



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Landgoed Kasteel Puth e.o.

gemeente Voerendaal

Bestemmingsplan

Landgoed Kasteel Puth e.o.

gemeente Voerendaal

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0986.BPlandgoedPutheo-VG01
Rapportnummer:	M179769.022.R3/SVE
Opdrachtgever:	de heer O. van der Molen
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	vastgesteld
Datum:	7 oktober 2021

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.1.1	Deelgebied 1: Steinweg 1-3	9
2.1.2	Deelgebied 2: Steinweg 2	11
2.1.3	Deelgebied 3: Molenbeekstraat 25	12
2.1.4	Deelgebied 4: Hoensweg 17	13
2.1.5	Deelgebied 5: Steinweg 5a	14
2.1.6	Deelgebied 6: Hoensweg 12	14
2.1.7	Deelgebied 7: perceel 121	15
2.1.8	Overige percelen	15
2.2	Visie Puth, Hoenshuis en Juffertjeshuis.....	16
2.2.1	Algemeen.....	16
2.2.2	Thema's	17
2.2.3	Doelgroepen en behoefte.....	19
2.3	Beoogde ontwikkelingen per deelgebied.....	20
2.3.1	Deelgebied 1: Steinweg 1-3	20
2.3.2	Deelgebied 2: Steinweg 2	21
2.3.3	Deelgebied 3: Molenbeekstraat 25	22
2.3.4	Deelgebied 4: Hoensweg 17	22
2.3.5	Deelgebied 5: Steinweg 5a	23
2.3.6	Deelgebied 6: Hoensweg 12	23
2.3.7	Deelgebied 7: perceel 121	23
2.3.8	Overige percelen	24
2.4	Ruimtelijk-visuele effecten.....	25
3	Planologisch-juridische situatie	27
3.1	Vigerende bestemmingsplannen.....	27
3.1.1	Deelgebied 1: Steinweg 1-3	27
3.1.2	Deelgebied 2: Steinweg 2	28
3.1.3	Deelgebied 3: Molenbeekstraat 25	28
3.1.4	Deelgebied 4: Hoensweg 17	29
3.1.5	Deelgebied 5: Steinweg 5a	30
3.1.6	Deelgebied 6: Hoensweg 12	30
3.1.7	Deelgebied 7: perceel 121	31
3.1.8	Overige percelen	31

3.2	Strijdigheid planvoornemen	32
3.2.1	Deelgebied 1: Steinweg 1-3	32
3.2.2	Deelgebied 2: Steinweg 2	32
3.2.3	Deelgebied 3: Molenbeekstraat 25	32
3.2.4	Deelgebied 4: Hoensweg 17	32
3.2.5	Deelgebied 5: Steinweg 5a	33
3.2.6	Deelgebied 6: Hoensweg 12	33
3.2.7	Deelgebied 7: perceel 121	33
3.2.8	Overige percelen	33
3.3	Bestemmingswijze en flexibiliteit	33
4	Beleid	35
4.1	Rijksbeleid	35
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	35
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	36
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	36
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	37
4.2	Provinciaal beleid	37
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	37
4.2.2	Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)	38
4.2.3	Omgevingsverordening Limburg 2014	39
4.2.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	40
4.2.5	Limburgs Kwaliteitsmenu	42
4.2.6	Provinciaal woonbeleid	42
4.2.7	Conclusie provinciaal beleid	43
4.3	Regionaal beleid	43
4.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	43
4.3.2	Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg	45
4.3.3	Visie Vrijtijdseconomie 2030	46
4.3.4	Conclusie regionaal beleid	48
4.4	Gemeentelijk beleid	48
4.4.1	Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030	48
4.4.2	Conclusie gemeentelijke beleid	48
5	Milieutechnische aspecten	49
5.1	Bodem	49
5.1.1	Conclusie bodem	49
5.2	Geluid	49
5.2.1	Algemeen	49
5.2.2	Conclusie geluid	50

5.3	Milieuzonering.....	50
5.3.1	Algemeen.....	50
5.3.2	Bedrijfsactiviteiten per deelgebied.....	50
5.3.3	Conclusie milieuzonering.....	52
5.4	Luchtkwaliteit	52
5.4.1	Algemeen.....	52
5.4.2	Het besluit NIBM	53
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	53
5.4.4	Conclusie	53
5.5	Externe veiligheid	53
5.5.1	Beleid.....	53
5.5.2	Beoordeling externe veiligheidsrisico's	55
5.5.3	Resultaten en conclusies externe veiligheid.....	56
6	Overige ruimtelijke aspecten	57
6.1	Archeologie.....	57
6.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet).....	57
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	57
6.1.3	Conclusie archeologie.....	58
6.2	Kabels en leidingen.....	58
6.3	Verkeer en parkeren.....	59
6.3.1	Verkeersstructuur.....	59
6.3.2	Parkeren	59
6.3.3	Conclusie verkeer en parkeren	61
6.4	Waterhuishouding	62
6.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	62
6.4.2	Provinciaal beleid	62
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	62
6.4.4	Conclusie	63
6.5	Natuurbescherming.....	63
6.5.1	Natuurnetwerk	63
6.5.2	Natura2000.....	64
6.5.3	Flora- en fauna.....	64
6.5.4	Conclusie natuurbescherming	65
6.6	Duurzaamheid	65
7	Uitvoerbaarheid.....	67
7.1	Grondexploitatie.....	67
7.1.1	Algemeen.....	67
7.1.2	Exploitatieplan.....	67
7.2	Planschade.....	68

8	Planstukken	69
8.1	Algemeen.....	69
8.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	69
8.2.1	Toelichting	70
8.2.2	Regels	70
8.2.3	Verbeelding	71
9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	73
9.1	Inleiding.....	73
9.2	Vooroverleg.....	73
9.2.1	Reactie Waterschap Limburg.....	73
9.2.2	Reactie provincie Limburg	74
9.3	Inspraak	74
9.4	Formele procedure	74
9.4.1	Algemeen.....	74
9.4.2	Zienswijzen	75
	Bijlagen	77

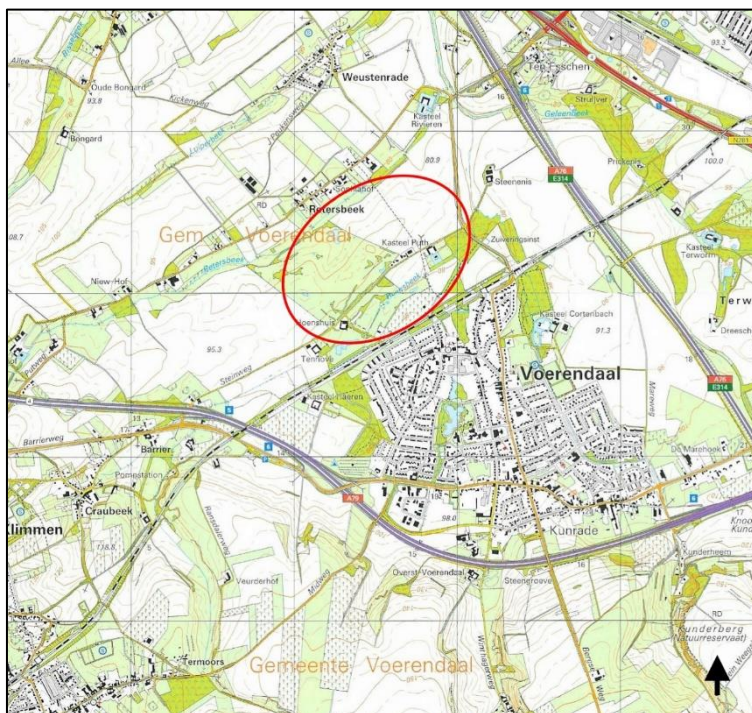
1 Inleiding

Het onder de Natuurschoonwet gerangschikte landgoed Kasteel Puth is ruim 60 hectare groot en bestaat uit een historisch park en tuin, diverse waterwegen, natuurterreinen, agrarisch akker- en grasland, agrarische complexen, een kasteel, een voorhoeve, woningen en diverse bijgebouwen.

De historische buitenplaats Puth, waarvan het huis een middeleeuwse oorsprong heeft, bestaat uit een omgracht rechthoekig kasteel met een symmetrisch daarvoor gelegen bijgebouwencomplex op U-plattegrond. Het object is aangemerkt als complex historische buitenplaats. Het kasteel is de afgelopen jaren gerestaureerd en wordt inmiddels weer bewoond.

De huidige eigenaar wenst de gebouwen te restaureren en de gebouwen en gronden te herbestemmen. Deze herbestemming is nodig om nieuwe economische dragers te vinden die bijdragen aan een duurzame exploitatie. Dat vraagt op onderdelen aanpassing van het bestemmingsplan en ruimte om functies toe te staan die passen bij het landgoed en de vraag uit de markt. Het is noodzakelijk planologisch ruimte te krijgen voor flexibiliteit bij de toepassing van diverse functies.

De huidige eigenaar heeft de ambitie om het landgoed zoveel mogelijk vanuit historisch oogpunt te herstellen en door te ontwikkelen. In samenspraak met de eigenaar van het aangrenzend gelegen landgoed Hoeve Steenenis is een gezamenlijke ambitie om in totaal circa 20 hectare nieuwe natuur te ontwikkelen. Het vinden van nieuwe economische dragers in de bestaande bebouwing dient tevens voor het kunnen realiseren van deze nieuwe natuuropgave.



Uitsnede topografische kaart met
aanduiding plangebied

Op termijn is het de bedoeling om het landgoed Hoenshuis toe te voegen aan het landgoed Kasteel Puth om daarmee een integraal NSW landgoed te vormen. Ook voor het Hoenshuis en omliggende gronden worden in dat verband bredere gebruiksmogelijkheden beoogd ten behoeve van een duurzame en toekomstbestendige exploitatie.

Voor het landgoed Puth en het landgoed Hoenshuis is een visie opgesteld. Onderdeel van deze visie is tevens het Juffertjeshuis te Voerendaal. De landgoederen Kasteel Puth en Hoenshuis zijn gelegen ten noorden van de dorpskern Voerendaal. Zuidelijk worden deze begrensd door de spoorlijn Heerlen – Maastricht. Aan de noordzijde ligt het buurschap Retersbeek. Het Juffertjeshuis is gelegen in de dorpskern van Voerendaal en maakt geen onderdeel uit van voorliggende planontwikkeling.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van diverse deelgebieden binnen de twee landgoederen. Het betreft het gebouwencomplex kasteelhoeve Puth (Steinweg 1-3), de gronden behorende tot Steinweg 2, de bebouwing aan de Molenbeekstraat 25 en de omliggende agrarische gronden, het Hoenshuis (Hoensweg 17) en daarbij behorend perceel, de woning Hoensweg 12, de woning Steinweg 5a, en de gronden op de hoek Steinweg – Puttersvoetpad (perceelnummer 121). Ook gronden waar in planologisch-juridische zin geen wijzigingen worden doorgevoerd, doch onderdeel uitmaken van de landgoederen, vormen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

Het totale plangebied waarop voorliggend bestemmingsplan van toepassing is, is weergegeven in onderstaande figuur. Daarbij is een aantal deelgebieden aangeduid en genummerd, waarop hierna wordt ingegaan.



Luchtfoto met ligging plangebied en onderscheid deelgebieden

2.1.1 Deelgebied 1: Steinweg 1-3

Het eerste deelgebied betreft Kasteelhoeve Puth, gelegen aan de Steinweg 1-3 te Voerendaal. Het betreft de gronden en daarop gelegen bebouwing van de historische buitenplaats Puth.

Kadastraal betreft onderhavig deelgebied de percelen gemeente Voerendaal – sectie M – nummers 49 (gedeeltelijk) 50 en 51.



Kadastrale kaart met aanduiding deelgebied 1: Steinweg 1-3

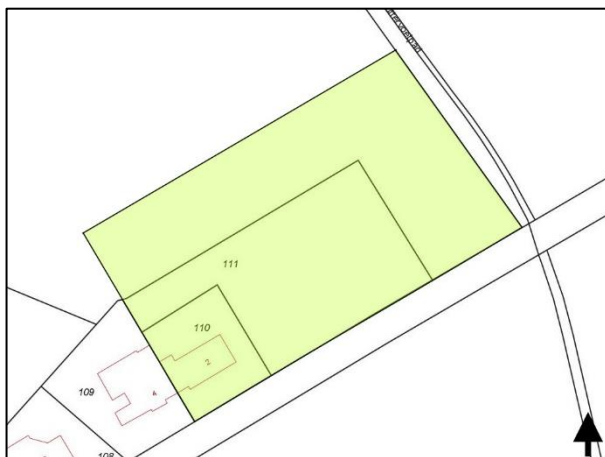
De bestaande situatie van het straatbeeld ter plekke van het deelgebied aan de Steinweg 1-3 wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's (bron: Google Streetview, augustus 2015).



Foto's straatbeeld bestaande situatie deelgebied 1: Steinweg 1-3

2.1.2 Deelgebied 2: Steinweg 2

Het tweede deelgebied van voorliggend bestemmingsplan betreft de agrarische bedrijfslocatie gelegen aan de Steinweg 2. Kadastraal betreft dit deelgebied de percelen gemeente Voerendaal – sectie M – nummers 110, 111 en 112 (gedeeltelijk).



Kadastrale kaart met aanduiding deelgebied 2: Steinweg 2

De bestaande situatie van het straatbeeld ter plekke van het plangebied wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's (bron: Google Streetview, augustus 2015).



Foto's straatbeeld bestaande situatie deelgebied: Steinweg 2

2.1.3 Deelgebied 3: Molenbeekstraat 25

Het derde deelgebied van voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de woning, gelegen aan de Molenbeekstraat 25 te Voerendaal, en het daarbij behorende agrarische perceel.

Kadastraal betreft het deelgebied aan de Molenbeekstraat 25 de percelen gemeente Voerendaal – sectie M – nummers 129 en gemeente Voerendaal – sectie A – nummer 4691.



Kadastrale kaart met aanduiding deelgebied 3:
Molenbeekstraat 25

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.

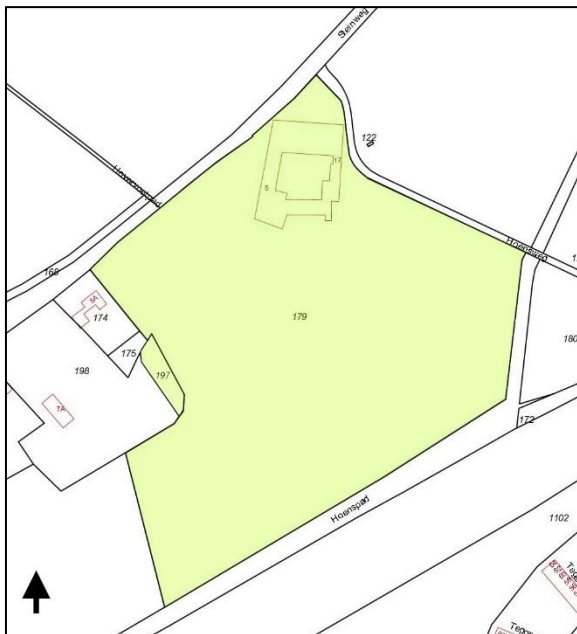


Foto's straatbeeld bestaande situatie deelgebied 3:
Molenbeekstraat 25

2.1.4 Deelgebied 4: Hoensweg 17

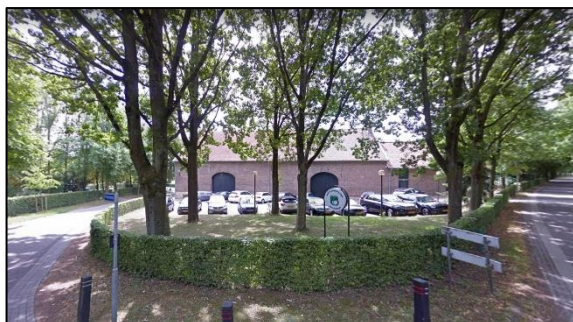
Het vierde deelgebied van voorliggend bestemmingsplan betreft het 'Hoenshuis' gelegen aan de Hoensweg 17 en daarbij behorende kadastrale perceel in gebruik als golfterrein.

