

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Situering plangebied	5
1.3 Juridische status	5
1.4 Planvorm.....	8
1.5 Leeswijzer	8
2 Planologisch beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid.....	9
2.2 Provinciaal beleid.....	13
2.3 Regionaal beleid	16
2.4 Gemeentelijk beleid.....	17
3 Gebiedsbeschrijving	18
4 Planbeschrijving	22
4.1 Bestaande situatie	22
4.2 Nieuwe functies	25
4.3 Parkeren	31
4.4 Verkeer	33
4.5 Landschappelijke inpassing.....	35
4.6 Duurzaamheid	40
5 Omgevingsaspecten	42
5.1 Geluid.....	42
5.2 Water	43
5.3 Bodem.....	44
5.4 Natuurwaarden.....	45
5.5 Luchtkwaliteit	48
5.6 Externe veiligheid	49
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	51
5.8 Kabels en leidingen	52
6 Juridische planopzet	53
6.1 Algemeen.....	53
6.2 Juridische planopzet	53
7 Handhaving en uitvoerbaarheid	56
7.1 Handhavingsbeleid	56
7.2 Economische uitvoerbaarheid	56
8 Procedure en overleg	57
8.1 Informatiebijeenkomst	57
8.2 Procedurestappen	57
8.3 Inspraak en overleg	57
8.4 Zienswijzen	58
Bijlage 1 Inspraakverslag	59
Bijlage 2 Vooroverlegreacties	60
Bijlage 3 Raadsvoorstel en -besluit.....	61



Separate bijlagen:

- 1) Akoestisch onderzoek retraitsboerderij De Eikenhof aan de Mingersborg 28A in Voerendaal, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 20190103-1, d.d. 07.12.2020;
- 2) Vooronderzoek Mingersborg 28 A Voerendaal, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA190076.R02, d.d. 25.03.2019;
- 3) Quickscanonderzoek ecologische waarden Eikenhof (Mingersborg 28a), te Voerendaal, Ecolybrum, rapportnummer 19-411, d.d. 18.03.2019;
- 4) Rapportage nader onderzoek Eikenhof (Mingersborg 28a) te Voerendaal, Ecolybrum, rapportnummer 19-480, d.d. 20.01.2020;
- 5) Asbestonderzoek Mingersborg 28A Voerendaal, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA190462.R01.V3.0, d.d. 16.11.2020;
- 6) Verkeersadvies retraitslandgoed De Eikenhof, d.d. 06.09.2020;
- 7) Stikstofdepositie Mingersborg 28a te Voerendaal, NIPA Milieutechniek B.V., rapportnummer N203876, d.d. 02.11.2020;
- 8) Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie (VTE), ambtelijk advies d.d. 11.06.2020;
- 9) Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg: K20-5 Gemeente Voerendaal – Retraitsboerderij de Eikenhof, d.d. 16.10.2020;
- 10) RoyalHaskoning DHV, kenmerk BH6142WATNT2010121007, d.d. 12.10.2020;
- 11) Verslag informatiebijeenkomst d.d. 31.08.2020.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Eikenhof

De initiatiefnemer is voornemens op de percelen aan de Mingersborg 28 A te Voerendaal een retraitslandgoed te ontwikkelen. De bestaande bebouwing die op de percelen aanwezig is, betreft een voormalige boerderij. Sinds jaren is geen sprake meer van agrarische bedrijvigheid op de percelen. De Eikenhof heeft de afgelopen jaren meerdere hectaren grond afgestoten. Er is thans nog circa 5 hectare grond in bezit. De gronden zijn rondom de voormalige boerderij gesitueerd en vormen het plangebied behorende bij het voorliggende bestemmingsplan.

In de voormalige boerderijwoning wordt een vergunde bed & breakfastvoorziening bestaande uit 4 kamers voor maximaal 8 personen gerealiseerd. De beoogde verdere ontwikkeling van de percelen behelst de realisatie van een retraitscentrum, omgeven door een permacultuurtuinderij. Hierbij wordt de aanwezige schuur getransformeerd tot een multifunctioneel gebouw waarin diverse hieraan gerelateerde voorzieningen worden ondergebracht, zoals een educatieruimte, een verwerkingskeuken, een zaal met bijeenkomstfunctie, een landwinkel, etc.

Tevens worden op de percelen zeven eco-lodges gerealiseerd voor recreatief-/toeristisch verblijf. In de opstartfase van het recreatieve landgoed, voor een periode van vijf jaar, worden tevens bruiloften georganiseerd, zodat de recreatieve voorziening de mogelijkheid krijgt uit te groeien tot een economisch rendabel bedrijf.

De doelgroep van het retraitslandgoed bestaat uit mensen die stappen willen maken in hun persoonlijke ontwikkeling, gezonder willen worden, geïnspireerd willen worden en willen leren over nieuwe manieren van voedselproductie, bedrijven die een trainingslocatie zoeken of mensen die willen trouwen op een unieke locatie.

Aanleiding bestemmingsplan

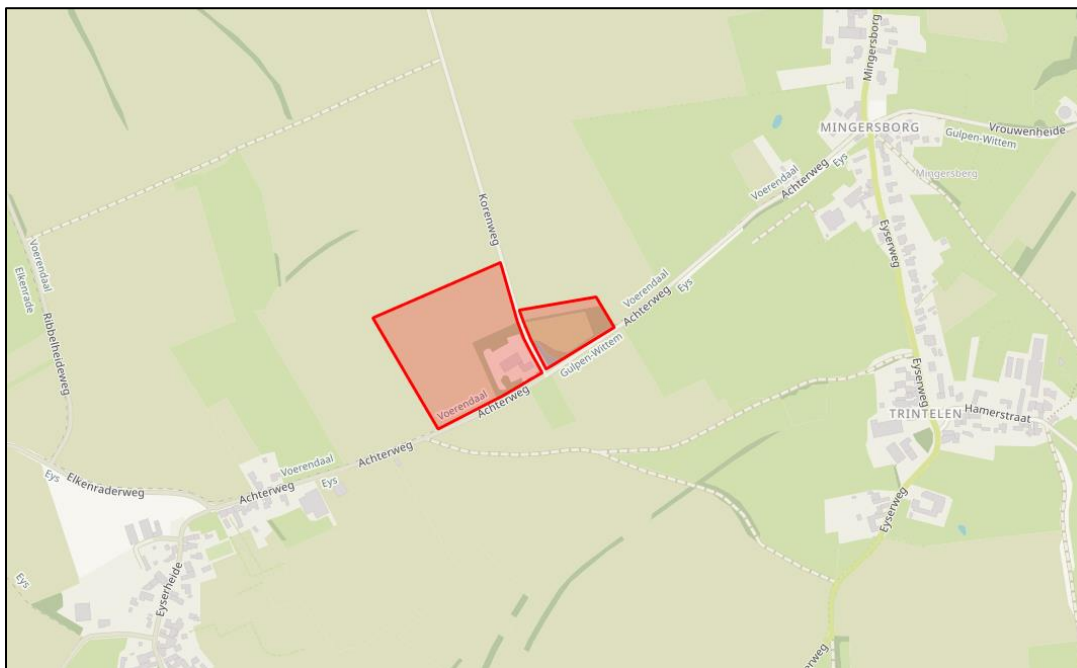
In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente Voerendaal is het volledige plangebied bestemd tot 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Het realiseren van het door de initiatiefnemer beoogde retraitslandgoed is binnen deze bestemming niet toegestaan. De gemeente Voerendaal ziet echter potentie in het plan van de initiatiefnemer om tot een passende invulling van de locatie te komen. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling voor deze locatie is derhalve noodzakelijk. Dit nieuwe bestemmingsplan ligt thans voor.



1.2 Situering plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in het zuidwestelijke gedeelte van de gemeente Voerendaal, op de grens met de ten zuiden gelegen gemeente Gulpen-Wittem. Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied, aan de Mingersborg en de Achterweg, die tevens de grens vormen tussen de ten noorden van de weg gelegen gemeente Voerendaal en de ten zuiden van de weg gelegen gemeente Gulpen-Wittem.

Op het onderstaande overzichtskaartje is de ligging van het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



1.3 Juridische status

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' (vastgesteld door de raad van de gemeente Voerendaal d.d. 13.11.2014). In dit bestemmingsplan is het volledige plangebied bestemd tot 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Tevens is het volledige plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en een gedeelte van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselementen'. Voorts zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied', 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'vrijwaringszone – straalpad' op het plangebied van toepassing.



Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' opgenomen, waarbij het plangebied binnen de rode omlijning is aangeduid:



Onderstaand zijn de genoemde enkel- en dubbelbestemmingen alsmede de genoemde gebiedsaanduidingen kort toegelicht.

Enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'

In dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- agrarische bedrijven, waaronder begrepen productiegerichte paardenhouderijen, met dien verstande dat intensieve veehouderijen en bedrijven met een bedrijfsmatige tak intensieve veehouderij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' zijn toegestaan en dat glastuinbouwbedrijven niet zijn toegestaan; (*)

met daaraan ondergeschikt:

1. agrarisch loonbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf'; (*)
2. recreatiewoning/-appartement, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'; (*)
3. groepsaccommodatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-groepsaccommodatie'; (*)
4. schutterijlokaal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – schutterijlokaal'; (*)
5. zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij'; (*)
6. educatie in de vorm van kooklessen en workshops, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – educatie'; (*)
7. in pandige niet-agrarische opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag'; (*)
8. in pandige stalling van kampeermiddelen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling'; (*)



9. aan huis gebonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5.3 van het bestemmingsplan;
10. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
11. landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie;
12. wonen in een bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan het aangeduide 'maximum aantal wooneenheden' en dat een eventuele tweede bedrijfswoning ook bewoond mag worden door een niet functioneel met het bedrijf verbonden derde.

(*) = deze aanduiding komt niet voor binnen het onderhavige plangebied.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Het volledige plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- de instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen;
- de bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde, zoals deze monumenten, vindplaatsen en verwachtingswaarden zijn aangeduid op de kaart 'Archeologie', die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselementen'

Het westelijke gedeelte van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselementen'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleine landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone-bodembeschermingsgebied'

Het volledige plangebied is gelegen in de gebiedsaanduiding 'milieuzone-bodembeschermingsgebied'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden aangewezen voor duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden en voor bijzondere bescherming van de bodem van het bodembeschermingsgebied Mergelland. Daarbij dient rekening te worden gehouden met, dan wel afstemming te worden gezocht bij het hieromtrent bepaalde in de Omgevingsverordening Limburg.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied'

Het volledig plangebied is tevens voorzien van de gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor zover deze zijn toegestaan op grond van de aan de gronden toegekende bestemmingen en voor zover de Omgevingsverordening Limburg en het door de provincie gevoerde dan wel te voeren beleid en zich daar niet tegen verzetten.

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straalpad'

Een klein gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straalpad'. Binnen deze zone mogen geen bouwwerken worden opgericht die hoger zijn dan 20,00 meter.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is het realiseren van een recreatief landgoed met diverse hieraan gerelateerde voorzieningen, zoals door de initiatiefnemer wordt beoogd, niet toegestaan. Conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente



Voerendaal is ter plaatse van het onderhavige plangebied uitsluitend een agrarisch bedrijf met een hierbij behorende bedrijfswoning en een aantal andere bijbehorende voorzieningen toegestaan.

1.4 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die in het Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML- bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01;
- regels: deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het relevante rijksbeleid, provinciale beleid, regionale beleid en het gemeentelijke beleid uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt het plangebied en de directe omgeving beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het plan beschreven. In hoofdstuk 5 komen vervolgens de milieuplanologische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels van dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 wordt het handhavingsbeleid en de economische uitvoerbaarheid besproken. Tot slot komt in hoofdstuk 8 de te volgen procedure aan de orde. Tevens wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



2 Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

Doel	Nationaal belang
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wro, twee besluiten waarmee dat mogelijk is: het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Van provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of



indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, bijvoorbeeld bij de verlening van een omgevingsvergunning.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Onderhavig plan

Er zijn ten behoeve van onderhavig plan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: 'Bro') opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking getreden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Bij het voorliggende plan is sprake de realisatie van een nieuwe recreatieve voorziening. Deze ontwikkeling wordt beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.



Onderhavig plan

In het onderhavige plan is sprake van het realiseren van een recreatieve voorziening. Deze recreatieve voorziening wordt grotendeels gerealiseerd in bestaande bebouwing, namelijk een bed & breakfast in het bestaande woonhuis en diverse ondersteunende recreatieve functies in een multifunctioneel gebouw, dat gerealiseerd wordt in de bestaande schuur achter het woonhuis. Hierbij wordt opgemerkt dat de bed & breakfast reeds vergund is (omgevingsvergunning verleend op 4 december 2018), waardoor deze bed & breakfast als bestaand wordt beschouwd. De recreatieve functies die binnen de bestaande bebouwing mogelijk wordt gemaakt worden niet meegenomen in de onderstaande uiteenzetting, waarin wordt beoordeeld of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Is er sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?

Binnen het plangebied worden zeven eco-lodges ten behoeve van recreatief verblijf gerealiseerd. De gezamenlijke oppervlakte van deze eco-lodges zijn van belang bij de beoordeling of er al dan niet sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van artikel 1.1.1 van het Bro.

Wanneer een bestemmingsplan namelijk voorziet in de realisatie van een onder artikel 1.1.1 van het Bro genoemde voorziening, met een ruimtebeslag van 500 m² of meer, is er volgens recente jurisprudentie sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. De eco-lodges hebben een oppervlakte van circa 84 m². Dit betekent dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van de eco-lodges circa (7 x 84) 588 m² bedraagt. De bouwvlakken die ten behoeve van deze lodges zijn opgenomen op de verbeelding hebben een oppervlakte van circa 100 m² per bouwvlak, waarmee de totale oppervlakte die mogelijk wordt gemaakt circa 700 m² bedraagt. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Behoefte

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een retraitsboerderij op een retraitslandgoed. Deze ontwikkeling betreft een uniek concept, waarbij wordt gefocust op een doelgroep van mensen die stappen willen maken in hun spirituele ontwikkeling, mensen die fysiek sterker, schoner en gezonder willen worden (vasten, kuren, boeddhisme). Daarnaast wordt met het concept van een permacultuurtuinderij eveneens een uniek concept aan het plan toegevoegd: een volledig cyclische, biologische tuinderij die zichzelf met zo weinig mogelijke menselijke bemoeienis in stand houdt en de bezoekers van het ontspanningslandgoed van gezond en biologisch voedsel voorziet. Ook de activiteiten die op het ontspanningslandgoed zullen plaatsvinden zijn uniek: retraitsbijeenkomsten, spirituele bijeenkomsten, rondleidingen en lezingen over het begrip permacultuurtuinderij en andere activiteiten die geheel in het teken staan van rust, ontspanning en spiritualiteit.

