en landschap zijn de economische drager voor de agrarische sector en recreatie en toerisme. Er is ruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande toeristisch-recreatieve voorzieningen. Intensivering door fruitteelt met mooie voorjaarsbloesems of wijnbouw op gunstige hellingen leidt weliswaar tot een andere vorm van landbouw, maar vergroot de toeristische en recreatieve aantrekkingskracht.
- Uitgangspunt is het behouden en daar waar mogelijk verbeteren van het mooie Voerendaalse landschap. Op het gebied van Recreatie en toerisme staan voorop het uitvoeren van projecten gericht op landschaps- en structuurverbetering en het combineren van natuurontwikkeling (EHS) met recreatieve ontwikkeling (aan routestructuren). Welwillendheid wordt getoond bij kleinschalige toeristische ontwikkelingen, zoals bed&breakfasts, pauzeplaatsen en verkooppunten van streekproducten;
- Het (bijna) vergeten gebied oerland van kalk transformeren naar een duurzame locatie voor bezinning en inspiratie. Recreatieverblijven worden als het ware “in de randen” van het plateau geschoven zodat je op een unieke manier van het prachtige landschap kunt genieten.
- Het verbeteren van de kwaliteit van de natuurlijke overgang tussen de bebouwing van de dorpen en het buitengebied onder andere door het aanbrengen van karakteristieke hoogstam boomgaarden, hagen en heggen.

Ondernemerschap

- Het voeren van een actief en positief ondernemersbeleid De beweging van inwoners en ondernemers wordt benutten de potenties van de dorpen en het landschap. Het

integraal functioneren van de leefomgeving staat centraal en de gemeente levert hierin maatwerk. Dit kan zijn als coach

- Initiatieven voor commerciële voorzieningen worden ondersteund door beleid te vereenvoudigen en meer ruimte te bieden. Het kan wel! Het belemmeren van ontwikkelingen die bijvoorbeeld een oplossing kunnen bieden voor leegstand en een ontmoetingsfunctie hebben is niet in het belang van de kwaliteit van de leefomgeving. Er zijn kansen voor slimme combi-concepten. Bijvoorbeeld het aanbieden van diensten en verkopen van (ambachtelijke en/of biologische streekproducten.
- Verbinden stimuleren zowel tussen ondernemers onderling als ondernemers met de gemeenschap. Initiatieven hebben een meerwaarde indien ook toegevoegde waarde voor het functioneren van de gemeenschap ontstaat. Daardoor ontstaat de mogelijkheid voor perspectiefvolle cross-overs tussen bijvoorbeeld horeca, streekproducten (culinair genieten), gezondheid, landschap, cultuurhistorie en evenementen.

Samenvattend

- Villa de Proosdij met een combinatie van horeca, B&B, verkoop streekproducten Romeinse beleefstuinen, expositie/galerie en cultuur, stimuleert de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen en speelt in op de identiteit van Voerendaal door het beleefbaar maken van het Romeins verleden,
- Lokale Evenementen bieden een bijdrage aan het gewenste toeristisch profiel en identiteit van Voerendaal.
- Villa de Proosdij is een van de “landmarks” in het Romeins landschap en een geeft een kwalitatieve impuls en toegevoegde waarde aan de ruimtelijke, architectonische en cultuurhistorische beleving van ons landschap.
- De overgang van de kern naar het panorama landschap en de beleving daarvan krijgt een kwaliteitsimpuls met de aanleg van de Romeinse tuinen, de boomgaard, wijndruiven en hagen en het herkenbaar houden van de dorpslinten.
- De ontwikkeling van het landgoed Villa de Proosdij draagt bij aan de coöperatieve samenwerking tussen ondernemers, instellingen voor cultureel erfgoed en landschapsontwikkeling, onderwijs en de gemeenschap geeft hiermee een belangrijke impuls aan de economische en toeristische bedrijvigheid en de vitaliteit en kwaliteit van de gemeenschap en leefomgeving.

5. Randvoorwaarden

5.1 Milieuaspecten

Bij een ruimtelijke ontwikkeling zoals de voorliggende zijn er mogelijk een aantal wettelijke bepalingen op het gebied van milieu waaraan dient te worden getoetst. Daarnaast dient in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning of het vaststellen van een bestemmingsplan sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hierop wordt in deze paragraaf ingegaan.

5.1.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van (incidentele) bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen.

In dit geval is geen sprake van realisering van milieugevoelige functies. Nader onderzoek naar de kwaliteit van bodem en grondwater is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie:

De kwaliteit van bodem en grondwater vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkelingen.

5.1.2 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke (spoor)weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. De uitbreiding van horecavoorzieningen en/of realisering van verblijfsrecreatie betreft geen geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek vanwege weg- en/of spoorwegverkeerslawaaï is daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek in dit kader is daarom ook op dit punt niet aan de orde.

Conclusie:

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land. Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project 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 (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

De beperkte toename van verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkelingen ligt beduidend lager dan de verkeersgeneratie als gevolg van de bouw van 1.500 woningen. Er kan dan ook worden gesteld dat de ontwikkelingen niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Volgens de kaarten van de Atlas Leefomgeving is in 2015 ter plaatse de concentratie PM_{2,5} 11,08 µg/m³, de concentratie PM₁₀ 18,09 µg/m³ en de concentratie NO₂ 14,6 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en PM_{2,5} 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van de Atlas Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de beoogde ontwikkelingen. Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren.

5.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat er zich in of nabij het plangebied geen risicobronnen bevinden. Er zijn geen leidingen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Wel vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de rijksweg A79. De veiligheidszone van het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶) van de A79 bedraagt 0 meter. Er is dus geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour buiten de weg. Wel is het invloedsgebied van het groepsrisico van 900 meter voor de A79 over het plangebied gelegen. Voor een zone van 200 m uit de weg geldt een volledige verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR) en dient bij nieuwe ontwikkelingen een berekening van het groepsrisico uitgevoerd te worden. Voor het gebied buiten de 200 m is een berekening van het groepsrisico overbodig. De verantwoordingsplicht in deze situaties omvat uitsluitend de beschouwing en verantwoording van de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de mogelijkheden voor de rampbestrijding en de zelfredzaamheid van de mensen in dit invloedsgebied.

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van de weg, waardoor een volledige verantwoording van het groepsrisico niet nodig is. De mogelijkheden voor bestrijding van een ramp als gevolg van een incident op de A79 worden door de beoogde ontwikkelingen niet aangetast. De locatie blijft van twee zijden goed bereikbaar voor hulpdiensten. De bezoekers van de accommodatie binnen het besluitgebied worden in het algemeen als zelfredzaam beschouwd.

Conclusie.

Externe veiligheidsaspecten vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

5.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de

Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. Een “rustige woonwijk” is een woonwijk die is (wordt) ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging.

Omdat het besluitgebied is gelegen aan de Klimmenderweg en aan deze weg naast woningen ook diverse bedrijven zijn gelegen, is sprake van een gemengd gebied als bedoeld in de genoemde VNG-brochure. Dit betekent dat de in de brochure genoemde richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd.

Voor cafés, restaurants en hotels/pensions geldt een richtafstand tot woningen binnen een rustige woonwijk van 10 meter voor geluid en geur ten opzichte van nabijgelegen woningen. Omdat in dit geval sprake is van gemengd gebied bedraagt de richtafstand 0 meter. Ook als uitgegaan zou moeten worden van de richtafstand van 10 meter zou dit geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkelingen, aangezien binnen 10 meter vanaf de inrichting geen woningen van derden zijn gelegen.

Conclusie.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

5.1.6 m.e.r-(beoordeling)

Wet milieubeheer.

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen: a. die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu; b. ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

Besluit milieueffectrapportage.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie. In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: ‘op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben’.

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient dus bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit milieueffectrapportage, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Toets m.e.r.-plicht.

In het plangebied wordt een bestaande verblijfs- en dagrecreatieve voorziening met horeca beperkt uitgebreid. Geen van de categorieën in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is hierop van toepassing. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. Geen van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is van toepassing op de beoogde ontwikkelingen. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Omdat de beoogde ontwikkeling niet voorkomt in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is een vormvrije m.e.r.-beoordeling eveneens niet noodzakelijk.