Kadastraal betreft dit deelgebied het perceel gemeente Voerendaal – sectie M – nummers 179 en 197.



Kadastrale kaart met aanduiding deelgebied 4: Hoensweg 17

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van de volgende foto's (bron: Google Streetview, juli 2017).



Foto's straatbeeld bestaande situatie deelgebied 4: Hoensweg 17

2.1.5 Deelgebied 5: Steinweg 5a

Het vijfde deelgebied van voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de woning, gelegen aan de Steinweg 5a te Voerendaal.

Kadastraal betreft dit deelgebied de percelen gemeente Voerendaal – sectie M – nummers 174 en 175. De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van de volgende foto (bron: Google Streetview, juli 2017).



Kadastrale kaart (links) en foto straatbeeld bestaande situatie (rechts) deelgebied 5: Steinweg 5a

2.1.6 Deelgebied 6: Hoensweg 12

Het zesde deelgebied van voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de woning, gelegen aan de Hoensweg 12 te Voerendaal.

Kadastraal betreft dit deelgebied de percelen gemeente Voerendaal – sectie M – nummers 127 en 128. De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van de volgende foto (bron: Google Streetview, juli 2017).



Kadastrale kaart (links) en foto straatbeeld bestaande situatie (rechts) deelgebied 6: Hoensweg 12

2.1.7 Deelgebied 7: perceel 121

Het zevende en laatste deelgebied heeft betrekking op het agrarische perceel gelegen op de hoek Steinweg – Puttersvoetpad. Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Voerendaal – sectie M – nummer 121.



Kadastrale kaart met aanduiding deelgebied 7: perceel 121

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van de volgende foto's (bron: Google Streetview, juli 2017).



Foto straatbeeld bestaande situatie deelgebied perceel 121

2.1.8 Overige percelen

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan voorziet naast de hiervoor genoemde zeven deelgebieden in een aantal overige percelen. Vooraleerst betreft dit de kadastrale percelen gemeente Voerendaal – sectie M – nummers 120, 122, 126 en 180. Dit betreft het bestaande golfterrein.



Kadastrale kaart met aanduiding overige percelen nabij golfterrein

De percelen nabij het deelgebied Steinweg 1-3 vormen eveneens onderdeel van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, vanwege de situering en de rol hiervan voor de natuurontwikkeling binnen het landgoed. Het betreft de kadastrale percelen kadastrale percelen gemeente Voerendaal – sectie M – nummers 48, 49 (gedeeltelijk), 56, 57, 63, 66, 67, 68, 223 en 4808.

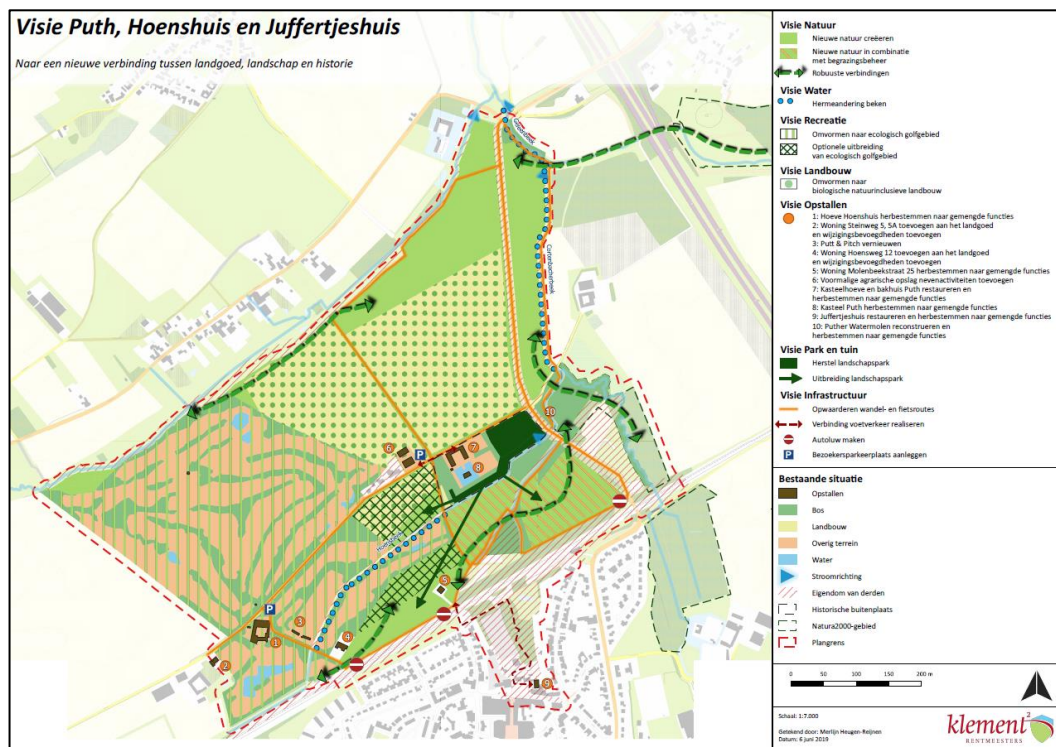


Kadastrale kaart met percelen nabij Steinweg 1-3

2.2 Visie Puth, Hoenshuis en Juffertjeshuis

2.2.1 Algemeen

Voor Landgoed Puth, landgoed Hoenshuis en het Juffertjes huis is een visie 'Naar een nieuwe verbinding tussen landgoed, landschap en historie' opgesteld, met bijbehorende visietekening. Hierna wordt ingegaan op de visie.



Visietekening Puth, Hoenshuis en Juffertjeshuis

De locaties kasteel Puth, hoeve Hoenshuis en het Juffertjeshuis zijn door landschappelijke, historische en hedendaagse familiale banden sterk met elkaar verbonden. De eigenaren wensen het beheer en de toekomstige ontwikkeling van de locaties integraal voort te zetten. Er wordt gezamenlijk opgetrokken op onderdelen als herbestemming van monumenten, recreatieve ontsluiting, beekdalherstel, duurzame biologische landbouw en natuurontwikkeling.

Daarnaast wordt ook intensief samengewerkt met de burens. Zo bestaat ook de intentie om met het naastgelegen landgoed Hoeve Steenenis zaken rondom het beheer en de toekomstige inrichting en gebruik nader op elkaar af te stemmen.

Als verder wordt uitgezoomd, wordt zichtbaar hoe het plangebied is gelegen in het Land van Herle, dat rijk is aan diverse kastelen en hoeves in het beekdal van de Geleenbeek. De zichtbaarheid van deze kastelen en hoeves kan sterk verbeterd worden. Door verbetering van de toeristische infrastructuur worden de aanwezige parels ook beter beleefbaar.

Daarnaast wordt er in het Land van Herle ingezet op samenwerking op het gebied van onder andere beeldkwaliteit, herkenbaarheid, beleefbaarheid, recreatieve ontsluiting, beheer en onderhoud en verblijfsrecreatie.

De eigenaren hebben de ambitie om het plangebied zoveel mogelijk vanuit landschappelijk en historisch oogpunt te herstellen en door te ontwikkelen. De beschikbare gebouwen 'schreeuwen' om een restauratie en herbestemming. Deze herbestemming is nodig om nieuwe economische dragers te vinden die bijdragen aan een duurzame, langdurige exploitatie. Tot de nieuwe economische dragers behoort ook de toevoeging van verblijfsrecreatie binnen het plangebied. Het betreffen hoogwaardige verblijfsrecreatieve voorzieningen al dan niet gelieerd aan de golfbaan.

Vorenstaande plannen vragen op onderdelen aanpassing van het bestemmingsplan en ruimte om functies toe te staan die passen bij het landgoed en de vraag uit de markt. Het is noodzakelijk planologische ruimte te krijgen voor flexibiliteit bij de toepassing van diverse functies.

Het plangebied kent nog veel onaangetaste landschappelijke en historische waarden en is daarmee erg bijzonder te noemen. Het plangebied kan een plek bieden waar het nog steeds goed toeven is. Een plek voor wonen, werken, recreatie, reflectie, kunsten en cultuur, waar een breed publiek te gast mag zijn. Het plangebied kan voor haar omgeving een hoogwaardige ontmoetingsplek bieden voor hoogwaardige verblijfsrecreatie.

2.2.2 Thema's

In de visie wordt voor zeven verschillende thema's de beoogde nieuwe ontwikkelingen benoemd:

1. Thema Natuur

- a. realiseren van circa 20 hectare nieuwe natuur;
- b. aanleg robuustere verbindingen beekdalen;
- c. toepassen begrazingsbeheer;
- d. integraal beheer t.a.v. doorontwikkeling en instandhouding.

2. Thema Water

- a. herstel werking waterhuishouding park t.b.v. doorstroming en afwatering;
- b. hermeandering en renaturalisatie beken;
- c. realisatie project Corio Glana Geleenbeek;
- d. voorzieningen klimaatadaptatie aanleggen zoals nieuwe buffers.

3. Thema Recreatie

- a. huidige golfbaan omvormen naar ecologisch golfgebied¹;
- b. upgrade driving range;
- c. aanleg 9 korte holes (senioren en beginners);
- d. mogelijkheden bieden voor fitness en personal training;

4. Thema Landbouw

- a. omvormen naar volledig biologische natuur inclusieve landbouw²;

5. Thema Opstallen

- a. algemeen: restaureren, verduurzamen en herbestemmen t.b.v. de instandhouding van de aan het landgoed te onderkennen landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- b. hoeve Hoenshuis (Hoensweg 17): locatie meer toegankelijk maken, herbestemmen naar een flexibele gemengd – landgoed bestemming met o.a. trouwlocatie, zelfstandige horeca, dag- en/of verblijfsrecreatief gebruik, open werkplekken, wonen, culturele en artistieke activiteiten, bijeenkomsten en evenementen;
- c. woning Steinweg 5a: toevoegen aan het landgoed en toevoegen van een wijzigingsbevoegdheid voor dag- en/of verblijfsrecreatief gebruik;
- d. Putt & Pitch: vernieuwen en opwaarderen;
- e. woning Hoensweg 12: toevoegen aan het landgoed en toevoegen van een wijzigingsbevoegdheid voor dag- en/of verblijfsrecreatief gebruik;
- f. woning Molenbeekstraat 25: herbestemmen naar een flexibele gemengd – landgoed bestemming met dag- en/of verblijfsrecreatief gebruik en 1 woning;
- g. voormalige agrarische opslag: parkeren voor gebruikers en bezoekers kasteelhoeve, gebruikruimte voor diverse workshops en in pandige niet-agrarische opslag, centrale basis voor onderhoud landgoed en greenkeeping;
- h. kasteelhoeve en bakhuis Puth (Steinweg 1-3): restaureren, verduurzamen en herbestemmen naar een flexibele gemengd – landgoed bestemming met o.a. dag- en/of verblijfsrecreatief gebruik, zelfstandige horeca, zelfstandige kantoren en open werkplekken, wonen, culturele en artistieke activiteiten, bijeenkomsten en evenementen;
- i. kasteel Puth: herbestemmen naar een flexibele gemengd – landgoed bestemming met o.a. dag- en/of verblijfsrecreatief gebruik, zelfstandige kantoren, wonen, culturele en artistieke

¹ Onder een ecologische golfbaan wordt verstaan een golfbaan die is ingepast in de natuurlijke omgeving en die op een geheel duurzame manier beheerd en geëxploiteerd wordt. Door de GEO (Golf Environment Organization) wordt beoordeeld of een golfbaan voldoende bewust omgaat met het milieu en de natuur.

² Onder biologische landbouw wordt verstaan een vorm van landbouw, gericht op duurzame, kwalitatieve voedselproductie, waarbij de kernwaarden gezondheid ecologie, eerlijke handel en verantwoordelijkheid gehanteerd worden. Toetsing vindt plaats door middel van certificering.

activiteiten, bijeenkomsten en evenementen;

- j. Juffertjeshuis: herbestemmen naar een flexibele gemengd – landgoed bestemming met o.a. zelfstandige horeca, dag- en/of verblijfsrecreatief gebruik, zelfstandige kantoren en wonen;
- k. Puther watermolen: reconstrueren en herbestemmen naar een flexibele gemengd – landgoed bestemming.

6. Thema Park en tuin

- a. balans tussen cultuur en natuur herstellen;
- b. gefaseerde restauratie groene onderdelen, bouwwerken en zichtassen in het landschapspark;
- c. verjonging bomenbestand;
- d. uitbreiding van het landschapspark naar nieuwe natuurterreinen.

7. Thema Infrastructuur

- a. opwaarderen wandel- en fietsroutes;
- b. opwaarderen entrees tot het landgoed (beeldkwaliteit);
- c. bestaande parkeerplaats voor golfers bij het Hoenshuis toegankelijk maken voor alle bezoekers aan het landgoed;
- d. nieuwe bezoekersparkeerplaats landschappelijk inpassen op het voormalig agrarisch erf;
- e. verbindingen voetverkeer realiseren van en naar parkeerplaatsen en tussen het landgoed en Juffertjeshuis;
- f. autoluw maken voormalige agrarische ontsluitingswegen parallel aan het spoor.

Voor de hiervoor onder 3c (aanleg 9 korte holes), 3d (mogelijkheden bieden voor fitness en personal training), 5b (diverse gebruiksmogelijkheden hoeve Hoenshuis), 5c (mogelijkheid gebruik woonhuis Steinweg 5a voor verblijfsrecreatieve verhuur), 5e (mogelijkheid gebruik woonhuis Steinweg 12 voor verblijfsrecreatieve verhuur), 5f (mogelijkheid pand Molenbeekstraat 25 voor woonhuis én verblijfsrecreatieve verhuur), 5g (gebruik terrein Steinweg 2 voor parkeren t.b.v. gebruikers en bezoekers kasteelhoeve), 5h (herbestemmen kasteelhoeve en bakhuis Steinweg 1-3), en 5i (herbestemmen kasteel Puth) genoemde ontwikkelingen worden middels voorliggend bestemmingsplan gefaciliteerd. Op een aantal ontwikkelingen wordt in paragraaf 2.3 verder per specifiek deelgebied nader ingegaan.

2.2.3 Doelgroepen en behoefte

Voor voorliggende planontwikkeling is in feite niet één doelgroep te noemen. De diverse deelontwikkelingen binnen het plangebied richten zich op een breed publiek. De gebouwen worden geschikt gemaakt voor vergaderingen, feesten en partijen, workshops, golf-clinics en evenementen en daaraan gerelateerde verblijfsrecreatie. Initiatiefnemers willen de exclusiviteit van de locatie benadrukken en richten zich op de echte liefhebbers van natuur en cultuur.

Door de aanhoudende groei van het aantal bezoekers van Zuid Limburg liep men de afgelopen jaren tegen een plafond aan voor wat betreft het aantal overnachtingsmogelijkheden. Daarnaast krijgen de initiatiefnemers van hun cliënten op de golfbaan regelmatig de vraag of het mogelijk is om ter plaatse te overnachten zodat ook meerdaagse bezoeken mogelijk zijn. Ook is een toenemende vraag naar hoogwaardige erfgoedlogies.