In de wijde omgeving van het plangebied is geen vergelijkbare voorziening aanwezig. De initiatiefnemer van het voorliggende plan heeft, met name in Duitsland, diverse contacten met potentiële bezoekers van het ontspanningslandgoed. Gesteld kan worden dat er sprake is van een uniek concept, waarvoor een specifieke doelgroep aanwezig is.

Het plan is voorgelegd aan de themagroep Vrijetijdseconomie (VTE) van de provincie Limburg. Op 11 juni 2020 heeft deze themagroep een positief ambtelijk advies afgegeven over de beoogde ontwikkeling van de Eikenhof. Dit positieve ambtelijk advies (*Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie (VTE), ambtelijk advies d.d. 11.06.2020*) is als separate bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt „Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw“ (WB21)“, is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de



versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt. Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van „vasthouden-bergen-afvoeren“ en:
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding. De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect water is beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren. Het Natura2000-netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Hoe met natuurwaarden in dit bestemmingsplan is omgegaan is weergegeven in paragraaf 5.4 van deze toelichting.

Erfgoedwet

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

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.



De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Het POL2014 kent een zoneringenkaart op basis waarvan de belangrijkste functies per gebied zijn aangegeven. Het onderhavige plangebied is gedeeltelijk gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone' en gedeeltelijk in de zone 'Buitengebied'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omlijning aangeduid:



Zone 'Bronsgroene landschapszone'

De bronsgroene landschapszone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Een kwart van de bronsgroene

landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. In Zuid-Limburg omvatten deze zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal.

De bronsgroene landschapszone is een samenvoeging, aanpassing en verkleining van de voormalige POL-perspectieven P2 (Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en P3 (ruimte voor veerkrachtige watersystemen). In deze zone zijn ook beekdalen opgenomen. Beekdalen zijn belangrijk zowel voor het vasthouden en bergen van wateroverschot als voor het bereiken van de ecologische doelstellingen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Ze fungeren als ecologische verbinding tussen natuurkernen en vormen het landschappelijk raamwerk. Ze zijn daarmee belangrijk voor de toeristische en recreatieve aantrekkelijkheid van Limburg. Beekdalen zijn lagergelegen gebieden (beekdal- en droogdalbodems, bron- en kwelgebieden en laagten) waar het neerslagoverschot en vaak ook het uittredende grondwater (kwelzones en bronnen) via beken wordt afgevoerd. De beekdalen zijn onderdeel van de bronsgroene landschapszone, voor zover zij geen onderdeel zijn van de goudgroene of zilvergroeene natuurzone.

Het provinciaal beleid in de bronsgroene landschapszone is erop gericht de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Het accent is gelegd op de borgen van de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Zone 'Buitengebied'

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

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een uniek concept, waarbij de relatie met het omliggende landschap een belangrijke pijler vormt. Met de realisatie van zeven eco-lodges en de omvorming van de voormalige bedrijfswoning tot bed & breakfast (hetgeen reeds middels een omgevingsvergunning is geregeld), wordt binnen het plangebied een retraite- en ontspanningslandgoed vormgegeven. Een dergelijk concept is vernieuwend en uniek. De beoogde activiteiten zullen, na een kwalitatieve verbouwing, plaatsvinden in de voormalige agrarische bebouwing die binnen het plangebied aanwezig is. Er wordt slechts in zeer beperkte mate nieuwe verbouwing toegevoegd: er wordt een teeltkas gerealiseerd met een oppervlakte van 256 m², waarmee de mogelijkheid wordt gecreëerd om ook tijdens de wintermaanden groenten en fruit te kunnen verbouwen. Deze teeltkas wordt ingepast in de tuinderij die binnen het plangebied wordt vormgegeven. Tevens worden zeven lodges ten behoeve van recreatief verblijf met een oppervlakte van circa 84 m² gerealiseerd. Deze lodges zijn door situering en de landschappelijke inpassing niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het onderhavige plangebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Bij het ontwerpen van het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg onderstreept het unieke karakter van het Heuvellandschap, waarin wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Het unieke karakter van dit landschap van plateau's, hellingen en dalen is, zoals aangegeven in het POL2014, samen te vatten in de onderstaande vier kernkwaliteiten:



- reliëf: de ontwikkeling vindt plaats op het hoogste gedeelte van het plateau en respecteert de bestaande hoogtelijnen door geen bebouwing in de hellende delen te realiseren. De uit verschillende hoogtelagen bestaande tuinderij volgt de lijnvoering van het landschap;
- contrast open en besloten: het plan respecteert de afwisseling van de contrasten tussen de weidse openheid van het plateau en intieme ruimtes op de steile hellingen. Het plan voorziet in behoud van de open weide, de aanleg van hagen en natuurversterking. Rondom de bebouwing wordt de bestaande situatie van hoogopgaand groen gehandhaafd, met dien verstande dat de zorg uitgaat naar behoud van alle waardevolle bomen, terwijl het kwalitatief weinig hoogwaardige doorgeschoten houtgewas wordt omgevormd tot een meer open voedselrandbos;
- groen: het groene karakter van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg wordt gevormd door de aanwezige flora en fauna en menselijke activiteit en is belangrijk voor de ecologie van het landschap en de visuele beleving. Daarbij zijn landschapselementen, zoals heggen, grasbermen, poelen en laanbeplanting kenmerkend. Het functieprogramma en de wijze van inpassing en inrichting van het plangebied sluiten bij deze kenmerken aan.

Voor de ontwikkeling van het onderhavige plan is door landschapsbureau Groengetekend een landschappelijk inrichtingsplan vervaardigd. Het landschappelijk inrichtingsplan, waarin tevens is beschreven hoe in het voorliggende plan rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, wordt in de regels, middels een voorwaardelijke verplichting, juridisch-planologisch vastgelegd. Hiermee is de daadwerkelijke uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan gewaarborgd.

Omgevingsverordening Limburg (OvL2014)

In de Omgevingsverordening wordt aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', ook bij nieuwe (verblijfs)recreatieve voorzieningen. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. Voor de beschrijving van de 'ladder' wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze toelichting.

Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. Het Limburgs Kwaliteitsmenu betreft een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijzen tot stand komen, zoals het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) fonds. De provincie Limburg geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente Voerendaal beschikt nog niet over een vastgestelde (gemeentelijke) structuurvisie. Derhalve is het voorliggende plan getoetst aan de van toepassing zijnde provinciale beleidsregel, zijnde het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Onderhavig plan

In het onderhavige plan wordt voor het behalen van de benodigde kwaliteitswinst landschappelijke inpassing toegepast. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als bijlage 1 bij de regels. In de regels is middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat aan het landschappelijk inpassingsplan uitvoer dient te worden gegeven.



2.3 Regionaal beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie regio Parkstad Limburg, "Ruimte voor park en stad"

De regio Parkstad Limburg heeft een intergemeentelijke structuurvisie vastgesteld: "Ruimte voor park en stad" (2009). De visie beoogt de missie van de regio, 'het in duurzame samenhang ruimtelijk-economisch ontwikkelen van de regio en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit', te verwezenlijken. Als alle partijen hun krachten bundelen, moet het mogelijk zijn om in 2030 deze kwaliteiten in Parkstad Limburg te ervaren:

- meer en beter bereikbaar groen, meer ecologische kwaliteit en structuur, onder andere voor een groter contrast van stad en land;
- een sterke economie, voortbouwend op bestaande kwaliteiten en ontwikkelend op onder andere een zorginfrastructuur en dito opleidingsfaciliteiten;
- een geherstructureerd stedelijk gebied met Heerlen-Centrum als Parkstad-Centrum: een hoogstedelijke kern die hoge, gevarieerde woonkwaliteit met passende voorzieningen biedt voor bestaande én nieuwe kansrijke doelgroepen;
- een uitstekende ontsluiting en bereikbaarheid via de Binnenring en het openbaar vervoer, waardoor Parkstad Limburg ook internationaal een steviger positie verwerft.

De intergemeentelijke structuurvisie zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze dragers zijn uitgewerkt door middel van vier hoofdthema's:

Ruimtelijke identiteit - regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur

Natuur en landschap, inclusief het rijke erfgoed, beek- en rivierdalen vormen de basis voor een duurzame versterking van identiteit en vitaliteit. De stad krimpt, verdicht en laat zo de natuur ruimte voor groen en waterstructuren.

Economie - meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht

Hoofddambitie is economische structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitaliseren van locaties die niet aan moderne eisen voldoen, onder toepassing van de SER-ladder. Bij revitalisering van bestaande locaties krijgt kleinschalige bedrijvigheid nadrukkelijk de ruimte.

Wonen - meer kwaliteit voor een veranderende bevolking

Herstructurering gaat voor uitbreiding: het bedienen van de veranderende wensen van bestaande en nieuwe doelgroepen verloopt dus vooral via een kwalitatieve vervangingsopgave. In principe geen uitbreiding buiten huidige stedelijke contour.

Mobiliteit - meer samenhang, betere bereikbaarheid

De nieuwe ringstructuur ontlast de oude radiale wegenstructuur. Hierbij hoort een heldere, eenduidige categorisering van wegen naar hun functie. Dit is in de structuurvisie vertaald naar een XL t/m S-aanduiding.

De structuurvisie kent tevens zes pijlers die het fundament vormen voor de inhoudelijke keuzen en die zullen fungeren als toetssteen voor ontwikkelingen en initiatieven, te weten: landschap leidt, één hoofdcentrum, energie als fundament, netwerk van Park en Stad, economische slagader N281, Buitenring = Parkstadring.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan is met name het thema 'ruimtelijke identiteit' van belang. Het plan respecteert de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden en de ligging in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. In de voorgaande paragraaf onder het kopje 'POL2014' is reeds in hoofdlijnen beschreven op welke wijze het beoogde ontspanningslandgoed wordt ingepast in het landschap. Het plan is hiermee in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg.



2.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030

Op 22 december 2016 is door de gemeenteraad van de gemeente Voerendaal de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 vastgesteld. In deze visie worden de beleidsuitgangspunten voor de fysieke ruimte geschetst, voor zowel de kernen als het buitengebied. De gemeente Voerendaal heeft een mooi buitengebied, dat het panoramalandschap van het Heuvelland vormt. Door de aanwezigheid van Natura2000-gebieden, het Geleenbeekdal, het Geuldal, de Kunderberg en een aantal gebieden in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is er ook veel natuur in het buitengebied. In dit fraaie landschappelijke decor liggen de buurtschappen Weustenrade, Craubeek, Retersbeek, Colmont, Winthagen, Hellebeuk, Fromberg en Mingersborg. Tevens zijn er, naast vijf kastelen, ook vele monumentale boerderijen en karakteristieke huizen in het buitengebied gelegen.

Het Voerendaalse 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 bijvoorbeeld fruitteelt of 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 aantrekkingskracht.

Onderhavig plan

In het onderhavige plan wordt een voormalige boerderijwoning met bijbehorende percelen omgevormd tot een recreatieve voorziening. Belangrijk onderdeel van deze recreatieve voorziening is de beleving van het landschap waarin de voorziening is gelegen. Om de beleving en het behoud van het omliggende landschap te borgen is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, dat als bijlage bij de regels is opgenomen, waarvan de uitvoering middels een voorwaardelijke verplichting juridisch-planologisch is vastgelegd.

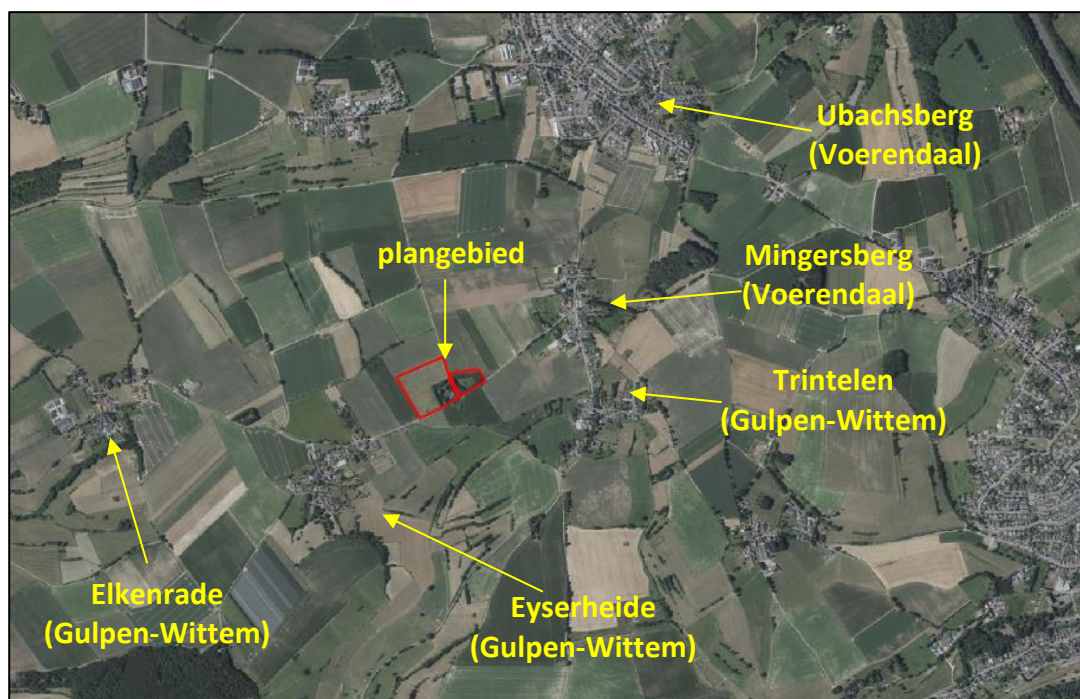
Geconcludeerd kan worden dat in het onderhavige plan in voldoende mate rekening wordt gehouden met de fysieke kenmerken en waarden van het buitengebied van de gemeente Voerendaal.



