aelmans



# TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Schoolstraat 40 Bocholtz

Motivering

Gemeente Simpelveld

**Projectgegevens:**

Projectnummer: ROM240049

Datum: 1 december 2025

# TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Schoolstraat 40 Bocholtz

## Motivering

## Gemeente Simpelveld

IDN-nummer: NL.IMRO.0965.schoolstraat40-ON01

Status: ontwerp

**Vestiging Baexem**
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM
0475 - 45 92 60

**Vestiging Ubachsberg**
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL
045 - 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14091320.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontlenen aan dit rapport.

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

# Inhoudsopgave


**Hoofdstuk 1 Inleiding 5**

**Hoofdstuk 2 Plangebied en planbeschrijving 7**

2.1 Plangebied 7
2.2 Bestaande situatie 7
2.3 Planbeschrijving 10
2.4 Ruimtelijk-visuele effecten 14

**Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie 15**

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' 15

**Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving 17**

4.1 Rijksbeleid en regelgeving 17
4.2 Provinciaal beleid en regelgeving 20
4.3 Regionaal beleid 30
4.4 Gemeentelijk beleid 31

**Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving 33**

5.1 Bodemkwaliteit 33
5.2 Geluid 34
5.3 Bedrijvigheid 35
5.4 Kwaliteit van de buitenlucht 37
5.5 Omgevingsveiligheid 37
5.6 Cultureel erfgoed 39
5.7 Verkeer en parkeren 40
5.8 Water en watersystemen 42
5.9 Natuur en landschap 44
5.10 Kabels en leidingen 49
5.11 Duurzaamheid en klimaat 49

**Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 51**

6.1 Participatie en omgevingsdialoog 51
6.2 Financiële uitvoerbaarheid 52

**Hoofdstuk 7 Artikelsgewijze toelichting 55**

7.1 TAM-Omgevingsplan 55
7.2 Procedure 57

## Bijlagen bij motivering

**Bijlage 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek**

**Bijlage 2** **Akoestisch onderzoek industrielawaai**

**Bijlage 3** **Quickscan ecologische waarden**

**Bijlage 4** **Stikstofonderzoek**

**Bijlage 5** **Inrichtingsplan**

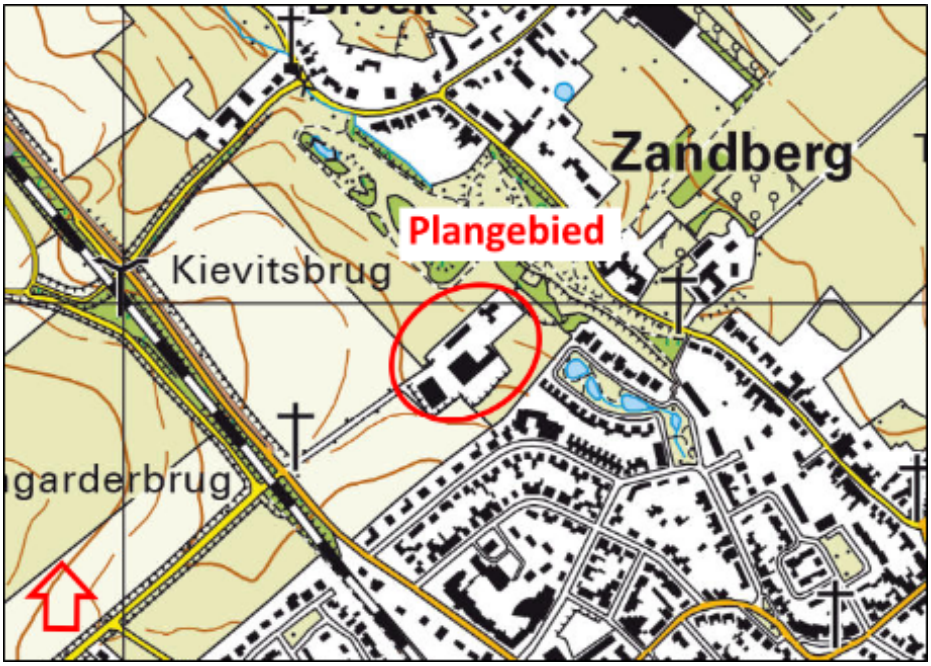
**Bijlage 6** **Omgevingsdialoog**

# Hoofdstuk 1 Inleiding

Kasteel De Bongard betreft een Rijksmonumentale hoeve, Rijksmonumentnummer 33606, welke is gelegen aan de rand van de dorpskern Bocholtz. Van oudsher wordt 'Kasteel De Bongard' beschouwd als een agrarische bedrijfslocatie. Gedurende de loop der jaren zijn de agrarische activiteiten die ter plaatse werden gebezigd, afgeschaald. Ter plaatse vinden momenteel dan ook geen agrarische bedrijfsactiviteiten plaats.

Het voornemen is om de Rijksmonumentale hoeve 'De Bongard' te herontwikkelen tot een locatie waar diverse functies en activiteiten samenkomen, waaronder woningbouw, recreatie, kleinschalige daghoreca en diverse multifunctionele activiteiten.

In onderstaande figuur wordt de ligging van de locatie Schoolstraat 40 Bocholtz, zijnde het plangebied, weergegeven.




*Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied*

Voor het plangebied is het 'Omgevingsplan gemeente Simpelveld' per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Dit omgevingsplan wordt door de gemeente Simpelveld nog nader ingevuld. Het plangebied is eerder in diverse bestemmingsplannen bestemd, die van rechtswege gelden als planregime als onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege. Het plangebied kent in het vigerend planregime de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor het exploiteren van een agrarisch bedrijf met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende planregime niet rechtstreeks mogelijk. Hiervoor is een aanpassing in het omgevingsplan benodigd. Aan de hand van onderhavige tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), wordt een wijzigingsbesluit verzocht bij het bevoegd gezag via de IMRO-standaard. Dit TAM-Omgevingsplan dient als wijzigingsbesluit via de technieken van IMRO. Voor het opnemen in een later geconsolideerd omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Onderhavige motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit.

# Hoofdstuk 2 Plangebied en planbeschrijving

## 2.1 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Schoolstraat 40 te Bocholtz. De Schoolstraat en de in het verlengde daarvan gelegen Bocholtzerweg vormen de verbindingswegen tussen de dorpskernen Bocholtz en Simpelveld. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Simpelveld – sectie N – nummers 7 (ged.), 8, 330 (ged.), 331, 332 (ged.). In onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven.




*Uitsnede luchtfoto met aanduiding plangebied*

## 2.2 Bestaande situatie

Kasteel De Bongard betreft een Rijksmonumentale hoeve, Rijksmonumentnummer 33606, welke is gelegen aan de rand van de dorpskern Bocholtz. Het kasteel dateert uit de 16e eeuw en heeft een karakteristieke ronde toren, een zijvleugel en ingangsvleugel en betreft het restant van een groter geheel. Het gehele gebouw is opgetrokken uit bakstenen met daartussen over de gehele hoogte mergelstenen speklagen van Kunrader kalksteen. De ingangspoort in de poorttoren is voorzien van een laatgotische hardstenen omlijsting.

Opgemerkt moet worden dat de agrarische schuur aan de zuidzijde van de hoeve inmiddels is gesloopt. De betreffende gronden zijn teruggebracht in de oorspronkelijke staat, namelijk als landbouwgrond.

De bestaande situatie wordt inzichtelijk gemaakt aan de hand van navolgende obliek foto's.



*Obliek - noord aanzicht*



*Obliek - oost aanzicht*



*Obliek - zuid aanzicht*



*Obliek - west aanzicht*

## 2.3 Planbeschrijving

Van oudsher wordt 'Kasteel De Bongard' beschouwd als een agrarische bedrijfslocatie. Het voornemen is om de agrarische bestemming los te laten en de hoeve te herontwikkelen tot een locatie waar diverse functies mogelijk zijn. Onderdeel van deze totaalontwikkeling vormen onder andere het inzetten van het kasteel als groepsaccommodatie, het realiseren van enkele wooneenheden in de oostvleugel van de hoeve, het realiseren van multifunctionele ruimten in de zuidelijke vleugel van de hoeve en het omvormen van de westvleugel van de hoeve tot een woning ten behoeve van eigen bewoning.

**Westelijke vleugel**

Initiatiefnemers hebben de wens om op de locatie Schoolstraat 40 te Bocholtz te gaan wonen. Daartoe wordt beoogd om de westelijke vleugel van de hoeve om te vormen tot hun eigen woning. In onderstaande figuur wordt de ligging van de betreffende vleugel en daarmee de toekomstige woning met een rode kleur gevisualiseerd aangegeven.



*Uitsnede luchtfoto met aanduiding westelijke vleugel*

Daarnaast is hieronder een plattegrondtekening opgenomen van de nieuwe situatie.




*Uitsnede plattegronden nieuwe situatie*

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt buitenplans afgeweken van het planologisch-juridisch kader middels een aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor deze ontwikkeling is een separate aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Omdat deze ontwikkeling deel uit maakt van de totaalontwikkeling wordt deze in voorliggend TAM-Omgevingsplan alsnog meegenomen.

Op het (agrarische) perceel ten noordwesten van deze woning wordt voorzien in een moestuin met kweekkas en een fruitweide te begrazen door enkele schapen. Voor deze schapen wordt in voorliggend plan voorzien in een mogelijkheid om een schuilgelegenheid te realiseren.

**Kasteel**

Aan de noordzijde van de locatie is een kasteel gelegen welk dateert uit de 16$^{e}$ eeuw. Dit kasteel vormt een blikvanger vanwege zijn markante entree en het feit dat de gevels van het gebouw zijn voorzien van mergelstenen speklagen van Kunrader kalksteen.