5.2 Planologische aspecten

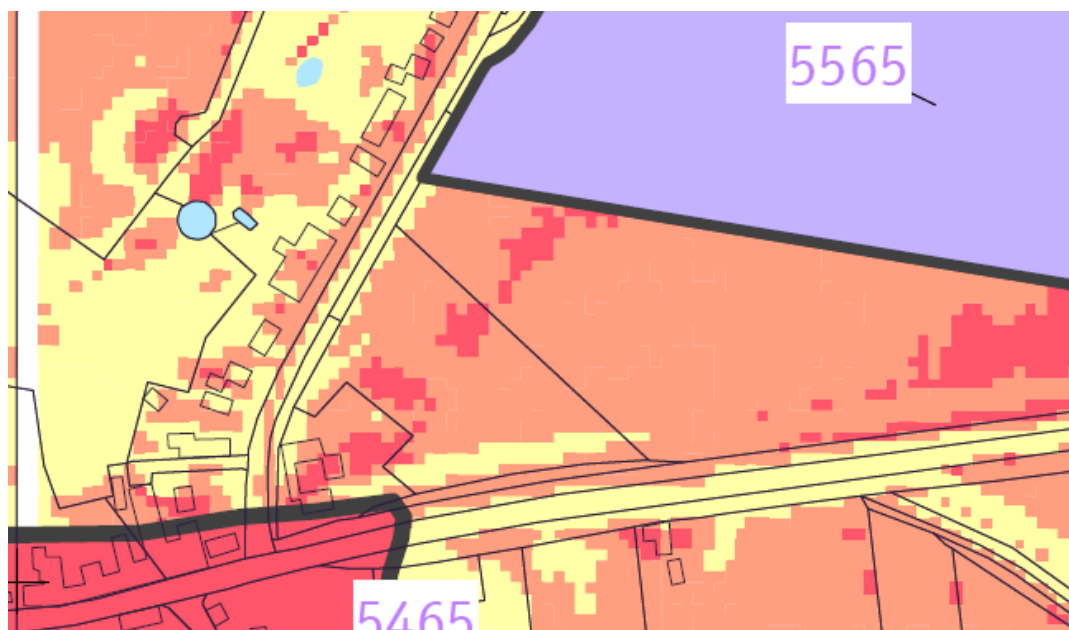
In deze paragraaf wordt nader ingegaan op planologische aspecten die van belang zijn bij de ontwikkeling van Landgoed Villa de Proosdij. Er dient in het kader van het vaststellen van een bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening te worden betracht. Om die reden moeten er mogelijk een aantal onderzoeken worden uitgevoerd, waarop in deze paragraaf wordt ingegaan.

5.2.1 Archeologie en cultuurhistorie:

5.2.1.1 Archeologie

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Voerendaal kan worden opgemaakt dat binnen het plangebied drie zones zijn met een hoog (bij het rijksmonument), middelhoog en lage verwachtingswaarde. Daarnaast is het besluitgebied gelegen binnen provinciaal archeologisch aandachtsgebied.

De middels deze ruimtelijke onderbouwing en de te verlenen omgevingsvergunning beoogde ontwikkelingen leiden niet tot bodemverstoringen dieper dan 40 cm <mv. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.



archeologische verwachting

- gebied met een hoge archeologische verwachting
- gebied met een hoge archeologische verwachting: historische (dorps-)kernen
- gebied met een middelhoge archeologische verwachting
- gebied met een lage archeologische verwachting

5.2.1.2 Cultuurhistorie

Op grond van het bepaalde in artikel 3.6.1, lid 2 van het Bro, dien in een ruimtelijk plan een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De boerderij aan de Klimmenderstraat 2 is een rijksmonument (monument nummer 507161). In een traditioneel-ambachtelijke stijl in 1890 gebouwde gesloten hoeve. De voormalige hoeve is vrijstaand gesitueerd en bestaat uit een woonhuisgedeelte met hierachter in een U-vorm de voormalige bedrijfsgedeelten. De bouwstijl van het woonhuis is beïnvloed door het Eclecticisme.

De aanbouw met lessenaarsdak aan de achtergevel van het schuurgedeelte is uitgesloten van bescherming.

Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is de Klimmenderstraat aangeduid als een 'andere weg ouder dan 1810' en is de Putweg aangeduid als 'weg ouder dan of gelijktijdig met middeleeuwse verkaveling'.

Een deel van het besluitgebied is gelegen binnen het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Volgens de provinciale Omgevingsverordening Limburg dient de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, een beschrijving te bevatten 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 in het Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg zijn: het reliëf, het open-besloten karakter, het groene karakter en het cultuurhistorisch erfgoed. Deze kwaliteiten worden door de beoogde ontwikkelingen niet aangetast en voor wat betreft het cultuurhistorisch erfgoed zelfs versterkt.

De monumentale waarden van de boerderij worden door de beoogde ontwikkelingen niet aangetast. Het verloop en de inrichting van de Klimmendersstraat en de Putweg blijven als gevolg van de beoogde ontwikkelingen ongewijzigd.

Vanwege het aspect cultuurhistorie zijn er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen.

5.2.2 Natuur

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Er dient een beoordeling te worden gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden.

Beleidskader.

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming, waarin de voorheen geldende Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet) zijn verankerd. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen Ecologische hoofdstructuur), die in Limburg in het POL 2014 is vastgelegd middels de Goudgroene natuurzone.

Beschermde gebieden

De Wet natuurbescherming heeft onder andere betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

De provinciale groenstructuur bestaande uit de Goudgroene- en Zilvergroene Natuurzone en de Bronsgroene Landschapszone, zijn ruimtelijk vastgelegd in het POL 2014. De Goudgroene Natuurzone is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingszones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Beschermde soorten

De Wet natuurbescherming heeft ook betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht'. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Verstoring door mechanische effecten							Verstoring door mechanische effecten						
Opervlakteverlies							Opervlakteverlies						
Verontreiniging							Verontreiniging						
Verstoring door geluid							Verstoring door geluid						
Verstoring door licht							Verstoring door licht						
Optische verstoring							Optische verstoring						
Verstoring door mechanische effecten							Verstoring door mechanische effecten						
Storingsfactor	1	7	13	14	16	17	Storingsfactor	1	7	13	14	16	17
Kalkmoerassen	■	■	⊠	⊠	■	■	Beken en rivieren met waterplanten	■	■	⊠	⊠	■	■
Beuken-eikenbossen met hulst	■	■	⊠	⊠	■	■	*Pionierbegroeiingen op rotsbodemb	■	■	⊠	⊠	■	■
Eiken-haagbeukenbossen	■	■	⊠	⊠	■	■	Zinkweiden	■	■	⊠	⊠	■	■
Nauwe korfslak	■	■	■	■	■	■	Kalkgraslanden	■	■	⊠	⊠	■	■
Vliegend hert	■	■	...	...	■	■	*Heischrale graslanden	■	■	⊠	⊠	■	■
Zeggekorfslak	■	■	■	■	■	■	Ruigten en zomen	■	■	⊠	⊠	■	■
							Glanshaver- en vossenstaartheooilanden	■	■	⊠	⊠	■	■
							*Kalktufbronnen	■	■	⊠	⊠	■	■
							Kalkmoerassen	■	■	⊠	⊠	■	■
							Veldbies-beukenbossen	■	■	⊠	⊠	■	■
							Beuken-eikenbossen met hulst	■	■	⊠	⊠	■	■
							Eiken-haagbeukenbossen	■	■	⊠	⊠	■	■
							*Spaanse vlag	■	■	...	...	■	■
							Beekprik	■	■	■	...	...	■
							Geelbuikvuurpad	■	■	...	...	...	■
							Ingekorven vleermuis	■	■	■	■	■	■
							Kamsalamander	■	■	...	...	...	■
							Meervleermuis	■	■	■	■	■	■
							Rivierdonderpad	■	■	■	...	...	■
							Vale vleermuis	■	■	■	■	■	■
							Vliegend hert	■	■	...	...	■	■

■ zeer gevoelig

■ gevoelig

■ niet gevoelig

⊠ n.v.t.

... onbekend

■ zeer gevoelig

■ gevoelig

■ niet gevoelig

⊠ n.v.t.

... onbekend

Effectenindicator Natura 2000 gebied Geleenbeekdal (links) en Geuldal (rechts)

Toetsing gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebieden, de Natura 2000-gebieden Geleenbeekdal en Geuldal, liggen op respectievelijk 1,7 en 2,5 kilometer van het besluitgebied.

In de effectenindicator Natura 2000 is aangegeven welke storingsfactoren aan de orde kunnen zijn bij het aspect 'landrecreatie'. Oppervlakteverlies is niet aan de orde. Gelet op de afstand van het besluitgebied tot de genoemde Natura 2000-gebieden bestaat er ook geen risico dat een van de andere storingsfactoren aan de orde zijn. Een voortoets Natura 2000 is dan ook niet noodzakelijk.

Het aantal verkeersbewegingen zal naar verwachting toenemen als gevolg van de uitbreiding van de voorzieningen binnen het besluitgebied. Dit kan een vermestende en/of verzurende werking hebben op de hiervoor (zeer) gevoelige habitattypen en soorten door een toename van stikstofdepositie. Echter gezien de hiervoor aangegeven afstand in relatie tot de verwachte beperkte toename van stikstofdepositie zal een negatief effect hiervan op voorhand uit te sluiten zijn.

Het besluitgebied is niet gelegen binnen de Goudgroene- of Zilvergroene natuurzone of binnen de Bronsgroene landschapszone.

Soortenbescherming.