Voorliggende planontwikkeling omvat een toevoeging van overnachtingsmogelijkheden en een toevoeging van dagrecreatieve voorzieningen aan het reeds bestaande aanbod, waardoor de regio nog aantrekkelijker wordt.

Verder moet worden geconstateerd dat het aantal golfleden sterkt terug loopt. Dit is een landelijk fenomeen. De manier om te overleven is om tevens green-fee spelers aan te trekken. Aangezien veel hiervan uit het noorden van Nederland komen, bestaat de behoefte aan het kunnen aanbieden van accommodatie met arrangement (golfen, eten, slapen). Hoewel dit extra 'toeristen' zal aantrekken zal de bestaande hotelmarkt niet worden gekannibaliseerd. Het aantal overnachtingsplekken zal nog steeds gering blijven. Daarom zullen tevens partnerships worden aangegaan met hotels en bed & breakfast voorzieningen in de buurt om genoeg accommodatie aan te kunnen bieden. De hele ontwikkeling zal een versterkende werking hebben, ook op de hotels in de omgeving

2.3 Beoogde ontwikkelingen per deelgebied

2.3.1 Deelgebied 1: Steinweg 1-3

Ten behoeve van het deelgebied aan de Steinweg 1-3 is een haalbaarheidsonderzoek verricht naar de mogelijkheden voor herbestemming van het bijgebouwencomplex (voorhoeve) van kasteel Puth. Betreffend haalbaarheidsonderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**. In dat haalbaarheidsonderzoek is op basis van een aantal uitgangspunten een herbestemmingsvoorstel gedaan.

De restauratie van de kasteelhoeve is enkele jaren geleden in gang gezet. Het betreft een casco restauratie van de Kasteelhoeve. Gelijktijdig hiermee is het herstel van de kozijnen en de poorten uitgevoerd, alsook een interne renovatie en het geschikt maken van de kasteelhoeve voor de beoogde herbestemming. De focus ligt op het mogelijk maken van culturele, sociale en economische activiteiten. Specifiek wordt in het deelproject de herbestemming van de voorhoeve naar kantoor-, ontvangst-, atelier-, expositieruimte, opslagruimte en een aantal (burger)woningen voorzien.

Tijdens een overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente zijn nadere afspraken gemaakt over de diverse mogelijkheden tot herbestemmen van de voorhoeve van het kasteel. Flexibiliteit in bestemmingen wordt noodzakelijk geacht om voldoende culturele, sociale en economische activiteiten toe te staan en derhalve een duurzame exploitatie van de hoeve mogelijk te maken. In hoofdzaak is het de bedoeling dat, naast de twee bestaande woningen, nog twee extra woningen kunnen worden toegevoegd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ofwel deze twee woningen worden toegevoegd in de voorhoeve, ofwel wordt aldaar één extra woning mogelijk gemaakt en in het kasteel ook één woning. Gelet op het feit dat sprake is van een kasteelhoeve behorende tot een landgoed onder de Natuurschoonwet, zullen de woningen met name zijn gericht op de bovenkant van de markt. Sprake zal zijn van (grondgebonden) gezinswoningen, eventueel ook mogelijk voor bewoning door expats en/of kenniswerkers.

Naast de (toe te voegen) woonfuncties bestaat het idee om tevens bedrijfsmatige functies mogelijk te maken in de voorhoeve. Daarmee wordt concreet bedoeld kantoorruimten (maximaal 500 m²) en (ondergeschikte) horeca / multifunctionele (expositie-/bijeenkomst)ruimte (circa 300 m²). Ten laatste wordt voorzien in de mogelijkheid voor recreatief nachtverblijf met in totaal circa 8 slaapplekken.

Genoemde functies en activiteiten zullen middels voorliggend bestemmingsplan worden gefaciliteerd. Ter plekke van het deelgebied Steinweg 1-3 en het deelgebied Hoensweg 17 mag het aantal slaapplekken tezamen niet meer bedragen dan 16 stuks, zodat het rechtstreeks toegestane totaal aantal slaapplekken op grond van voorliggend bestemmingsplan, dus inclusief de het deelgebied Molenbeekstraat 25, niet meer bedraagt dan 30 stuks.

Initiatiefnemer wenst verder het complex geschikt te maken voor het kunnen organiseren van bijeenkomsten en (kleinschalige) evenementen. Daarbij wordt een drietal soorten bijeenkomsten voorzien:

1. Bijeenkomsten waarbij een binding is met de lokale gemeenschap, zoals bijvoorbeeld het oogstdankfeest van de kerk en het jaarlijkse feest van de buurtvereniging;
2. Bijeenkomsten waarbij een binding is met het landgoed, zoals bijvoorbeeld de oogstviering van de brouwerij, een landgoedfair, een concert, of een pop-up restaurant;
3. Bijeenkomsten waarbij een binding is met de golfbaan, zoals bijvoorbeeld voor de businessclub, activiteiten met de jeugd, of een presentatie voor de jongerenclub.

In beginsel zijn de beoogde evenementen en bijeenkomsten bedoeld voor 20 tot 100 personen. Een uitzondering hierop vormt bijvoorbeeld het jaarlijkse oogstdankfeest, waarbij mogelijk over de dag circa 500 mensen aanwezig zijn.

Gemiddeld zullen circa 1 à 2 keer per kwartaal grootschalige evenementen gaan plaatsvinden, voor circa 100 bezoekers. Maximaal 1 keer per week zullen kleinschalige bijeenkomsten worden georganiseerd voor circa 10 tot 20 personen.

2.3.2 Deelgebied 2: Steinweg 2

Recent is initiatiefnemer eigenaar geworden van een deel van de agrarische bedrijfslocatie gelegen aan de Steinweg 2. De voormalige bedrijfsvoerder ter plekke bewoont de voormalige agrarische bedrijfswoning; de overige bebouwing en terreinen zijn vervreemd aan initiatiefnemer. Deze beoogt de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke als hoofdactiviteit te handhaven. Daarnaast zullen tevens als nevenactiviteit activiteiten worden gebezigd gerelateerd aan de nabij gelegen golfbaan. Vooraleerst betreft dit opslagruimte ten behoeve van machinerie, dat worden ingezet voor het beheer van de nabij gelegen golfbaan. Ten tweede wordt ruimte binnen de bestaande bebouwing ingericht ten behoeve van het kunnen houden van golfinstructies voor kleine groepjes.

Omdat de nevenactiviteiten ten behoeve van de golfbaan op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' niet zijn toegestaan en de bewoning van de agrarische bedrijfswoning door een derde strikt genomen niet mogelijk is, is op 6 juli 2017 het bestemmingsplan 'Steinweg 2 te Voerendaal' vastgesteld. In dat bestemmingsplan zijn de beoogde activiteiten en het beoogde gebruik van de locatie planologisch-juridisch geregeld.

Eén van de geregelde toegestane gebruiksvormen betrof het toestaan van parkeren door bezoekers van het adres Steinweg 1-3, specifiek bij bijeenkomsten en evenementen. In het kader van voorliggend bestemmingsplan wordt het parkeren ter plekke van de Steinweg 2 nogmaals vastgelegd, zij het dat dit parkeren ten behoeve van gebruikers en bezoekers van het adres Steinweg

1-3 in z'n algemeenheid wordt toegestaan en niet enkel specifiek bij bijeenkomsten en evenementen. Op deze wijze kan de parkeerbehoefte voor de beoogde functies ter plekke van kasteel Puth worden opgevangen. Er kan ruimte worden gecreëerd voor circa 38 parkeerplaatsen.

Een schets van het mogelijke parkeren ter plekke van de Steinweg 2 is in de volgende figuur weergegeven.



Potentiële inrichting
parkeren Steinweg 2

2.3.3 Deelgebied 3: Molenbeekstraat 25

Zuidwestelijk van kasteelhoeve Puth is het deelgebied Park Hoenshof gelegen, eveneens onderdeel uitmakend van het landgoed. Binnen dit deelgebied, waar in hoofdzaak wordt gestreefd naar natuurontwikkeling in de vorm van kruiden- en faunarijke grasland en akkerranden, is de (burger)woning aan de Molenbeekstraat 25 gesitueerd. Deze woning zal worden gerestaureerd om vervolgens een bredere gebruiksfunctie te bieden. Daarbij is het de bedoeling om het pand geschikt te houden voor (één) woning op de verdieping, in combinatie met verblijfsrecreatieve doeleinden op de begane grond zoals bijvoorbeeld een bed & breakfast, (zelfstandig) vakantieverblijf / recreatiewoningen, en/of groepsaccommodatie voor (in totaal) 14 slaapplaatsen. De woning op verdieping zou tevens moeten kunnen worden verhuurd als recreatiewoning.

De insteek is een kwalitatieve opwaardering en een renderende functie voor het in stand houden van het landgoed.

2.3.4 Deelgebied 4: Hoensweg 17

Ter plekke van het adres Hoensweg 17 is het 'Hoenshuis' gelegen. Momenteel biedt deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ruimte voor horecadoeleinden in de vorm van een clubhuis/-ontvangstruimte voor de golfbaan annex restaurant met twee bedrijfswoningen.

In het Hoenshuis bestaat de wens om het huidige restaurant, dat momenteel verbonden is aan de golfbaan, tevens een openbare functie te geven. De locatie dient voorts aangewezen te worden als officiële trouwlocatie, en er zullen vergader-/kantoorruimten/open werkplekken voor bedrijfsleden (WeWork model) worden ingericht. Ook is het idee om een health ruimte te realiseren ten behoeve van fitness/bootcamps/yoga/fysio met een personal trainer, en voor voedingsadvies. Ten laatste bestaat de wens om in het Hoenshuis de komende jaren een aantal slaapplekken te gaan realiseren verband houdende met de activiteiten op het landgoed (circa 8 stuks).

Genoemde functies en activiteiten zullen middels voorliggend bestemmingsplan worden gefaciliteerd. Ter plekke van het deelgebied Steinweg 1-3 en het deelgebied Hoensweg 17 mag het aantal slaapplekken tezamen niet meer bedragen dan 16 stuks, zodat het rechtstreeks toegestane totaal aantal slaapplekken op grond van voorliggend bestemmingsplan, dus inclusief de het deelgebied Molenbeekstraat 25, niet meer bedraagt dan 30 stuks.

2.3.5 Deelgebied 5: Steinweg 5a

Ter plekke van het deelgebied Steinweg 5a is een reguliere burgerwoning aanwezig, in familiair bezit van initiatiefnemer. Deze woning werd voorheen bewoond door de tuinman c.q. degene die het land behorende tot het Hoenshuis bewerkte.

Het idee is om deze woning op termijn tevens te kunnen benutten voor verblijfsrecreatieve verhuur in relatie tot de golfbaan en het landgoed. Daarmee wordt bedoeld dat de woning zal worden ingezet voor het gebruik door mensen (maximaal 10 slaapplekken per woning) die kortere of langere tijd op het landgoed met golfbaan en bijbehorende voorzieningen willen verblijven. Hiertoe wordt in voorliggend bestemmingsplan binnen de reguliere woonbestemming een afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

2.3.6 Deelgebied 6: Hoensweg 12

Ook plekke van het deelgebied Steinweg 12 is een reguliere burgerwoning aanwezig die in familiair bezit verkeert van initiatiefnemer. Dit woonhuis is gebouwd voor de opa toen de familie in het Hoenshuis trok.

Voor deze woning bestaat hetzelfde idee als de woning Steinweg 5a: het op termijn tevens kunnen benutten voor verblijfsrecreatieve verhuur hiervan in relatie tot de golfbaan en het landgoed.

2.3.7 Deelgebied 7: perceel 121

De golfbaan Hoenshuis kenmerkt zich als een ecologische golfbaan. In de komende jaren zal de driving range een upgrade krijgen. De huisvesting van de greenkeeping zal gaan plaatsvinden in de bebouwing aan de Steinweg 2.

Op de wat langere termijn (circa 5-8 jaar) bestaat de wens om ter plekke van het kadastrale perceelnummer 121 negen korte holes aan te leggen bedoeld voor beginners en senioren. In de huidige golfmarkt en met bestaande golf capaciteit in de regio is uitbreiding van de baan op zichzelf (bijvoorbeeld van 18 naar 27 of 36 holes) totaal niet zinvol. Daarom wordt meer gedacht aan

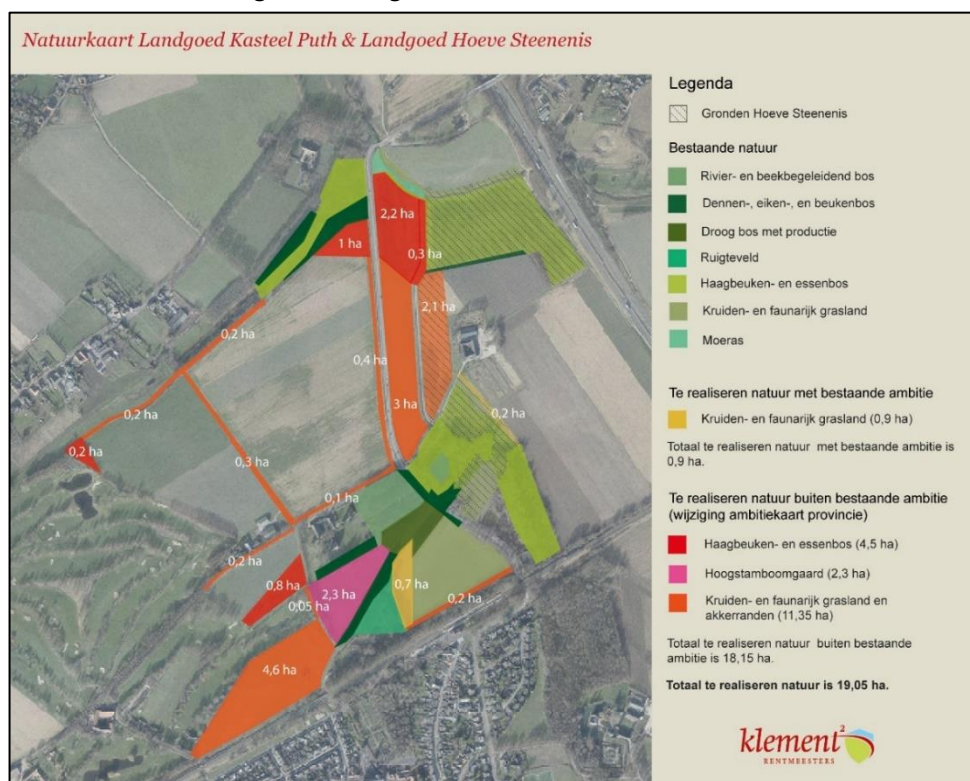
een 'inbreiding'. De leden en ook green-fee spelers worden steeds ouder en kunnen vaak niet een volledige ronde (9 of 18 holes) lopen. De uitkomst voor deze groep is een 'oefenhole parcours', in essentie een korte 9 holes'. Deze zouden gerealiseerd kunnen worden binnen in de bestaande baan, rondom de drivingrange. Als gevolg hiervan dient een aantal bestaande holes, iets naar buiten te worden gelegd om deze ruimte te creëren. Dit gegeven wordt aangegrepen als kans om meer natuur aan te leggen rondom de te verleggen holes.

Teneinde de aanleg van deze negen korte holes te faciliteren wordt middels voorliggend bestemmingsplan binnen de aldaar vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor college van burgemeester en wethouders om de bestemming onder voorwaarden te kunnen wijzigen in de bestemming 'Recreatie – Golfbaan'.