In onderstaande figuur wordt de ligging van het kasteel gevisualiseerd aangegeven.



*Uitsnede luchtfoto met aanduiding kasteel*

De wens is om deze unieke bebouwing in te zetten voor recreatieve doeleinden. Ter plekke wordt een groepsaccommodatie beoogd waar maximaal 20 personen kunnen overnachten. Het voornemen is om zich in dat opzicht toe te spitsen op de verhuur aan families. Het bieden van kasteelovernachtingen in een bijzondere ambiance van het eeuwenoude kasteel, waarvan de fundamenten dateren uit de 16$^{e}$ eeuw, staat daarbij centraal. De kamers zullen worden voorzien van het maximale comfort en daarnaast zullen deze luxueus worden ingericht. Daarmee wordt een ultieme kasteelbeleving gegarandeerd.

**Oostvleugel**

Het voornemen bestaat om de oostvleugel van onderhavige hoeve om te vormen tot maximaal 4 burgerwoningen welke door diverse doelgroepen kunnen worden bewoond. De ontwikkeling ziet op het toevoegen van woningen in Rijksmonumentale bebouwing. Daarbij wordt beoogd om de authentieke waarden van deze vleugel te herstellen en aan deze monumentale bebouwing een duurzame en toekomstbestendige functie toe te kennen. De tuinen van de betreffende woningen zullen ten noorden en ten oosten van de vleugel worden gesitueerd. De ter plaatse aanwezige betonverharding zal dan ook worden verwijderd.

Bovendien is van belang dat in artikel 9.6 van de planregels een bevoegdheid is opgenomen waarmee de betreffende zelfstandige woningen onder specifieke voorwaarden in gebruik kunnen worden genomen als vakantiewoningen.

In onderstaande figuur wordt de ligging van de oostvleugel gevisualiseerd aangegeven.



*Uitsnede luchtfoto met aanduiding oostvleugel*

**Zuidelijke vleugel**

Wat betreft de meest zuidelijk gelegen vleugel bestaat de wens om de schuur in te richten voor één of meerdere multifunctionele ruimten waar diverse activiteiten (al dan niet tegelijkertijd en mogelijk in wisselende vorm) geëxploiteerd mogen worden. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een kleinschalige vergader/kantoorruime, een ruimte waar de lokale harmonieën een (buiten)concert kunnen geven of het exploiteren van een lichte horeca functie met bijbehorend terras, zoals een ijssalon. Wat betreft de horecafunctie wordt het aantal aanwezige personen geschat op maximaal 30 met openingstijden van 12:00 uur tot 20:00 uur. Flexibiliteit wordt ter plaatse noodzakelijk geacht om voldoende culturele, sociale en economische activiteiten toe te staan en derhalve een duurzame exploitatie van de hoeve mogelijk te maken. Bovendien is van belang dat de hoeve daarmee gedeeltelijk wordt open gesteld voor publiekstoegankelijke doeleinden.

In onderstaande figuur wordt de ligging van de zuidelijke vleugel gevisualiseerd.



*Uitsnede luchtfoto met aanduiding zuidelijke vleugel*

## 2.4 Ruimtelijk-visuele effecten

Ieder bouwplan waarbij nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. Over de aanvaardbaarheid van deze effecten bij voorliggend bouwplan wordt het volgende overwogen.

Het voornemen ziet allereerst op het duurzaam restaureren van de hoeve. Aangezien deze bebouwing een Rijksmonumentale status heeft, wordt daarmee geborgd dat deze behouden blijft voor volgende generaties. Daarnaast blijft de uitstraling van de bebouwing behouden waardoor de ruimtelijke effecten gering zijn. Op deze wijze wordt aan voorliggende Rijksmonumentale hoeve een toekomstbestendige invulling gegeven.

Bovendien is van belang dat de agrarische schuur aan de zuidzijde van de hoeve inmiddels is gesloopt. De betreffende gronden zijn teruggebracht in de oorspronkelijke staat, namelijk als landbouwgrond. Met het slopen van deze bebouwing is het aanzicht van de Rijksmonumentale hoeve verbeterd.

Tot slot is van belang dat de ontwikkeling in het kader van het vooroverleg is voorgelegd aan de Monumentencommissie. Zij heeft reeds aangegeven dat zij de potentie van de beoogde ontwikkelingen onderkent.

Gelet op vorenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat de ruimtelijk-visuele effecten aanvaardbaar zijn.

# Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in de gemeente Simpelveld van rechtswege onderdeel geworden van één omgevingsplan. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. De bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het tijdelijk deel bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen.
- Rijksregels over activiteiten (aangeduid als 'de bruidsschat').

Omdat bestemmingsplannen onderdeel uitmaken van het omgevingsplan wordt in navolgende paragraaf, naast het omgevingsplan, tevens het ter plekke geldende bestemmingsplan beschouwd.

## 3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2016'

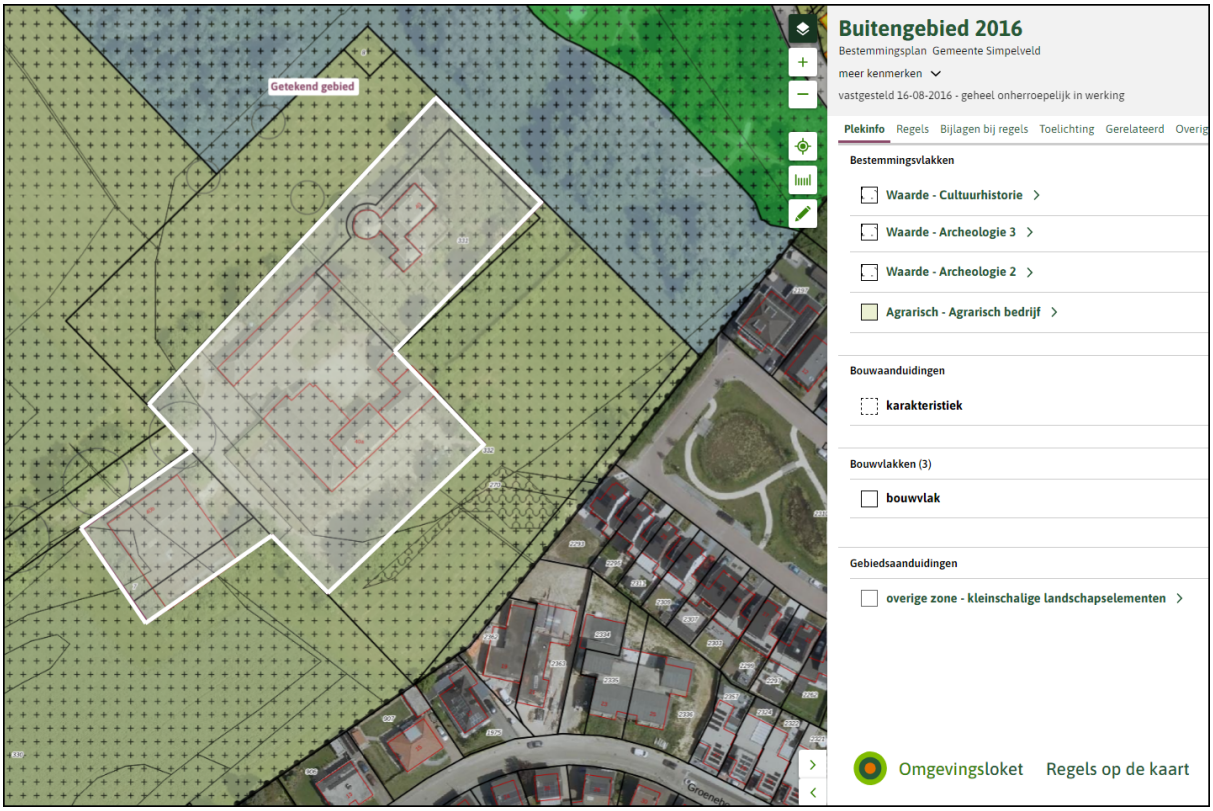
Op basis van de 'oude' wetgeving is ter plaatse van onderhavige locatie het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' van kracht, vastgesteld op 16 augustus 2016 door de gemeenteraad van Simpelveld.

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' is de bedrijfsbebouwing en het omliggende erf bestemd tot 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bijbehorende bouwvlakken. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor het exploiteren van een agrarisch bedrijf met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

Ter plaatse van het kasteel is de bouwaanduiding 'karakteristiek' van toepassing evenals de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Bovendien gelden ter plaatse van onderhavig plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' evenals de gebiedsaanduiding 'overige zone - kleinschalige landschapselementen'.

Een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is opgenomen in onderstaande figuur.




*Uitsnede bestemmingplankaart met aanduiding locatie*

Het doorvoeren van de beoogde ontwikkelingen is in strijd met het omgevingsplan. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken zal het omgevingsplan voor de gronden binnen het plangebied moeten worden herzien.

# Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid en wordt het project hieraan getoetst. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de instructieregels Rijk (AMvB's). Voor de beschrijving van het provinciaal beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) en de Omgevingsverordening Limburg (OvL). Voor de beschrijving van het regionale beleid is gebruik gemaakt van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de visie Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg. Tot slot is het gemeentelijke beleid ontleend aan de 'Strategische visie 2013-2023'.