3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in het zuidwestelijke gedeelte van de gemeente Voerendaal, op de grens met de ten zuiden gelegen gemeente Gulpen-Wittem. Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied aan de Mingersborg en de Achterweg, die tevens de grens vormen tussen de ten noorden van de weg gelegen gemeente Voerendaal en de ten zuiden van de weg gelegen gemeente Gulpen-Wittem.

Op de onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied middels een rode kleur weergegeven.



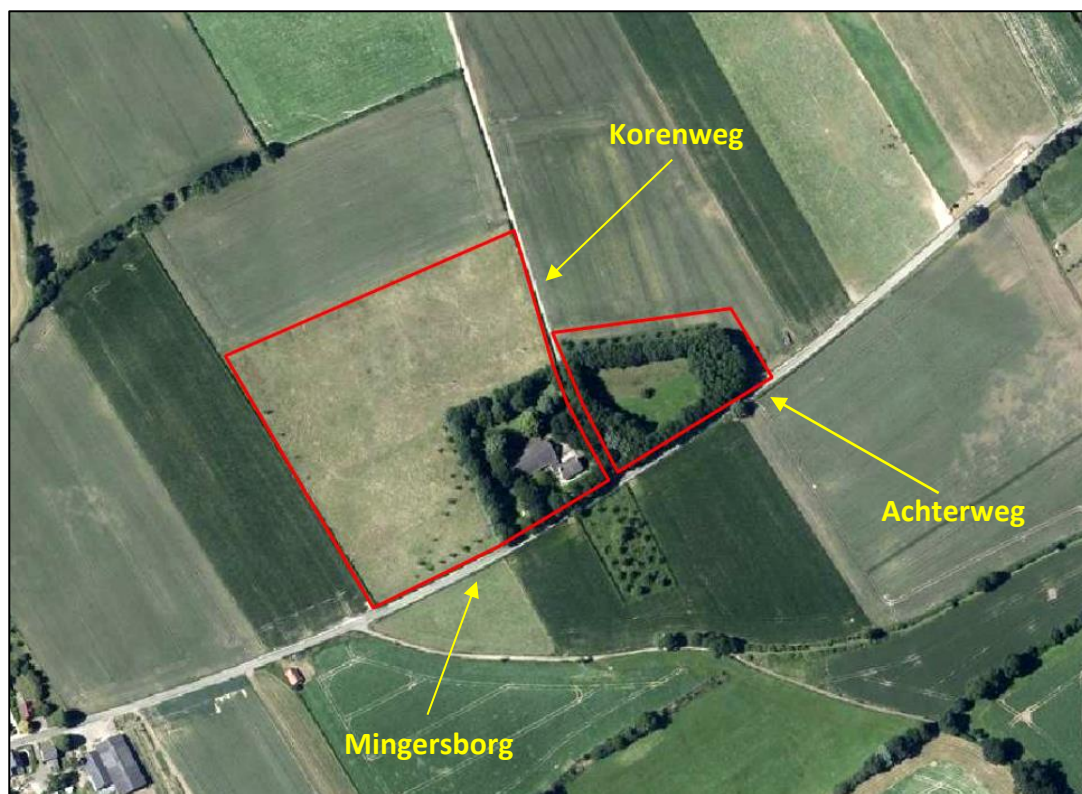
Luchtfoto plangebied met omgeving

Het plangebied bestaat uit twee delen: het westelijke deel betreft de gronden waar zich de voormalige boerderij bevindt. Dit gedeelte is kadastraal bekend gemeente Voerendaal, sectie H, nummers 709 en 710 en heeft een oppervlakte van circa 40.466 m². Het oostelijke gedeelte van het plangebied is thans in gebruik als huisweide. Dit gedeelte van het plangebied is kadastraal bekend gemeente Voerendaal, sectie H, nummers 307, 547, 548 en 608 en heeft een oppervlakte van circa 8.257 m². De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 48.723 m². Het westelijke gedeelte van het plangebied en het oostelijke gedeelte van het plangebied worden van elkaar gescheiden door de Korenweg.

Ten zuiden en ten oosten van het plangebied liggen de buurtschappen Eyserheide en Elkenrade, die beiden tot de gemeente Gulpen-Wittem behoren. Ten oosten van het plangebied liggen de buurtschappen Trintelen (gemeente Gulpen-Wittem) en Mingersberg (gemeente Voerendaal). Op een afstand van circa 1 kilometer ten noorden van het plangebied ligt de kern Ubachsberg, die deel uitmaakt van de gemeente Voerendaal.



De onderstaande afbeelding toont het plangebied, de Mingersborg en de Korenweg:



Luchtfoto plangebied

De onderstaande afbeelding toont het westelijke gedeelte van het plangebied, gelegen aan de Mingersborg:



Het westelijke gedeelte van het plangebied, gelegen aan de Mingersborg

De onderstaande afbeelding toont het oostelijke gedeelte van het plangebied, gelegen aan de Achterweg. Dit gedeelte van het plangebied is door bomen nagenoeg volledig visueel afgeschermd:



Het oostelijke gedeelte van het plangebied, gelegen aan de Achterweg

De onderstaande afbeeldingen tonen de Mingersborg in westelijke richting en de Achterweg in oostelijke richting:



De Mingersborg in westelijke richting



De Achterweg in oostelijke richting

Op de onderstaande afbeelding is de Korenweg, gezien vanaf de Mingersborg, in noordelijke richting weergegeven:



De Korenweg in noordelijke richting

4 Planbeschrijving

4.1 Bestaande situatie

In de voormalige bedrijfswoning is reeds een bed & breakfastvoorziening gerealiseerd bestaande uit vier kamers, voor maximaal acht personen. Tevens wordt de voormalige bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf gebruikt als reguliere woning voor de huisvesting van de initiatiefnemer. De omgevingsvergunning voor de realisatie van deze bed & breakfastvoorziening is op 4 december 2018 verleend. De gronden rondom de woning worden thans gebruikt als tuingronden en de percelen ten oosten van de Korenweg is in gebruik als huisweide.

De onderstaande afbeelding toont de voorgevel van de voormalige bedrijfswoning, die als bed & breakfastvoorziening zal worden gebruikt:



Voorgevel van de voormalige bedrijfswoning (thans bed & breakfast)

De voormalige agrarische schuur wordt thans met name gebruikt voor opslagdoeleinden behorende bij de woonfunctie. De onderstaande afbeelding toont de oostgevel en achtergevel van woning en de oostgevel van de schuur:



De oost- en achtergevel van de woning en de oostgevel van de schuur

Aan de noordzijde van de schuur bevindt zich een overkapping. Deze wordt thans gebruikt voor de opslag van stookhout en tuinmaterialen. Op de onderstaande afbeelding is deze overkapping weergegeven:



De overkapping ten noorden van de schuur

De gronden rondom de woning/bed & breakfast en de schuur worden momenteel als tuingrond gebruikt. Op de onderstaande afbeeldingen zijn deze gronden weergegeven:



De tuingronden ten noorden van de woning en de schuur (1)



De tuingronden ten noorden van de schuur (2)

De percelen ten oosten van de Korenweg, dat thans het oostelijk gelegen deelgebied van het plangebied vormt, ligt thans braak. Aan de westzijde van deze percelen, langs de Korenweg, bevindt zich een waterpoel:



4.2 Nieuwe functies

4.2.1 Algemeen

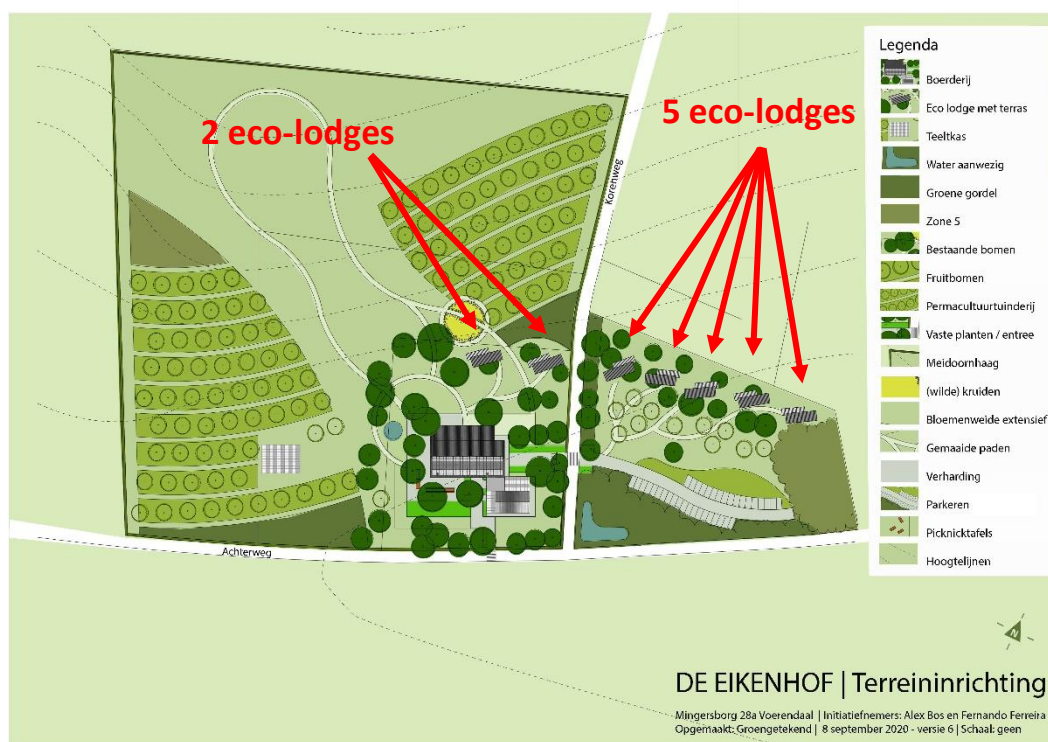
De initiatiefnemer van het voorliggende plan is chef-cuisinier en gespecialiseerd in duurzaam geproduceerd slowfood en spiritualiteit. Zijn voornemen is om het plangebied om te vormen tot een retraitelandgoed. Naast de bed & breakfast, die in de voormalige boerderijwoning wordt gerealiseerd, wenst hij binnen het plangebied zeven eco-lodges voor recreatief verblijf te realiseren. Daarnaast wordt de schuur die achter het woonhuis is gelegen omgevormd tot een multifunctionele ruimte waarin diverse activiteiten gerelateerd aan ecologisch voedsel, retraitsbijeenkomsten, lezingen, kleinschalige feesten, een landwinkel, etc. worden ontplooid. Tevens voorziet het plan in een algehele ecologische opwaardering van het plangebied, waaraan een landschappelijk inrichtingsplan ten grondslag ligt.

In de navolgende paragrafen wordt het plan per onderdeel kort beschreven.

4.2.2 Eco-lodges

Binnen het plangebied worden in totaal zeven permanente eco lodges gerealiseerd, waarvan twee lodges ter plaatse van het westelijke gedeelte van het plangebied (gronden ten westen van de Korenweg) en vijf lodges in het oostelijke gedeelte van het plangebied (gronden ten oosten van de Korenweg). Deze lodges zijn bestemd voor recreatief verblijf en bieden plaats aan vier personen per lodge. In totaal bieden de eco lodges ruimte voor 28 personen. Inclusief de reeds gerealiseerde bed & breakfast (maximaal 8 personen) kunnen op het landgoed in totaal 36 personen recreatief verblijven.

Op de onderstaande plattegrond is een impressie weergegeven van de toekomstige terreininrichting. De zeven eco lodges zijn hierop door middel van pijlen aangeduid.



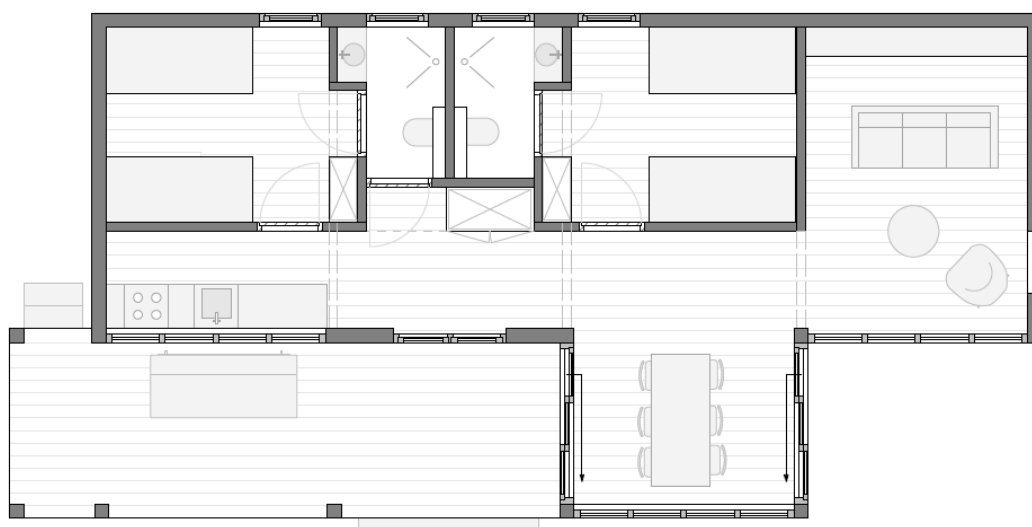
Impressie terreininrichting met zeven eco-lodges



De lodges hebben een bebouwd oppervlakte (binnenruimte en terras) van circa 84 m² en hebben een goot- en bouwhoogte van circa 3,50 resp. en circa 4,40 meter. Het peil (niveau vloer binnen) is variërend plus min 0,70 boven maaiveld.

De lodges zijn houtbouw: houtconstructie, houten gevelbeplanking, houtvezel dampopen isolatie. Gefundeerd op betonpoeren in plaats van betonplaat, waardoor er een minimale hoeveelheid beton nodig is. De lodges zijn vergrijsd/grijs/zwart van kleur, zodat deze zo weinig mogelijk opvallen tussen de bomen. De stroomvoorziening van de lodges wordt verzorgd door de zonnepanelen op de schuur. De lodges zijn verplaatsbaar met een kraan, maar blijven normaal gesproken uiteraard gewoon op hun plaats staan.