2.3.8 Overige percelen

De in vorenstaande omschreven diverse ontwikkelingen hebben niet enkel tot doel het duurzaam in stand houden van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Met het kunnen vestigen van economische dragers in het vastgoed en de daaruit voortvloeiende inkomstenstroom wordt nieuwe natuur gerealiseerd.

Zo is voor Landgoed Kasteel Puth en Landgoed Hoeve Steenenis een natuurkaart beschikbaar waaruit blijkt op welke percelen natuurontwikkeling en met welke ambities wordt nagestreefd. Daaronder vallen tevens de overige percelen zoals opgenomen binnen het plangebied voor voorliggend bestemmingsplan. Het totaal oppervlak te realiseren natuur bedraagt circa 20 hectare. Beoogd wordt de aanleg van o.a. kruiden- en faunairijk graslandlanden, een haagbeuken- en essenbos, en een hoogstamboomgaard.



Natuurkaart
Landgoed
Kasteel Puth &
Landgoed
Hoeve Steenenis

Ter realisatie van de natuurambities wordt door initiatiefnemers ingestoken op het verwerven van middelen. Daarbij wordt gekeken naar de mogelijkheden binnen het provinciale Natuur Beheer Plan en daaraan gekoppelde regelingen, en de mogelijkheden binnen het (Rijks) Programma Natuur. Daarnaast wordt er met Waterschap Limburg verkend of de realisatie van de nieuwe natuurambitie in de toekomst gekoppeld kan worden aan projecten voor beekdalherstel.

Aanvullend op de natuurambities wordt in de Visie Puth, Hoenshuis en Juffertjeshuis (zie paragraaf 2.2) eveneens ingegaan op beoogde natuurontwikkeling. Onderdeel daarvan is bijvoorbeeld het omvormen van de huidige golfbaan naar een ecologisch golfgebied, het opnieuw laten meanderen van de beken, het herstel en de uitbreiding van het landschapspark, en aanleg van nieuwe natuur al dan niet in combinatie met begrazingsbeheer.

2.4 Ruimtelijk-visuele effecten

Onderhavig planvoornemen is ingegeven vanuit het duurzaam in stand kunnen houden van de bebouwing ter plekke van beide landgoederen. Daartoe worden diverse gebruiksfuncties binnen de diverse bestaande bouwmassa's beoogd, waartoe tevens (in pandige) verbouwingen (kasteel Puth) zullen gaan plaatsvinden. Vanwege dit primaire in pandige karakter, zullen aan de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing nauwelijks veranderingen zichtbaar zijn.

Wel zal – vanwege de mogelijk te maken gebruiksfuncties – het gebied ‘levendiger’ worden en in die zin effecten opleveren. Een dergelijke impuls aan het gebied wordt niet onevenredig nadelig bevonden. Dit zeker gelet op de in verband met de diverse ontwikkelingen gepaard gaande natuurontwikkeling.

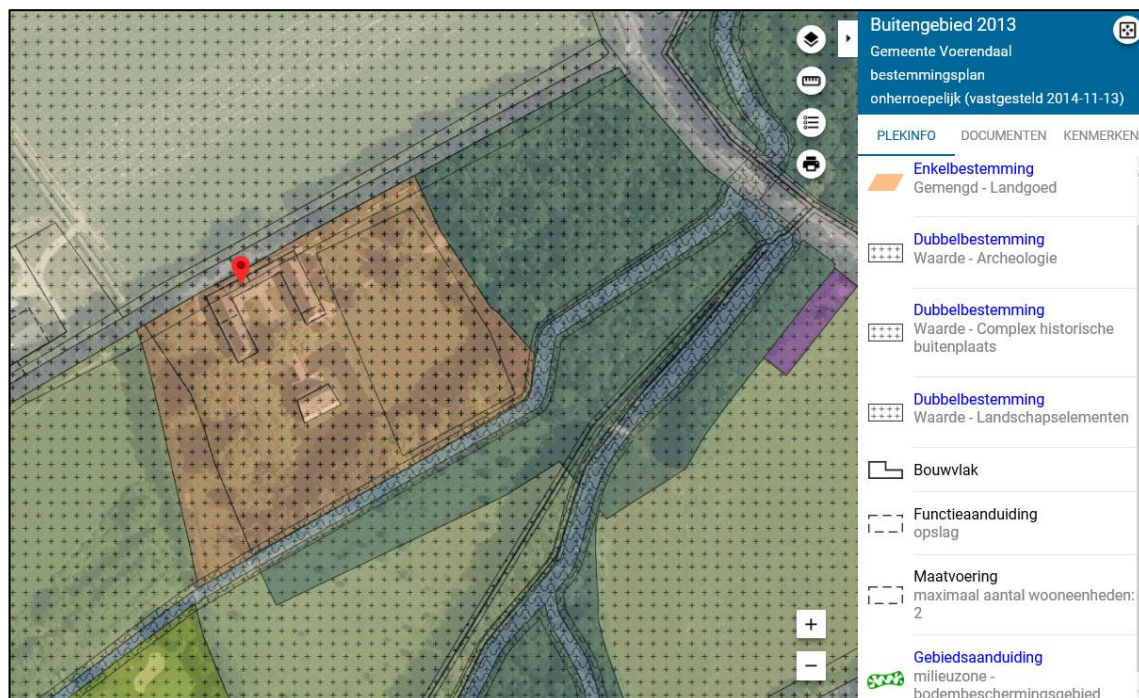
3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plekke van voorliggend plangebied is overwegend het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', vastgesteld door de gemeenteraad van Voerendaal op 11 april 2013, van kracht. Specifiek voor het deelgebied Steinweg 2 vigeert het bestemmingsplan 'Steinweg 2 te Voerendaal', vastgesteld door de gemeenteraad van Voerendaal op 6 juli 2017.

3.1.1 Deelgebied 1: Steinweg 1-3

Voor de het deelgebied Steinweg 1-3 vigeert de bestemming 'Gemengd – Landgoed'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

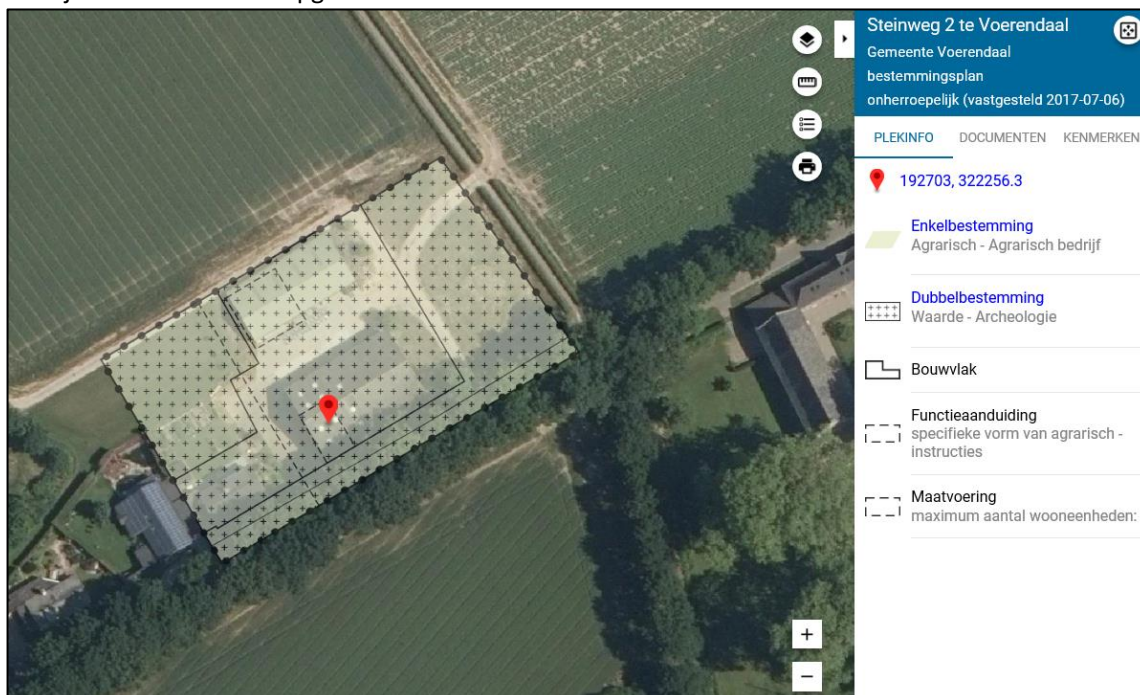
De bestaande Rijksmonumentale bebouwing is gelegen binnen het bouwvlak. Een aantal aanduidingen is van toepassing:

- Binnen de bestemming mogen maximaal 2 wooneenheden aanwezig zijn;
- Op de overgang tussen het poortgebouw en de westvleugel is een aanduiding 'opslag' van toepassing;
- 'Achter' in de oostvleugel is de aanduiding 'kantoor' opgenomen.

Voorts is ter plekke van het bijgebouwencomplex sprake van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Complex historische buitenplaats', en 'Waarde – Landschapselementen'. Ten laatste is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' van toepassing.

3.1.2 Deelgebied 2: Steinweg 2

Ter plekke van het deelgebied aan de Steinweg 2 vigeert de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met daarbinnen opgenomen bouwvlak.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Steinweg 2 te Voerendaal' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plekke van de agrarische bedrijfswoning is de aanduiding 'plattelandswoning' van toepassing. Dit impliceert dat de bedrijfswoning door een derde mag worden bewoond (in casu: de voormalige agrarische bedrijfsvoerder). Voor wat betreft de agrarische bedrijfsgebouwen mogen inpandig in de aan de weg gelegen loods instructies in de vorm van golfclubs en workshops worden gehouden en in de open loods inpandige niet-agrarische opslag. Deze functies zijn uitsluitend toegestaan ter plekke van de daartoe op de verbeelding opgenomen functieaanduidingen.

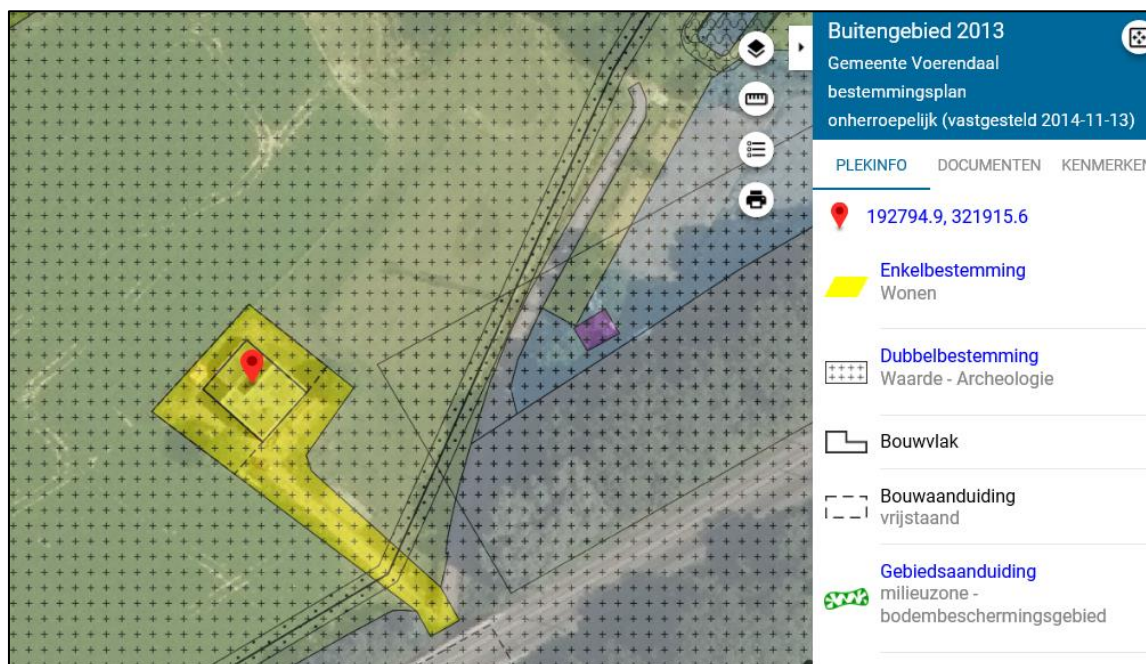
Naast vorenstaande is ter plekke van de locatie Steinweg 2 sprake van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Landschapselementen'.

3.1.3 Deelgebied 3: Molenbeekstraat 25

Ter plekke van het deelgebied aan de Molenbeekstraat 25 vigeert de bestemming 'Wonen' voor het woonperceel. Het overige deel van dit kadastrale perceel is bestemd voor 'Agrarisch met waarden'.

De bestaande bebouwing binnen de bestemming 'Wonen' is gelegen binnen het bouwvlak. Tevens geldt de aanduiding 'vrijstaand'. Achter de bestaande bebouwing is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

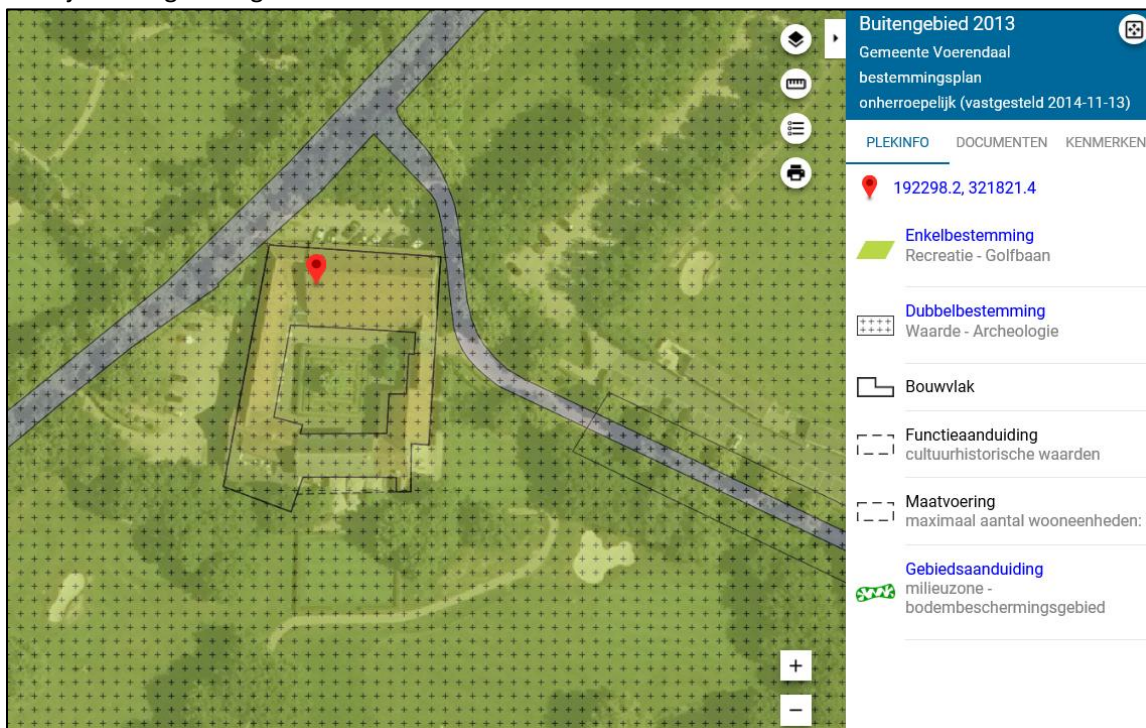
Voorts is ter plekke van het totale deelgebied sprake van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Landschapselementen' en 'Leiding – Riool'. Tevens is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' van toepassing.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.1.4 Deelgebied 4: Hoensweg 17

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' is voor het deelgebied aan de Hoensweg 17 de bestemming 'Recreatie – Golfbaan' van toepassing. Ter plekke van de bebouwing is sprake van een bouwvlak met aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Binnen het complex zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan.