## 4.1 Rijksbeleid en regelgeving

### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:

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

Daarbij wordt bijvoorbeeld gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

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

In de NOVI wordt ten aanzien van Limburg aangegeven dat de regio sociaaleconomische en fysieke opgaven heeft die van betekenis zijn in een bijzondere grensoverschrijdende omgeving (met regio's rond het Duitse

Aken, het Waalse Luik en het Vlaamse Hasselt). De opgaven die te maken hebben met bereikbaarheid (drielandentrein), circulaire economie (Chemelot) en bevolkingsdaling (voormalige mijnstreek) zijn stuk voor stuk fors en vragen alle drie internationale afstemming en overleg. Een rijksrol is daarbij noodzakelijk.

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.

Onderhavige locatie valt niet binnen een door het rijk gekenmerkte opgaven en/of ontwikkeling.

### 4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels ter bescherming van de nationale belangen, waaronder :

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid,

elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

***Beoordeling***

In Hoofdstuk 5 van deze motivering worden de aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Voor zover de instructieregels relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling, worden deze regels in Hoofdstuk 5 bij het betreffende aspect behandeld.

### 4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit regelt artikel 8.0b Bkl. Deze instructieregel geldt niet voor de omgevingsvisie.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Bij woningbouw is vanaf 12 woningen (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) sprake van een stedelijke ontwikkeling, die ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Het voornemen ziet op het herontwikkelen van een Rijksmonumentale hoeve waarbij een diversiteit aan functies wordt beoogd. Onder andere wordt beoogd om in de oostvleugel van de hoeve maximaal 4 zelfstandige woningen te realiseren. Bovendien wordt de zuidelijke vleugel van de hoeve omgevormd tot een multifunctionele ruimte en wordt het kasteel omgevormd tot een groepsaccommodatie. Gelet op de kleinschalige aard van deze ontwikkelingen en het feit dat deze inpandige functiewijzigingen betreffen, worden deze, gelet op de jurisprudentie, niet aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling'. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

Tot slot is van belang dat onderhavig voornemen betrekking heeft op een Rijksmonument. In lijn met de ladder voor duurzame verstedelijking is herbenutting van monumentale gebouwen een wenselijke ontwikkeling. Herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen kan bijdragen aan de instandhouding van de betreffende gebouwen zelf.

### 4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Onderhavig planvoornemen levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie en eventuele van toepassing zijnde rijksinstructieregels. Het plan is passend binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk. Er bestaan geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling.

## 4.2 Provinciaal beleid en regelgeving

### 4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

#### 4.2.1.1 Algemeen

Op 15 december 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld door Gedeputeerde Staten, waarna vervolgens Provinciale Staten deze op 1 oktober 2021 hebben vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

In algemene zin is de Omgevingsvisie een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. In de visie worden onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed omschreven. Daarnaast worden tevens de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving - indachtig de Omgevingswet - in de Omgevingsvisie meegenomen.

#### 4.2.1.2 Hoofdopgaven

In de omgevingsvisie worden door de provincie drie hoofdopgaven onderscheiden die Limburg-breed spelen. Weliswaar verschillen de accenten per gebied en per sector. De hoofdopgaven zijn:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving:
   a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied;
   b. in landelijk gebied;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

#### 4.2.1.3 Limburgse principes en algemene zonering

Bij het maken van afwegingen op het gebied van de fysieke leefomgeving hanteert de provincie de volgende principes:

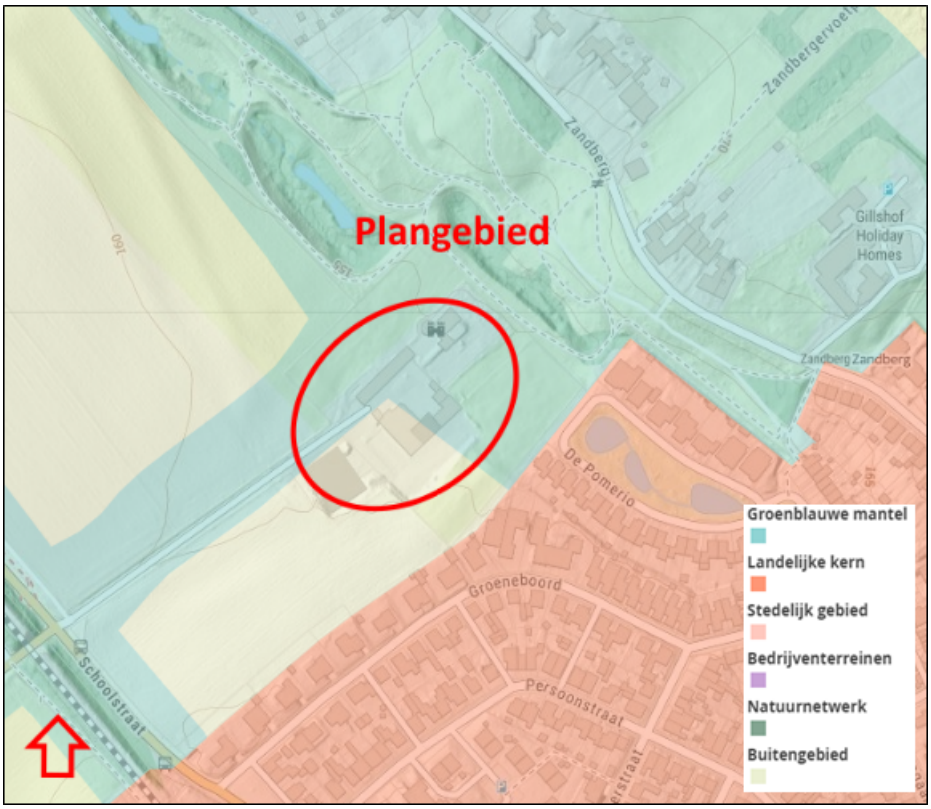
- gestreefd wordt naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
- meer stad, meer land;
- zorgvuldig omgaan met ruimte en voorraden, boven- én ondergronds.

Voor het toekomstbeeld voor Limburg hanteert de provincie een indicatieve zonering. De verschillende categorieën worden ondergebracht bij drie hoofdtypes:

1. landelijke gebieden:
   a. Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebied)
   b. Buitengebied
2. bebouwde gebieden:
   a. stedelijk gebied
   b. stedelijk centrum
   c. landelijke kern
   d. werklocaties
3. infrastructuren:
   a. (inter)nationale weg
   b. provinciale weg
   c. (inter)nationale spoorweg
   d. (inter)nationale waterweg
   e. (lucht)haven

f. (inter)nationale leidingstrook

Onderhavig plangebied is gelegen in de zones 'groenblauwe mantel' en 'buitengebied'.




*Provinciale zoneringen*

**Groenblauwe mantel**

De gebieden aangewezen als groenblauwe mantel liggen als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar de provincie goede combinatiemogelijkheden ziet voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen. In de groenblauwe mantel blijft de grondgebonden landbouw de belangrijkste functie en is de agrarische sector tevens de belangrijkste beheerder. De provincie biedt mogelijkheden voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer die bijdragen aan de instandhouding en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

Gemeenten hebben de motiveringsplicht om in de toelichting op nieuwe omgevingsplannen of omgevingsplanactiviteiten in de groenblauwe mantel aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in de betreffende gebieden wordt omgegaan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezige omgevingskwaliteiten, maar ook met regionale afspraken ten aanzien van de ontwikkeling van onder meer wonen, bedrijventerreinen, detailhandel en vrijetijdseconomie.

**Buitengebied**

Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit

komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de natuurlijke omstandigheden en de ruimteclaims vanuit verschillende transitieopgaven, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk.

#### 4.2.1.4 Thematische visies

De provincie onderscheidt in de omgevingsvisie de volgende thematische visies:

- wonen en leefomgeving
- veiligheid en gezondheid
- cultuur, sport en erfgoed
- economie
- werklocaties
- mobiliteit
- energie
- land- en tuinbouw
- water
- natuur
- landschap
- bodem en ondergrond

**Wonen**

Voor onderhavig voornemen is sprake van een ontwikkeling gericht op wonen. Daarop wordt in de (provinciale) thematische visie 'Wonen en leefomgeving' ingegaan. Aangegeven wordt dat er op het gebied van wonen en leefomgeving veel uitdagingen en kansen liggen. Zo vermeldt de omgevingsvisie het volgende:

*'De woningbehoeften van de Limburgers veranderen. Daarom kiezen wij voor een goed doordacht, flexibel beleid op hoofdlijnen. Hiermee spelen we in op de huidige opgaven én de te verwachten uitdagingen in de toekomst. De woonbehoeften van onze inwoners zijn hierbij leidend.'*

Voorts wordt het volgende aangegeven:

*'Wat betreft onze ambitie is het succes van de woningmarkt onlosmakelijk verbonden met de sociaaleconomische- en gezondheidssituatie van de inwoners in de steden en dorpen en het voorkomen van segregatie. Door het in balans brengen van vraag en aanbod kunnen we een tekort aan woningen voor bepaalde doelgroepen voorkomen. Daarnaast heeft dit een positief effect op ongewenste leegstand met de bijbehorende ondermijnings- en leefbaarheidsproblemen.'*

Het provinciale beleid ten aanzien van wonen heeft een vertaling gekregen in de in maart 2023 door partijen (provincie Limburg, alle gemeenten in Limburg, woningcorporaties, en waterschap) ondertekende 'Limburgse Woondeal 2023-2030'. In deze woondeal is afgesproken dat voor de drie woonregio's in Limburg (Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg) er minimaal 26.550 woningen bij komen. Daarbij is tevens de ambitie uitgesproken voor nog eens 20.000 woningen extra. Op grond van de woondeal wordt gestreefd naar een productie van circa 3.000 woningen per jaar. Met de Woondeal Limburg wordt gestreefd naar betaalbaar wonen voor iedereen.