Er vinden binnen het besluitgebied geen ontwikkelingen plaats die invloed kunnen hebben op eventueel aanwezige beschermde soorten. Daarnaast zijn er geen gegevens bekend over aangetroffen beschermde soorten.

Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

5.2.3 Waterparagraaf

In alle ruimtelijke plannen moet worden beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer.

De toename van bebouwing (berging) en verharding (terrassen) is in verhouding tot de oppervlakte van het totale besluitgebied zodanig beperkt dat er voldoende ruimte is om hemelwater dat terecht komt op de nieuwe bebouwing en verharding ter plaatse te laten infiltreren. Er kan dan ook worden gesteld dat sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Het aspect water vormt derhalve geen belemmeringen voor de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

5.2.4 Verkeer en parkeren:

De realisatie van het plan levert geen noemenswaardige toename van het verkeer op in de omgeving. Er is reeds voorzien in parkeren voor 70-80 auto's op eigen terrein.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling van het plangebied.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Juridische verantwoording

De in deze toelichting/ruimtelijke onderbouwing beschreven aspecten hebben als basis gediend voor het opstellen van een juridisch plan, dat zoveel mogelijk is afgestemd op de regelingen in de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Voerendaal.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Alleen in die gevallen dat op grond van een bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het bouwen had kunnen worden verleend en bij de herziening van dat bestemmingsplan geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, blijft de vaststelling van een exploitatieplan buiten toepassing (Wet van 25 juni 2009 tot wijziging van (ondermeer) artikel 9.1.20. van de Invoeringswet ruimtelijke ordening, Staatsblad 2009, nr.297).

Met de initiatiefnemer zal tijdig voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan de gebruikelijke planschadeovereenkomst wordt gesloten, waarin wordt vastgelegd dat initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening neemt.

Voor dit plan kan gebruikt worden gemaakt van de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan en is de legesverordening van toepassing of wordt een anterieure overeenkomst afgesloten tussen initiatiefnemer en gemeente.

6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Procedure

De wettelijke procedure volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan volgens artikel 3.8 Wro; Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad na 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, 6 weken na vaststelling;

- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. De beleidsdocumenten, de kansen, ambities en doelen

Bijlage 1 De Beleidsdocumenten de kansen, ambities en doelen

De ontwikkelingen van het landgoed sluit naadloos aan op de voorgestane ontwikkelingen in de gemeente Voerendaal, de regio Parkstad, IBA Parkstad en de Provincie Limburg. Hieronder worden de belangrijkste ambities en doelstellingen van de gemeente Voerendaal en de regio Parkstad opgesomd.

Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030

De gemeente Voerendaal heeft recent haar Omgevingsvisie vastgesteld. De volgende citaten komen hier uit die naadloos aansluiten op de ontwikkelingen die Villa de Proosdij beoogd.

De rode draad in deze Omgevingsvisie is dat we de integrale leefomgeving van onze inwoners en ondernemers centraal stellen en dat we onze dorpen een aantrekkelijk toekomstperspectief willen bieden wat betreft wonen, werken en ontspannen.

- In dat verband zetten we in op de eigen kracht.
 - We benutten de beweging van inwoners en ondernemers en de potenties van de dorpen en het landschap en gaan op zoek naar wat er leeft en nodig is en vertalen dit naar maatwerk.
 - Bij het maken van ruimtelijke afwegingen stellen we daarom nadrukkelijk het integraal functioneren van de leefomgeving centraal.
 - Bovenal willen wij inspireren en ruimte geven en onze inwoners en ondernemers uitnodigen nieuwe initiatieven te ontwikkelen die aansluiten bij de handvatten die deze Omgevingsvisie biedt.
 - Daarbij staat onze eigen rol niet bij voorbaat vast, maar wordt die bepaald door wat doelmatig en functioneel is. Soms zullen we aanjager zijn, coach of creatief meedenker.
-
- **Evenementen zijn van groot belang** voor de levendigheid binnen een gemeente. Naast het positieve aspect voor spontane ontmoetingen, liggen er ook **kansen voor ondernemers** en verenigingen om zich te presenteren. Bij voorkeur met evenementen die ook inhoudelijk **een relatie hebben met de identiteit van de gemeente Voerendaal**. Evenementen en activiteiten voor jong en oud juichen we in het bijzonder toe. De gemeente zal hierin faciliterend optreden. **Extra stimulans** wordt gegeven aan **innovatieve activiteiten** die gericht zijn op jonge gezinnen en/of **bijdragen aan de versterking van het toeristisch profiel**.
 - Als gemeente willen wij initiatieven voor commerciële voorzieningen ondersteunen door ons **beleid te vereenvoudigen en meer ruimte te bieden**. Traditioneel is het beleid terughoudend vanuit de gedachte dat een van oorsprong kleinschalig initiatief zich doorontwikkelt tot een schaal die niet meer past in het dorp. Uiteraard blijft die zorg van belang, maar moet die niet leidend zijn. Juist in de huidige tijd is het belemmeren van ontwikkelingen die bijvoorbeeld een oplossing kunnen bieden voor de leegstand en tegelijkertijd een ontmoetingsfunctie hebben, niet in het belang van de kwaliteit van de leefomgeving. Wij zien vooral **kansen voor slimme combi-concepten** waardoor synergie mogelijk is tussen voorzieningen, bijvoorbeeld een boodschappenservice in het gemeenschapshuis of een lunchroom bij de bakker. Ook het **aanbieden van diensten of verkopen van (ambachtelijke en/of biologische) (streek) producten**, waar service en vakmanschap hoog in het vaandel staan, hebben perspectief.

- Voor Voerendaal-Kunrade zoeken wij voor diensten en (startende) kleinschalige bedrijven met name de **ruimte in de historische linten**, waarmee ook **kansen voor herstructurering van leegstaand vastgoed** gecreëerd kunnen worden. Daarbij hebben wij ook nadrukkelijk oog voor de **verbetering van de beeldkwaliteit in dit lint**.
- Wij zetten in op het **stimuleren en faciliteren van toeristisch-recreatieve ontwikkelingen die inspelen op de identiteit van Voerendaal**. We denken aan de bijzondere identiteit van onze ondergrond (de winning en toepassing van Kunrader kalksteen), maar ook aan **het beleefbaar maken van ons Romeins verleden, (Rijks)monumenten en karakteristieke panden, het beleefbaar maken van het panoramalandschap** en de daarin uitgeoefende agrarische bedrijfsvoering, zoals de **wijnbouw en fruitteelt**, en het **herkenbaar houden van de oude dorpslinten** met hun historische carréboerderijen.
- Wij zien het daarbij als een **meerwaarde als initiatieven ook toegevoegde waarde hebben voor het functioneren van de gemeenschap**. Daarom willen wij ook de **verbinding stimuleren**; niet alleen tussen recreatieve ondernemers onderling, maar ook met niet-recreatieve ondernemers, zoals agrariërs, het waterschap en verenigingen. Daardoor ontstaat de mogelijkheid voor **perspectiefvolle cross-overs** tussen bijvoorbeeld **horeca, streekproducten (culinair genieten), gezondheid, landschap, cultuurhistorie en evenementen**. We staan open voor initiatieven die daar invulling aan geven.
- We vinden het belangrijk om **ruimte te bieden voor nieuwe initiatieven op het gebied van kwalitatief onderscheidende en/of innovatieve vormen van recreatie- en verblijfsaccommodaties**. **Nieuwe initiatieven die het verrassend ontmoeten versterken met een accent op de identiteit van Voerendaal willen wij daarom graag faciliteren**. De Heuvellanddorpen met haar buitengebied hebben de landschappelijke kwaliteit van het Heuvelland als podium en hebben daardoor meer toeristische potentie dan Voerendaal-Kunrade. Daarnaast zijn het gemeenschappen waar wonen en kleinschalig werken van oudsher met elkaar verweven zijn. Dat is nog steeds goed te zien in de historische linten. Daarom willen wij met name daar potentieel nieuwe voorzieningen stimuleren. Maar ook andere passende locaties zijn in de Heuvellandkernen bespreekbaar. Op die manier kunnen we de **kansen benutten om leegstaand vastgoed een kwalitatieve transformatie te geven**. Daarnaast biedt het toegevoegde kansen voor het (sociaal) functioneren van de gemeenschappen.
- Vanwege de landschappelijke kwaliteiten is de gemeente in het bijzonder interessant voor de **recreatieve fietser of de e-biker en de wandelaar**. Randvoorwaarde hiervoor is het aanbieden van een goed onderhouden en ingericht routenetwerk voor wandelaars en fietsers, met **attractieve start- en rustpunten** en verbindingen met Parkstad en het Heuvelland. In samenwerking met terreinbeheerders en ondernemers streven we naar het realiseren van een aantal natuurtransferia, waar bezoekers de auto kunnen parkeren en van daaruit het gebied kunnen gaan erkennen. Er zijn ook voorzieningen die specifiek zijn gericht op de vrijetijdsbesteding. De vrijetijdseconomie krijgt voor zowel jong en oud een steeds belangrijkere rol binnen onze samenleving. De groter wordende groep ouderen zorgt voor een toename van vrijetijdsbestedingen in de toeristische en recreatieve sector. Maar ook de jonge gezinnen met hun kinderen hebben hierin een groot aandeel. Het meest populair onder alle leeftijdscategorieën is buitenrecreatie, zoals wandelen en fietsen. **Ook evenementen en cultuurvoorstellingen worden graag bezocht**. Daarnaast bieden technologische ontwikkelingen, zoals apps op de smartphone, nieuwe mogelijkheden om de vrijetijdsbesteding leuker en vernieuwender te maken. **Investeren in vrijetijdsbesteding kan derhalve een bijdrage leveren aan het plezierig verblijven in de gemeente voor onze eigen inwoners en bezoekers**. De omvang van de