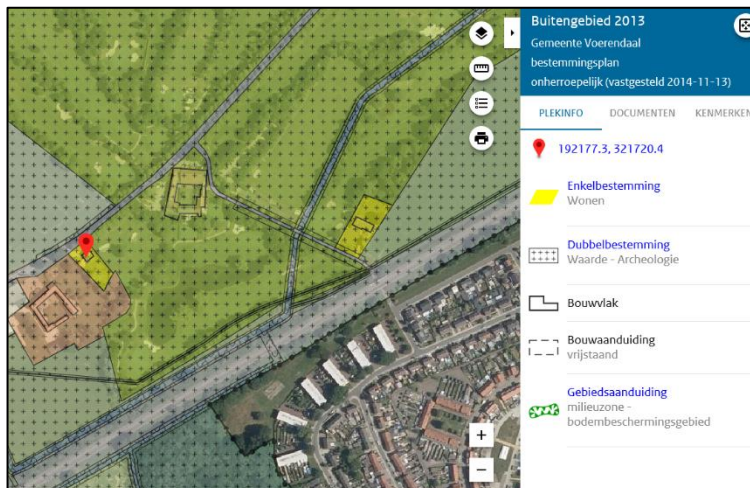


Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor het overige zijn binnen dit totale deelgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Landschapselementen', en 'Leiding – Riool' van toepassing. Ook hier geldt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'.

3.1.5 Deelgebied 5: Steinweg 5a

De woning aan de Steinweg 5a is beiden bestemd voor 'Wonen'. De bestaande bebouwing is gelegen binnen een bouwvlak, waarbij de aanduiding 'vrijstaand' is opgenomen. Achter de bestaande bebouwing is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

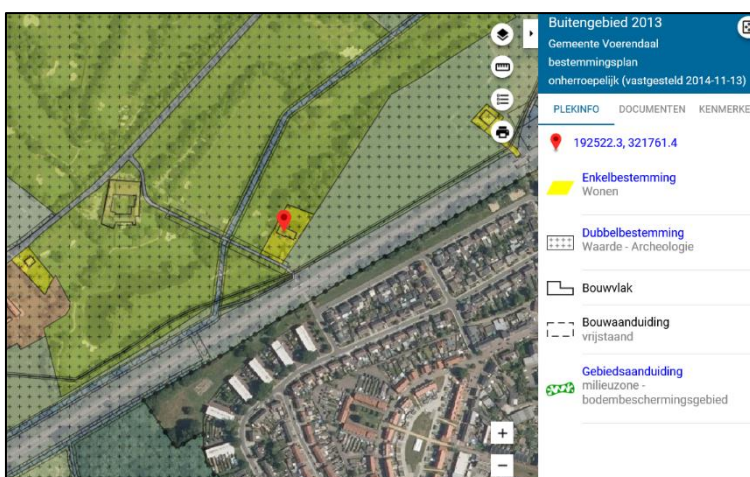


Uitsnede verbeelding bestemmingsplan
'Buitengebied 2013'
(www.ruimtelijkeplannen.nl)

Tevens zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' van kracht.

3.1.6 Deelgebied 6: Hoensweg 12

Ook het woonhuis aan de Hoensweg 12 is bestemd voor 'Wonen' met daarbinnen opgenomen bouwvlak en bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'bijgebouwen'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan
'Buitengebied 2013'
(www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor dit deelgebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Landschapselementen' en gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' van kracht.

3.1.7 Deelgebied 7: perceel 121

Ter plekke van de beoogde uitbreiding van de golfbaan met negen korte holes vigeert de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Landschapselementen', en 'Waterstaat – Waterlopen' van kracht.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.1.8 Overige percelen

Ter plekke van de overige binnen het plangebied gelegen percelen zijn diverse bestemmingen van kracht. Het betreft de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Natuur', 'Recreatie – Golfbaan', en 'Water'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voorts zijn ter plekke van deze overige percelen de dubbelbestemmingen 'Leiding – Riool', 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Complex historische buitenplaats', 'Waarde – Landschapselementen', en 'Waterstaat – Waterlopen', en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied', van toepassing.

3.2 Strijdigheid planvoornemen

Teneinde voorliggende planontwikkeling te faciliteren, dienen de twee vigerende bestemmingsplannen op diverse punten te worden gewijzigd.

3.2.1 Deelgebied 1: Steinweg 1-3

De beoogde gebruiksfunctie(s) ter plekke van de Steinweg 1-3 zijn deels strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden twee woningen toegevoegd, waardoor het toegelaten maximum aantal wooneenheden aldaar wordt overschreden.

Ook de gewenste bedrijvigheid is in strijd. Zo is de vigerende aanduiding 'kantoor' niet gelegen ter plekke van de nu beoogde kantoorruimten. Ook ontbreekt de een aanduiding voor het kunnen exploiteren van een horecavoorziening.

Ten laatste is het houden van evenementen/bijeenkomsten in de beoogde aantallen, aard en omvang op onderhavige locatie niet rechtstreeks vergunbaar.

3.2.2 Deelgebied 2: Steinweg 2

Het gebruiken van een deel van het deelgebied aan de Steinweg 2 voor parkeren voor gebruikers en bezoekers van het adres Steinweg 1-3 is op grond van het ter plekke vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Immers, parkeren mag enkel geschieden door bezoekers bij evenementen en bijeenkomsten ter plekke van Steinweg 1-3.

3.2.3 Deelgebied 3: Molenbeekstraat 25

Het gebruik voor verblijfsrecreatieve doeleinden, naast de te behouden woning, ter plekke van de Molenbeekstraat 25 is op grond van het vigerende bestemmingsplan momenteel niet rechtstreeks toegestaan. Wel is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor bed & breakfast/logies aan huis. Gelet op de bestaande massa van het pand bestaat de behoefte aan meer vormen van verblijfsrecreatieve doeleinden, zoals bijvoorbeeld ten behoeve van recreatiewoning(en), groepsaccommodatie, e.d..

3.2.4 Deelgebied 4: Hoensweg 17

Het exploiteren van een openbare horecafunctie ter plekke van het Hoenshuis is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Tevens zijn binnen de bestemming 'Recreatie – Golfbaan' geen vergader-/kantoorruimten, verblijfsrecreatie verhuur, en officiële trouwlocatie toegestaan. Ook de activiteiten gericht op fitness/bootcamps/yoga/fysio en voedingsadvies worden strikt gezien niet geschaard onder 'beoefening van de golfsport'.

3.2.5 Deelgebied 5: Steinweg 5a

Het recreatief verhuren van de reguliere burgerwoning aan de Steinweg 5a is niet toegestaan binnen de regels behorende bij de bestemming 'Wonen'. Enkel het exploiteren van een bed & breakfast, logies aan huis of dergelijke – daarbij ondergeschikt aan de woonfunctie – is vergunbaar met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders.

3.2.6 Deelgebied 6: Hoensweg 12

Ook voor het woonhuis Hoensweg 12 is het recreatief verhuren hiervan niet toegestaan binnen de regels van de bestemming 'Wonen'.

3.2.7 Deelgebied 7: perceel 121

De beoogde realisatie van negen korte holes op het perceel 121 is binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' niet rechtstreeks toegestaan. Omdat de plannen voor uitbreiding van de golfbaan nog niet dusdanig concreet zijn, is ervoor gekozen om middels voorliggend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders op te nemen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' teneinde deze te kunnen wijzigen in de bestemming 'Recreatie – Golfbaan'.

3.2.8 Overige percelen

Voor wat betreft de overige percelen is geen sprake van strijdigheden met de geldende bestemmingen. Wel wordt omwille van de ambities voor natuurontwikkelingen met voorliggend bestemmingsplan binnen de geldende bestemming 'Recreatie – Golfbaan' een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders toegevoegd aan de regels om de bestemming te kunnen wijzigen in 'Natuur'.

3.3 Bestemmingswijze en flexibiliteit

Ten behoeve van de beoogde herbestemming van onderhavige deelgebieden wordt middels voorliggend postzegelbestemmingsplan een flexibel planologisch-juridisch kader vastgelegd. Daarbij worden de bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch met waarden', 'Gemengd – Landgoed', 'Natuur', 'Recreatie – Golfbaan', 'Water', en 'Wonen' gehanteerd. Voor invulling van deze bestemmingen hebben de regelingen conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' en 'Steinweg 2 te Voerendaal' de basis gevormd.

Aan de basisregeling van de bestemmingen zijn diverse flexibiliteitsbepalingen toegevoegd teneinde te kunnen voldoen aan een functionele herbestemming met als doel nieuwe economische dragers te vinden die bijdragen aan een duurzame exploitatie.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van

bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

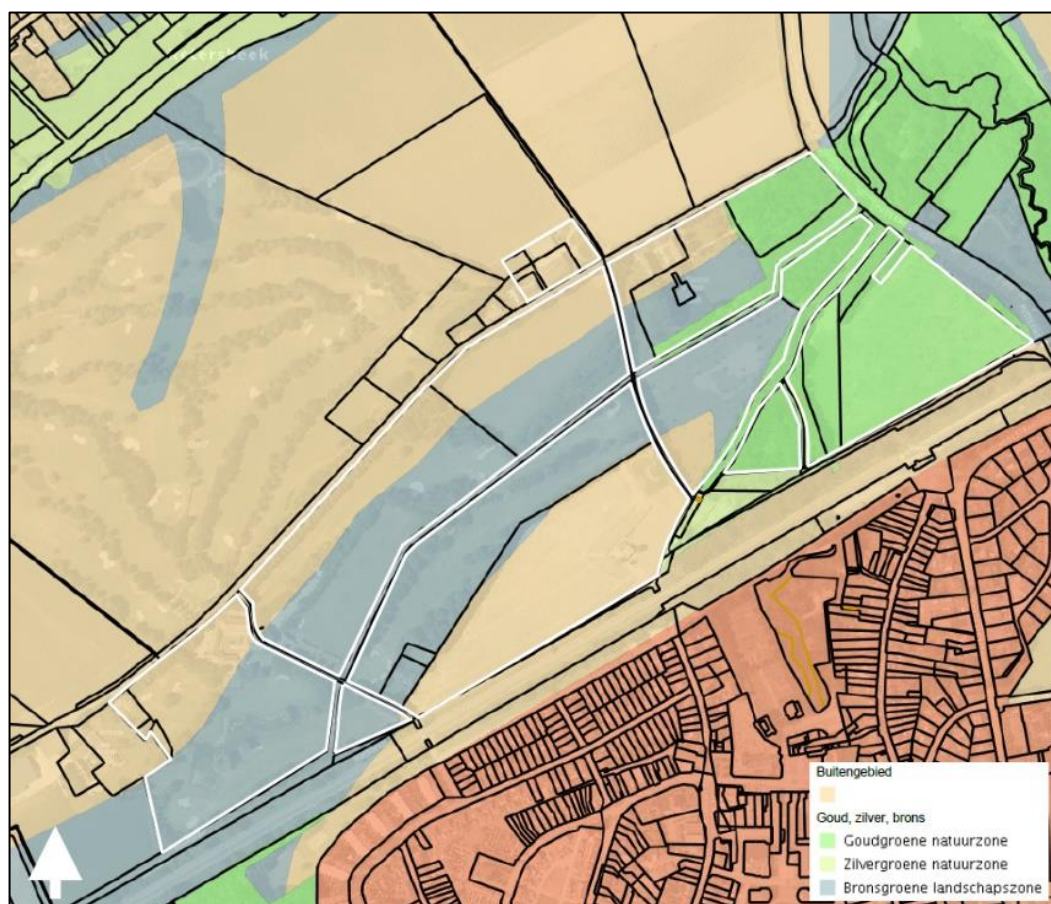
4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen. Op de voor voorliggend plangebied van toepassing zijnde zoneringen wordt hierna ingegaan.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met aanduiding plangebied

Goudgroene natuurzone

De 'goudgroene natuurzone' vormt het Limburgse deel van het Nationale Natuurnetwerk. Binnen de goudgroene zone streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur, en de ontwikkeling van nieuwe natuur.

Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

Conclusie zoneringen

Voorliggende planontwikkeling is niet strijdig met het gevoerde beleid binnen de diverse van toepassing zijnde zoneringen. Er wordt niet voorzien in specifieke ontwikkelingen binnen de 'goudgroene natuurzone'. Met name worden bredere gebruiksfuncties mogelijk gemaakt, zonder dat daarbij extra bebouwing wordt toegevoegd. De bredere gebruiksfuncties hebben juist tot doel om het cultuurhistorische erfgoed binnen de landgoederen op een duurzame wijze te kunnen behouden. Bij het treffen van eventuele fysieke maatregelen – bijvoorbeeld als gevolg van de beoogde ontwikkeling voor een 9 holes korte holes baan – wordt in voorliggend bestemmingsplan o.a. als voorwaarde gesteld dat geen sprake mag zijn van een aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

4.2.2 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking. De provincie moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie is in dat verband doende het POL2014 te vervangen door de Omgevingsvisie Limburg (hierna ook: de POVI). De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

De zoneringen op grond van het POL2014 zijn in de ontwerp POVI overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. In de ontwerp POVI zijn ter plekke van onderhavig plangebied het 'Natuurnetwerk' (o.b.v. het POL2014 de 'goudgroene natuurzone'), de 'Groenblauwe mantel' (o.b.v. het POL2014 de 'zilvergroene natuurzone' en de 'bronsgroene landschapszone'), en het 'Buitengebied' (o.b.v. het POL2014 ook het 'buitengebied') van toepassing. Vanuit beleidsmatig oogpunt in relatie tot voorliggende planontwikkeling is geen sprake van relevante wijzigingen.



Uitsnede kaart
'Limburgse principes'
ontwerp POVI met
aanduiding plangebied

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

Het plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg', en is specifiek daarbij grotendeels gelegen in een 'beekdal'.



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden' Omgevings-
verordening Limburg
2014 met ligging
plangebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

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

In casu is sprake van een herbestemming van gronden met primair in pandige functiewijzigingen. Geen sprake is van een aantasting van de kernkwaliteiten; gesteld mag worden dat het plan bijdraagt aan het duurzaam behouden van het 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed' aangezien de herbestemming en flexibiliteitsbepalingen tevens tot doel hebben nieuwe economische dragers te vinden aan Rijksmonumentale (kasteel Puth) en karakteristieke bebouwing (Hoenshuis) die bijdragen aan een duurzame exploitatie.

Voorts dienen de beoogde functiewijzigingen als nieuwe duurzame economische dragers met als doel het verwerven van middelen om te komen tot natuurontwikkeling ter plekke van de landgoederen. Op deze wijze wordt tevens aanzienlijk bijgedragen aan de kernkwaliteit 'groene karakter'.