Rekening houdend met onderhavige ontwikkeling is van belang dat het voornemen ziet op het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige woningen in een Rijksmonumentale hoeve. Daarmee wordt een passende en toekomstbestendige invulling gegeven aan de hoeve hetgeen de instandhouding van de Rijksmonumentale bebouwing ten goede komt evenals de leefbaarheid in de omgeving.

**Vrijetijdseconomie**

Per thema beschrijft de provincie in de omgevingsvisie het provinciale belang, de opgave, de ambities en

waar de provincie voor kiest. Voor voorliggend project is sprake van een ontwikkeling gericht op de vrijetijdseconomie. Daarop wordt in de thematische visie 'Economie' door de provincie ingegaan.

Aangegeven wordt dat de vrijetijdseconomie een belangrijke economische pijler in Limburg vormt. Daarover wordt het volgende in de omgevingsvisie vermeld:

*'Voor een florerende vrijetijdseconomie zijn de kwaliteit van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang. Een stabiele balans is nodig.*

*Vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties dienen beter in balans gebracht te worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Een voortdurende kwaliteitsslag is nodig om nieuw en bestaand aanbod aan te passen aan de veranderende vraag van zowel vaste als nieuwe gasten. Bij de herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing wordt verblijfsrecreatie vaak, zonder nadere kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing, als mogelijke nieuwe functie gezien. Dit is geen realistische oplossing wanneer dan sprake is van enkel een kwantitatieve toevoeging. Oneigenlijk gebruik van verblijfsaccommodaties, (zoals permanent of tijdelijk wonen), leidt tot vertroebeling van de recreatieve identiteit en is ongewenst. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor handhaving, maar dat blijkt niet eenvoudig.'*

Specifiek ten aanzien van het thema vrijetijdseconomie hecht de provincie belang aan de volgende ontwikkelingen:

- De provincie wil het vakmanschap in de (water)recreatie sector versterken. Daarbij wordt bevorderd dat ondernemers, overheden en kennisinstellingen samenwerken aan een goede fysieke infrastructuur. Ook wordt het delen van data en kennis, het vormen van sterke netwerken en het ontwikkelen van een gezamenlijke marketingstrategie, die gericht is op de juiste doelgroepen, bevorderd. Een specifiek aandachtspunt daarbij is het voorkomen van overdruk om recht te doen aan belangen van inwoners;
- Gekozen wordt voor het verhogen van de kwaliteit van het aanbod. Een kwantitatieve uitbreiding van het aanbod is alleen mogelijk als dit niet leidt tot verdringing en leegstand. Dit geldt zowel voor verblijfs- als dagrecreatie;
- Dagrecreatieve voorzieningen zoals bioscopen, casino's, kartbanen en trampolineparken horen thuis in het 'bebouwd gebied' ('stedelijk gebied', 'stedelijke centrumgebied' en 'landelijke kern'). Dit type voorzieningen en andere functies (zoals detailhandel en horeca) versterken elkaar en kunnen daardoor met name de vitaliteit van stedelijke centra versterken. De schaal van de voorziening dient te passen bij de schaal van de kern. In het buitengebied en de groenblauwe mantel zijn alleen initiatieven voor vrijetijdseconomie mogelijk die daar functioneel aan gebonden zijn, zoals een kampeerterrein, een dagstrand, agrotoerisme of een visvijver voor de sportvisserij. Een uitzondering hierop is het vestigen van een grootschalige (boven)regionale dagrecreatieve trekker in het buitengebied; indien de beoogde locatie bij een integrale afweging de meest optimale locatie blijkt;
- De provincie blijft de voorkeur geven aan het gebruik van monumenten en beeldbepalende gebouwen voor de vestiging van nieuwe initiatieven op het gebied van vrijetijdseconomie, als daar kwantitatief en kwalitatief behoefte aan is;
- Het blijft wenselijk harde planvoorraad voor vrijetijdseconomie waarvoor geen zicht op realisatie is, te schrappen. De harde planvoorraad belemmert goede nieuwe initiatieven;
- De provincie blijft voorstander van afspraken over kwantiteit en kwaliteit van verblijfsrecreatie en hotels op regionale schaal;
- De kwaliteitsslag die is ingezet voor bungalowparken en kampeerterreinen moet worden voortgezet en aangevuld met een kwaliteitsslag voor hotels. Bij deze kwaliteitsslag wordt in een maatwerkaanpak per individuele onderneming de gewenste doorontwikkeling bepaald. Mogelijke opties zijn daarbij onder meer: een verdere doorontwikkeling van het bedrijf, eventueel in combinatie met een kwaliteitsverbetering; een herontwikkeling van de bestaande locatie binnen de vrijetijdseconomie; een transformatie/sanering van de bestaande locatie naar een andere functie. Hier kan sprake zijn van een nieuwe functie voor bestaande gebouwen, sloop van die gebouwen of een combinatie daarvan.
- De provincie continueert het beleid om het gebruik van recreatieverblijven voor andere functies dan

verblijfsrecreatie, zoals permanent en tijdelijk wonen, te verbieden. In afwijking van het voorgaande blijft, in het kader van de revitalisatie c.q. sanering van vakantieparken en kampeerterreinen, onder voorwaarden tijdelijke huisvesting van short-stay internationale werknemers toegestaan voor maximaal tien jaar. Indien nodig zal de provincie, in datzelfde kader en onder nader te bepalen voorwaarden, ook tijdelijke huisvesting van woonurgenten toestaan.

Ten aanzien van de vrijetijdseconomie wordt onder andere aangegeven dat zowel in de groenblauwe mantel als het buitengebied kansen worden gezien, in combinatie met versterking van natuurwaarden en landschapskwaliteiten (groenblauwe mantel). Specifiek voor het landelijke gebied van Zuid-Limburg wordt het volgende vermeld ten aanzien van vrijetijdseconomie.

*'De vrijetijdseconomie in Zuid-Limburg groeit in kwaliteit. De vrijetijdseconomie wordt beter verbonden aan het bewaken en verhogen van de kwaliteit van het Zuid-Limburgse landschap. Duurzaamheid is hierbij belangrijk, daarom worden toerisme en recreatie met respect voor mens en omgeving ontwikkeld. Door de realisatie van het landschappelijke raamwerk inclusief het groene stedelijk uitloopgebied van de stad-landzones, groeit het aanbod aan extensieve recreatiemogelijkheden in de randen van het middengebied sterk. We pakken de recreatieve overdruk in kwetsbare gebieden daarnaast aan door de (gemotoriseerde) mobiliteit in deze gebieden te beperken. Voor de bezoeker straalt de binnentuin 'het goede leven' en de kleinschaligheid die daarbij hoort uit. Zuid-Limburg is één kwaliteitsvol toeristisch product voor de bewoners en bezoekers. Beleving van de Zuid-Limburgse Grote Verhalen, die veelal gekoppeld zijn aan het Zuid-Limburgse materieel en immaterieel erfgoed, zijn fysiek en digitaal zichtbaar en beleefbaar.'*

Rekening houdend met onderhavige planontwikkeling is van belang dat de groepsaccommodatie wordt voorzien in een voormalig kasteel dat is gelegen binnen de zone 'groenblauwe mantel'. Derhalve past deze ontwikkeling binnen het provinciale beleid zoals omschreven in de POVI.

#### 4.2.1.5 Gebiedsgerichte visies

Naast de thematische visies gaat de provincie in de omgevingsvisie ook in op de gebiedsgerichte visies. Daarbij wordt ingegaan op de visie op bovenregionaal niveau, om vervolgens de visies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg uiteen te zetten.

De provincie geeft aan dat de aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg in sterke mate wordt bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden, gelegen in het unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het heuvellandschap en de Maasvallei geven samen met de historische binnenstad van Maastricht een bijzondere kwaliteit, rijke historie en eigen cultuur aan deze regio. In Zuid-Limburg wonen, werken en leven zo'n 600.000 mensen. Zuid-Limburg is het meest verstedelijkt grensgebied en de meest Europese regio van het land. Samen met de stedelijke regio's van Aken (Duitsland), Luik en Verviers (Wallonië) en Tongeren, Hasselt en Genk (Vlaanderen) vormt Zuid-Limburg de Euregio Maas-Rijn met vier miljoen inwoners en 2,2 miljoen banen. Daarnaast maakt de regio deel uit van het groene grensoverschrijdende Drielandenpark.

### 4.2.2 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2025

De ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2025 betreft een actualisatie van de POVI uit 2021. In de ontwerp Omgevingsvisie worden een aantal thema's belicht. Eén van deze thema's heeft betrekking op 'Erfgoed en cultuur'. Dit thema is van belang voor de ontwikkelingen aan de Schoolstraat 40 te Bocholtz, zijnde een Rijksmonumentale hoeve.

In de ontwerp Omgevingsvisie wordt aangegeven dat erfgoed en cultuur belangrijke dragers zijn van de Limburgse identiteit en aantrekkelijkheid. Derhalve worden rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, archeologische waarden en cultuurhistorische landschappen beschermd. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is behoud en versterking van erfgoed leidend.

Vanuit provinciaal oogpunt wordt herbestemming van erfgoedpanden voor bijvoorbeeld wonen, werken of recreatie gestimuleerd. Dit draagt bij aan duurzame ontwikkeling en behoud van karakteristieke dorps- en stadsgezichten. Cultuurhistorische structuren zoals oude wegen, kasteelparken en landgoederen worden beter beschermd en verbonden met recreatieve netwerken. Erfgoed heeft dan ook een belangrijke rol in toeristische profilering en gebiedsmarketing.