toeristisch en recreatieve sector in de gemeente Voerendaal is beperkt. Het mooie panoramalandschap met wijnbouw op gunstige hellingen, de aanwezige cultuurhistorie en de ligging tussen Parkstad en het Heuvelland, waar leuke attracties, evenementen en bezienswaardigheden zijn, bieden echter volop kansen voor onze eigen inwoners alsook voor bezoekers. Maar ook het beekdalenlandschap ten noorden van Voerendaal met haar kastelen en de golfbaan herbergt toeristische en recreatieve mogelijkheden. ***De bij de identiteit van Voerendaal aansluitende ontwikkelingen rondom het “Oerland van Kalk” kunnen met hun innovatie en onderscheidenheid een belangrijke bijdrage leveren aan de recreatieve behoeften van onze eigen inwoners, maar het biedt ook iets onderscheidends voor de toerist.***

- Veranderingen in de agrarische bedrijfsvoering leiden al eeuwenlang tot kleinere of grotere veranderingen in het (agrarische) landschapsbeeld ***Intensivering door fruitteelt met mooie voorjaarsbloesems of wijnbouw op gunstige hellingen*** leidt weliswaar tot een andere vorm van landbouw, maar ***vergroot de toeristische en recreatieve aantrekkingskracht.***
- Met name als er sprake is van ***monumentaal en karakteristiek vastgoed***, kan vanwege de ***sterke relatie met het landschap de kans worden benut voor kwalitatief toeristisch-recreatief hergebruik.***

- Bestemmingsplan Buitengebied

Met onderhavig bestemmingsplan Buitengebied is getracht het begrip duurzaamheid zoveel als mogelijk tot uitdrukking te brengen. ***Ten aanzien van recreatie en toerisme is het mogelijk om medewerking te verlenen aan kleinschalige initiatieven zoals bed&breakfast, pauzeplaatsen en verkoop van streekproducten..***

- Natuur- en landschapvisie

De natuur- en landschapvisie is opgesteld op basis van drie doelstellingen: perspectief voor natuur en landschap, perspectief voor de ondernemer en perspectief voor de cultuurhistorie. ***Natuur en landschap zijn de economische drager voor de agrarische sector en recreatie en toerisme.*** Derhalve moeten deze als basiskapitaal gekoesterd worden, door behoud, herstel en duurzaam beheer van landschappelijke en natuurlijke kwaliteit.

De agrarische sector is daarbij in belangrijke mate de beheerder van het landschap. ***Cultuurhistorische elementen in hun landschappelijke context leveren een belangrijke meerwaarde voor de identiteitsvorming en recreatie en toerisme en dus als economische drager.***

Een bijzonder element vormt de wijnbouw op de kalkrijke hellinggronden.

De cultuurhistorische waarde in de bergen hangt nauw samen met de ontginning en het gebruik van de aanwezige kalksteen (groeves, ovens, gebouwen). In de ontwikkelvisie Land van Kalk wordt deze cultuurhistorische waarde verder uitgewerkt.

Ten behoeve van het recreatief medegebruik is uitbreiding van wandelroutes gewenst.

- Erfgoedverordening

De erfgoedverordening bevat naast bepalingen die betrekking hebben op de gebouwde rijksmonumenten ook bepalingen ten aanzien van archeologie.

In de bestemmingsplannen zijn regelingen opgenomen voor de bescherming van de aanwezige archeologische waarden en karakteristieke panden.

3.5.4 Visie Verblijfsrecreatie in Voerendaal

In de Visie Verblijfsrecreatie in Voerendaal (2007) worden de toetsingscriteria voor mogelijke verblijfsrecreatieve concepten binnen de gemeente vastgelegd. Deze betreffen *kleinschaligheid, innovatie, diversiteit, exclusiviteit en spreiding*. Daarnaast moet sprake zijn van een **verbinding met cultuurhistorische waarden**.

Daarnaast zijn in de visie de voorwaarden voor diverse vormen van binnen de gemeente aanvaardbare verblijfsrecreatie vastgelegd. Dit betreft kleinschalig kamperen, minicampings, reguliere campings, bed&breakfast-logies aan huis en vakantieappartementen-groepsaccommodatie-(zorg)hotel/pension

In onderhavig bestemmingsplan zijn de voorwaarden voor de diverse vormen van verblijfsrecreatie in de daarvoor opgenomen regelingen verwerkt. Kleinschalig kamperen, mini-camping en bed&breakfast-logies aan huis zijn via binnenplanse afwijking onder voorwaarden mogelijk. Bestaande reguliere campings en vakantieappartementen-groepsaccommodatie-(zorg)hotel/pension zijn rechtstreeks bestemd. Andere recreatieve ontwikkelingen zijn alleen buitenplans mogelijk.

- Kadernota Agro-toerisme Voerendaal

In de Kadernota Agro-toerisme Voerendaal (2009) wordt uitgesproken dat de gemeente Voerendaal vooral ruimte wil bieden aan agrotouristische verblijfsvormen en vormen van dagrecreatie ten behoeve van **gasten die komen om te onthaasten in een mooie landschappelijke omgeving (verblijven, wandelen, fietsen) in een typische Bourgondische gemoedelijkheid**. Daarbij worden criteria gehanteerd als *kleinschaligheid, innovatie, diversiteit, exclusiviteit, spreiding en de mate van verbinding met cultuurhistorische waarden*. Nieuwe initiatieven moeten leiden tot kwaliteitsverbetering van het toeristisch product en zijn voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

- Kadernotitie archeologisch landschapspark Voerendaal

In het rapport '**Via Belgica**, verleden op weg naar de toekomst' (provincie Limburg, 2005) wordt gepleit voor de realisering van een archeologisch landschapspark in Voerendaal. De aanwezigheid van sporen van de Via Belgica en de Villa Rustica/Romeinse Villa Voerendaal, in relatie tot de sporen van een logistiek centrum bij Coriovallum (Heerlen) en de Kunradersteengroeven, vormen de aanleiding daartoe. Bij de ontwikkeling van een archeologisch landschapspark ziet de gemeente Voerendaal vooral een **rol weggelegd voor marktpartijen**. De regie dient echter wel bij de gemeente Voerendaal te liggen.

- Ontwikkelvisie Land van Kalk

De Ontwikkelvisie Land van Kalk (2011) volgt uit het streven de Kunradersteengroeve opnieuw in ontginning te brengen, ten behoeve van de productie van kalksteen voor de restauratie van monumenten, in combinatie met educatieve en recreatieve doeleinden. Daarbij is onderkend dat het **thema 'kalk' kansen biedt voor toerisme en recreatie**. Het 'Land van Kalk', is in de Strategische Visie op het toerisme van Parkstad Limburg. Het streefbeeld voor het Land van Kalk voorziet, naast het weer in gebruik nemen van de groeve, in:

- herstel en restauratie van de kalkovens en bijbehorende groeve in de Dael;
- een transferium 'Land van Kalk' in Ubachsberg, **voldoende (kleinschalige) parkeervoorzieningen en goede wandel- en fiets-verbindingen**;
- toegankelijke natuurgebieden en landgoederen met beheerfunctie;
- **wijngaarden en wijngoederen**;
- multifunctionele en verbrede landbouw;
- een wellnesscentrum.

Het Land van Kalk is een project van en door ondernemers. De rol van de overheid (gemeente, Parkstad Limburg) is met name faciliterend.

Cultuurhistorie uit bestemmingsplan Buitengebied

Ten behoeve van het **behoud van cultuurhistorisch waardevolle objecten** en structuren wordt gestreefd naar **behoud, herstel en versterking van de daarbij aanwezige cultuurhistorische waarden**.