Op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 geldt voorts primair een verbod op het verrichten van handelingen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hoewel ter plekke van onderhavig projectlocatie sprake is van een 'beekdal', vormt – vanwege de aard van het planvoornemen (in pandige gebruikswijzigingen) – dit geen nadere belemmeringen. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid om ter plekke van het perceel 121 de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie – Golfbaan' ten behoeve van de negen korte holes dient mogelijk een ontheffing van het verbod op diverse handelingen binnen het 'beekdal' te worden verkregen van Gedeputeerde Staten van Limburg ex artikel 4.5.3 van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende

gebouwen worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Onderhavige planontwikkeling betreft vooraleerst het toevoegen van twee woningen in het Rijksmonumentale complex aan de Steinweg 1-3. Op basis van jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) is gebleken dat het realiseren van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

Met betrekking tot de mogelijk te maken bedrijfsmatige functies in relatie tot de ladder kan het volgende worden aangegeven. Op basis van de hiervoor aangehaalde uitspraak van de Raad van State is te concluderen dat voor het toevoegen van meer dan 500 m² BVO aan kantoorruimten de ladder van toepassing is. Tot 500 m² BVO wordt niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Het maximum van 500 m² BVO aan kantoorruimten binnen voorliggend plangebied is vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan. Hetzelfde kan worden geconcludeerd met betrekking tot de met dit bestemmingsplan toe te voegen maximaal 500 m² horeca. Ten behoeve van het kunnen realiseren van een groter oppervlak dient omgevingsvergunning te worden verkregen van de gemeente, waarbij de behoefte aan het grotere oppervlak dient te worden aangetoond.

Voor wat betreft de verblijfsrecreatieve doeleinden wordt in Zuid-Limburg het beleid gevoerd – vanwege de ladder voor duurzame verstedelijking – dat het toevoegen tot 30 slaapplekken niet regionaal hoeft te worden afgestemd. Middels voorliggend bestemmingsplan worden in totaal (rechtstreeks) maximaal 30 slaapplekken toegestaan (16 stuks binnen de bestemming 'Gemengd – Landgoed' en 14 stuks binnen de bestemming 'Wonen' met aanduiding verblijfsrecreatie. Met binnenplanse afwijking is het mogelijk om binnen de bestemming 'Wonen' slaapplekken toe te voegen; binnen de bestemming 'Gemengd – Landgoed' is tevens een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van meer slaapplekken. Eén van de voorwaarden voor toepassing van deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheden is dat over de toevoeging regionale afstemming dient plaats te vinden over het aspect vrijetijdseconomie.

Gelet op vorenstaande aantallen hoeft voorliggende planontwikkeling enkel te worden gemeld aan de themagroep vrijetijdseconomie (VTE).

Gelet op vorenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

4.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

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

Het LKM is voor voorliggende project niet van toepassing. Geen sprake is van ‘een (nieuwe) functie die een nieuw ruimtebeslag op het maagdelijke buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaat’ (bron: beleidsregel ‘Limburgs Kwaliteitsmenu 2012’, provincie Limburg).

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid om ter plekke van het perceel 121 de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ te wijzigen in de bestemming ‘Recreatie – Golfbaan’ ten behoeve van de negen korte holes dient alsnog toepassing te worden gegeven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012.

4.2.6 Provinciaal woonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan

de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.

De gemeenteraad van Voerendaal heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 13 oktober 2016. Onderhavig plan waarbij twee woningen binnen het Rijksmonumentale complex worden toegevoegd voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

4.2.7 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van het plangebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen 'Goudgroene natuurwaarden', 'Bronsgroene landschapszone' en 'Buitengebied' impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden. Zowel de ladder voor duurzame verstedelijking als het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn niet van toepassing op onderhavige planontwikkeling. Voorliggend plan voldoet voorts aan het provinciale woningbouwbeleid, zoals verwoord in de Omgevingsverordening Limburg 2014 onder paragraaf 2.4.2.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 13 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Voerendaal ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Beekdaelen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), dat eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Eén van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde een Rijksmonument) of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Bij voorliggende planontwikkeling worden in de Rijksmonumentale bebouwing aan de Steinweg 1-3 twee woningen toegevoegd. In de SVWZL is aangegeven dat woningbouwinitiatieven in Rijksmonumenten in principe uitgezonderd zijn van de compensatieplicht. In de op 18 juni 2019 in werking getreden 'Beleidsregel³ tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' is dit nogmaals bekrachtigd en aangegeven dat woningbouw in Rijksmonumenten uitgezonderd is van compensatieverplichting. Zulks mits sprake is van een kwalitatief goed plan en voorgelegd aan en akkoord bevonden door de regionale bestuurscommissie. Voorliggende planontwikkeling is voorgelegd aan de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering welke commissie op 14 mei 2020 heeft ingestemd met deze woningtoevoeging.

Voorliggende planontwikkeling voldoet aan de bepalingen van de SVWZL en de van kracht zijnde tijdelijke beleidsregel.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Op 11 februari 2021 heeft de gemeenteraad van Voerendaal de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Met publicatie op 26 februari 2021 is de beleidsregel in werking getreden. Deze beleidsregel is in de plaats gekomen van de eerder vastgestelde beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

Op grond van de nieuwe beleidsregel hoeven 'goede woningbouwplannen' niet meer te worden gecompenseerd. Of sprake is van een goed woningbouwplan wordt bepaald aan de hand van drie criteria:

³ De beleidsregel wordt binnen afzienbare tijd vervangen door de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Ook op grond van deze nieuwe beleidsregel is voorliggende planontwikkeling niet compensatieplichtig.

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- Criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- Criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de toevoeging van twee nieuwe woningen in de Rijksmonumentale bebouwing aan de Steinweg 1-3. Sprake is van hergebruik van bestaand waardevol vastgoed (criterium 1). Zoals aangegeven in paragraaf 2.3.1 zal sprake zijn van (grondgebonden) gezinswoningen, eventueel ook mogelijk voor bewoning door expats en/of kenniswerkers. Met deze typologie wordt voldaan aan criterium 2 van de nieuwe beleidsregel. Ten laatste heeft reeds afstemming plaatsgevonden met de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering, welke commissie op 14 mei 2020 heeft ingestemd met de woningtoevoeging (criterium 3).

4.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad van Voerendaal ingestemd met de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL). De SVREZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijk-economische visie en handelingskader voor de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinenmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Beekdaelen, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Witter, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

De SVREZL legt een voor overheden bindende basis voor de uitvoering in bestemmingsplannen, zo ook voorliggend bestemmingsplan.

De opgave van de SVREZL is op hoofdlijnen vijfledig:

- a. behoud van de leefbaarheid en versterking van de hoofdstructuur in de segmenten winkels en kantoren.
- b. het verdunnen van de bestaande vastgoedvoorraad in de segmenten winkels, kantoren en bedrijventerreinen, daar waar sprake is van een overschot.
- c. het stap-voor-stap terugdringen van ongewenste planvoorraad buiten de hoofdstructuur in winkels en kantoren tot er op subregioniveau sprake is van frictieleegstand.
- d. het faciliteren van kwalitatieve toevoegingen die passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.
- e. het door middel van herbestemming bijdragen aan verbetering van het gebruik en de functionaliteit van de bestaande locatie (kavel, pand, gebied). Overigens kan het gaan om bebouwde of onbebouwde bestemmingen.

Het zwaartepunt van de aandacht gaat uit naar de bestaande voorraad in de drie segmenten (winkels, kantoren en bedrijventerreinen) waarbij enkel toevoegingen in deze segmenten plaatsvinden die een kwalitatieve versterking betekenen in de daartoe afgebakende concentratie- en balansgebieden. Toevoegingen zijn in principe alleen mogelijk onder de voorwaarde van toetsing aan de kaders in de structuurvisie, het salderingsbeleid en de voorwaarden in de procesbomen.

Binnen de SVREZL wordt onder andere de prioriteit gelegd voor hergebruik van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Vestiging van functies in kerken, kloosters, monumenten en andere beeldbepalende panden en panden op beeldbepalende locaties verdient de voorkeur boven andere locaties.

Middels voorliggende planontwikkeling wordt een toevoeging van kantoren voorzien in een Rijksmonument. Het verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) wordt in de regels van dit bestemmingsplan gemaximaliseerd op 500 m². Ten aanzien van dergelijke beperkte toevoeging wordt in de SVREZL het volgende overwogen:

‘Kleine kantoren (<500 m² vvo) die voorzien in de lokale behoefte blijven in bebouwd gebied via maatwerk mogelijk. Initiatieven voor kantoorgebouwen (<500 m² vvo) worden vrijgesteld van salderen, omdat vestiging van deze lokale initiatieven geen neveneffecten op de kantorenmarkt als geheel hebben.’

Voorliggende planontwikkeling is conform de procesboom in de SVREZL door de gemeente Voerendaal gemeld aan de regionale bestuurscommissie.

4.3.3 Visie Vrijtijdseconomie 2030

In december 2019 is de Visie Vrijtijdseconomie 2030 van de 16 Zuid-Limburgse gemeenten en de provincie Limburg aangeboden aan de diverse gemeenten. Hierin wordt verwoord op welke wijze de gemeenten gezamenlijk willen werken aan een toekomstbestendige toeristisch-recreatieve bestemming Zuid-Limburg.

De geformuleerde ambities voor de vrijetijdseconomie in Zuid-Limburg in 2030 zijn als volgt:

- toerisme blijft bijdragen aan duurzame economische structuurversterking van de regio;
- kwalitatieve groei gaat boven kwantitatieve groei gaat;

- landschappelijke en stedelijke kwaliteiten moeten elkaar versterken;
- de vrijetijdseconomie helpt om natuur en landschap te ontwikkelen;
- inwoners en gasten kunnen heel Zuid-Limburg beleven.

Om te toetsen of recreatieve ontwikkelingen voldoen aan uitgangspunten en ambities van de Visie Vrijetijdseconomie 2030 is de themagroep Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg in het leven geroepen. Voorliggende planontwikkeling maakt nieuwe verblijfsrecreatie (nachtverblijf) als dagrecreatie (uitbreiding golfbaan) mogelijk.

De behoefte aan het initiatief is de afgelopen jaren gebleken. Door de aanhoudende groei van het aantal bezoekers van Zuid Limburg liep men de afgelopen jaren tegen een plafond aan voor wat betreft het aantal overnachtingsmogelijkheden. Daarnaast krijgen initiatiefnemers van cliënten op de golfbaan regelmatig de vraag of het mogelijk is om ter plaatse te overnachten zodat ook meerdaagse bezoeken mogelijk zijn. Daarbij bestaat een toenemende vraag naar hoogwaardige erfgoedlogies, waarin voorliggende planontwikkeling voorziet.

Voorts loopt het aantal golfleden landelijk gezien sterk terug. Een (de) manier om te overleven is om ook green-fee spelers aan te trekken. Aangezien veel hiervan uit het noorden van Nederland komen, bestaat de behoefte aan accommodaties met arrangement (golfen, eten, slapen) aan te kunnen bieden. Dit zal extra 'toeristen' aantrekken en de bestaande verblijfsrecreatieve markt niet kannibaliseren. Het aantal overnachtingsplekken zal nog steeds beperkt blijven, waardoor tevens wordt gezocht naar partnerships met hotels / B&B's in de buurt om genoeg accommodatie aan te kunnen bieden. Het voornemen zal zodoende een versterkende werking hebben voor het zowel plangebied als de omgeving.

In de huidige golfmarkt en met bestaande golf capaciteit in de regio is uitbreiding van de baan qua holes op zichzelf niet zinvol. Daarom wordt meer gedacht aan een 'inbreiding'. De leden alsook green-fee spelers worden steeds ouder en kunnen vaak niet een volledige ronde (9 of 18 holes) lopen. De uitkomst voor deze groep is een 'oefenhole parcours, in essentie een korte 9 holes'. Deze zouden gerealiseerd kunnen worden binnen in de bestaande baan rondom de drivingrange (vandaar het 'inbreiden'). Dit betekent echter wel dat een klein aantal bestaande holes, iets naar buiten gelegd moeten worden om de 'inbreiding' te kunnen creëren. Deze ontwikkeling wordt aangegrepen als kans om meer natuur aan te leggen rondom de te verleggen holes.

De middels voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakte verblijfsrecreatieve voorzieningen betreffen kwalitatief hoogwaardige accommodaties gericht op bezoekers van het landgoed en de golfbaan. Op deze wijze wordt bijgedragen aan het streven naar verhoging van de kwaliteit van het aanbod van verblijfs- en dagrecreatie. Vanwege de specifieke doelgroep leidt de gewenste toevoeging van verblijfsrecreatieve voorzieningen niet tot verdringing of leegstand.

Voorliggende planontwikkeling voorziet rechtstreeks in maximaal 30 slaapplekken ten behoeve van verblijfsrecreatie. Gelet hierop is conform het afgesproken protocol het initiatief gemeld aan de themagroep vrijetijdseconomie (VTE) Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg. Deze melding inclusief mondelinge toelichting heeft op 15 juli 2021 in het ambtelijk VTE-overleg plaatsgevonden. Tevens is in dit overleg aangegeven dat indien van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden voor het realiseren van meer slaapplekken ten behoeve verblijfsrecreatie, en van de

wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het realiseren van een golfbaan, alleen gebruikt kan worden indien het initiatief voor afstemming aan de regio wordt voorgelegd en door de regio er schriftelijk een positief advies afgegeven wordt.

4.3.4 Conclusie regionaal beleid

Voorliggende planontwikkeling voldoet aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL), de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL), en de Visie Vrijtijdseconomie 2030.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030

Op 22 december 2016 heeft de gemeenteraad van Voerendaal de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 vastgesteld. Met de omgevingsvisie anticipeert de gemeente op de nieuwe Omgevingswet. Het gaat in de omgevingsvisie nadrukkelijk om een integrale visie op de fysieke leefomgeving die is gericht op het bevorderen van een vitale gemeente.

De gemeente heeft in de omgevingsvisie een aantal kansen geformuleerd die kunnen bijdragen aan het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij benoemt de gemeente dat zij groot belang hechten aan de instandhouding van de in de gemeente Voerendaal aanwezige monumenten en karakteristieke panden. Het faciliteren van ontwikkelingen in deze panden heeft voor de gemeente bijzondere aandacht.

Voorliggend project voorziet onder andere in ontwikkelingen in een Rijksmonumentaal bebouwingscomplex alsook bebouwing met cultuurhistorische waarden, om deze duurzaam in stand te houden. Voorts heeft de herbestemming tot doel het gebied levendiger te maken, hetgeen ten goede komt kwaliteit van de leefomgeving. Gelet op vorenstaande voldoet het project aan de omgevingsvisie van de gemeente.

4.4.2 Conclusie gemeentelijke beleid

Onderhavig project voldoet aan de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030. Voor het overige zijn binnen de gemeente Voerendaal geen beleidsstukken aanwezig die inhoudelijk relevant zijn voor het project, en derhalve beleidsmatig geen belemmeringen opleveren.

5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Enkel ter plekke van het deelgebied aan de Steinweg 1-3 worden (nieuwe) verblijfsruimten mogelijk gemaakt. Binnen de overige deelgebieden is geen sprake van een planologisch gevoeliger functiewijziging, waardoor het aspect bodem aldaar niet aan de orde is.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt planologisch-juridisch vastgelegd dat bodemonderzoek dient te worden verricht indien nieuwe verblijfsruimten worden toegevoegd. Onoverkomelijke milieuhygiënische belemmeringen behoeven niet te worden verwacht.

5.1.1 Conclusie bodem

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling. De verplichting tot het verrichten van een bodemonderzoek is vastgelegd in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Bij het realiseren of mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige objecten en/of terreinen dient te worden beoordeeld of vanwege geluid een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

In het kader van de Wet geluidhinder worden navolgende objecten beschermd tegen geluid:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen;
- geluidsgevoelige terreinen.