Initiatiefnemers zijn voornemens om de Rijksmonumentale hoeve 'De Bongard' te herontwikkelen tot een locatie waar diverse functies en activiteiten samenkomen, waaronder woningbouw, recreatie, kleinschalige daghoreca en diverse multifunctionele activiteiten. Derhalve past onderhavige ontwikkeling binnen de uitgangspunten van het thema 'Erfgoed en cultuur'.

### 4.2.3 Omgevingsverordening Limburg

#### 4.2.3.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Limburg is een zelfbindend document en bindt daarmee enkel de provincie Limburg. Daar waar de provincie van mening is dat het noodzakelijk is om bindende regels te stellen voor de uitwerking van onderdelen van beleid in de POVI, dan gebeurt dit in de omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening Limburg staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. De Omgevingsverordening Limburg bevat twee soorten regels:

- instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap. Dit zijn opdrachten aan de gemeenten en het waterschap die de gemeenten moeten verwerken in het gemeentelijke bestemmingsplan (Omgevingsplan) en het waterschap moet verwerken in de waterschapsverordening. Pas na het verwerken van de provinciale instructieregels in het gemeentelijke bestemmingsplan, of in de waterschapsverordening krijgen deze regels effect op activiteiten van inwoners en bedrijven.
- regels voor activiteiten die rechtstreeks voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

#### 4.2.3.2 Gebiedsaanwijzingen

Bij de OvL behoort een aantal thematische kaarten. Deze kaarten zijn digitaal raadpleegbaar, waarbij op perceelniveau kan worden beoordeeld welke provinciale regels uit de OvL van toepassing zijn. Ter plekke van onderhavige locatie zijn een aantal gebiedsaanwijzingen van toepassing; deze zijn opgenomen in onderstaande figuur.




*Gebiedsaanwijzingen Omgevingsverordening Limburg ter plekke van plangebied*

**Instructieregels beschermingsgebied Einstein Telescope**

Vooraleerst is de gehele locatie in het beschermingsgebied 'Einstein Telescope'. Op grond van de instructieregels voor dit beschermingsgebied (Afdeling 16.1 Omgevingsverordening Limburg) zijn specifiek aangewezen activiteiten (zoals bijvoorbeeld de plaatsing van windmolens, of boringen dieper dan 100 meter) verboden. Voorliggend project voorziet niet in een bedoelde verboden activiteit, waardoor geen sprake is van strijdigheid met de regels van het beschermingsgebied 'Einstein Telescope'.

**Instructieregels (beekdal in) beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'**

Onderhavige locatie is gelegen binnen het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg', alsmede daarbinnen opgenomen 'beekdal'. In Afdeling 7.1 van de Omgevingsverordening Limburg zijn de instructieregels voor dit beschermingsgebied voorgeschreven. Voorgeschreven is dat een motivering bij een omgevingsplan (of buitenplanse omgevingsplanactiviteit) dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg een beschrijving bevat van (a) de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten (reliëf, open-besloten karakter, groene karakter, en cultuurhistorisch erfgoed), (b) de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan, en (c) de wijze waarop de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

In het kader van voorliggend project is een landschapsanalyse, als onderdeel van het landschapsplan en basis voor de voorgestelde landschappelijke inpassing. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 5.9. Daaruit blijkt dat als gevolg van voorliggend project geen sprake van een onevenredige aantasting van aanwezige kernkwaliteiten en daarmee geen strijdigheden zijn met de instructieregels van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

**Instructieregels 'groenblauwe mantel'**

Het projectgebied is gelegen in de 'groenblauwe mantel'. In afdeling 7.3 zijn de instructieregels voor deze groenblauwe mantel voorgeschreven. Voor deze gebieden wordt voorgeschreven dat in de motivering bij een omgevingsplan de volgende onderwerpen dienen te worden beschreven:

a. de in het projectgebied aanwezige kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel;
b. de waarde van het projectgebied als ecologische verbinding tussen gebieden gelegen binnen het Natuurnetwerk Limburg in het bijzonder met het oog op de impact voor de in het aanwijzingsbesluit aangewezen habitattypen en soorten in de Natura2000-gebieden (inclusief Natura2000-gebieden ondergrondse kalksteengroeven) en overige bedreigde soorten die er hun leefgebied hebben;
c. de waarde van het projectgebied met het oog op de instandhouding van de natuurdoeltypen in de aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg;
d. de waarde van het projectgebied voor het bieden van ruimte voor water en als waterberging in laagten en beekdal en;
e. de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden onder a tot en met d;
f. hoe op gebiedsniveau per saldo geen kwaliteitsverlies plaatsvindt van de waarden onder a tot en met d;
g. hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden met de kernkwaliteit 'het groene karakter' worden de regels opgenomen in Bijlage IX (van de OvL) gevolgd.

Zoals eerder geconstateerd is als gevolg van voorliggend project geen sprake van een onevenredige aantasting van aanwezige kernkwaliteiten. Op het voornemen in relatie tot het Natuurnetwerk, Natura2000 gebieden, water, en bedreigde soorten wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5 van voorliggende motivering. Geen sprake is van strijdigheden met de instructieregels voor de 'groenblauwe mantel'.

**Instructieregels planvoorraadnieuwe woningen**

In artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg is voorgeschreven dat bij de realisatie van één of meerdere woningen in de daartoe op te stellen motivering bij een omgevingsplan beschreven wordt dat:

a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig initiatief ziet op het realiseren van een eigen woning voor initiatiefnemers en het realiseren van maximaal 4 kwalitatief hoogwaardige woningen in de oostvleugel van de Rijksmonumentale hoeve. Op basis daarvan is sprake van het toevoegen van voldoende kwaliteit en wordt aan de rijksmonumentale bebouwing een duurzame en toekomstbestendige invulling gegeven.

**Vrijetijdseconomie**

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg gelden ter plaatse van onderhavige locatie regels met betrekking tot het toevoegen van van vestigingsmogelijkheden vrijetijdseconomie. Aangegeven wordt dat:

a. een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad of planvoorraad vrijetijdseconomie alleen toelaat, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 15 (Landschap) van de provinciale omgevingsvisie en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg.
b. De motivering bij een omgevingsplan bevat:
    1. een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het eerste, tweede of derde lid;
    2. een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en, wanneer dat aan de orde is, de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

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.

De strategie om de geformuleerde ambities ook daadwerkelijk te gaan realiseren is opgebouwd uit vijf pijlers:

*1. Kwaliteit*

De focus van de vrijetijdseconomie ligt op groei in kwaliteit. Bescherming en verbetering van landschappelijke kwaliteiten, toeristisch-recreatieve voorzieningen en erfgoed staat hierbij centraal.

*2. Verleiden*

De wens is om inwoners en gasten te verleiden om ook de minder bekende locaties in de regio te bezoeken. Het doel hiervan is langer te verblijven en vaker terug te komen.

*3. Beleving van Zuid-Limburgse Grote Verhalen*

Om ervoor te zorgen dat inwoners en gasten geraakt worden door de bijzondere verhalen van Zuid-Limburg en zich daarmee verbonden voelen, zet de regio in op het ontwikkelen, ontsluiten en vervolgens promoten van de belangrijke Zuid-Limburgse verhalen.

*4. Duurzame vernieuwing*

Om nieuwe doelgroepen aan te (blijven) trekken en economisch vitaal te blijven, richt deze pijler zich op continue vernieuwing van het toeristisch-recreatief product.

*5. Ondernemerschap en innovatie*

Deze pijler richt zich o.a. op het stimuleren van innovatie en cross-overs, thema- en doelgroepgericht werken, het opleiden van geschikt personeel en het verbinden van ondernemers met de streekidentiteit.

Onderhavig planvoornemen ziet op het herontwikkelen van de locatie Schoolstraat 40 Bocholtz. Onder andere wordt beoogd om het kasteel om te vormen tot een groepsaccommodatie. Initiatiefnemers wensen ter plaatse een kwalitatief hoogstaand verblijf te creëren waarbij een optimale kasteelbeleving voorop staat. Daarmee wordt een kwaliteitsslag doorgevoerd en nieuw aanbod aan de markt toegevoegd. In dat kader wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met het thema vrijetijdseconomie.

**Overstromingskansgebied**

Ter plekke van onderhavig plangebied zijn de zones 'overstromingskansgebied A', 'overstromingskansgebied B' en 'overstromingskansgebied C' van toepassing. Voor 'overstromingskansgebied A' geldt geen gemiddelde overstromingskans per jaar. Op grond van de provinciale regels geldt, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, voor 'overstromingskansgebied B' en 'overstromingskansgebied C' een gemiddelde overstromingskans per jaar van 1:10 per jaar respectievelijk 1:25 per jaar als omgevingswaarde. Dit betreft een inspanningsverplichting voor het waterschap waaraan uiterlijk in 2035 dient te zijn voldaan. Op het aspect water wordt in paragraaf 5.8 van voorliggende motivering nader ingegaan.

**Instructieregels 'uitsluitingsgebied windturbines'**

In artikel 13.1 van de OvL is bepaald dat ter plekke van het 'uitsluitingsgebied windturbines' geen plaatsing van een windturbine met een masthoogte van 25 meter of hoger toe wordt gelaten. Daarvan is bij voorliggend project geen sprake.