Eenzijds krijgen de aanwezige rijksmonumenten en karakteristieke panden en objecten daartoe de bouwaanduiding 'karakteristiek'. De bescherming van de cultuurhistorische waarde van rijksmonumenten is reeds geregeld met een vergunningstelsel op grond van de Monumentenwet 1988, hierin brengt het bestemmingsplan geen verandering. Aan de bouwaanduiding 'karakteristiek' zijn in dit bestemmingsplan beperkingen opgenomen voor het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor zover deze de cultuurhistorische waarden van karakteristieke panden en objecten (niet zijnde rijksmonumenten) kunnen aantasten, alsmede voor het slopen van bebouwing. Anderzijds worden zowel aan **rijksmonumenten als aan karakteristieke gebouwen verruimde gebruiksmogelijkheden geboden** (afwijkingsmogelijkheid), teneinde een meer rendabele exploitatie van deze objecten mogelijk te kunnen maken.

De landgoederen krijgen een gemengde bestemming (Gemengd - Landgoed) waarbij hetgeen vigerend reeds mogelijk is en/of reeds is gerealiseerd direct in de bestemming wordt mogelijk gemaakt (eventueel via aanduidingen op kaart). Daartoe wordt ook gerekend dag- en verblijfsrecreatief medegebruik in de vorm van kamperen op het erf, een kampeerboerderij, vakantieappartementen en/of een kleinschalige horecavoorziening.

Tevens worden voor de landgoederen diverse functies via een binnenplanse afwijking mogelijk:

- kantoor;
- horeca die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, zoals een restaurant, lunchroom, ijssalon, koffie- en/of theeschenkerij (voor zover niet aan te merken als kleinschalige horeca-voorziening in het kader van dag- en verblijfsrecreatief medegebruik);
- zorgvoorzieningen (m.u.v. eerstelijns zorg);
- recreatiewoningen/-appartementen;
- ambachtelijke) bedrijfsactiviteiten tot maximaal categorie 1,

een en ander met de beperking dat:

1. functieverandering beperkt is tot de bestaande bebouwing;
2. functieverandering geen onevenredige hinder voor omwonenden met zich mee mag brengen;
3. de parkeerbalans in de omgeving niet in negatieve zin wordt beïnvloed;
4. voor de functieverandering geen milieutechnische belemmeringen bestaan.

Toelichting BP Buitengebied

- *Overgang Buitengebied-kernen:*

De **overgang tussen de bebouwing van de dorpen en het buitengebied** is op tal van plaatsen verstoord. Lagen de dorpen en buurtschappen vroeger ingebed in het landschap

door een gordel van hoogstam boomgaarden, nu is er veelal sprake van rommelige overgangen die er niet fraai uitzien. **Het aanbrengen van karakteristieke hoogstam boomgaarden, hagen en heggen als natuurlijke overgang draagt bij aan een aanzienlijk betere inpassing van de dorpen**

- *Recreatie*

In het buitengebied van Voerendaal zijn de toeristisch-recreatieve activiteiten met name gericht op de aanwezige afwisseling in natuurlijke en landschappelijke waarden, alsmede de **cultuurhistorische en monumentale waarden**. Daarbij vervult het buitengebied vooral een belangrijke functie voor **het recreatief medegebruik**. De ontsluiting van het buitengebied vindt plaats door wandel-, fiets-, ruiters- en autoroutes **en de daarbij behorende ondersteunende voorzieningen** (bewegwijzering, rustplaatsen, informatieborden).

- De aanwezigheid van woningen in het buitengebied is historisch gegroeid. Het oprichten van nieuwe woningen in het buitengebied is in principe uitgesloten. Ook woningsplitsing wordt in het bestemmingsplan buitengebied niet mogelijk gemaakt. Alleen in uitzonderlijke gevallen kan (buitenplans) medewerking worden verleend aan woningsplitsing wanneer de noodzaak daartoe is aangetoond voor het in stand houden van cultuurhistorische waardevolle bebouwing (monumenten en karakteristieke bebouwing).

- Nationaal Landschap

De aanwijzing tot Nationaal Landschap betekent niet dat er in het buitengebied geen ruimte meer is voor verdere ontwikkeling. Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling'. Ruimtelijke ontwikkeling is mogelijk, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Het ja, mits-regime is hierop van toepassing. Er is ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijven. De landbouw moet een duurzaam perspectief worden geboden, waarbij ook verbreding mogelijk is. Daarnaast is er **ruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande toeristisch-recreatieve voorzieningen**. Natuur- en landschapsontwikkeling vindt plaats ter versterking van de gebiedsspecifieke landschapskwaliteiten.

In het licht van het voorgaande wil de gemeente Voerendaal in het buitengebied de nodige ontwikkelingsmogelijkheden bieden aan de aanwezige agrarische bedrijven. Daarnaast wordt ruimte gelaten voor kleinschalige toeristisch-recreatieve verblijfsmogelijkheden (kamperen bij de boer, bed & breakfast, vakantieappartementen). Het gebruikmaken van de ontwikkelingsmogelijkheden moet steeds gepaard gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering of behoud, passend binnen de gebiedsspecifieke landschapskwaliteiten. Via afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden zijn diverse nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Hieraan is steeds de voorwaarde gekoppeld dat geen aantasting van die kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap mag plaatsvinden.

- *Bestemming Agrarisch*

Binnen de bestemming zijn gronden gelegen die gebruikt mogen worden voor het reguliere agrarisch bedrijfsmatige gebruik. Het beleid voor dit gebied is primair gericht op:

1. Het behoud van cultuurgronden als basis voor de agrarische bedrijfsvoering.
2. Met het oog op het eventuele extensief recreatief medegebruik mogen, rekening houdend met de hiervoor genoemde agrarische doeleinden, kleinschalige voorzieningen worden gebouwd. Met afwijking van de gebruiksregels is het mogelijk om gronden te gebruiken voor verblijfsrecreatie.
3. Binnen de bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van draadomheiningen en/of draaderafscheidingen. Afwijken van de bouwregels met een omgevingsvergunning kan voor gebouwen ten behoeve van schuilgelegenheden, recreatieve voorzieningen en hagelnetten.

LKM is niet van toepassing

De ontwikkelingen en activiteiten vinden met name plaats in de bestaande bebouwing en maken onderdeel uit van het BP kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.. De kwaliteit van zowel het rijksmonument als het landschap aan de rand van de kern krijgt net een enorme impuls met deze ontwikkeling.

Regio Parkstad

De ontwikkelingen van Landgoed Villa de Proosdij sluiten aan bij de ambities van IBA Parkstad met IBA land van kalk (2020) en de Route Belgica en de 3 hotspots thermen, villa proosdij, derlon diamanten.

- Intergemeentelijke Structuurvisie Regio Parkstad Limburg "ruimte voor park & stad"

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de regio Parkstad is in 2009 vastgelegd in de Structuurvisie Parkstad Limburg 2030. De Structuurvisie schetst die ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen. Want de lijnen die deze visie uitzet vormen géén strak keurslijf, maar biedt veel meer een aanzet om met alle partijen - markt, overheden en bewoners - samen te werken, ideeën te genereren en kansrijke initiatieven met veel draagvlak op te starten. De structuurvisie kent zes pijlers die samen het fundament vormen van de inhoudelijke keuzes en zullen steeds als toetssteen gebruikt worden bij ontwikkelingen en initiatieven van de vier grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen.

De zes pijlers zijn: **landschap leidt**, één hoofdcentrum, energie als fundament, netwerk van Park en Sta, buitenring = Parkstadring, economische slagader N281.

Dit alles is vertaald naar zeven ontwikkelingszones: Noordflank, Oostflank, Zuidflank, Westflank, Gravenrode, **Via Belgica** en Herstructurering stedelijk gebied. **Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de ontwikkelingszone Via Belgica. Voor de Via Belgica, een internationale werktitel voor de naamloze Romeinse heirbaan, is het idee om van deze historische as de verbindende schakel te maken in het beleven van de gemeenschappelijke Romeinse geschiedenis en als cultuurhistorisch product te ontwikkelen. Daarnaast kan deze as ook dienen als beeldmerk.**

- Strategische visie op het toerisme van Parkstad

Voor een betere positie en een hoger rendement dient Parkstad zich in de toekomst meer te ontwikkelen als verblijfsdestinatie (met een groter marktbereik en hogere bestedingen per persoon per dag). Parkstad moet zich daarbij qua invulling onderscheiden van het Heuvelland en Maastricht. Het klassieke Zuid-Limburgse landschap is in de regio ruim aanwezig. Het benutten hiervan is belangrijk voor de beeldvorming, terwijl dit relatief geringe investeringen vergt. Daarnaast moet Parkstad ook zijn **eigen rijke cultuur en cultuur-historische verleden durven in te zetten**. Ook voor de agrarische sector zijn **kansen** aanwezig in **de toeristische sector** en vooral in het verblijfstoerisme. **Met name shortbreaks met een groter marktbereik en hogere bestedingen per persoon per dag.**

De Strategische Visie is gebaseerd op de Parkstad Ring en circa 20 daaraan gekoppelde toeristische attracties en gebieden, respectievelijk rode en groene clusters genoemd. **Binnen de gemeente Voerendaal is sprake van 2 groene clusters, te weten het Historisch Landschapspark en het Land van Kalk.** De desbetreffende gemeenten is verzocht om visies en/of plannen voor de binnen hun grondgebied aanwezige clusters uit te werken.