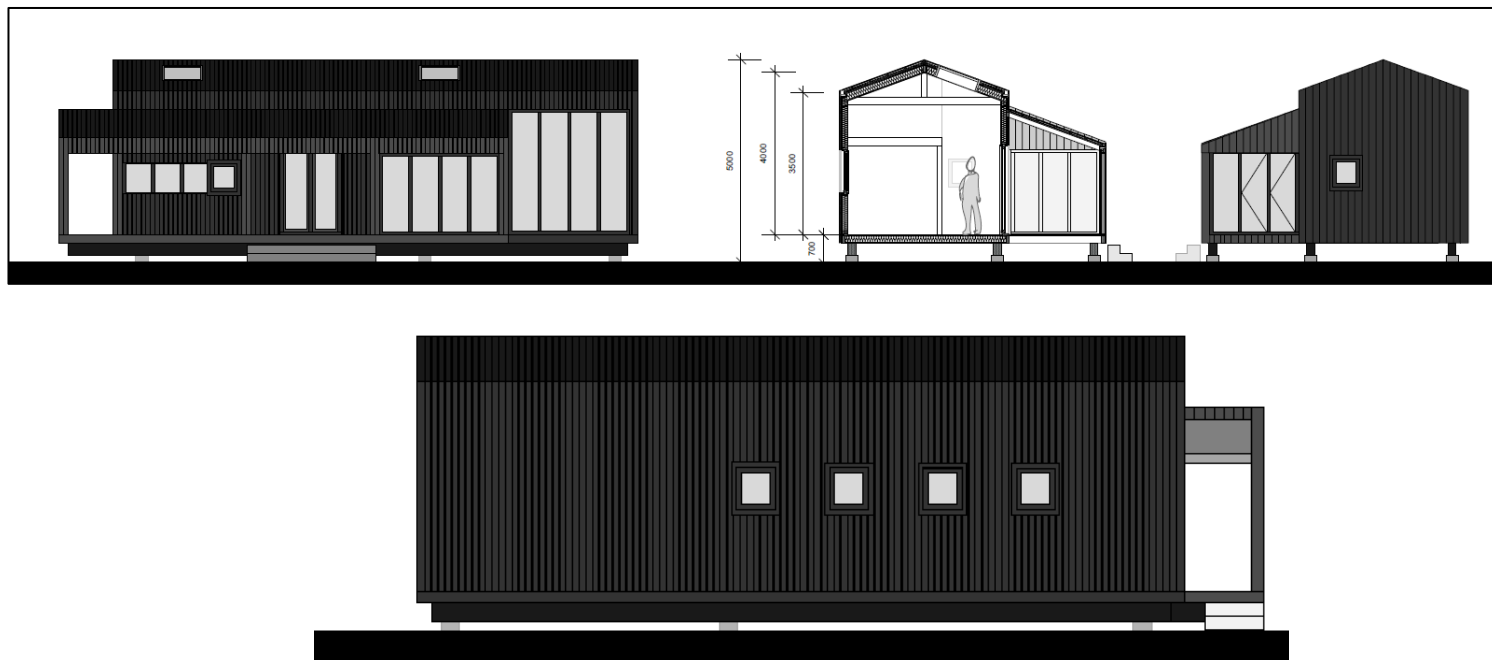
De onderstaande plattegrond toont de indeling van de eco lodges. De zeven lodges worden ieder hetzelfde uitgevoerd, zij het dat de lodges soms gespiegeld zullen zijn (het terras ligt dan aan de linkerkant in plaats van aan de rechterkant).



Plattegrond indeling eco-lodges



De onderstaande geveltekeningen en doorsnedes geven een impressie van de uiterlijke verschijningsvorm van de beoogde eco-lodges:



Geveltekeningen en doorsnedes eco-lodges

4.2.3 Permacultuurtuinderij

De gronden ten noorden en ten westen van het woonhuis en de schuur (circa 1,2 hectare) worden ingericht als permacultuurtuinderij. In een permacultuurtuinderij worden op ecologisch verantwoorde wijze groenten, fruit en noten geteeld. Door groenten, fruit en noten te telen volgens de principes van de permacultuur wordt een rijk en divers biologisch systeem gecreëerd, dat zichzelf – inclusief de bodem – cyclisch in stand houdt. Een permacultuur bestaat uit diverse in hoogte verschillende teeltlagen, waarin de natuur het grootste gedeelte van het werk zelf doet. Dit komt de oogstopbrengst ten goede, terwijl de productiekosten (arbeid, machines, bestrijdingsmiddelen, etc.) aanzienlijk worden gedrukt.

Het voornemen is om een zogenoemde ‘community-supported agriculture’ (CSA) op te richten, waarin mensen op unieke wijze samenwerken met de lokale landbouwer, door een aandeel te nemen in de bedrijfsvoering, in ruil voor een deel van de oogst. Het in de tuinderij verbouwde voedsel wordt afgezet via CSA, verkocht aan restaurants en lokale horeca, gebruikt in de keuken voor de gasten van het landgoed en verkocht in de kleinschalige landwinkel die in de schuur wordt gevestigd. Meer informatie over het principe van een permacultuur tuinderij is opgenomen in paragraaf 4.4.6 van deze toelichting en in het landschappelijk inrichtingsplan, dat als bijlage 1 bij de regels van het voorliggende bestemmingsplan is gevoegd.

4.2.4 Multifunctionele schuur

De schuur met een gebruiksoppervlakte van 480 m², met een aanbouw van 170 m², die aan de achterzijde van het woonhuis is gesitueerd, wordt omgevormd tot multifunctionele ruimte waarin activiteiten plaatsvinden die gerelateerd zijn aan retraite, ontspanning en ecologisch voedsel, zoals een verwerkingskeuken en een landwinkel waarin de oogst afkomstig van de permacultuur tuinderij wordt verkocht. Deze landwinkel zal één dag per week geopend zijn en op



afspraken. Ook worden in de schuur lezingen, cursussen en workshops verzorgd met betrekking tot spiritualiteit en ecologische groente- en fruitteelt. Gedurende de eerste vijf jaren (gerekend vanaf het onherroepelijk worden van het voorliggende bestemmingsplan) wordt tevens het organiseren van zogenoemde 'natural weddings' ('groene' trouwfeesten) toegestaan. Deze trouwfeesten, die uitsluitend binnen in de schuur mogen plaatsvinden, gaan gepaard met het serveren van gezond voedsel afkomstig van de permacultuurtuinderij. Het organiseren van dergelijke trouwfeesten wordt gedurende de eerste vijf jaren toegestaan, om zodoende een financieel gezonde exploitatie op te zetten.

Orangerie (225 m²) met aangrenzende serre (50 m²)

Hier kunnen planten overwinteren. De orangerie zal ook gebruikt worden als cursusruimte, als eetruimte bij natural weddings, bij open dagen en speciale activiteiten, en als eetruimte tijdens cursussen en retreats;

Sanitaire ruimte (40 m²)

Ten behoeve van de gasten die gebruik maken van de orangerie en de educatieruimte wordt een aantal toiletten en douches gerealiseerd;

Educatieruimte (150 m²)

In de schuur wordt op een verdieping een nieuwe ruimte gerealiseerd die plaats moet bieden aan lezingen, workshops en cursussen binnen het concept van De Eikenhof;

Verwerkingskeuken (60 m²)

De verwerkingskeuken wordt gebruikt om de oogst te kunnen verwerken tot maaltijden met verse producten en tot streekproducten, waarmee de gasten van voedsel zullen worden voorzien. Daarnaast zullen de oogst en de streekproducten worden verkocht aan restaurants in de buurt en via andere verkoopkanalen;

Landwinkel (50 m²) met aangrenzende opslag (40 m²)

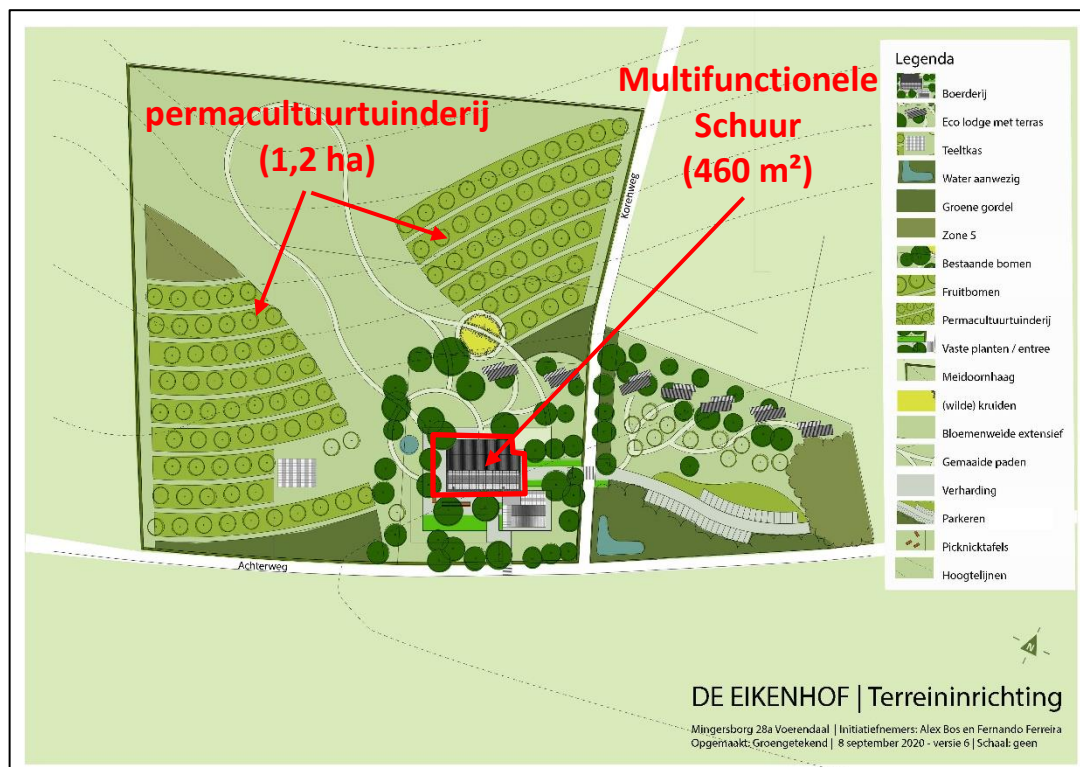
De landwinkel wordt een conceptstore, er worden planten geteeld door middel van 'urban farming'. Vanwege de gewenste rust voor de logies en retreats is het heel belangrijk dat de verschillende functies elkaar niet verstoren. Daarom is de landwinkel alleen openbaar toegankelijk op zondag en op afspraak. In de landwinkel kan men streekproducten kopen en er starten rondleidingen. Men kan er koffie en thee drinken en maaltijden nuttigen; er is geen kaart.

Kantoor/receptie (50 m²) met aangrenzende stalling (40 m²)

Bij de organisatie van De Eikenhof zullen meerdere personen betrokken zijn (tuinderij, cursussen, activiteiten), waarvoor een ruimte wordt ingericht.



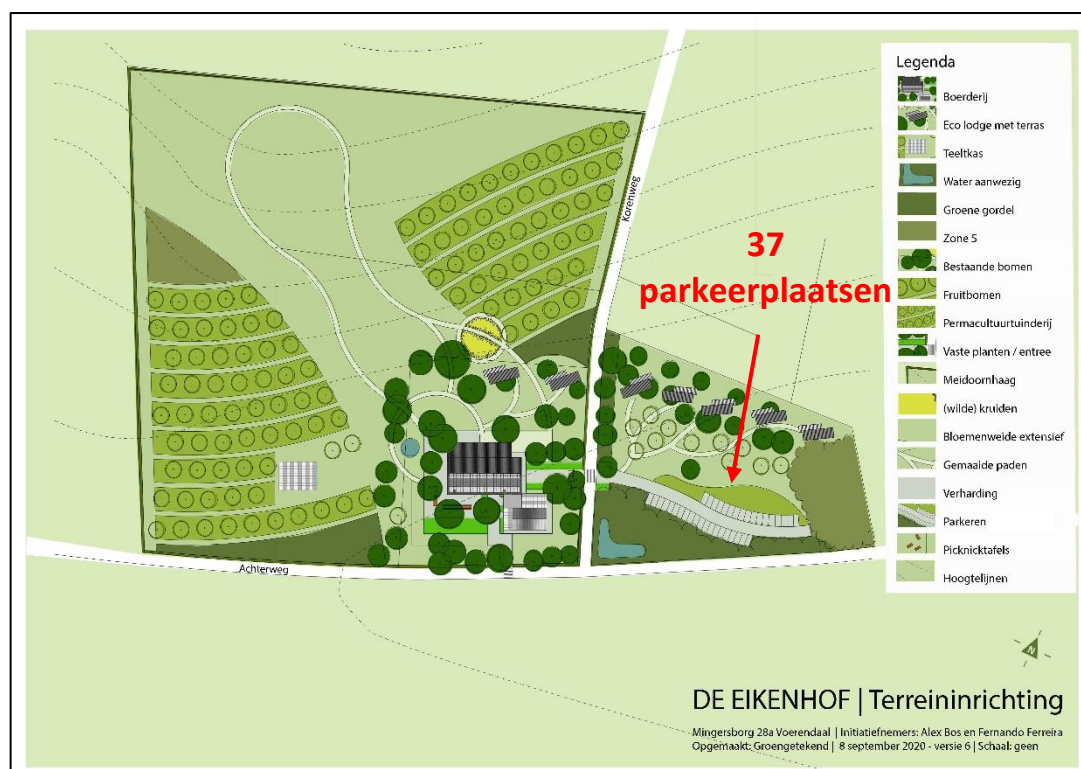
Op de onderstaande situatietekening zijn de multifunctionele schuur en de permacultuurtuinderij aangeduid:



4.3 Parkeren

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is door bureau Van Stiphout Verkeersadvies een verkeerskundig advies opgesteld. In dit onderzoek is ook de parkeersituatie ter plaatse van het plangebied beschouwd. Binnen het onderhavige plangebied wordt een verscheidenheid aan functies gerealiseerd. In het verkeerskundig onderzoek is per functie aangegeven wat de parkeernorm is en is berekend hoeveel parkeerplaats in totaal benodigd zijn. In het navolgende wordt de parkeersituatie nader toegelicht.