**Klimaatadaptatie**

De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:

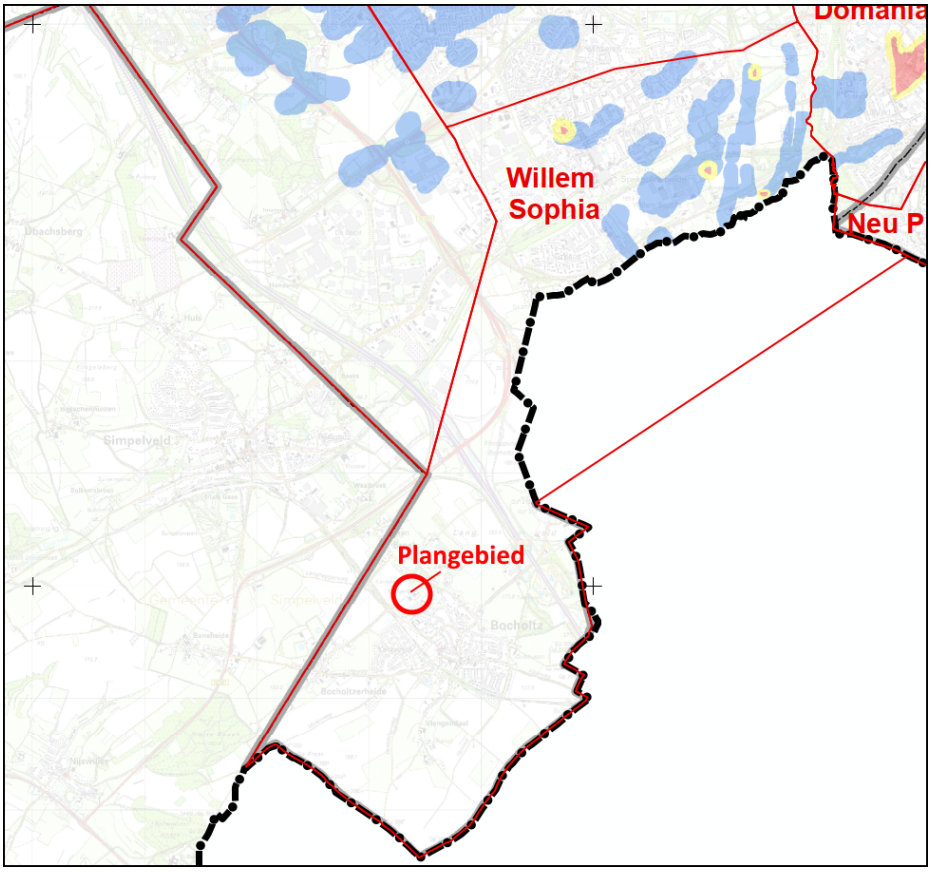
a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering;
b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

In paragraaf 5.11 wordt hierop verder ingegaan en onderbouwd dat geen sprake is van strijdigheid met eventuele provinciale (instructie)regels.

**Na-ijlende effecten steenkoolwinning**

De voormalige steenkoolwinning in Zuid-Limburg leidt tot na-ijlende effecten, met name in de vorm van bodembeweging. Deze brengen mogelijk belemmeringen met zich mee in het gebruik van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld in geval van verzakkingen. Het is van belang goed met deze risico's om te gaan. In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg is daarom de ambitie opgenomen dat de Provincie Limburg ernaar streeft negatieve effecten als gevolg van voormalige steenkoolwinning samen met haar partners te voorkomen, en daar waar deze optreden adequaat te handelen. Om hier mede invulling aan te geven is een instructieregel opgenomen voor de gemeenten in de voormalige mijnbouwregio die bepaalt dat de motivering van een omgevingsplan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in deze gemeenten mogelijk maakt, beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning.

Onderhavig plangebied ligt binnen de concessiegrens van de mijn Willem Sophia. Uit de rapportage Na-ijlende gevolgen steenkolenwinning Zuid-Limburg, d.d. 31 augustus 2016, opgesteld door Ingenieurbüro Heitfeld Schetelig GmbH (IHS), volgt dat binnen het plangebied niet is gelegen in een aangegeven risicocategorie (EK1-EK2-EK3). In onderstaande figuur wordt een en ander gevisualiseerd aangegeven.




*Uitsnede kaart rapportage na-ijlende effecten steenkolenwinning*

#### 4.2.4 Conclusie provinciaalbeleid

Onderhavig plan levert geen strijd op met de Provinciale Omgevingsvisie en eventuele van toepassing zijnde provinciale instructieregels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg. Het plan is passend binnen de doelstellingen en beleid van de Provincie en er bestaan geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggend plan.

## 4.3 Regionaal beleid

#### 4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 16 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Beekdaelen, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, 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), die 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.

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:

I. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
II. 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;
III. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
IV. 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 of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Onderhavig voornemen ziet onder andere op het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. In dat verband dient rekening te worden gehouden met het feit dat onderhavige hoeve een Rijksmonumentaal karakter heeft. In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is bepaald dat woningbouwinitiatieven in Rijksmonumenten zijn uitgezonderd van de compensatieplicht. Rekening houdend met onderhavige ontwikkeling is het leveren van een woningbouwcompensatie dan ook niet aan de orde.

### 4.3.2 Visie Vrijetijdseconomie 2030

In december 2019 is de Visie Vrijetijdseconomie 2030 van de 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. Onderhavige ontwikkeling ziet op het realiseren van een groepsaccommodatie met slaapplaatsen voor 20 personen. In dat kader hoeft geen afstemming plaats te vinden met de Themagroep Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg, maar hoeft enkel een melding te worden verricht.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Strategische visie 2013-2023

Met de Strategische visie 2013-2023 biedt de gemeente Simpelveld een algemeen kader waarin op hoofdlijnen staat beschreven op welke manier de gemeente zich wil profileren, op welke speerpunten de gemeente zich de komende jaren gaat richten, en welke uitstraling de gemeente wil hebben naar haar burgers.

Eén van de speerpunten in de strategische visie is kwaliteit, leefbaarheid en veiligheid van de leefomgeving.

In het kader van voorliggende ontwikkeling wordt beoogd om een Rijksmonumentale hoeve te herontwikkelen tot een locatie waar diverse functies samen komen. Daarmee wordt aan bestaande Rijksmonumentale bebouwing een passende en toekomstbestendige invulling gegeven. Bovendien wordt instandhouding van het monument voor volgende generaties gegarandeerd. Daarnaast ziet het initiatief op het realiseren van kwalitatief hoogstaande woningen binnen de bestaande rijksmonumentale bebouwing. Dit leidt in z'n algemeenheid tot een leefbare, en vaak daarmee samenhangend een veiligere, omgeving.

Vorenstaande bezien levert voorliggende ontwikkeling een bijdrage aan het speerpunt van de strategische visie om de kwaliteit, leefbaarheid en veiligheid van de leefomgeving te verbeteren.

### 4.4.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op de vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavig project passend is binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente.

# Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving

Bij de realisering van een project moet rekening worden gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor onderhavig project relevante aspecten.

## 5.1 Bodemkwaliteit

### 5.1.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving ter plekke. Ofwel dient bezien te worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. De regels met betrekking tot aspect bodemkwaliteit zijn opgenomen in het Bkl. De inhoud van deze regels is opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 (Bkl). Dit besluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid i Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het projectgebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

### 5.1.2 Beoordeling

Voorliggend project voorziet onder andere in het toevoegen van verblijfsruimten. In dat kader is ten behoeve van het project een bodemonderzoek uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 1. Daaruit blijkt dat in beginsel lichte overschrijdingen zijn aangetroffen op de locatie welke vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen enkele belemmeringen opleveren voor het doorvoeren van de beoogde ontwikkeling. Uitzondering daarop betreffen een tweetal specifieke spots waar in het verleden verdachte bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden, namelijk een voormalige bovengrondse dieseltank en een wasplaats/olie-/vetafscheider.

Wat betreft de verontreiniging bij de dieseltank is van belang dat deze moet worden gesaneerd indien de ter plaatse aanwezige betonverharding wordt verwijderd. Wat betreft de wasplaats/olie-vetafscheider is van belang dat hier geen saneringsnoodzaak voor bestaat. Mocht men deze olie-/vetafscheider gaan verwijderen dan wordt geadviseerd om ook de verontreinigde grond te verwijderen.

### 5.1.3 Conclusie bodemkwaliteit

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodemkwaliteit' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

## 5.2 Geluid

### 5.2.1 Algemeen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat').

Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangsperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Zolang een gemeente nog geen eigen regels heeft, zijn regels voor geluid opgenomen in afdeling 22.3 en 22.4 van het omgevingsplan. Voor niet-lokale infrastructuur stelt het Rijk of de provincie regels in een projectbesluit.