- IBA-Land van Kalk 2020

Het Land van Kalk kent een fascinerende geschiedenis vanaf de Romeinen (Via Belgica en Villa Voerendaal), de Middeleeuwse kastelen en hoeves tot de 19e eeuwse kalkdorpen. Het Land van Kalk is het Euregionale plateau van Kunradersteen dat loopt van Aken via Bocholtz tot Voerendaal. Dit gebied heeft grote kwaliteiten: het unieke natuurgebied Kunderberg, de plateau's met adembenemende vergezichten, de monumentale Kundersteengebouwen, de mooie producten zoals het fruit en de wijn die van bijzondere kwaliteit zijn vanwege de kalkbodem.

- Project Oerland van Kalk

Het project Oerland van kalk transformeert dit (bijna) vergeten gebied binnen Voerendaal en Simpelveld naar **een duurzame locatie voor bezinning en inspiratie**. Recreatieverblijven worden als het ware **“in de randen” van het plateau** geschoven zodat je **op een unieke manier van het prachtige landschap kunt genieten**. Het project Oerland van Kalk creëert een volwaardig verblijfsgebied waar stad & land elkaar ontmoeten, waar cultuur & natuur samen worden beleefd. Er ontstaat een nieuwe economie door duurzame bedrijvigheid, natuurversterking en landbouwhervorming met elkaar te verbinden.

Rijk en Europa

Het Rijks en Europeesbeleid is geïntegreerd in het gemeentelijk beleid. Volledigheidshalve een korte toelichting rondom het archeologie en monumentenbeleid.

- Europa: Wet op de archeologische monumentenzorg, Europese richtlijnen en het verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden,.

Doorvertaling naar Nederlands beleid

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007). De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen volgens het principe: 'de verstoorder betaalt'. De Wet op de archeologische monumentenzorg is onderdeel van de Monumentenwet 1988.

In gemeentelijke bestemmingsplannen zijn beschermende regelingen opgenomen voor de aanwezige en te verwachten archeologische waarden, uitgesplitst naar de toegekende waarde (hoog, middelhoog, laag).

- Rijk: Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

De modernisering monumentenzorg is gebaseerd op 3 pijlers:

4. Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening: Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijkere rol spelen.
5. Krachtigere en eenvoudiger regelgeving: Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.
6. Bevorderen van herbestemmingen: Historische gebouwen, complexen, terreinen en landschappen kunnen hun functie en daarmee hun gebruik verliezen. Dit kan leiden tot verval waardoor belangrijke cultuurhistorische waarden verloren gaan. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud. Eigenaren kunnen hiervoor subsidie krijgen, zowel voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor een nieuwe bestemming als voor het wind- en waterdicht houden van de monumenten tijdens de ontwikkeling.

Concreet heeft de modernisering geleid tot aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Visie erfgoed en ruimte, de afbouw van aanwijzing beschermde stads- en dorpsgezichten en, misschien wel het belangrijkste: een verandering in de manier van denken: cultureel erfgoed als belangrijke factor en kans in ruimtelijke ontwikkelingen. Het is dus essentieel dat ruimtelijke ordening en erfgoed elkaar in een vroeg stadium van het plantraject vinden. Cultuurhistorische waarden zullen daarvoor bewust meegenomen moeten worden in de planvorming.

In de bestemmingsplanen zijn regelingen opgenomen voor de bescherming van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen (rijksmonumenten, karakteristiek/beeldbepalende objecten) en patronen (verkavelingen, wegen en paden), alsmede voor de bescherming van aanwezige kleinschalige landschapselementen en hoogstamboomgaarden. Daarnaast zijn mogelijkheden voor een doelmatig hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen(complexen) opgenomen (ruimere bestemmingsomschrijving, wijzigingsmogelijkheden).

- Rijk:Monumentenwet 1988

De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. Deze wet heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwde of archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Daarnaast geeft de Monumentenwet voorschriften voor het “wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen” van een beschermd monument. Die voorschriften houden in dat er niets aan het monument mag worden veranderd zonder voorafgaande vergunning.

In de bestemmingsplannen zijn regelingen opgenomen voor de bescherming van de in het buitengebied aanwezige rijksmonumenten en molenbiotoop.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Villa De Proosdij Klimmen' met identificatienummer NL.IMRO.0986.BPVillaDeProosdij-ON01 van de gemeente Voerendaal.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage .

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Villa De Proosdij Klimmen', bestaande uit de verbeelding NL.IMRO.0986.BPVillaDeProosdij-ON01.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis gebonden bedrijf:

het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, waaronder begrepen consumentverzorgende dienstverlening, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.7 aan huis gebonden beroep:

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.8 agrarisch gebruik:

het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingspercentage:

een in de verbeelding of regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogst mag worden bebouwd.

1.11 bed & breakfast:

een kleinschalige, aan de hoofdfunctie ondergeschikte, toeristische verblijfsvoorziening voor kortdurend verblijf (beperkt tot enkele nachten), eenvoudig van opzet (in elk geval zonder eigen keuken) voor uitsluitend het aanbieden van logies en ontbijt, welke voorziening deel uitmaakt van het hoofdgebouw en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende perceel. Onder een bed&breakfastvoorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.12 begane grond:

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.13 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.20 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.22 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.23 buitenopslag:

opslag die niet in gebouwen plaatsvindt;

1.24 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat in de loop van de geschiedenis is ontstaan door het gebruik dat de mens van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.26 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.27 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.28 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.29 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

1.30 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.31 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

1.32 mantelzorg:

langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.33 monumenten:

alle bouwwerken conform artikel 6 Monumentenwet.

1.34 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.35 ondergeschikte horeca:

vorm van de horeca waarbij is van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie aan de betreffende kunst, cultuur, huwelijksvoltrekkingen of expositie-gerelateerde activiteit en die kwaliteit van die activiteit vergroot of completeert.

1.36 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.37 onzelfstandige detailhandel:

detailhandel die niet zelfstandig functioneert, maar dient als aanvulling op en ter ondersteuning van een andere (hoofd)functie.

1.38 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld aan de zijde van de hoofdtoegang tot

het bouwwerk.

1.39 recreatief medegebruik:

het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserijen, alsmede route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten. Hieronder wordt niet verstaan het gebruik van gronden voor boerengolf.

1.40 romeinse wachttorens:

Om de natuurlijke grens van het Romeinse Rijk te bewaken werden er forten (castella) gebouwd. In zo'n Castella pasten wel een cohort (ongeveer 500 man). Ook werden er legerplaatsen (castra) gebouwd. In zo'n castra was plaats voor een heel legioen (= 4800 man). Langs de grens waren wachttorens waar soldaten dag in, dag uit woonden. De soldaten aten en sliepen in de wachttorens. De torens stonden op gehoorafstand, dit was voor het geval er gevaar dreigde. De forten en wachttorens werden met elkaar verbonden door kaarsrechte wegen. Zo konden de soldaten zich gemakkelijk verplaatsen over een goede ondergrond. Sommige forten en legerplaatsen groeiden uit tot steden.

1.41 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.42 schuilgelegenheid:

een bouwwerk dat aan dieren de gelegenheid biedt te schuilen tegen weersinvloeden, waarbij de dieren vrij in en uit kunnen lopen.

1.43 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.44 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.45 streekproduct:

al dan niet bewerkte agrarische producten, afkomstig van het eigen bedrijf of van andere agrarische bedrijven uit de streek, met uitzondering van (sub)tropische of exotische producten en in hoofdzaak op menselijke consumptie gerichte, ambachtelijk vervaardigde en aan de streek (Zuid-Oost Limburg) gebonden producten

1.46 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.47 waterhuishoudkundige voorziening:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.48 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.49 woning/wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 het bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.11 ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en traptreden voor de (hoofd)toegang buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1.50 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- b. bed & breakfast in maximaal acht kamers en met maximaal 30 slaapplekken;
- c. horeca, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- d. onzelfstandige detailhandel, met dien verstande dat uitsluitend detailhandel in zelf vervaardigde en/of streekproducten is toegestaan;
- e. kunst, cultuur, expositie, trouwerij met de daarbij behorende evenementen en daaraan ondergeschikte horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- f. de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen en/of de instandhouding van de monumentale waarde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- g. openbaar toegankelijke tuinen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - openbare tuin';

met daaraan ondergeschikt:

- h. aan huis verbonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in lid 3.5.2;
- i. erven
- j. horecaterrassen, ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- k. parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- l. een niet-overdekt zwembad alsmede een daarbij behorend poolhouse, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - zwembad-poolhouse';
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. groenvoorzieningen, inclusief speelvoorzieningen;
- o. nutsvoorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 11.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Gemengd' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. maximaal één woning met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat:
 - het aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal bouwlagen;
 - de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
 - bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - openbare tuin';
 2. (bedrijfs)gebouwen ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde overige functies;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 4. bebouwing, welke hetzij bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, hetzij wordt of kan worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
 5. Indien de onder 4. genoemde bebouwing afwijkt van één of meer van de in (afzonderlijke) bepalingen voorgeschreven situering, maatvoering en/of aantal(len), wordt deze geacht te voldoen aan de regels van dit plan;
- b. Nieuwbouw van hoofd- en bedrijfsgebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van:
 1. vervangende nieuwbouw ter plaatse van bestaande bebouwing en met inachtneming van de in dit artikel gegeven regels;
 2. een poolhouse ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - zwembad-poolhouse', met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 40 m² bedraagt.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 m. bedragen met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen die voor de gevellijn maximaal 1,00 m en achter de gevellijn maximaal 2,00 m hoog mogen zijn;
 2. voorzieningen voor de verlichting die maximaal 5,00 m hoog mogen zijn;
- b. behoudens erf- en terreinafscheidingen en overkappingen e.d. aan een hoofdgebouw, zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - openbare tuin', met dien verstande dat:
 1. deze naar aard, omvang en functie passen binnen de bestemming;
 2. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en van oppervlakteverhardingen samen, maximaal 2% van het bestemmingsvlak bedraagt;
- c. binnen het bestemmingsvlak is maximaal één niet overdekt zwembad toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - zwembad-poolhouse'.

3.3 **Nadere eisen**

3.3.1 *Onderwerpen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- d. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.

3.3.2 *Toepassingscriteria*

De in lid 3.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. de cultuurhistorische waarde;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

3.4.1 *Afwijken van de bouwregels voor het bouwen van een schuur*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1, onder b., voor het bouwen van een schuur, met inachtneming van de in bijlage 1 genoemde 'Afwegingsaspecten bij afwijken van de bouw- en gebruiksregels en bij wijziging' en met dien verstande dat:

- a. het gebouw stedenbouwkundig en landschappelijk op een verantwoorde wijze wordt ingepast;
- b. deze uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - schuur';
- c. de oppervlakte maximaal 45 m² bedraagt;
- d. maximaal twee bouwlagen zijn toegestaan, inclusief één bouwlaag onder de kap op de eerste bouwlaag;
- e. de goothoogte maximaal 3,5 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter bedraagt;
- f. aangetoond wordt dat de bouw van de schuur niet ten koste gaat van de beschikbare parkeercapaciteit, danwel dat eventueel te vervallen parkeercapaciteit elders binnen het plangebied wordt gecompenseerd;
- g. de schuur uitsluitend mag worden gebruikt voor opslag ten behoeve van de functies zoals bedoeld in lid 3.1 en voor stalling van materieel voor onderhoud van grond en gebouwen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. erf bij een op een aangrenzend perceel of perceelsgedeelte gelegen hoofdgebouw;
- b. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- c. detailhandel, behoudens detailhandel in overeenstemming met het bepaalde in lid 3.5.4;
- d. een aan huis gebonden beroep of bedrijf, met uitzondering van aan huis gebonden beroepen toegelaten krachtens lid 3.5.2;
- e. permanente bewoning van gebouwen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- f. gebruik van gronden vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit;
- g. woningsplitsing.

3.5.2 Aan huis gebonden beroepen

Een aan huis gebonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis gebonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend in het hoofdgebouw;
- b. maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning mag als zodanig worden gebruikt, tot een maximum van 100 m²;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

3.5.3 Horeca

Met uitzondering van het bepaalde in lid 3.1, sub e., is horeca uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca', met dien verstande dat:

- a. uitsluitend de volgende vormen van horeca zijn toegestaan:
 1. wat openingstijden betreft aan de detailhandel verwante horeca, zoals:
 - broodjeszaak;
 - croissanterie;
 - koffiebar;
 - lunchroom;
 - tearoom;
 2. overige lichte horeca, zoals:
 - bistro;
 - restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
 - vergaderruimte;
 3. middelzware horeca, uitsluitend in de vorm van zalenverhuur voor feesten en partijen en/of een bierhuis/café/wijnbar.
- b. het gebruik van versterkte muziek uitsluitend is toegestaan in het hoofdgebouw en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'terras' is uitsluitend het gebruik van omroepinstallaties en/of niet-versterkte muziek toegestaan.

3.5.4 Detailhandel

Het gebruik van gebouwen voor detailhandel is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend onzelfstandige detailhandel in zelf vervaardigde- en/of streekproducten is toegestaan;
- b. de oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt.

3.5.5 *Gebruik voor cultuur en ontspanning*

Ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' kunnen gronden en gebouwen worden gebruikt voor en/of als:

- a. kunst/expositie, waaronder een galerie/expositieruimte in gebouwen en een beeldentuin of expositie in de openlucht;
- b. cultuur, waaronder een museum;
- c. wijnproeverij;
- d. huwelijksvoltrekkingen en bruiloften, met de daarbij behorende evenementen en daaraan ondergeschikte horeca, met dien verstande dat het gebruik van versterkte muziek uitsluitend is toegestaan in het hoofdgebouw en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken. Op de overige gronden binnen de aanduiding 'cultuur en ontspanning' is uitsluitend het gebruik van omroepinstallaties en/of niet-versterkte muziek toegestaan.

3.5.6 *Gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - zwembad-poolhouse*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - zwembad-poolhouse' kunnen gronden en gebouwen worden gebruikt voor en/of als:

- a. de realisering van maximaal één niet-overdekt zwembad voor privégebruik alsmede voor gasten van de bed & breakfastkamers;
- b. ontspanningsruimte voor gebruikers van het onder a. bedoelde zwembad;
- c. technische ruimte met noodzakelijke voorzieningen ten behoeve van een nabijgelegen zwembad.

3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.6.1 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf*

Bij een omgevingsvergunning kan met inachtneming van de in bijlage 1 genoemde 'Afwegingsaspecten bij afwijken van de bouw- en gebruiksregels en bij wijziging' worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.5.1 ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning inclusief de daarbij behorende bouwwerken als zodanig mag worden gebruikt;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- d. geen buitenopslag en buitenstalling plaatsvindt;
- e. het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. uitsluitend activiteiten vergelijkbaar met bedrijfsactiviteiten uit maximaal categorie 2 van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009) zijn toegestaan;
- g. geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
- h. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein;
- i. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

3.6.2 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in een bijbehorend bouwwerk*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5.2 onder a ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep in een bijbehorend bouwwerk, met inachtneming van de in bijlage 1 genoemde 'Afwegingsaspecten bij afwijken van de bouw- en gebruiksregels en bij wijziging' en met dien verstande dat:

- a. in totaal maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw inclusief de daarbij behorende bouwwerken als zodanig mag worden gebruikt, tot een maximum van 100 m²;
- b. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- d. het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- e. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte

detailhandel.

3.6.3 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bed & breakfast in het poolhouse*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5.6, ten behoeve van de realisering van bed & breakfastkamers in het poolhouse, met inachtneming van de in bijlage 1 genoemde 'Afwegingsaspecten bij afwijken van de bouw- en gebruiksregels en bij wijziging' en met dien verstande dat:

- a. het maximaal aantal toegestane bed & breakfastkamers en het maximaal aantal slaapplekken niet worden overschreden;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefklimaat;
 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' te wijzigen ten behoeve van het bouwen van een Romeinse wachttoren voor gemengde doeleinden, met inachtneming van de in bijlage 1 genoemde 'Afwegingsaspecten bij afwijken van de bouw- en gebruiksregels en bij wijziging' en met dien verstande dat:

- a. verzekerd is dat het gebouw stedenbouwkundig en landschappelijk op een verantwoorde wijze wordt ingepast;
- b. de oppervlakte van de wachttoren maximaal 110 m² bedraagt;
- c. de bouwhoogte van de wachttoren maximaal 12 m bedraagt;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefklimaat;
 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- e. aangetoond wordt dat de bouw van de wachttoren niet ten koste gaat van de beschikbare parkeercapaciteit, danwel dat eventueel te vervallen parkeercapaciteit elders binnen het plangebied wordt gecompenseerd
- f. in de wachttoren 2 bed & breakfastkamers kunnen worden gerealiseerd, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 3.1, sub b;
- g. kunst, cultuur, expositie, trouwerij met de daarbij behorende evenementen en daaraan ondergeschikte horeca en/of als kennis-/informatiepunt, is toegestaan op de begane grond.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:
 1. de instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen, zoals deze zijn aangeduid op de 'Kaart archeologie', welke als bijlage 2 bij deze regels is gevoegd. ;
 2. de bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde, zoals deze zijn aangeduid op de 'Kaart archeologie', welke als bijlage 2 bij deze regels is gevoegd;
- b. Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 11.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
- b. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,40 meter reiken, of;
- c. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden een oppervlak beslaan van minder dan 100 m².