Het parkeren ten behoeve van het reitritlandgoed en alle hierbij behorende activiteiten dient plaats te vinden op eigen terrein. Hiertoe zijn in het oostelijke gedeelte van het plangebied 37 halfverharde parkeerplaatsen voorzien.



Natural weddings, cursussen, trainingen en activiteiten kunnen niet allemaal gelijktijdig plaatsvinden: de verschillende groepen bezoekers kunnen daarom ook niet allemaal gelijktijdig op de Eikenhof aanwezig zijn. De Eikenhof kent bovendien functies, die qua verblijfsgasten en bezoekers bij natural weddings overlappen.



Parkeernormen

Bij de realisering van het onderhavige plan dient te worden voldaan aan de parkeernormen van het CROW (kennisinstituut voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid).

In de onderstaande tabel zijn de functies die op de Eikenhof worden gerealiseerd en de hierbij behorende parkeernormen (conform publicatie 381 van het CROW) weergegeven:

Functie	Parkeernorm	Toelichting
Woonhuis	2,4 pp per woning	CROW-norm
bed & breakfast	1 pp per b&b	Uitgegaan is van max. 1 voertuig per b&b
eco-lodges	2,1 pp per eco-lodge	CROW-norm bungalowpark
Educatieruimten in de multifunctionele schuur (max. 60 personen)	- 30 pp voor totale educatieruimte; - 2 pp voor personeel.	Gemiddeld 2 inzittenden per auto.
Multifunctionele schuur als bruiloftslocatie (bij 60 personen)	- 30 pp bezoekers; - 1 pp trouwauto; - 2 pp personeel.	Gemiddeld 2 inzittenden per auto.
Landwinkel	4 pp / per 100 m ² bvo	CROW-norm 'buurt- en dorpscentrum rest bebouwde kom (voor het buitengebied heeft het CROW geen parkeernormen opgenomen).
Tuinderij	1 pp tuinderij	Op de tuinderij is alleen de tuinder en geen personeel aanwezig.

Scenario's

Omdat de ontwikkeling bestaat uit verschillende functies, die ieder hun specifieke parkeervraag hebben, zijn drie parkeerscenario's opgesteld. Het scenario met de hoogste parkeervraag wordt als maatgevend voor de ontwikkeling beschouwd.

Bij het opstellen van de drie scenario's zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- cursussen en bruiloften vinden niet gelijktijdig plaats;
- per dag kunnen maximaal 60 personen deelnemen aan educatie-activiteiten;
- per dag vindt maximaal één bruiloft plaats;
- de b&b kamers en eco-lodges worden gebruikt voor de bruiloftsgasten of de personen die aan de educatie-activiteiten deelnemen;
- wanneer geen bruiloften plaatsvinden of cursussen/trainingen worden gegeven, kunnen de b&b en eco-lodges verhuurd worden aan verblijfs gasten.

In het verkeerskundig advies zijn drie scenario's beschouwd:

- scenario 1: de b&b en de eco-loges zijn verhuurd aan verblijfs gasten;
- scenario 2: er vindt een bruiloft plaats en de bruiloftsgasten maken tevens gebruik van de b&b en de eco-lodges;
- scenario 3: er vinden cursussen/trainingen plaats en de deelnemers van deze cursussen/trainingen maken gebruik van de b&b en de eco-lodges.

Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt dat bij scenario 2 (wanneer een bruiloft plaatsvindt) de grootste parkeerbehoefte ontstaat. De totale parkeerbehoefte bedraagt dan 36,4 (afgerond 37) parkeerplaatsen.



In de onderstaande tabel zijn de aantallen parkeerplaatsen per functie en per scenario weergegeven:

Functie	Parkeernorm	Scenario 1 (b&b en eco-lodges)	Scenario 2 (bruiloft)	Scenario 3 (cursus/training)
Woonhuis	2,4 pp per woning	2,4	2,4	2,4
4 kamers b&b	1 pp per b&b	4	-	-
7 eco-lodges	2,1 pp per eco-lodge	14,7	-	-
2 educatieruimten	30 pp voor educatieruimten 2 pp personeel	-	-	30 2
Multifunctionele schuur als bruiloftslocatie	30 pp bruiloftsgasten 1 pp trouwauto 2 pp personeel	- - -	30 1 2	- - -
50 m ² landwinkel	4 pp/per 100 m ² bvo	2	-	-
Tuinderij	1 pp tuinderij	1	1	1
	Totaal	24,1	36,4	35,4
	Afgerond	25	37	36

Het onderhavige plan voorziet in de aanleg van 37 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de parkeernormen.

4.4 Verkeer

Door de ontwikkeling van retraitslandgoed De Eikenhof neemt het aantal verkeersbewegingen in de planomgeving toe. Beoordeeld moet worden wat hiervan de gevolgen zijn voor de omliggende infrastructuur en welke maatregelen eventueel noodzakelijk zijn. Voor het bepalen van de maatgevende verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de scenario uit de vorige paragraaf (4.3, *Parkeren*).

Kencijfers verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling van retraitslandgoed De Eikenhof is eerst aansluiting gezocht bij kencijfers afkomstig uit CROW-publicatie 381 *“Toekomstbestendig Parkeren”*. Voor de functies waarvan geen kencijfers beschikbaar zijn, zijn aannames van de verkeersgeneratie gedaan. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- cursussen en bruiloften vinden niet gelijktijdig plaats;
- per dag kunnen 60 personen deelnemen aan educatie-activiteiten;
- per dag vindt maximaal één bruiloft plaats;
- de b&b-kamers en eco-lodges worden gebruikt door de bruiloftsgasten óf personen die aan educatie-activiteiten deelnemen;
- wanneer geen bruiloften plaatsvinden of cursussen/trainingen worden gegeven, kunnen de b&b en de eco-lodges verhuurd worden aan verblijfs gasten.



In de onderstaande tabel zijn voor de verschillende functies de kencijfers verkeersgeneratie en toelichting daarop vermeld:

Functie	Kencijfers verkeersgeneratie	Toelichting
Woonhuis	8,2 verkeersbewegingen per woning	CROW-norm
Bed en breakfast	2 verkeersbewegingen per b&b	per b&b 1x aankomst en 1x vertrek
Eco-lodges	4 verkeersbewegingen per eco-lodge	per eco-lodge 2x aankomst en 2x vertrek
Educatieruimten	2 verkeersbewegingen per parkeerplaats 4 verkeersbewegingen personeel	1x aankomst en 1x vertrek per parkeerplaats 2x aankomst en 2x vertrek
Multifunctionele schuur als bruiloftslocatie	2 verkeersbewegingen per parkeerplaats 2 verkeersbewegingen trouwauto 2 verkeersbewegingen vrachtverkeer 4 verkeersbewegingen personeel	1x aankomst en 1x vertrek per parkeerplaats 1x aankomst en 1x vertrek 1x aankomst en 1x vertrek 2x aankomst en 2x vertrek
Landwinkel	62,4 verkeersbewegingen per 100 m ² bvo	CROW-norm buurt- en dorpscentrum rest bebouwde kom (voor het buitengebied heeft het CROW geen kencijfers voor verkeersgeneratie opgenomen) ¹
Tuinderij	2 verkeersbewegingen per tuinderij	1x aankomst en 1x vertrek

Scenario's

In de onderstaande tabel is de verkeersgeneratie per scenario weergegeven:

Functie	Verkeersgeneratie	Scenario 1 (b&b en eco-lodges)	Scenario 2 (bruiloft)	Scenario 3 (cursus/training)
Woonhuis	8,2 verkeersbewegingen per woning	8,2	8,2	8,2
4 bed en breakfast	2 verkeersbewegingen per b&b	8	-	-
7 eco-lodges	4 verkeersbewegingen per eco-lodge	28	-	-
Educatieruimten (max. 60 pers.)	2 verkeersbewegingen per parkeerplaats (30) 4 verkeersbewegingen personeel	-	-	60 4
Multifunctionele schuur als bruiloftslocatie (bij 60 pers.)	2 verkeersbewegingen per parkeerplaats (30) 2 verkeersbewegingen trouwauto 2 verkeersbewegingen vrachtverkeer 4 verkeersbewegingen personeel	- - - -	60 2 2 4	- - - -

¹ de parkeerkecijfers van het CROW gaan uit van een turnover van 15 (aantal keren dat een parkeerplaats op 1 dag gebuikt wordt) voor de parkeerplaatsen bij een buurt- en dorpscentrum. Gezien de aard van de landwinkel zal de turnover hiervan naar alle waarschijnlijkheid lager uitvallen. Toch is bij de berekening van de verkeersgeneratie uitgegaan van de totale verkeersgeneratie van een buurt- en dorpscentrum.



50 m ² landwinkel	62,4 verkeersbewegingen per 100 m ² bvo	31,2	-	-
Tuinderij	2 verkeersbewegingen per tuinderij	2	2	2
	Totaal	77,4	78,2	74,2
	Afgerond	78	79	75

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat scenario 2 (bruiloft) maatgevend is voor de verkeersgeneratie. De ontwikkeling genereert maximaal 79 verkeersbewegingen per etmaal. Deze extra verkeersbewegingen worden afgewikkeld over de Achterweg en de Korenweg. Beide wegen kunnen deze extra verkeersbewegingen verwerken. Gezien de relatief lage aantallen extra verkeer zullen deze opgaan in het heersend verkeersbeeld.

De rapportage van het verkeerskundig onderzoek (*Verkeersadvies retraitelandgoed De Eikenhof, d.d. 06-09-2020*) is als separate bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

4.5 Landschappelijke inpassing

4.5.1 Algemeen

Door landschapsbureau Groengetekend is een landschappelijk inrichtingsplan vervaardigd. Bij het opstellen van het landschappelijk inrichtingsplan wordt uitgegaan een landschappelijke visie:

- versterken van natuurwaarden en ecologische waarden;
- voedselproductie;
- uitbreiding van gebruiksfunctie voor een gezonde exploitatie;
- verbeteren van zichtrelaties en relatie met de omgeving.

De Eikenhof ligt op een prachtige plek in het Zuid-Limburgse Heuvelland. Met aan de ene kant het (vrijwel geheel onbebouwde) Droogdal van Colmont en aan de andere kant het Plateau van Ubachsberg met zijn akkers en weilanden. Weids en panoramisch zijn de uitzichten. Deze landschappelijke vergezichten zijn een kwaliteit van deze plek. Bij het ontwikkelen van het project zullen de zichtlijnen naar het omliggende landschap open worden gehouden.

De voorzijde van het pand zal worden vrijgehouden van hoge beplanting; de hoogte van de haag aan de Achterweg zal beperkt blijven tot 1,5 meter. Daarmee wordt bereikt dat het huis en de schuur zichtbaar blijven en hun architectonische opwaardering tot zijn recht komt. De bomen die er nu staan, blijven staan, maar hebben aan de onderkant geen begroeiing. Rondom de boerderij komt sierbeplanting, en komen 'eetbare' vaste planten en enkele 'eetbare' heester.

Doorzichten vanaf de Achterweg naar de Vrakelberg blijven gehandhaafd omdat hoge en lage beplanting (volgens het nog op te stellen beplantingsplan) worden afgewisseld: in de nieuwe situatie kijk je onder de (fruit- en noten)bomen door en over de (fruit)struiken heen, terwijl het terrein 'bergaf' gaat. De beplanting in de tuinderij loopt met de hoogtelijnen mee. Over de inrichting van de tuinderij is advies ingewonnen bij permacultuurst Taco Blom. Op dit deel van het terrein zullen in de groene gordel geen bomen of struiken worden geplant die het uitzicht zouden kunnen belemmeren. Op die manier wordt het doorzicht van de Achterweg naar de Vrakelberg gewaarborgd. Daarmee worden zichtlijnen zelfs versterkt in vergelijking met de huidige situatie (met een hoge haag).

Vanuit de eco-lodges en vanuit de schuur zullen uitzichten op de omliggende landschap, richting Ubachsberg / Colmont, en vooral richting Vrakelberg mogelijk worden gemaakt.



4.5.2 Functies terrein

Op het terrein worden de volgende functies ondergebracht:

- terrassen waar je kunt eten;
- kruidenteelt;
- kweek- en teeltkas om de gasten het hele seizoen te kunnen voorzien van voedsel;
- bijen, schapen en kippen ten behoeve van bestuiving, voedsel en onderhoud;
- permacultuur tuinderij;
- voedselbosranden;
- open ruimtes en stilteplekken;
- Limburgse landschapselementen zoals meidoornhagen en hoogstam fruitbomen.