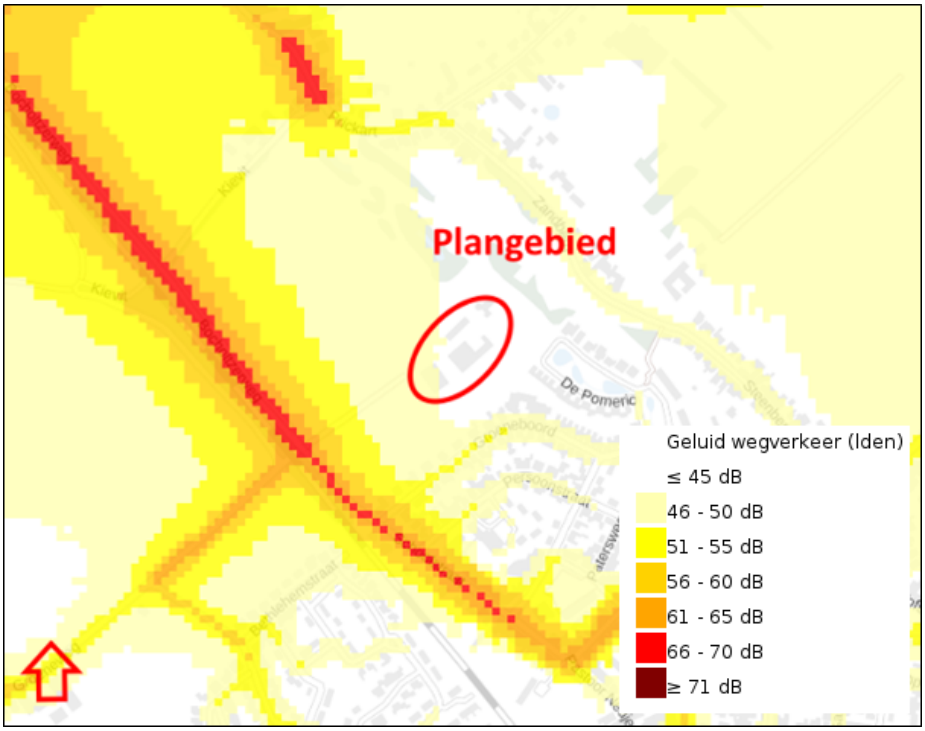
Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het omgevingsplan, zijn instructieregels voor activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

In deze paragraaf wordt ingegaan op geluid door wegen, spoorwegen, en industrieterreinen. In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op geluid door (bedrijfs)activiteiten.

### 5.2.2 Beoordeling

De toegangsweg richting het plangebied betreft een noordelijke aftakking van de Schoolstraat. De Schoolstraat betreft een 50 km-weg welke is gelegen op ruime afstand van het plangebied. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met het toevoegen van geluidsgevoelig gebouwen en/of ruimten omdat wordt voorzien in het toevoegen van woningen in de bestaande bebouwing.

Met inachtneming van de geluidkaart van het RIVM kan een indicatie worden verkregen van de geluidkwaliteit op een bepaalde locatie. Deze geluidkwaliteit is gebaseerd op een indeling in klassen van 5 dB van de totale gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeer, railverkeer, luchtvaart, windturbines en industrie. De indicatie van geluidkwaliteit heeft betrekking op de situatie buitenshuis.




*Geluidkaart RIVM met aanduiding plangebied*

Gelet op de geluidkaart van het RIVM is indicatief de geluidkwaliteit van de buitenruimte ter plekke van onderhavig plangebied in z'n algemeenheid goed (46 - 50 dB) tot zeer goed (kleiner dan of gelijk aan 45 dB). Omdat deze waardering betrekking heeft op de buitenruimte, mag worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat binnen in de woningen goed is.

### 5.2.3 Conclusie geluid

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'geluid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

## 5.3 Bedrijvigheid

### 5.3.1 Algemeen

Ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving dienen nieuwe bedrijfsmatige activiteiten een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van de bedrijfsmatige activiteiten gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van de bedrijfsmatige activiteiten 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 locaties voor bedrijfsmatige activiteiten voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie een bedrijfsmatige activiteit of woningen mogelijk wil maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van

Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze (indicatieve) lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. Het gaat dan om richtafstanden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

### 5.3.2 Beoordeling

Ten opzichte van onderhavig plangebied is geen sprake van bestaande bedrijvigheid in de directe omgeving die van invloed kan zijn op de ontwikkeling.

Als gevolg van voorliggende ontwikkeling worden nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat in de (directe) omgeving.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' betreft de locatie Schoolstraat 40 te Bocholtz een agrarische bedrijfslocatie. Het voornemen ziet op het doorvoeren van een herontwikkeling van de gehele hoeve waarbij de agrarische functie wordt losgelaten. Rekening houdend met de toekomstige invulling en beoogde activiteiten op de hoeve is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd waarin rekening is gehouden met de beoogde woningen, de groepsaccommodatie en de multifunctionele ruimten. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2. In het akoestisch onderzoek komen de volgende resultaten naar voren:

**Ruimtelijke spoor**

| | |
|---|---|
| *Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)* | • Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 45 dB(A) etmaalwaarde.<br>• Buitenplanse inpassing is mogelijk. |
| *Maximaal geluidniveau ($L_{Amax}$)* | • Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 65 dB(A) etmaalwaarde.<br>• Buitenplanse inpassing is mogelijk. |
| *Indirecte hinder* | • Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.<br>• Buitenplanse inpassing is mogelijk. |

**Milieuspoor**

| | |
|---|---|
| *BBT* | • De locatie voldoet aan de best beschikbare technieken (BBT). |
| *Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)* | • Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidnorm uit het Omgevingsplan, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde. |
| *Maximaal geluidniveau ($L_{Amax}$)* | • Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde. |
| Indirecte hinder | • Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde. |

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de toekomstige situatie akoestisch inpasbaar wordt geacht.

### 5.3.3 Conclusie bedrijvigheid

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bedrijvigheid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

## 5.4 Kwaliteit van de buitenlucht

### 5.4.1 Algemeen

Bij een evenwichtige toedeling van functies dient ook rekening gehouden te worden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen.

Een afwijking van het omgevingsplan kan invloed hebben op de luchtkwaliteit en op de gezondheid van de mens. Daarom dienen deze gevolgen in kaart te worden gebracht. Ten behoeve van voorliggend plan zijn de relevante wijzigingen ten aanzien van luchtkwaliteit geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van de afwijking van het omgevingsplan beoordeeld. Dit is gedaan aan de hand van de instructieregels vermeld in paragraaf 5.1.4 in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

### 5.4.2 Beoordeling

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4.1). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect.

In artikel 5.54 Bkl is een opsomming gegeven van standaardgevallen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie.

Eén van de standaardgevallen die NIBM bijdragen is de realisatie tot 1.500 woningen, ontsloten via één ontsluitingsweg. Bij voorliggend project is geenszins sprake van een project van dergelijke omvang, waardoor gesteld kan worden dat het realiseren hiervan NIBM bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vorenstaande kan worden gestaafd met de NIBM-tool, waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtverontreiniging beoordeeld kunnen worden. Dit rekenmodel toont aan dat (in rekenjaar 2025) tot 3.432 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Een dergelijke toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen is als gevolg van onderhavig planvoornemen geen sprake.

### 5.4.3 Conclusie kwaliteit van de buitenlucht

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'kwaliteit van de buitenlucht' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

## 5.5 Omgevingsveiligheid

### 5.5.1 Algemeen

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). We willen in Nederland gezond en veilig leven, maar ook ruimte voor economische groei behouden. Daarbij speelt ook omgevingsveiligheid een rol.

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel

ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht. Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

**Plaatsgebonden risico**

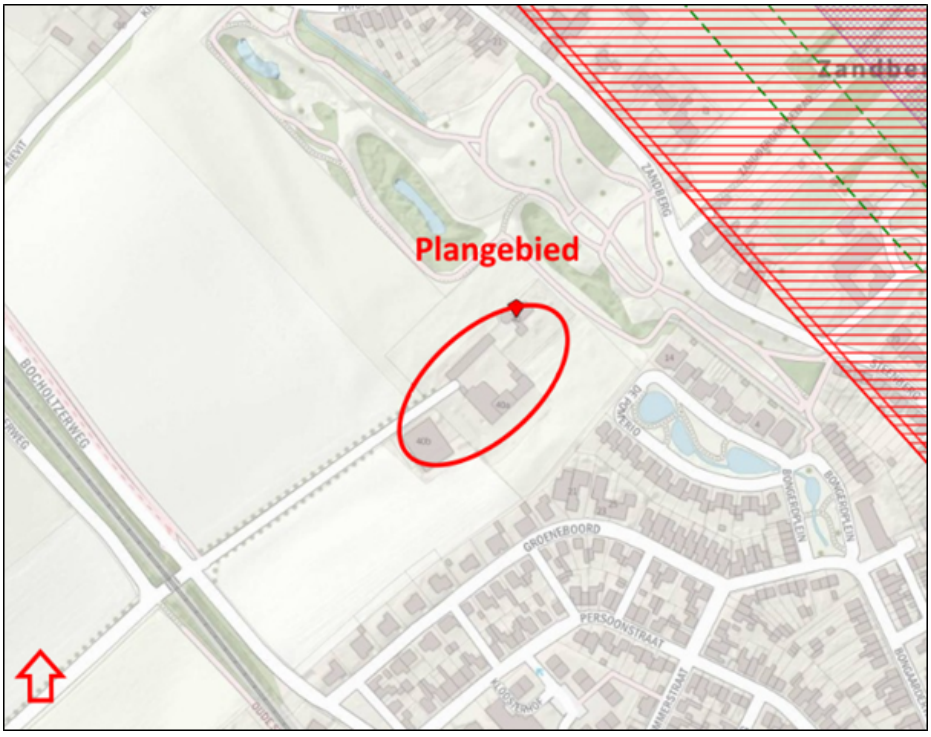
Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat iemand, die continu en onbeschermd op een plek verblijft, overlijdt als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Daarvoor geldt een grenswaarde van 10-6, ofwel een kans van maximaal 1 op één miljoen. Deze grenswaarde dient volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in het Omgevingsplan in acht te worden genomen voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties geldt dat slechts rekening moet worden gehouden met de grenswaarde.

**Groepsrisico**

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

### 5.5.2 Beoordeling

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid geraadpleegd. Op deze kaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen en risicovolle inrichtingen.




*Uitsnede Signaleringskaart Externe Veiligheid met aanduiding plangebied*

Rekening houdend met bovenstaande uitsnede staat voorop dat onderhavige locatie niet is gelegen binnen een aandachtsgebied of een risicozone. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. 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.