4.2.2 Uitzondering

Het verbod in lid 4.2.1 is niet van toepassing indien het een verstoring betreft van een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de als bijlage 2 bij deze regels opgenomen Kaart archeologie', niet zijnde een archeologisch monument, en waarbij die verstoring plaatsvindt:

- a. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied kleiner is dan 10.000 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
- b. in een gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde, niet zijnde een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 2.500 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
- c. in een gebied met een hoge archeologische waarde in een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 250 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij een omgevingsvergunning kan met inachtneming van de in bijlage 1 genoemde 'Afwegingsaspecten bij afwijken van de bouw- en gebruiksregels en bij wijziging', worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1, voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien naar het oordeel van het bevoegde gezag:

- a. bebouwing plaatsvindt ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. op basis van een archeologisch (voor)onderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden;
- c. op basis van een archeologisch (voor)onderzoek blijkt dat mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op het behoud van de archeologisch resten in de bodem, of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

4.3.2 Voorschriften aan omgevingsvergunning

In de situatie als bedoeld in lid 4.3.1 onder c, kunnen de volgende voorschriften aan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor waardevolle elementen in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van een archeologisch (vervolg)onderzoek waaronder mede wordt verstaan het doen van een opgraving;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. indien het bepaalde onder c, van toepassing is: een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden;

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder ontgronden, afgraven, diepploegen en het aanbrengen van leidingen, op een grotere diepte dan 0,40 meter;
- b. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van (scherpe) voorwerpen in de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het verlagen of het verhogen van het waterpeil.

4.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. in het kader van normaal onderhoud en beheer;
- b. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn of krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning mogen worden uitgevoerd;
- c. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop lid 4.2 van toepassing is;
- d. die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. die plaatsvinden in een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de 'Kaart archeologie', opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, niet zijnde een archeologisch monument, en waarbij die verstoring plaatsvindt:
- f. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
- g. in een gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde, niet zijnde een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 2.500 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
- h. in een gebied met een hoge archeologische waarde in een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 250 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

4.4.3 Voorschriften aan vergunning

Aan een vergunning als bedoeld in 4.4.1, kunnen ter bescherming en behoud van archeologische waarden, de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor waardevolle elementen in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van een archeologisch (vervolg)onderzoek waaronder mede wordt verstaan het doen van een opgraving;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en

- wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. indien het bepaalde onder c, van toepassing is: een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden;

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen nadat nieuw gemeentelijk archeologisch beleid is vastgesteld in die zin dat de kaart in bijlage 2 bij deze regels kan worden geactualiseerd en het bijbehorend toetsingskader kan worden aangepast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Maximale bouwhoogte

De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 4,00 m hoger zijn dan de maximaal toegestane goothoogte van het betreffende gebouw. Dit geldt niet voor torenspitsen; hier is de bestaande toestand maatgevend.

6.2 Dakhelling

- a. De dakhelling van een hoofdgebouw moet minimaal 15° bedragen.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid a, ten behoeve van het afdekken van een hoofdgebouw met een dak met een andere dakhelling, indien aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

6.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn;
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4 m onder peil bedragen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming;
- e. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 geluidzone - weg

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' gelden voor die gronden in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald de navolgende aanvullende regels.

8.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' is de bouw van een woning of een ander geluidsgevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder niet toegestaan, tenzij:

- a. voor de betrokken woning of het betrokken gebouw een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde is verleend vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan;
- b. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer enige gevel van de betrokken woning of het betrokken gebouw niet hoger zal zijn dan 48 dB.

8.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

8.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied

8.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' is de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3.7 van toepassing.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan met inachtneming van de in bijlage 1 genoemde 'Afwegingsaspecten bij afwijken van de bouw- en gebruiksregels en bij wijziging' worden afgeweken voor in dit artikel genoemde bouwwerken en/of gebruik.

9.2 10%-regeling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels al anderszins kan worden afgeweken.

9.3 Meetverschillen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

9.4 Kleine bouwwerken van openbaar nut

Met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,30 m mag bedragen.

9.5 Regenwaterbuffers

Met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de gebruiksregels voor de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen in de vorm van regenwaterbuffers, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak daarvan in het kader van een adequaat waterhuishoudkundig beheer is aangetoond;
- b. natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. de regenwaterbuffers landschappelijk goed wordt ingepast;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

9.6 Evenementen

Met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels van het plan ten aanzien van het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld jaarlijks) plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit (inclusief het opbouwen en afbreken) en/of vanwege de omvang van de activiteit (aantal deelnemers/toeschouwers), mits:

- a. de afwegingsaspecten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, in acht worden genomen;
- b. de evenementen zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- c. het evenement maximaal 15 dagen duurt, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- d. een locatie niet meer dan 3 maal per jaar voor een evenement wordt gebruikt;
- e. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- f. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;

- g. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
- h. aan de van toepassing zijnde milieu wet- en regelgeving wordt voldaan;
- i. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- j. de verkeershinder beperkt blijft dan wel voorzien wordt in alternatieve routes;
- k. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

9.7 Afwijken van de gebruiksregels voor panden met cultuurhistorische waarden

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 ten behoeve van het toestaan van aanvullende activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' in de vorm van:

- a. een zelfstandig kantoor;
- b. zorgvoorzieningen, niet behorende tot de eerstelijns zorg;
- c. recreatiewoningen/-appartementen;
- d. bedrijfsactiviteiten,

mits:

- e. de afwegingsaspecten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, in acht worden genomen;
- f. de aanvullende activiteiten noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van de betreffende bebouwing/het betreffende perceel;
- g. de nieuwe activiteiten binnen de bestaande bebouwing worden ingepast;
- h. de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- i. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeers/-parkeeroverlast leiden;
- j. het vloeroppervlak van een recreatiewoning/-appartement maximaal 100 m² bedraagt;
- k. het ten aanzien van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009) betreft.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de in bijlage 1 genoemde 'Afwegingsaspecten bij afwijken van de bouw- en gebruiksregels en bij wijziging' het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Wetten/wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

11.2 Voorrangsregeling

11.2.1 Voorrang dubbelbestemming en milieuzone

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming of milieuzone gaat het belang van de dubbelbestemming of milieuzone voor.

11.3 Noodzaak bodemonderzoek

Bij nieuw op te richten gebouwen dient, voor zover daarin (nagenoeg) voortdurend mensen verblijven, inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aan de hand van een ingesteld/in te stellen bodemonderzoek. Dit geldt eveneens voor locaties waarvan de bestemming gewijzigd wordt middels een daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De omgevingsvergunning zal niet eerder worden verleend dan nadat:

- a. middels een rapport bodemonderzoek is aangetoond dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de toekomstige functie;
- b. verzekerd is dat (een deel van) de gronden, indien nodig, zal worden gesaneerd en geschikt gemaakt voor de toekomstige functie.

11.4 Parkeren

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor uitbreiding van bebouwing en/of voor wijziging van functies, geldt de regel dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen ten behoeve van die uitbreiding en/of functiewijziging aanwezig dient te zijn en/of wordt gerealiseerd;
- b. Onder voldoende parkeergelegenheid als bedoeld onder a. wordt verstaan dat wordt voldaan aan de volgende parkeernormen:
 1. 15 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak voor de horecafunctie, inclusief de in lid 3.5.5 genoemde vormen van cultuur en ontspanning;
 2. 1 parkeerplaats per bed & breakfastkamer;
 3. 1,1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak voor museumfunctie;
- c. Het bepaalde onder a. geldt niet bij het verbouwen/uitbreiden van bestaande gebouwen en/of bij functiewijziging indien daardoor de parkeerbehoefte niet toeneemt;
- d. Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a. en kan worden toegestaan dat parkeergelegenheid niet op eigen terrein wordt gerealiseerd, mits aangetoond wordt dat op eigen terrein onvoldoende ruimte is en de benodigde parkeervoorzieningen elders worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Villa De Proosdij Klimmen'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Afwegingsaspecten bij afwijken van de bouw- en gebruiksregels en bij wijziging

In zijn algemeenheid spelen bij toetsing van de aanvaardbaarheid om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels dan wel het plan te wijzigen de volgende zaken een rol:

- a. de ontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;
- b. de ontwikkeling mag geen onevenredige aantasting van de waarden en belangen van in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden en Goudgroene natuurzone volgens POL 2014 tot gevolg hebben;
- c. de ontwikkeling mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden;
- d. bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen om te komen tot duurzaam waterbeheer;
- e. bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de van toepassing zijnde milieuregelgeving;
- f. bij de ontwikkeling dient sprake te zijn van efficiënt en doelmatig ruimtegebruik;
- g. de ontwikkeling voldoet aan de eisen die zijn gesteld in het van toepassing zijnde kwaliteitsmenu, in casu het Limburgs Kwaliteitsmenu dan wel een daarvoor in de plaats tredend kwaliteitsmenu in een gemeentelijke structuurvisie.

Bijlage 2 Kaart archeologie