Een 'ander geluidsgevoelig gebouw' is conform artikel 1 van de Wet geluidhinder aangewezen in het Besluit geluidhinder (Bgh). Als 'ander geluidsgevoelig gebouw' zijn in artikel 1.2 Bgh aangewezen:

- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Gelet op vorenstaande (limitatieve) lijst is in relatie tot voorliggend planvoornemen is bij het daadwerkelijk realiseren van de twee toe te voegen woningen ter plekke van het deelgebied aan de Steinweg 1-3 een akoestisch onderzoek aan de orde. Ter plekke van de Steinweg geldt namelijk een maximum snelheidsregime van 60 km/u en is op grond van de Wet geluidhinder wettelijk gezoneerd. De verplichting tot het verrichten van dergelijk akoestisch onderzoek is vastgelegd in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

5.2.2 Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt in beginsel geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling. In dit verband is noemenswaardig dat middels voorliggend bestemmingsplan planologisch-juridisch wordt vastgelegd dat akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien nieuwe geluidgevoelige ruimten worden gerealiseerd binnen op grond van de Wet geluidhinder geldende geluidzones.

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

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

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

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' worden richtafstanden genoemd die in beginsel in acht moeten worden genomen tussen milieubelastende bedrijfsactiviteiten en woningen vice versa. De afstanden hebben betrekking op geur, stof, geluid en gevaar.

5.3.2 Bedrijfsactiviteiten per deelgebied.

Hierna wordt per deelgebied ingegaan op de vraag of al dan geen bedrijfsmatige activiteiten worden mogelijk gemaakt.

Deelgebied 1: Steinweg 1-3

De afstand tussen de grens van het deelgebied Steinweg 1-3 en de meest nabijgelegen woning (Steinweg 2) bedraagt ruim 90 meter. De aard van de beoogde activiteiten ter plekke van onderhavig projectgebied en de daarbij behorende richtafstanden overeenkomstig de VNG-publicatie overschrijden nimmer de 90 meter afstand.

Binnen het deelgebied zelf worden bedrijfsmatige activiteiten beoogd, direct naast een deel van de toekomstige (in totaal) vier woningen. De richtafstandenlijst zoals opgenomen in de VNG-publicatie is afgestemd op de omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Vanwege het in stand kunnen houden van het Rijksmonumentale complex, de omvang ervan, de ligging in het landgoed, en beoogde levendigheid, kan het deelgebied Steinweg 1-3 beschouwd worden als omgevingstype gemengd gebied.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarvan is ter plekke van onderhavig deelgebied feitelijk sprake. Bij toepassing van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de 'standaard' richtafstanden met één stap worden verlaagd. Dit toegepast op voorliggende planontwikkeling impliceert dat de richtafstand tot 0 meter wordt gereduceerd. Zowel de beoogde horeca, de kantoren, en de dienstverlening / woonzorg concept betreft categorie 1 activiteiten waarvoor de 'standaard' richtafstand van 10 meter kan worden verlaagd naar 0 meter.

Milieuzonering vormt ter plekke van het deelgebied Steinweg 1-3 geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

Deelgebied 2: Steinweg 2

Ter plekke van het deelgebied aan de Steinweg 2 worden geen bedrijfsmatige activiteiten mogelijk gemaakt, aanvullend op de reeds bestaande activiteiten. In dit verband is tevens noemenswaardig dat de voormalige agrarische bedrijfswoning behorende bij deze locatie aangeduid is als 'plattelandswoning' en daardoor niet behoeft te worden getoetst aan de activiteiten binnen de bouwkegel.

Deelgebied 3: Molenbeekstraat 25

De afstand tussen de huidige bebouwing en de meest nabijgelegen woning (Parallelweg 1) bedraagt ruim 115 meter. Voor de bedrijfscategorieën onder 'Logies, maaltijden- en drankenverstrekking' (SBI-2008: 55) bedraagt de grootste richtafstand 50 meter (van toepassing voor 'kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. met eigen keuken). Gelet op de feitelijke afstand tot de meest nabijgelegen woning wordt deze maximale richtafstand uit de VNG-publicatie niet overschreden.

Deelgebied 4: Hoensweg 17

De afstand tussen de grens van het deelgebied Hoensweg 17 en de meest nabijgelegen woning (Steinweg 5a) bedraagt circa 80 meter. De aard van de beoogde activiteiten ter plekke van onderhavig deelgebied en de daarbij behorende richtafstanden overeenkomstig de VNG-publicatie overschrijden nimmer de 90 meter afstand.

Deelgebied 5: Steinweg 5a

De burgerwoning aan de Steinweg 5a wordt met voorliggend bestemmingsplan opnieuw als zodanig

bestemd. Middels een afwijkingsbevoegdheid in de regels wordt voor deze woning mogelijk gemaakt dat deze voor recreatieve verhuur kan worden benut. Dit betreft geen bedrijfsmatige activiteit waarvoor richtafstanden dienen te worden gehanteerd.

Deelgebied 6: Hoensweg 12

Net als voor de woning aan de Steinweg 5a betreft de middels afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakte recreatieve verhuur van het pand geen bedrijfsmatige activiteit.

Deelgebied 7: perceel 121

Vooralsnog blijft de bestemming ter plekke van het perceel 121 ongewijzigd. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie – Golfbaan', teneinde de negen korte holes te kunnen realiseren, dient rekening te worden gehouden met een richtafstand van 10 meter vanwege geluid (SBI-2008: 931) ten opzichte van de (burger)woningen aan de Steinweg 2 t/m 8.

Overige percelen

Ter plekke van de overige percelen worden geen bedrijfsmatige activiteiten mogelijk gemaakt middels voorliggend bestemmingsplan.

5.3.3 Conclusie milieuzonering

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden. In de regeling NIBM is aangegeven dat (bijvoorbeeld) een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggende planontwikkeling staat geenszins in verhouding tot een plan tot 1.500 woningen.

Voorts is bij onderhavig project geen sprake van een dusdanig extra verkeersgenererende werking, waardoor de grenswaarde van de luchtkwaliteit zou worden overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.655 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Indien uitgegaan zou worden van 5% vrachtverkeer, bedraagt het genoemde aantal extra voertuigen 1.075 stuks. Van dergelijke aantallen is vanwege voorliggende planontwikkeling geenszins sprake.

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling NIBM is.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

5.4.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten. Derhalve wordt hierna ingegaan op de aspecten van externe veiligheid in relatie tot het project.

5.5.1 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen

zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

Verantwoording van het groepsrisico

Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

In het Bevi, de Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

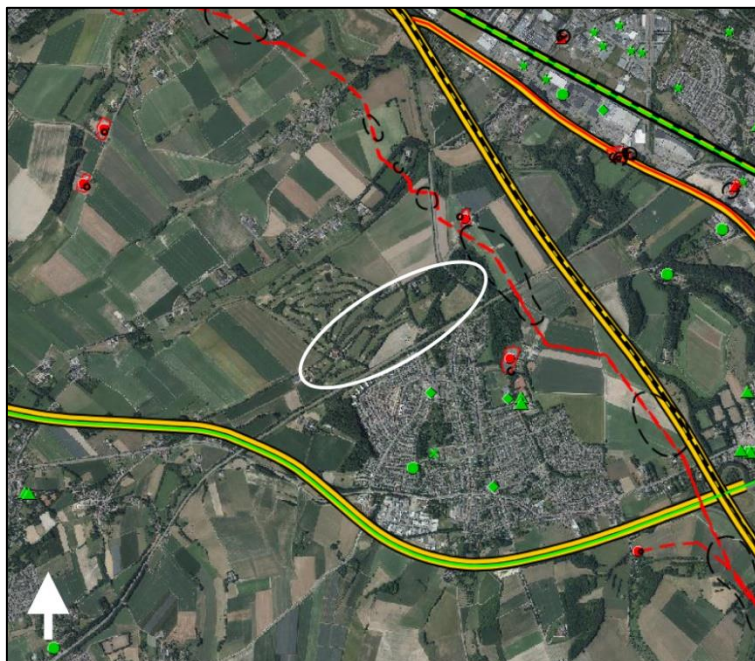
Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand

plaatsvindt of buiten de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

5.5.2 Beoordeling externe veiligheidsrisico's

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige (beperkt) kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart Limburg met
aanduiding plangebied

Risicovolle inrichtingen (Bevi)

In de omgeving van onderhavig plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen waarvan het plaatsgebonden risico danwel het groepsrisico in het kader van onderhavig project dient te worden beschouwd.

Transportroutes (Bevt)

In de omgeving van onderhavig plangebied is geen sprake van transportroutes waarvan het plaatsgebonden risico danwel het groepsrisico in het kader van onderhavig project dient te worden beschouwd.

Buisleidingen (Bevb)

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen

met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Op circa 500 meter ten oosten van onderhavig projectlocatie Steinweg 1-3 en circa 800 meter ten oosten van onderhavig projectlocatie Molenbeekstraat 25 bevinden zich twee ondergrondse gasleidingen van de Nederlandse Gasunie. Rondom betreffende leidingen is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' een veiligheidszone vastgelegd, waarbinnen geen kwetsbare objecten zonder onderzoek naar de gevolgen voor het groepsrisico mogen worden gerealiseerd. Deze veiligheidszone is niet gelegen over onderhavig plangebied. De aanwezigheid van deze leidingen vormen geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.5.3 Resultaten en conclusies externe veiligheid

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is, omdat de binnen het plangebied aanwezige mensen geen zorgbehoevenden zijn. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is het project in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavig project.

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

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

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

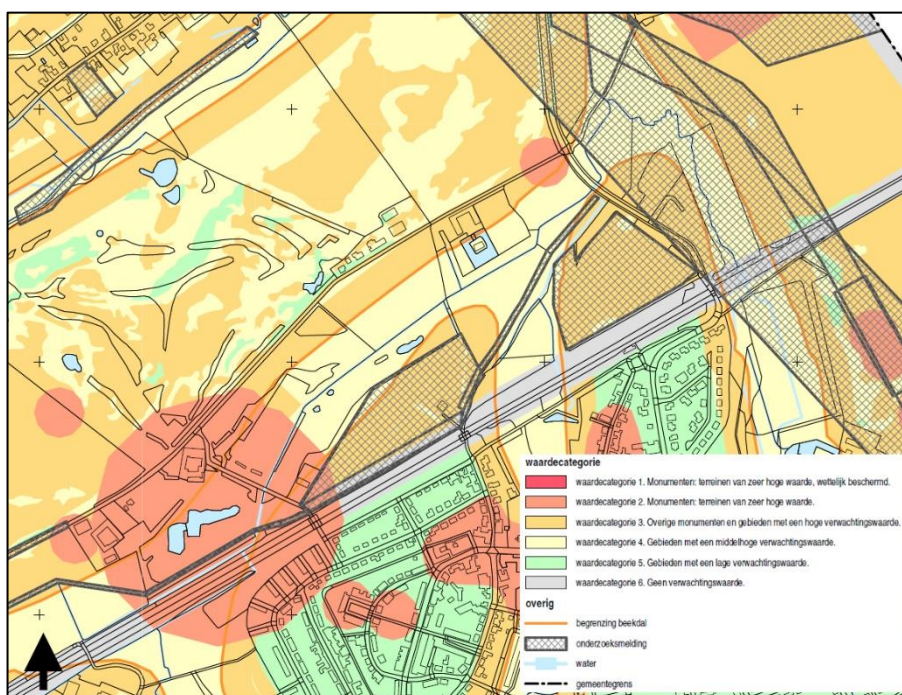
Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Voerendaal beschikt over archeologisch beleid en daarbij behorende archeologische verwachtingskaart. Deze archeologische verwachtingskaart is gekoppeld aan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Afhankelijk van de waardecategorie, de diepte van de ingreep én het oppervlak, dient archeologisch onderzoek te worden verricht.

Bij voorliggende planontwikkeling worden rechtstreeks primair in pandige functiewijzigingen beoogd en gefaciliteerd. Daarbij is geen sprake van het roeren van de bodem. De archeologische kaart wordt – analoog aan de juridische regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' – bij voorliggend bestemmingsplan planologisch-juridisch vastgelegd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Indien binnen het plangebied alsnog sprake is van nieuwe bodemverstoringen, dient op grond van de dubbelbestemming, en afhankelijk van de waardecategorisering, diepte en oppervlak, archeologisch onderzoek te worden verricht.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart met aanduiding plangebied

6.1.3 Conclusie archeologie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavig project.

6.2 Kabels en leidingen

In het zuidelijke deel van voorliggend plangebied is een ondergrondse rioolleiding gelegen. Deze is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' als zodanig middels dubbelbestemming 'Leiding – Riool' planologisch verankerd. De leidingstrook heeft een totale breedte van 5 meter; aan weerszijden van het hart van de leiding geldt een belemmeringenstrook van 2,50 meter. Deze reikt niet over de ter plekke van dit deelgebied aanwezige bebouwing en vormt daarmee ook geen belemmeringen.



Ligging rioolleiding (rood) met aanduiding plangebied

In voorliggend bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' overgenomen.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen ter plekke van de deelgebieden is evident, vanwege de bestaande bebouwing. Bij het eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.3.1 Verkeersstructuur

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling behoeven geen aanpassingen te worden verricht aan de bestaande verkeersstructuur. Gebruik kan worden gemaakt van de bestaande in-/uitritconstructies; verkeerskundige maatregelen behoeven niet te worden verricht.

6.3.2 Parkeren

Vanwege de nieuwe gebruiksfuncties binnen de diverse deelgebieden ter plekke van onderhavig plangebied ontstaat een grotere parkeerbehoefte. Deze parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden opgevangen. De grotere parkeerbehoefte speelt zich binnen voorliggend plangebied met name af ter plekke van de deelgebieden Steinweg 1-3 en Hoensweg 17. Het is immers de intentie om binnen deze bebouwing een breder scala aan gebruiksmogelijkheden te faciliteren. Exacte invulling is vooraf niet concreet inzichtelijk.

De te hanteren parkeernormen bij de diverse gebruiksfuncties worden middels voorliggend bestemmingsplan planologisch-juridisch verankerd. Bij concrete invulling van de functies dient aangetoond te worden dat voorzien kan worden in de daaruit voortvloeiende parkeerbehoefte.

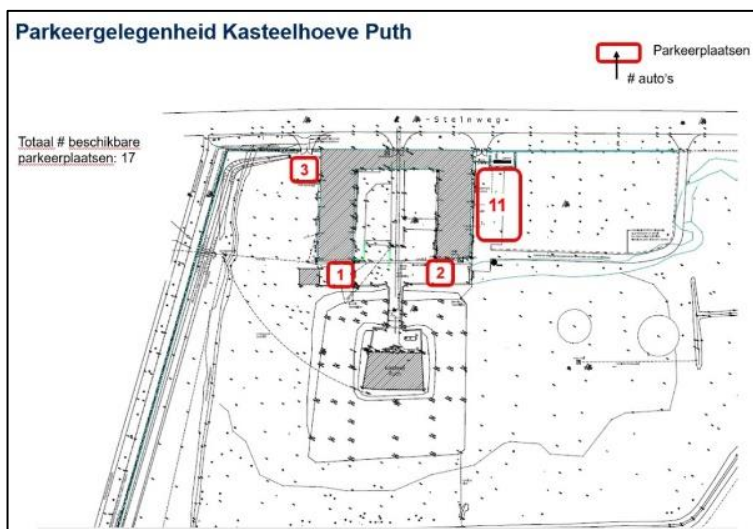
Beschikbare parkeerruimte

De (mogelijk te realiseren) beschikbare parkeerruimte rondom en nabij kasteel Puth bedraagt in totaal circa 55 parkeerplaatsen, verdeeld over het adres Steinweg 1-3 en Steinweg 2. Rondom het kasteel is ruimte voor circa 17 voertuigen.