4.5.3 Zonering

Het terrein wordt zo ingericht dat het rondom de bebouwing intensief wordt gebruikt en meer naar het omliggende landschap toe extensief wordt gebruikt. Het terrein wordt opgedeeld in een aantal zones:

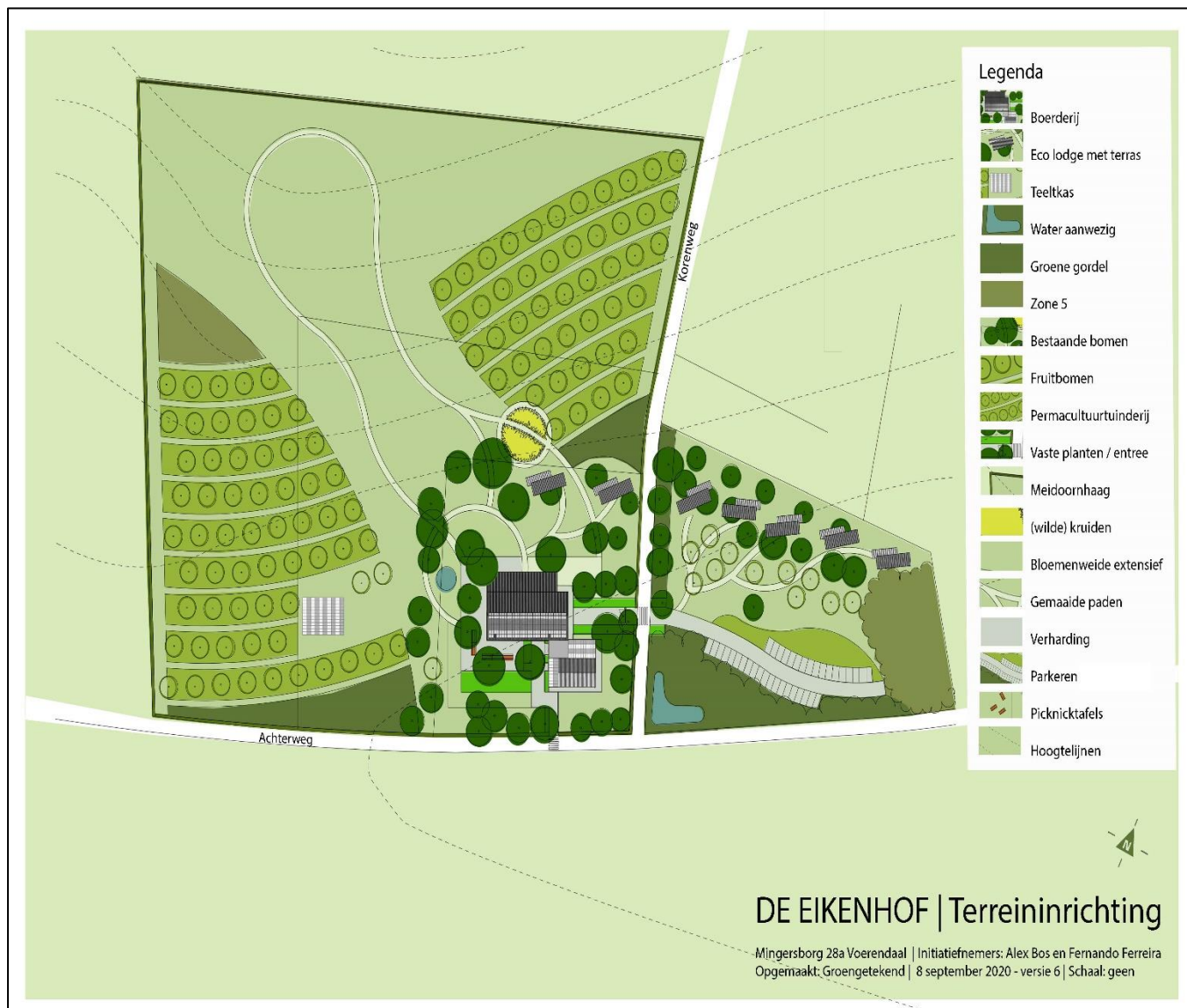
0. zone schuur en woonhuis;
1. zone terras rondom schuur en woonhuis;
2. zone tuin, poelen, kippen, eco-lodges;
3. zone tuinderij (permacultuur);
4. zone voedselbosranden, wild fruit, noten, hakhout, natuurcompensatie;
5. zone natuurbeleving (10% totale oppervlakte, natuur om te leren en observeren; geen oogst).

Inrichting: van binnen naar buiten, van intensief naar extensief

Het terrein wordt rondom de schuur en het woonhuis intensief, meer naar het landschap toe extensief gebruikt. Rondom het pand wordt een parkachtige tuin gecreëerd behorende bij de landgoedstijl van het retraitslandgoed. Direct rondom de boerderij liggen terrassen en paden met heldere lijnvoering en uitbundige vaste plantenborders. De cirkels in het ontwerp beogen een 'zachte' overgang te vormen van 'het strakke', de rechte lijnen van het pand en omliggend groen naar de natuurlijke lijnen van het landschap. Verder weg van de boerderij wordt het landschap natuurlijker en wilder en het beheer minder intensief. Daar bevinden zich de permacultuurtuinderij en de voedselbosranden.



De onderstaande afbeelding toont de toekomstige landschappelijke terreininrichting van het plangebied:



Situatietekening toekomstige terreininrichting

De percelen 307, 548 en het zuidoostelijke deel van perceel 710 (dat in de huidige situatie wordt omzoomd door een groene gordel) met het woonhuis, de schuur en de eco-lodges enerzijds en de tuinderij en het natuur-belevingsgebied anderzijds, blijven goed van elkaar onderscheiden entiteiten, waartussen een duidelijke marge wordt aangehouden.

Zone 5

Het idee van zone 5 is dat daar vegetatie zich 'van nature' mag ontwikkelen, zoals dat gebeurt als je niks zou doen. Dus je komt er niet aan en laat de natuur zijn gang gaan. In feite is zone 5 bedoeld als permacultuur om er van te leren. Daar zie je welke planten en kruiden er op die grondsoort op die plek thuishoren. Daar zie je ook ziektes worden aangepakt doordat er roofinsecten op af komen. Een natuurlijk 'laboratorium' biodiversiteit.



Eco-lodges

De eco-lodges worden op de percelen 710, 307, 548 en 608 geplaatst. De lodges worden beschermd door de bomen van de groene gordels; deze bieden geborgenheid. Daarnaast zijn de eco-lodges gericht op het omliggende landschap. Vanwege de kwaliteit van de openheid van het landschap zijn de lodges geplaatst daar waar ze het zicht niet zullen ontnemen, maar zo dat de gasten wel van het uitzicht kunnen genieten. Vanaf de openbare weg zijn de eco-lodges niet zichtbaar.

Groene gordels

In de huidige situatie worden de groene gordels op de percelen 307 en 548 en ten noorden en ten westen van het woonhuis en de schuur op perceel 710, gezien als waardevolle landschapselementen. Deze gordels zijn echter ecologisch van weinig waarde. De houtige gewassen in deze gordels worden daarom grotendeels verwijderd om meer openheid en verbinding naar het landschap te creëren. De relatief “dichte” groene gordels langs de Korenweg zijn wel wenselijk vanwege zichtbeperking op de achterzijde van de boerderij. Dat geldt ook voor de groene gordel op de percelen 307 en 548 langs de Achterweg, maar dan om de auto's op de parkeerplaats aan het zicht te onttrekken. Deze gordels zullen worden herbeplant met ecologisch waardevolle inheemse beplanting.

Voedselbosranden

In een bos groeit nauwelijks onderbegroeiing. Dat is ook het geval in de groene gordels, het zijn eigenlijk monoculturen. Het idee van een voedselrandbos is om in een natuurlijke omgeving eetbare gewassen te telen in verschillende lagen met bomen, struiken en vaste planten. Dat is geen bos maar een bosrand. Door bosranden te creëren verhoog je de biodiversiteit en je opbrengst omdat er meerdere lagen zijn. Daarom zullen de groene gordels rondom het terrein worden omgevormd tot voedselbosranden; de waardevolle bomen blijven staan. Het overige groen wordt weggehaald en opnieuw aangeplant met inheemse beplanting, vooral ‘eetbare’ struiken.

Kweek- en teeltkas

Een kas hoort functioneel bij een tuinderij. In de kas wordt verspeend, gekweekt en geteeld. Juist in de tuinderij geplaatst en daarmee in het landschap. Meteen ook een wandeling waard.

4.5.5 Groencompensatie

Volgens het ontwerp wordt er 1250 m² verharding toegevoegd aan het terrein ten behoeve van parkeren, toegang en terrassen. Groencompensatieregel 1:5 betekent het toevoegen van 6250 m² groen. Toegevoegd wordt:

- permacultuur tuinderij: 11.665 m²;
- hagen rondom percelen: 320 m²;
- kruidenteelt: 1900 m²;
- groencompensatie zone 5: 5590 m²;
- vaste planten: 400 m²;
- fruitbomen nieuw: 155 stuks.

4.5.6 Permacultuurtuinderij

Op De Eikenhof zal het terrein volgens de principes van permacultuur worden aangelegd en beheerd. Een voordeel van het kweken van voedsel in een biodivers ecosysteem, is dat de opbrengst hoger is dan bijvoorbeeld bij een akker, weiland of moestuin met één teeltlaag. Een van de sleutels tot succes en efficiëntie is het omlaag brengen van de inputs: arbeid, spuitmiddelen en andere onkosten. Dat kan door met de natuur mee te werken in plaats van er tegenin. Daarvoor is het ontwerpsysteem permacultuur ontwikkeld. Het is een ontwerpwetenschap die is gebaseerd op ethische principes. De manier van ontwerpen en de keuzes die worden gemaakt worden afgeleid van patronen die de natuur laat zien. In de natuur gaat alles vanzelf.



Meer concreet gaat het hierbij om de onderstaande drie principes:

- 1) zorg voor de aarde – het levende voedselweb. De staat waarin de bodem verkeerd is de beste maatstaf voor de gezondheid en welvaart van een maatschappij. Zorg voor de aarde, zodat alle levende wezens kunnen blijven voortbestaan. Denken in zeven generaties vooruit en achteruit;
- 2) zorg voor de mens – zorgen voor jezelf en verantwoordelijkheid nemen voor jezelf. Dat bouw je uit naar zorg voor je naasten en de maatschappij waarin je leeft. Zorg voor de mens, zodat ze toegang hebben tot de voorzieningen die nodig zijn om te overleven: onderdak, schoon water, gezond voedsel;
- 3) eerlijk delen - er is genoeg voor iedereen. We hoeven niet alles zelf te kunnen, maar samen kunnen we overvloed delen. De aarde heeft limieten, de aanwezige bronnen moeten we delen met alle levende wezens op aarde.

De bodem

Een gezonde bodem, daar draait het allemaal om. Zonder gezonde bodem krijg je geen gezonde en sterke planten. Kringlopen zijn belangrijk. Water en voedingsstoffen worden gerecycled.

Opzet permacultuurtuinderij

1,2 hectare grond wordt ingericht als permacultuurtuinderij. Dat betekent dat er een meerjarig voedselproductiesysteem zal worden aangelegd. Voedselranden bestaande uit fruitbomen, bessen- en notenstruiken en eetbare vaste planten in meerdere lagen. Totdat de bomen en struiken een volwaardige oogst opbrengen, zullen ook eenjarige gewassen (groenten) geteeld worden. De Eikenhof zal in voedsel voorzien voor 30 mensen:

- 30 mensen voeden met groenten x 125 m²: 3.750 m² eenjarige en meerjarige planten;
- 30 mensen voeden met noten, zaden en vruchten: 3.750 m² voedselrandbos;
- totaal 7.500 m² van de totaaloppervlakte (51.000 m²);
- 0,75 hectare voedselproductie voor eigen gebruik
- Overig: 0,45 hectare voor verkoop.

De permacultuurtuinderij is opgebouwd in stroken van 10 meter breed en in verschillende lagen: bomen, struiken, vaste planten, bodembedekkers, klimplanten. De stroken zijn zuidwest naar noordoost georiënteerd voor een maximale lichtopname vanwege de zonnestand. Elke strook bestaat uit fruitbomen met daaronder bes- of nootdragende struiken en een onderbeplanting van eetbare vaste planten zoals Asperge en Artisjok gecombineerd met eenjarige groenteteelt of eetbare wilde planten. Omdat permacultuur een andere manier van landbouw betreft, hoort daar ook een andere vorm bij. Deze manier van voedsel verbouwen is een nieuwe oplossing voor kleinschalige, meerjarige, duurzame biodiverse voedselteelt.



De onderstaande afbeelding geeft een impressie van een permacultuurtuinderij:



Voorbeeld van een permacultuurtuinderij, Tuinderij Samenland in Sint Truiden

Het landschappelijk inrichtingsplan, vervaardigd door bureau Groengetekend, is als bijlage 1 bij de regels van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels, is de uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan juridisch-planologisch geborgd.

Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Het voorliggende plan is ter beoordeling voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg. Deze commissie heeft op 17 oktober 2020 een advies afgegeven. Dit advies (*K20-5 Gemeente Voerendaal – Retraiteboerderij de Eikenhof*) is als separate bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen.

4.6 Duurzaamheid

Bij het ontwikkelen van het Landgoed de Eikenhof wordt gebruikt gemaakt van de meest recente inzichten ("the state of the art") op het gebied van duurzaamheid wat betreft bouwen, isolatie, ventilatie, energieopwekking, verlichting, verwarming en waterhuishouding, alsmede het verharderen van het voorterrein en de aanleg van parkeerplaatsen, terrassen en voetpaden.

Het spreekt vanzelf dat de permacultuur tuinderij met haar voedselbosranden en "free soil" en haar kweek en -teeltkas voor biologische groenten en kruiden een van de meest duurzame vormen van ecologisch verantwoorde kringlooplandbouw is. De bloemen- en kruidenweide zal niet of zeer extensief worden gemaaid.

De groenten, vruchten, noten en kruiden die de tuinderij zal voortbrengen worden deels worden verwerkt in de maaltijden voor de gasten/gebruikers/bezoekers van het landgoed, deels worden verkocht (CSA, landwinkel, nabijgelegen restaurants, Buurderij Heerlen, Eysershalte), als producten



vers van het land, of gefermenteerd, gewekt of geconserveerd of in de vorm van soepen, sauzen, bruschetta-mixen e.d. Het gaat om ecologisch verantwoord en duurzaam geproduceerd voedsel.

Bij het (ver)bouwen van het woonhuis, de schuur en eco-lodges worden zo veel mogelijk duurzame bouwmaterialen gebruikt: naast glas, staal, en baksteen wordt er veel (gecertificeerd) hout verwerkt, terwijl door het gebruik van zgn. betonpoeren de benodigde hoeveelheid te storten beton het uiterste beperkt blijft. Er zal worden gestreefd naar een klimaatneutrale (ver)bouw van het huis, de schuur en de lodges (volgens de voorschriften van de Rijksoverheid met betrekking tot "Duurzaam bouwen en verbouwen" en de richtlijnen voor "Klimaatneutrale nieuwbouw" van Adviesbureau CE in Delft).

Voor het verharden van het voorterrein, de parkeerplaats, de terrassen, een deel van de voetpaden (een groot deel is voorzien als graspaden) zullen (al dan niet met lijnzaadolie "verlijmd") fracties van kunradersteen worden gebruikt.