Voorts is – op circa 60 meter afstand van kasteel Puth – ter plekke van het deelgebied Steinweg 2 te Voerendaal ruimte beschikbaar voor het realiseren van circa 38 voertuigen. In het bestemmingsplan 'Steinweg 2 te Voerendaal' is reeds planologisch-juridisch vastgelegd dat op dit perceel geparkeerd kan worden door 'bezoekers van evenementen en bijeenkomsten' ter plekke van het adres Steinweg 1-3. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt vastgelegd dat ter plekke mag worden geparkeerd door 'gebruikers en bezoekers' van het adres Steinweg 1-3.

Rondom en nabij het Hoenshuis is in de bestaande situatie reeds parkeerruimte voor in totaal circa 130 voertuigen. Schetsmatig is dit weergegeven in de volgende figuur. Dit aantal is voor de huidige

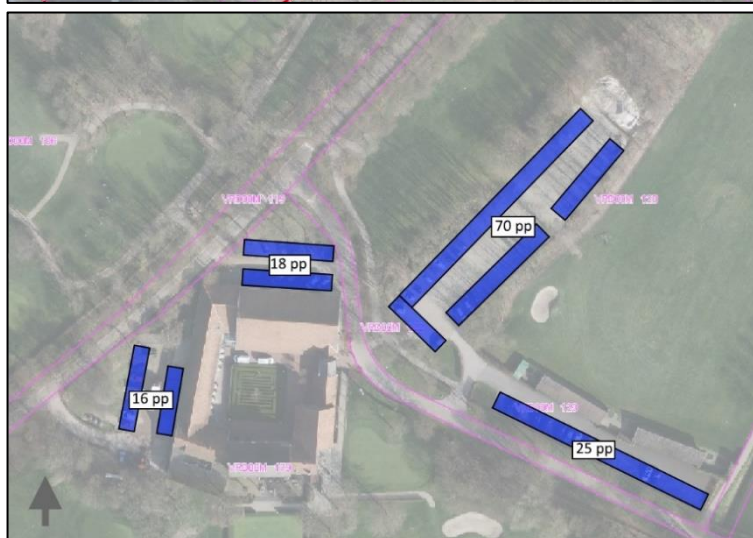
situatie ruimschoots afdoende. Op voorhand mag worden aangenomen dat voldoende ruimte beschikbaar is voor de beoogde extra functies binnen het deelgebied Hoensweg 17.



Parkeergelegenheid Steinweg 1-3



Schetsmatige weergave mogelijke inrichting parkeren Steinweg 2



Beschikbare parkeerruimte rondom en nabij Hoensweg 17

Rekenvoorbeeld parkeerbehoefte

In onderstaande tabel wordt een rekenvoorbeeld gegeven voor de parkeerbehoefte ter plekke van Kasteel Puth en het Hoenshuis bij theoretische invulling van de toegestane gebruiksmogelijkheden op grond van voorliggend bestemmingsplan. Voor de overige deelgebieden binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan mag er van uit worden gegaan dat afdoende parkeergelegenheid op eigen terrein beschikbaar is.

<i>functie</i>	<i>aantal</i>	<i>eenheid</i>	<i>norm min.</i>	<i>norm max.</i>	<i>behoefte min.</i>	<i>behoefte max.</i>	<i>categorie CROW 317</i>
woning	4	stuks	2,0	2,8	8,0	11,2	koop, huis, vrijstaand
kantoren	500	BVO	2,3	2,8	11,5	14,0	kantoor (zonder baliefunctie)
multifunctionele ruimte	100	BVO	6,0	11,0	6,0	11,0	evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw
expositieruimte	290	BVO	6,0	11,0	17,4	31,9	evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw
atelier	115	BVO	2,1	2,6	2,4	3,0	bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief
TOTAAL					42,9	68,1	

Theoretische parkeerbehoefte Steinweg 1-3

<i>functie</i>	<i>aantal</i>	<i>eenheid</i>	<i>norm min.</i>	<i>norm max.</i>	<i>behoefte min.</i>	<i>behoefte max.</i>	<i>categorie CROW 317</i>
woning	2	stuks	2,0	2,8	4,0	5,6	koop, huis, vrijstaand
horeca	500	BVO	14,0	16,0	70,0	80,0	restaurant
hotel	12	kamers	8,5	9,5	10,2	11,4	hotel 4*
health center	200	BVO	2,2	2,7	4,4	5,4	gezondheidscentrum
TOTAAL					88,6	102,4	

Theoretische parkeerbehoefte Hoensweg 17

De theoretische parkeerbehoefte ter plekke van de Steinweg 1-3 bedraagt rekenkundig tussen de 43 en 68 parkeerplaatsen. Ter plekke wordt – inclusief de parkeermogelijkheid bij Steinweg 2 – voorzien in ruimte voor circa 55 voertuigen. Het beschikbare aantal impliceert beschikbaar ruimte voor 12 voertuigen meer dan het minimaal benodigd aantal (43 stuks).

Voor de Hoensweg 17 bedraagt de theoretische parkeerbehoefte rekenkundig minimaal 87 en maximaal 103 parkeerplaatsen. Het beschikbare aantal in de directe nabijheid is 129 parkeerplaatsen en zodoende ruim voldoende.

6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling. Door middel van planologisch-juridische verankering van de te hanteren parkeerkencijfers in de regels van voorliggend bestemmingsplan is eventuele parkeeroverlast niet aan de orde.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

6.4.2 Provinciaal beleid

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

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

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Omdat primair sprake van een inpassende functiewijzigingen zonder dat sprake is van extra bebouwing en/of uitbreiding van bestemming, vinden geen veranderingen plaats ten aanzien van de bestaande afvoer van afval- en hemelwater. Een advies van het waterschap behoeft niet te worden verkregen.

Wel heeft het Waterschap Limburg in het kader van het wettelijke vooroverleg aangegeven dat voor wat betreft de middels voorliggend plan mogelijk gemaakte parkeerplaatsen dient te worden aangegeven of sprake is van bestaande of nieuwe parkeerplaatsen. Indien sprake is van nieuwe parkeerplaatsen die (semi-)verhard worden dient het hemelwater dat ter plekke valt op eigen terrein te worden geborgen en te infiltreren. Daarbij gaat het waterschap uit van regenbui van 80 mm binnen 2 uur. De voorziening dient vervolgens binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn.

De middels voorliggend bestemmingsplan opgenomen aanduiding 'parkeerterrein' nabij het Hoenshuis betreft een bestaand parkeerterrein. Voor wat betreft het kunnen gebruiken van de gronden naast Steinweg 2 voor parkeren is noemenswaardig dat het gebruiken van de gronden als zodanig vergunningplichtig is op grond van de regels van dit bestemmingsplan. In het kader van die vergunningverlening vormt tevens de wijze van omgang met het aspect hemelwater een toetsingsaspect voor de gemeente.

6.4.4 Conclusie

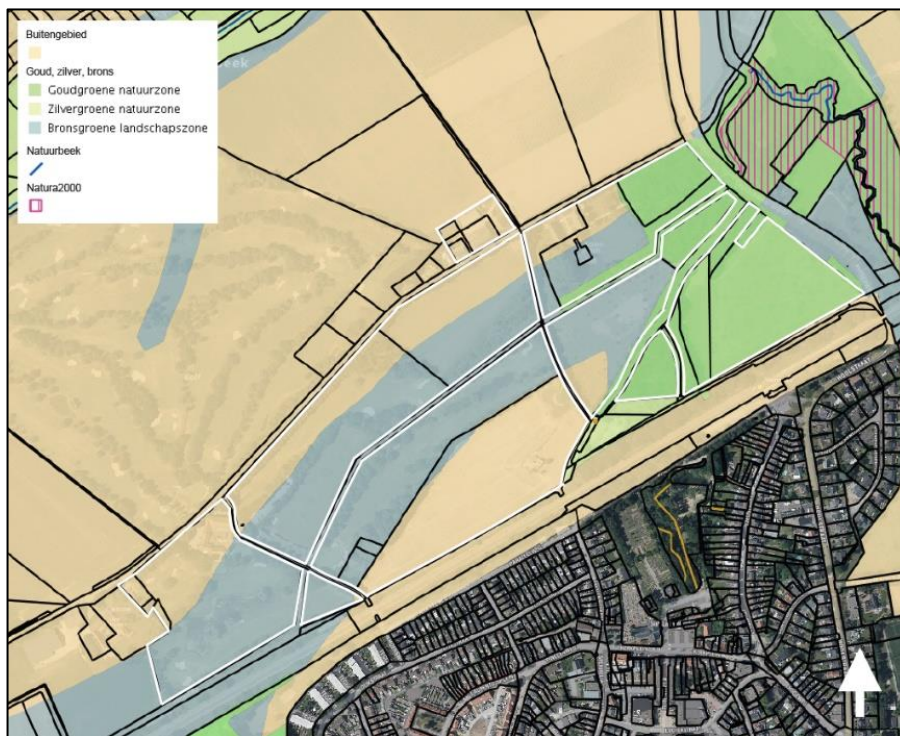
Gelet op vorenstaande uiteenzetting alsmede de aard van voorliggend planvoornemen vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen.

6.5 Natuurbescherming

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

6.5.1 Natuurnetwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig plangebied enkel in het oostelijke deel onderdeel van het 'Natuurnetwerk', vanwege de aanduiding als 'Goudgroene natuurzone'. Omdat ter plekke geen activiteiten worden gewijzigd, vormt dit geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling. Deze gronden zijn in het kader van de landgoedontwikkeling bedoeld voor nieuwe natuurontwikkeling, en impliceert daardoor een versterking van het natuurnetwerk ter plekke.



Kaart 'Natuur' met
aanduiding plangebied

6.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is ten (noord)oosten van het plangebied gelegen en betreft het 'Geleenbeekdal'. Voorliggende planontwikkeling vormt een onderdeel van een totale landgoederen ontwikkeling, met realisatie van nieuwe natuur. Zoals eerder aangegeven wordt circa 20 hectare nieuwe natuur gerealiseerd. Als gevolg van deze natuuruuitbreiding wordt het Natura2000 gebied versterkt doordat er leefgebied aan wordt toegevoegd.

Omdat vanwege het realiseren van de diverse ontwikkelingen binnen het onderhavige plangebied, alsook het gebruiken als zodanig, stikstofemissie emitteert en deze mogelijk een effect kan veroorzaken op Natura-2000 gebieden, is een toets uitgevoerd of voorliggende planontwikkeling mogelijk vergunningsplichtig is in het kader van de Wet natuurbescherming. De in dat verband verrichte toets en berekeningen met AERIUS zijn bijgevoegd als **bijlage 3**. Gebleken is dat geen sprake is van stikstofdepositie op een op voor stikstof gevoelige natuurgebieden. De depositie bedraagt 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen met zekerheid worden uitgesloten.

6.5.3 Flora- en fauna

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok. Op grond van die gegevens is sprake van diverse aangetroffen broedvogels, flora en fauna, en vegetatietypen.

Omdat bij voorliggende planontwikkeling primair sprake is van inpandige functiewijzigingen en verbrede bestemmingsmogelijkheden van bestaande bebouwing, mag op voorhand worden aangenomen dat eventueel aanwezige beschermde soorten flora en fauna niet worden verstoord.

6.5.4 Conclusie natuurbescherming

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

6.6 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Bij onderhavig planvoornemen is sprake van inpandige functiewijzigingen waarbij verbouwingen plaatsvinden. In dat verband zal door de gemeente Voerendaal op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

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

7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

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

7.1.2 Exploitatieplan

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

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

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het mogelijk maken van diverse gebruiksfuncties ter plekke van de bestaande bebouwing binnen het plangebied. Geen sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het opstellen van een exploitatieplan of een grondexploitatieovereenkomst is niet noodzakelijk.

7.2 Planschade

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

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

De initiatiefnemer sluit met de gemeente een overeenkomst waarin onder andere het verhaal van planschade is opgenomen.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Landgoed Kasteel Puth e.o.' van de gemeente Voerendaal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

8.1 Algemeen

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

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

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

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

8.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

8.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Daarbij is voor wat betreft de regels tevens aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'.

8.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Vooroverleg

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

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

Het vooroverleg ten aanzien van voorliggend planvoornemen is parallel gevoerd aan tervisielegging van het voorontwerp bestemmingsplan. Het Waterschap Limburg en de provincie Limburg hebben advies uitgebracht. Beide reacties zijn opgenomen in **bijlage 4**.

9.2.1 Reactie Waterschap Limburg

De reactie van het Waterschap Limburg is per email d.d. 23 juni 2020 ingekomen. Het waterschap constateert dat geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, doch dat wel parkeerplaatsen bestemd worden bestemd. Niet duidelijk was of dit bestaande of nieuwe parkeerplaatsen zijn. Indien sprake is van het kunnen realiseren van nieuwe parkeerplaatsen die (semi-)verhard worden, dient het hemelwater dat ter plekke valt op eigen terrein te worden geborgen en geïnfiltreerd. Daarbij gaat het waterschap uit van een regenbui van 100 mm in 24 uur. Het waterschap heeft verzocht om – voor zover in voorliggende planontwikkeling nieuwe parkeerplaatsen mogelijk worden gemaakt – in de waterparagraaf op te nemen hoe met het overtollig hemelwater wordt omgegaan.

Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is paragraaf 6.4.3 aangevuld en aangegeven op welke wijze omgegaan kan worden met het hemelwater.

9.2.2 Reactie provincie Limburg

Naar aanleiding van tervisielegging van het voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden tussen de provincie, de gemeente en initiatiefnemers. Naar aanleiding daarvan heeft de provincie per mail d.d. 17 september 2020 haar reacties kenbaar gemaakt. Naast enkele tekstuele zaken waren de opmerkingen gericht op de aspecten vrijetijdseconomie, natuur, en wonen i.r.t. verblijfsrecreatie.

Naar aanleiding van de reacties van de provincie is voorliggende toelichting aangevuld met de paragrafen 4.3.2 en 4.3.3 waarbij in wordt gegaan op de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) en de Visie Vrijetijdseconomie 2030 in relatie tot voorliggende planontwikkeling. Voorts is paragraaf 2.3.8 aangepast gelet op de reacties van de provincie op het aspect natuur.

9.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

Voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure is een voorontwerp bestemmingsplan van voorliggende planontwikkeling ter inzage gelegd. Het voorontwerp heeft met ingang van 18 juni 2020 tot en met 30 juli 2020 voor inspraak ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen inspraakreacties ingekomen.

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6

weken na bekendmaking voor belanghebbenden.

7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft met ingang van 12 maart 2021 tot en met 22 april 2021 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn een aantal zienswijzen ingekomen.

Als **bijlage 5** is een Nota van zienswijzen opgenomen waarin de ingekomen zienswijzen beknopt en zakelijk zijn weergegeven. De zienswijzen zijn afzonderlijk behandeld waarbij per zienswijze een reactie is gegeven en is aangegeven of deze heeft geleid tot aanpassing van voorliggend bestemmingsplan.

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan is samen met de Nota van zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Bijlagen

1. Brief gemeente Voerendaal d.d. 16 maart 2017 (kenmerk: zaak 23868);
2. Haalbaarheidsonderzoek herbestemming bijgebouwencomplex Buitenplaats Puth – augustus 2015 (Klement Rentmeesters);
3. Adviezen ex artikel 3.1.1 Waterschap Limburg en Provincie Limburg;
4. Stikstoftoets Landgoed Kasteel Puth e.o. d.d. 25 januari 2021;
5. Nota van zienswijzen.

Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

Agro

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

Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

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

www.aelmans.com