Op de zuidzijde van de multifunctionele schuur worden 60 zonnepanelen (100 x 165 cm) geplaatst. Verder wordt onderzocht op welke daken extra zonnepanelen kunnen worden gelegd, die gezien ligging / plaatsing en omringende bomen voldoende rendement kunnen hebben. Daarmee is het mogelijk meer dan voldoende energie op te wekken voor de verlichting van de gebouwen (woonhuis, schuur en lodges) en gebruik van elektrisch gevoede installaties en elektrische apparaten.

Voor de verwarming van de gebouwen wordt gezocht naar duurzame alternatieven voor fossiele brandstoffen. Gekeken zal worden naar geothermie, door aansluiting op het warmtenet van de Mijwater B.V. in Heerlen, een grondboring op het landgoed, en/of mogelijk het gebruik van zgn. prefab (eco)vaten. Ook in de gemeente Voerendaal zijn in de mijntijd op verschillende plaatsen boringen gedaan om naar steenkool te zoeken; de boorgaten zijn nog steeds aanwezig.

Ook zal worden gekeken naar (groene) waterstof (ook wel waterstofgas genoemd) voor de verwarming van de gebouwen. De ontwikkelingen op dit gebied gaan de laatste tijd razendsnel. Waterstof is een energiedrager en geen energiebron, zodat deze brandstof ergens vandaan zal moeten komen of ter plekke moet worden geproduceerd. In Nederland zijn vorig jaar (2019) de eerste CV-ketels op waterstof geplaatst; en zijn er enkele veel belovende experimenten gaande (zoals in de Rotterdams deelgemeente Rozenburg). Belgische en Australische wetenschappers hebben met succes gezocht naar meer efficiënte en goedkopere manieren om op grote schaal waterstof te gaan produceren, terwijl bedrijven als Tieluk en Solenco zich hebben gericht op het lokaal produceren van waterstof.

Zolang het niet (onmiddellijk) mogelijk is om de gebouwen op duurzame wijze te verwarmen, zal noodgedwongen aardgas als voor het klimaat minst schadelijke van de alternatieven, worden aangewend.

De waterhuishouding heeft betrekking op de opvang en berging van hemelwater (regen, smeltwater hagel en sneeuw), het grijs- (huishoudelijk afvalwater) en zwart- (riool) watercircuit, bluswater, en irrigatiewater (voor de tuinderij en de kas). Bij het uitvoeren van de watertoets (zie paragraaf 5.2.) is gekeken naar de mogelijkheden van een zo duurzaam mogelijke waterhuishouding. Het gespecialiseerde adviesbureau, dat de watertoets heeft uitgevoerd, heeft daartoe oplossingsrichtingen aangedragen, die een aanzet vormen en verder zullen worden bekeken. De hieruit voortvloeiende oplossingen zullen, naast nog andere mogelijke innovaties op dit gebied, zo mogelijk worden geïmplementeerd.



5 Omgevingsaspecten

5.1 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor industrielawaai van individuele bedrijven geldt dat de Wet milieubeheer het toetsingscriterium vormt.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.

Plangebied

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige plan is door bureau Spider Monkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Akoestisch onderzoek retraitsboerderij De Eikenhof aan de Mingersborg 28A in Voerendaal, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 20190103-1, d.d. 07.12.2020

Samenvatting en conclusie

Bedrijven en milieuzonering, beoordeling op basis van de richtafstand

Het tijdelijk gebruik voor trouwfeesten en het gebruik daarbij van het parkeerterrein is beoordeeld volgens de richtafstandenlijst van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering", zie paragraaf 3.3 van het onderzoeksrapport. Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de richtafstand van 30 meter wordt voldaan.

Doorwerking van de beoordeling van het aspect geluid in het bestemmingsplan

Geresumeerd hebben de uitgangspunten die van toepassing zijn op de beoordeling van het aspect geluid, als volgt hun doorwerking in het bestemmingsplan:

- de tijdelijkheid van vijf jaar is geborgd opgenomen in de regels;
- er is een aanduiding voor de multifunctionele schuur opgenomen op de verbeelding; alleen binnen het gebouw mogen activiteiten plaatsvinden die een voor de omgeving relevante geluidproductie hebben;
- in de regels is opgenomen dat binnen de multifunctionele schuur, de activiteit waarbij sprake is van een voor de omgeving relevante geluidproductie, verder beperkt is tot het vloeroppervlak van de orangerie (225 m²) en het vloeroppervlak van de serre (50 m²).

Akoestisch onderzoek feitelijke situatie, de verkeersaantrekkende werking

Voor het geluidniveau L_{Aeq} vanwege de verkeersaantrekkende werking, is de nacht, tussen 23.00 en 07.00 uur, de maatgevende beoordelingsperiode. De hoogste berekende waarde bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarde: hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Eindconclusie: realisatie van het plan

Aangezien de richtafstand geluid, stap 1 van het afwegingskader Bedrijven en milieuzonering in acht wordt genomen, is het plan zondermeer planologisch inpasbaar. De streefwaarde van 50 dB(A) voor de verkeersaantrekkende werking wordt niet overschreden.



Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Het onderzoeksrapport van bureau Spider Monkey Consultancy is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

5.2 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van waterspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedureafspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectbesluiten. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Voerendaal valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Limburg. Conform het stroomschema van het Waterschap Limburg dienen bouwplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket indien deze zijn gelegen in het rivierbed van de Maas, een grondwaterbeschermingsgebied of een droogdal/holle weg of in de directe nabijheid van een zuiveringstechnisch werk, een waterkering/kade of een watergang. Een watertoets dient eveneens te worden doorlopen indien er lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt.

Het Waterschap Limburg hanteert de volgende toetsingscriteria voor de waterparagraaf in de toelichting behorende bij bestemmingsplannen:

- 1) *Circa 10% van het plangebied reserveren voor water:*
Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.
- 2) *Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving:*
Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
- 3) *Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand:*
Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk aan bodemverontreinigingen.
- 4) *Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit:*
Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
- 5) *Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit:*
Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
- 6) *Toepassen voorkeurstabel afkoppelen:*
Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.



- 7) *Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord-Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur:*

Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.

- 8) *Beheer en onderhoud regelen:*

Denk aan bereikbaarheid, controlebaarheid, verantwoordelijkheid.

- 9) *Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan:*

Zie notitie 'Water in ruimtelijke plannen'.

Plangebied

Ter voorbereiding op het voorliggende plan is door bureau RoyalHaskoning DHV een memo watertoets opgesteld. In deze memo is beschreven wat de eventuele effecten van het plan op de waterhuishouding ter plaatse zijn en worden oplossingsrichtingen aangedragen voor het opvangen van regenwater.

De memo van bureau RoyalHaskoning DHV (*RoyalHaskoning DHV, kenmerk BH6142WATNT2010121007, d.d. 12.10.2020*) is als separate bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen.

5.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming (om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening).

Bij grondverzet binnen het plangebied dient de kwaliteit van de grond getoetst te worden aan het Besluit bodemkwaliteit en de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Voerendaal. Tevens dient bij toepassing van grond en baggerspecie boven de 50 m³ een melding gedaan te worden bij het agentschap van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Plangebied

Ter voorbereiding op de realisatie van het plan is door bureau Geonius een vooronderzoek bodem uitgevoerd. In het onderstaande worden de conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen kort beschreven.

Historisch vooronderzoek

Vooronderzoek Mingersborg 28 A Voerendaal, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA190076.R02, d.d. 25.03.2019

Conclusies en aanbevelingen

De doelstelling van het vooronderzoek is inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Het milieuhygiënisch vooronderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, oktober 2017).

Bodem

Na uitvoering van het vooronderzoek blijkt het volgende:

- op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat voor de onderzoekslocatie geen activiteiten te verwachten zijn die tot een bodemverontreiniging hebben kunnen leiden.



- Derhalve wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 op de onderzoekslocatie niet noodzakelijk geacht;
- de strategie “onverdacht niet lijnvormig” (ONV-NL) is van toepassing op locaties waarvoor geen belastende bronnen/activiteiten zijn te verwachten op basis van het vooronderzoek.

Asbest in bodem

Na uitvoering van het vooronderzoek blijkt het volgende:

- ter plaatse van de onderhavige onderzoekslocatie zijn asbestverdachte plaatmaterialen waargenomen op het dak van de loods. Het asbestdak geeft aanleiding tot het uitvoeren van een asbestonderzoek rondom de loods wegens het mogelijk verweren van het asbest en het zagen van het asbest tijdens de bouw van de schuur. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat voor de loods met betrekking tot asbest in bodem de hypothese “verdacht” van toepassing is. Asbestonderzoek rondom de loods wordt noodzakelijk geacht. Voor het overige deel van de onderzoekslocatie is de hypothese “onverdacht” van toepassing.

Aanbevelingen

Een verkennend asbestonderzoek wordt noodzakelijk geacht, enkel rondom de loods. Door middel van een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 kan de hypothese “verdacht” voor asbest worden aangenomen of verworpen op basis van de analyseresultaten. In tabel 1 van het onderzoeksrapport is het onderzoeksvoorstel geformuleerd met een overzicht van de uit te voeren werkzaamheden.

Het onderzoeksrapport van Geonius Milieu B.V. is als separate bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Verkennend asbestonderzoek

Asbestonderzoek Mingersborg 28A Voerendaal, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA190462.R01.V3.0, d.d. 16.11.2020

De aanleiding voor het uitvoeren van een verkennend onderzoek naar asbest in de bodem is de aanbeveling die naar aanleiding van het historisch vooronderzoek (waarvan de resultaten in het voorgaande zijn beschreven) zijn gegeven. Het verkennend onderzoek naar asbest in de bodem is uitgevoerd volgens de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, oktober 2017) en de NEN 5707+C2 (Bodem-Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond, december 2017).

Conclusie

Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de onderzoekslocatie asbest in de bodem aanwezig is boven detectielimiet, echter wordt de helft van de interventiewaarde niet overschreden. Derhalve wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De rapportage van het verkennend asbest onderzoek is als separate bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

5.4 Natuurwaarden

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: ‘Natura 2000’. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming



van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Plangebied

Ter voorbereiding op de realisatie van het plan is door bureau Ecolybrum een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit deze quickscan naar voren zijn gekomen kort beschreven.

Quickscan ecologische waarden

Quickscanonderzoek ecologische waarden Eikenhof (Mingersborg 28a), te Voerendaal, Ecolybrum, rapportnummer 19-411, d.d. 18.03.2019

Conclusies

Uit het uitgevoerde onderzoek zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- op de onderzoekslocatie zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aanwezig en/of te verwachten;
- het woonhuis vormt in potentie een geschikte locatie als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen, echter omdat er geen ingrepen plaatsvinden hier (zoals dakvervanging of na-isolatie van de spouw) en omdat het gehele begroeide deel aanwezig blijft, treden er geen effecten op die in strijd zijn met de Wet natuurbescherming;
- de locatie vormt in potentie een geschikt leefgebied voor hazelwormen. Om vast te stellen of deze aanwezig zijn, is het noodzakelijk dit middels een plaatjesonderzoek uit te zoeken;
- een deel van de locatie vormt in potentie geschikt leefgebied voor hermelijn en wezel. Effecten op deze soorten zijn te minimaliseren/te voorkomen door het aanbieden van takkenrillen, boomstamhoppen en ruige vegetaties, met name aan de randen van de percelen. Om eventueel (in samenhang met het plaatjesonderzoek) een beeld te krijgen van het aanwezig zijn kunnen op enkele plekken cameravallen (inloop-cameravallen) geplaatst worden om dit vast te stellen);
- er kunnen diverse soorten amfibieën voorkomen binnen de begrenzing en in de poelen en de beboste delen (voortplanting- en landhabitat). Effecten treden niet op, omdat er geen werkzaamheden binnen deze zones beoogd zijn;
- in het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat er nader onderzoek nodig is om vast te stellen of er hazelwormen aanwezig zijn op de locatie. Dit onderzoek, door middel van het plaatsen en controleren van tapijttegels, dient in 2019 uitgevoerd te worden (periode mei, juni en juli), waarbij de locatie minimaal twee keer per maand gecontroleerd dient te worden. Hierbij wordt tevens gelet op de aanwezigheid van andere soorten;
- in combinatie met het plaatsjesonderzoek kunnen tevens enkele cameravallen geplaatst worden om te zien of er sprake is van actueel leefgebied van wezel en hermelijn;
- op dit moment is het niet noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen voor de beoogde ingrepen. Het is wel noodzakelijk om vastgesteld te krijgen of het gebied leefgebied vormt voor hazelworm (in het kader van de zorgplicht en recente jurisprudentie inzake het vrijstellingenbesluit);
- daarnaast dienen de beoogde werkzaamheden buiten de kwetsbare periode van amfibieën en broedvogels uitgevoerd te worden. Deze kwetsbare periode loopt van februari tot en met half juli (vogels en amfibieën).

Het onderzoeksrapport van bureau Ecolybrum is als separate bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.



Nader ecologisch onderzoek

Naar aanleiding van de uitkomsten die uit de quickscan ecologische waarden naar voren zijn gekomen, is een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. In het onderstaande worden de uitkomsten die uit het nader ecologisch onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Rapportage nader onderzoek Eikenhof (Mingersborg 28a) te Voerendaal, Ecolybrum, rapportnummer 19-480, d.d. 20.01.2020

Conclusies

Uit het uitgevoerde onderzoek zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- er is sprake van leefgebied van das, steenmarter, eekhoorn en diverse algemeen voorkomende soorten grondgebonden zoogdieren en broedvogels op de locatie;
- er zijn geen reptielen aangetroffen in het gebied. Deze zijn dan ook niet verwachten;
- er zijn geen kleine marterachtigen zoals wezel en hermelijn aangetroffen/vastgesteld die het gebied als leefgebied gebruiken. Dit kan mede te maken hebben met de aanwezigheid van steenmarters;
- effecten kunnen optreden ten opzichte van alle soorten die zijn vastgesteld, maar deze zijn, zeker met de beoogde versterking van het aanwezige groen, verwaarloosbaar;
- om de steenmarter een nieuwe voortplantingsplek te bieden is het noodzakelijk om een steenmarterkast te plaatsen aan de bebouwing (schuur) of in een boom;
- het is niet noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen voor de beoogde ingrepen;
- op basis van het onderzoek en de resultaten (effectbeoordeling) kan gesteld worden dat de plannen geen overtreding van de verbodsbepalingen Wet natuurbescherming als gevolg hebben.

De rapportage van Ecolybrum is als separate bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Stikstofdepositieberekening (AERIUS-calculatie)

Ter voorbereiding op de realisering van het voorliggende plan is door bureau NIPA Milieutechniek een AERIUS-calculatie uitgevoerd. In het onderstaande worden de conclusies die uit de berekeningen naar voren zijn gekomen beschreven.

Stikstofdepositie Mingersborg 28a te Voerendaal, NIPA Milieutechniek B.V., rapportnummer N203876, d.d. 02.11.2020

Conclusie

De stikstofdepositie van het initiatief in de realisatiefase op de Natura2000-gebieden is voor het jaar 2021 berekend met AERIUS-calculator. De werkzaamheden leiden in de volgende gevallen niet tot depositie op de nabijgelegen Natura2000-gebieden:

- het verdelen van de werkzaamheden over een periode van meer dan één jaar;
- alle werkzaamheden in één jaar, maar dan moet afgezien worden van het gebruik van een mobiele bestratingsmachine en de rijroute van ongeveer de helft van het verkeer moet op grotere afstand van de Kunderberg liggen.

In de gebruiksfase is er geen sprake van stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura2000-gebieden. Op grond van het stappenplan 'toestemming stikstofdepositie bij nieuwe activiteiten' is er geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig indien bovenstaande beperkingen in acht worden genomen.

De rapportage van de stikstofberekening is als separate bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.



5.5 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit). Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besluiten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Projecten met een kleinere concentratie toename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het NSL werken de Rijksoverheid en de decentrale overheden samen om overal in Nederland tijdig (binnen de verkregen derogatietermijn) te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Het NSL bevat niet alleen de maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren, maar ook de ruimtelijke plannen die de luchtkwaliteit verslechteren. Voor een project dat past binnen de reikwijdte van de grondslag in artikel 5.16 lid 1 sub d Wm, geldt dat de toetsing aan de grenswaarden verschuift van het besluit naar het programma. De wettelijke basis voor deze programma aanpak ligt in de Wet milieubeheer (paragraaf 5.2.3, titel 5.2 Wm).

Normen en grenswaarden

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn in de Wet Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ ($200 \mu\text{g}/\text{m}^3$) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO₂ wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan $54 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van $82 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden. Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO₂ ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (maximaal 35 dagen per jaar $> 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk) en/of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). Het voorliggende bouwplan voorziet niet in een



gevoelige bestemming zoals bedoeld in voornoemd besluit. Dit besluit is derhalve op dit plan niet van toepassing.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Er is tevens een NIBM-tool ontwikkeld waarmee bepaald kan worden of een ontwikkeling NIBM bijdraagt (de 'NIBM-Rekentool').

Plangebied

Wanneer het onderhavige plan wordt afgezet tegen de bovengenoemde ontwikkelingen van 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen, kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de volgende aspecten: risico's voor ontwikkelingen die worden gevormd door transport van gevaarlijke stoffen, buisleidingen, hoogspanningslijnen en risicovolle bedrijven. Deze komen achtereenvolgens aan de orde.

Algemeen: risicobenadering

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor vervoer met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10⁻⁶/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute. Het aantal personen dat in de omgeving van de route verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Het GR wordt weergegeven in een fN-curve. Voor het groepsrisico wordt uitgegaan van een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is per km-route of tracé bepaald op 10⁻²/N², dat wil zeggen een frequentie van 10⁻⁴/jr voor 10 of meer slachtoffers, 10⁻⁶/jr voor 100 of meer slachtoffers etc. en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers. In alle gevallen moet een verslechtering van het GR worden gemotiveerd door het bevoegd gezag. Als maatstaf voor het invloedsgebied GR kan de 10⁻⁸-contour worden genomen.



Transport gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Gelijk met het Bevb is de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Deze regeling is een nadere invulling van het Bevb waarin aanwijzingen, methodieken, maatregelen en randvoorwaarden worden vastgelegd. Vooralsnog geldt de Revb dan alleen voor hogedruk aardgasleidingen en voor leidingen met K1-, K2- en K3-vloeistoffen. Overige leidingen zoals etheenleidingen, propeenleidingen e.d. worden in een later stadium toegevoegd.

Risicovolle bedrijven

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

Plangebied

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt een recreatieve voorziening mogelijk gemaakt. Bij deze recreatieve voorziening is sprake van een verblijfsfunctie, waar meerdere personen tegelijkertijd zullen verblijven. In het kader van externe veiligheid is in het onderstaande een uiteenzetting opgenomen van de risicobronnen die in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

Transport gevaarlijke stoffen

Over de weg

Uit raadpleging van de Risicokaart (basisnet Weg) blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen wegen aanwezig zijn waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Over het water

Uit raadpleging van de Risicokaart (basisnet Water) blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen vaarwegen aanwezig zijn. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Over het spoor

Uit raadpleging van de Risicokaart (basisnet Spoor) blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen spoorwegen aanwezig zijn waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoort vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.



Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 530 meter. Deze buisleiding (Z-504-01) betreft een hogedruk gasleiding van Gasunie. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van deze leiding. De aanwezigheid van deze buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Risicovolle inrichtingen

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 1,0 kilometer, is een risicovolle inrichting gelegen. Het betreft Camping Colmont. Deze camping is aangemerkt als een risicovolle inrichting vanwege de aanwezigheid van een bovengrondse propaantank. Deze bovengrondse propaantank heeft een plaatsgebonden risicocontour van 20 meter. Gezien de ruime afstand tussen het onderhavige plangebied en de genoemde risicovolle inrichting, kan geconcludeerd worden dat de aanwezigheid van de genoemde risicovolle inrichting geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Resumé

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het voorliggend plan. Er wordt weliswaar een recreatieve voorziening gerealiseerd, waarbij sprake is van een inrichting met verblijvende personen. Echter, omdat het plangebied niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van een risicobron en tevens niet is gelegen het invloedsgebied van een risicobron, vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is, omdat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, niet aan de orde.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

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

Plangebied

Het volledige plangebied is, zowel in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', als in het voorliggende bestemmingsplan, voorzien van dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of meer beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 100 m² of meer.

De recreatieve voorziening die middels het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt grotendeels gerealiseerd in bestaande bebouwing. Zowel de reeds vergunde bed & breakfast als de multifunctionele loods worden gerealiseerd in bestaande bebouwing. De enige nieuwe bebouwing die wordt toegevoegd, zijn de zeven eco-lodges ten behoeve van recreatief verblijf en de teeltkas ter plaatse van de permacultuurtuinderij. De lodges hebben een oppervlakte van circa 84 m² per lodge. In totaal komt het nieuwe bebouwingsoppervlak ten behoeve van deze



lodges op circa 574 m². De bouwvlakken die ten behoeve van deze lodges op de verbeelding zijn opgenomen, hebben een oppervlakte van circa 100 m² per bouwvlak, waarmee de totale maximale bebouwingsoppervlakte circa 700 m² bedraagt. De teeltkas die ter plaatse van de permacultuurtuinderij wordt geplaatst heeft een oppervlakte van maximaal 200 m². Dit betekent dat de onderzoeksgrens van 100 m² wordt overschreden. Echter, in het bouwplan wordt rekening gehouden met de mogelijke aanwezige archeologische waarden in het terrein, door deze bebouwing op een palenfundering te realiseren. Hiermee kan de verstoringsoppervlakte tot een minimum worden beperkt, waardoor geen verstoring van mogelijk aanwezige archeologisch resten plaatsvindt.

Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.7.2 Cultuurhistorie

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Zoals reeds in paragraaf 2.2 beschreven, is het plangebied gelegen binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg (NLZL). Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen hier alleen mogelijk zijn wanneer de kernkwaliteiten van het NLZL worden behouden of versterkt. Dit is in de onderhavige situatie het geval: de wijze waarop in het voorliggende plan rekening is gehouden met deze kernkwaliteiten is beschreven in paragraaf 2.2 en in het landschappelijk inrichtingsplan, dat als bijlage 1 bij de regels is gevoegd.

Kleine landschapselementen

Het volledige plangebied is, zowel het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' als in het voorliggende bestemmingsplan, voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselementen'. Middels deze dubbelbestemming worden de aanwezige landschapselementen gehandhaafd.

5.8 Kabels en leidingen

Uit het vigerende bestemmingsplan volgt dat in het plangebied geen kabels en leidingen zijn gelegen die van een planologisch-juridische regeling dienen te worden voorzien.



6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, de ruimtelijke structuur en verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan-IDN is NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof-VG01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een gecombineerde digitale kadastrale ondergrond en een GBKN-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (SVBP2012).

6.2.3 Regels

De juridische regeling bestaat uit 15 artikelen. Onderstaand is de hoofdopzet van deze juridische regeling aangegeven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de planregels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 5)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde bestemmingen en functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of



wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een bouwvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 6 t/m 13)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelregel (art.6): deze regel zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (art.7): deze regel bevat algemene bepalingen omtrent het ondergronds bouwen;
- algemene gebruiksregels (art.8): hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels (art.9): gebiedsaanduidingen die opgenomen zijn in de aanduidingsregels betreffen hoofdzakelijk zoneringen die vanuit bepaalde wet- of regelgeving op de verbeelding moeten worden opgenomen.
- algemene afwijkingsregels (art.10): hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan, voor zover deze niet in de afzonderlijke bestemmingen zijn opgenomen; het betreft bepalingen die voor het gehele plangebied gelden;
- algemene wijzigingsregels (art.11): hierin wordt bepaald dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen ten behoeve van het verschuiven van de bestemmingsgrenzen tot maximaal 2,00 meter, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie;
- algemene procedureregels (art.12): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van nadere eisen;
- overige regels (art.13): hierin is de rangorde van dubbelbestemmingen vastgelegd en is een verwijzing opgenomen naar andere wettelijke en gemeentelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 14 en 15)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de planregels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: Enkelbestemming 'Gemengd – Retraitelandgoed'

Het volledige plangebied is bestemd tot 'Gemengd – Retraitelandgoed'. Binnen deze bestemming zijn zowel de bestaande bed & breakfast en het bestaande woonhuis geregeld alsmede de nieuwe eco-lodges, de permacultuurtuinderij en de multifunctionele loods, waarin diverse voorzieningen met betrekking tot het ontspanningslandgoed worden ondergebracht. Tevens is binnen het plangebied een permacultuurtuinderij met een oppervlakte van maximaal 1,2 hectare toegestaan. Het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken is binnen deze bestemmingsplan uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd en mogen een maximale bouwhoogte van 3,50 meter hebben. Met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, die voor de naar de weg gekeerde bouwgrans maximaal 1,50 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrans 2,00 meter hoog mogen zijn. In de gebruiksregels behorende bij deze bestemming is bepaald dat een



landschappelijke inrichting van de percelen dient te worden uitgevoerd conform het landschappelijk inrichtingsplan, dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen. Tevens is bepaald dat ter plaatse van de multifunctionele loods trouwfeesten voor maximaal 60 personen georganiseerd mogen worden gedurende de eerste vijf jaren na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Artikel 4: Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Het volledige plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'. De gronden zijn, behalve de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen alsmede voor de bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde. De betreffende archeologische monumenten, vindplaatsen en verwachtingswaarden zijn aangeduid op de kaart 'Archeologie', die als bijlage 2 bij de regels is opgenomen.

Binnen deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 100 m² of meer. Deze dubbelbestemming is overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van de gemeente Voerendaal.

Artikel 5: Dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselementen'

De gronden ter plaatse van de woonboerderij en de omliggende tuingronden zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselementen'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleine landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond. Het is binnen deze dubbelbestemming verboden zonder omgevingsvergunning bepaalde werkzaamheden uit te voeren, zoals het vellen, rooien, dempen, egaliseren, afgraven of verwijderen van landschapselementen of het verrichten van andere werkzaamheden die ernstige beschadiging, het versterven of de verdwijning van landschapselementen tot gevolg kan hebben.



7 Handhaving en uitvoerbaarheid

7.1 Handhavingsbeleid

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

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

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

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

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

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

7.2 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). Tussen de gemeente Voerendaal en de initiatiefnemer van het voorliggende plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten.



8 Procedure en overleg

8.1 Informatiebijeenkomst

Op 23 augustus 2020 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden. Een verslag van deze informatiebijeenkomst is toegevoegd als separate bijlage 11 bij deze toelichting.

8.2 Procedurestappen

Voorontwerp

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt, mits noodzakelijk, in verband met het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd. Bij voorliggend plan zijn echter geen belangen van andere instanties betrokken, waardoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Wel is het voorontwerpstadium van dit bestemmingsplan gebruikt voor het voeren van een inspraakprocedure (zie paragraaf 8.2 van deze toelichting).

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voorafgaand aan de procedure behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders en dient vervolgens te worden vrijgegeven voor de bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor eenieder tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Vaststelling

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp. Het college van burgemeester en wethouders stelt vervolgens de raad voor het bestemmingsplan vast te stellen.

Beroep

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Daarna bestaat, uitsluitend voor belanghebbenden, de mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.3 Inspraak en overleg

Aangezien er bij dit plan belangen van provincie, andere gemeenten en instanties betrokken zijn is het bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd. Door het Waterschap Limburg en de Provincie Limburg is een reactie ingediend. Deze reacties zijn als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

De reactie van het Waterschap Limburg heeft geleid tot een tekstuele aanpassing in paragraaf 5.2 (*Water*) van deze toelichting. Hierin zijn de toetsingscriteria uit de nieuwe Keur van het waterschap beschreven. Tevens is de ondergrens (2.000 m²) voor het uitvoeren van de watertoets geschrapt.

De reactie van de Provincie Limburg heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.



8.4 Zienswijzen

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze periode kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het bestemmingsplan indienen.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 25 december 2020 tot en met 4 februari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. De beantwoording van de ingekomen zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in het raadsvoorstel, dat als bijlage 3 bij deze toelichting is opgenomen.

Tijdens de raadsvergadering van 22 april 2021 is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Voerendaal.



Bijlage 1 Inspraakverslag



Bijlage 2 Vooroverlegreacties



Bijlage 3 Raadsvoorstel en -besluit