#### 5.5.3 Conclusie omgevingsveiligheid

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'omgevingsveiligheid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

## 5.6 Cultureel erfgoed

#### 5.6.1 Algemeen

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

#### 5.6.2 Beoordeling

##### 5.6.2.1 Archeologie

Voorliggend plangebied is op basis van het geldend planologisch-juridisch kader gelegen binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'.

Met inachtneming van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien de bodemingreep dieper dan 40 cm is en de bodemingreep meer dan 100 $m^2$ beslaat. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' dient archeologisch onderzoek plaats te vinden indien de bodemingreep dieper dan 40 cm is en meer dan 250 $m^2$ beslaat. Op grond van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' dient archeologisch onderzoek plaats te vinden indien de bodemingreep dieper is dan 40 cm en meer dan 2.500 $m^2$ beslaat.

Onderhavige ontwikkeling gaat niet gepaard met dergelijke diepe boringen met een dergelijk oppervlak. Er is namelijk in hoofdzaak sprake van een inpandige functiewijziging van bestaande bebouwing. Daarnaast zal aan de zuidzijde van de hoeve parkeergelegenheid worden aangelegd en bovendien zullen ten oosten van de hoeve enkele betonplaten worden verwijderd. Deze werkzaamheden gaan niet gepaard met bodemingrepen dieper dan 40 cm en daarnaast is van belang dat ter plaatse van de aanwezige betonplaten de bodem reeds is geroerd. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

#### 5.6.2.2 Overig cultureel erfgoed

Kasteel De Bongard betreft een Rijksmonumentale hoeve, Rijksmonumentnummer 33606, welke is gelegen aan de rand van de dorpskern Bocholtz. Van oudsher wordt 'Kasteel De Bongard' beschouwd als een agrarische bedrijfslocatie. Ter plaatse van de hoeve zijn belangrijke monumentale waarden aanwezig. Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met het doorvoeren van een inpandige functiewijziging. Deze ontwikkelingen zullen met respect voor de monumentale bebouwing worden uitgevoerd.

### 5.6.3 Conclusie cultureel erfgoed

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'cultureel erfgoed' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

## 5.7 Verkeer en parkeren

### 5.7.1 Algemeen

Bij veranderingen in de fysieke leefomgeving dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

### 5.7.2 Beoordeling

#### 5.7.2.1 Verkeersstructuur

Onderhavig initiatief ziet op het doorvoeren van een aantal ontwikkelingen. Onder andere wordt in de westvleugel van de hoeve een nieuwe woning voorzien ten behoeve van eigen bewoning. Daarnaast worden in de oostvleugel van de hoeve vier burgerwoningen voorzien. Bovendien wordt in het kasteel een groepsaccommodatie voorzien waar maximaal 20 personen kunnen verblijven. Tot slot wordt in de meest zuidelijke vleugel van de hoeve een multifunctionele ruimte gerealiseerd waar diverse functies mogen worden geëxploiteerd, waaronder commerciële dienstverlening en lichte daghoreca. Hieronder wordt het aantal verkeersbewegingen per activiteit uiteengezet.

**Woningen**

Op basis van parkeerkencijfers van de CROW bedraagt de verkeersgeneratie per woning circa 8 verkeersbewegingen. Aangezien onderhavig initiatief ziet op het realiseren van vijf burgerwoningen, is sprake van een verkeersgeneratie van 40 verkeersbewegingen.

**Groepsaccommodatie**

Het voornemen is om in het kasteel een groepsaccommodatie te realiseren waar maximaal 20 personen kunnen verblijven. Een groepsaccommodatie wordt als zodanig echter niet benoemd in de CROW publicatie. Derhalve wordt aangesloten bij de categorie '4* hotel'. Uitgaande van de zone 'buitengebied' en 'weinig stedelijk gebied' moet per 10 kamers worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van minimaal 24,7 en maximaal 27,6 verkeersbewegingen. Aangezien voorliggende groepsaccommodatie plaats biedt aan maximaal 20 personen (en daarmee maximaal 7 kamers) gaat het voornemen gepaard met minimaal 17,3 en maximaal 19,3 verkeersbewegingen.

**Multifunctionele ruimten**

Het voornemen is om de zuidelijke vleugel van de hoeve om te vormen tot een multifunctionele ruimte waar diverse activiteiten worden toegestaan. Hierbij wordt onder andere gedacht aan lichte daghoreca, kantoren of een bijeenkomstfunctie. Uitgaande van de zone 'buitengebied' en 'weinig stedelijk gebied' moet voor de

categorie 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)' per 100 m² bvo worden uitgegaan van minimaal 15,4 en maximaal 17,7 verkeersbewegingen. Omdat de betreffende ruimte een oppervlak heeft van circa 400 m², dient te worden uitgegaan van minimaal 61,6 en maximaal 70,8 verkeersbewegingen.

Het plangebied is gelegen aan de Schoolstraat 40 Bocholtz. De toegangsweg naar het plangebied betreft een noordoostelijke aftakking van de Schoolstraat. De bestaande ontsluitingsweg blijft behouden. Het bestaande wegennet is zodanig dat het de verkeersstromen als gevolg van de nieuwe functies op de locatie goed kan opvangen. Dientengevolge is geen sprake van een ontwikkeling die leidt tot een dusdanige toename van het aantal verkeersbewegingen waardoor sprake zou kunnen zijn van problemen in de verkeersstroming, -afwikkeling en -veiligheid.

#### 5.7.2.2 Parkeren

Ten aanzien van het aspect parkeren wordt hieronder per activiteit de parkeerbehoefte uiteengezet.

**Woningen**

Op basis van parkeerkencijfers van de CROW is uitgaande van kengetallen behorende bij het gemiddelde van de minimum variant (1,5 parkeerplaats per woning/appartement) en de maximum variant (2,2 parkeerplaats per woning/appartement). De parkeerbehoefte per nieuw te realiseren woning bedraagt daarmee gemiddeld 2 parkeerplaatsen. In totaal is voor de nieuw te realiseren woningen sprake van een parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen.

**Groepsaccommodatie**

Het voornemen is om in het kasteel een groepsaccommodatie te realiseren waar maximaal 20 personen kunnen verblijven. Een groepsaccommodatie wordt als zodanig echter niet benoemd in de CROW publicatie. Derhalve wordt aangesloten bij de categorie '4* hotel'. Uitgaande van de zone 'buitengebied' en 'weinig stedelijk gebied' moet per 10 kamers worden uitgegaan van een parkeerbehoefte van minimaal 8,5 en maximaal 9,5 parkeerplaatsen. Aangezien voorliggende groepsaccommodatie plaats biedt aan maximaal 20 personen (en daarmee maximaal 7 kamers) zijn in casu minimaal 6 en maximaal 6,7 parkeerplaatsen benodigd.

**Multifunctioneleruimten**

Het voornemen is om de zuidelijke vleugel van de hoeve om te vormen tot een multifunctionele ruimte waar diverse activiteiten worden toegestaan. Hierbij wordt onder andere gedacht aan lichte daghoreca, kantoren of een bijeenkomstfunctie. Uitgaande van de zone 'buitengebied' en 'weinig stedelijk gebied' moet voor de categorie 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)' per 100 m² bvo worden uitgegaan van minimaal 3,3 en maximaal 3,8 parkeerplaatsen. Omdat de betreffende ruimte een oppervlak heeft van circa 400 m², dient te worden uitgegaan van minimaal 13,2 en maximaal 15,2 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte die is berekend voor de categorie commerciële dienstverlening is ook representatief voor een eventuele bijeenkomstfunctie of lichte daghoreca.

Rekening houdend met vorenstaande uiteenzetting bedraagt de maximale parkeerbehoefte 32 parkeerplaatsen. Het voornemen is om aan de zuidzijde van de hoeve parkeergelegenheid in te richten. Daar worden in totaal 35 parkeerplekken voorzien.

In onderstaande figuur is gevisualiseerd aangegeven waar de parkeergelegenheid wordt voorzien.




*Uitsnede luchtfoto met aanduiding parkeergelegenheid*

Geconcludeerd wordt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgevangen waardoor zich geen parkeerproblemen in de openbare ruimte voordoen.

### 5.7.3 Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

## 5.8 Water en watersystemen

### 5.8.1 Algemeen

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Voor een aantal specifieke rijksbelangen geldt aanvullende instructieregels:

- Bescherming van primaire waterkeringen (5.38 Bkl);
- Behoud waterveiligheid kust (5.39 – 5.40 Bkl);
- Behoud waterveiligheid grote rivieren (5.41 – 5.47 Bkl);

- IJsselmeergebied (5.48 – 5.49 Bkl).

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Waterwet vervallen. Dit geldt niet voor de diverse beleidsstukken op het gebied van water.

**Nationaal Water Programma 2022-2027**

In Nederland liggen grote opgaven voor het waterdomein:

1. Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering:
2. Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
3. Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water, ontwikkelt de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren.

**Provinciaal Waterplan Limburg 2022-2027**

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2022-2027 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Hierin geeft de provincie uitwerking aan de in de Omgevingsvisie Limburg opgenomen provinciale belangen op het gebied van water:

1. Een integrale en realistische benadering van hoogwaterbescherming, wateroverlast, watertekort, verdroging en de verbetering van de waterkwaliteit in het stroomgebied van de Maas;
2. Het in samenhang bezien en aanpakken van de zoetwatervoorziening (voor drinkwater en andere functies), natuurherstel, watersysteemherstel, waterveiligheid, landbouw, landschap en de stikstofproblematiek;
3. Een ecologisch gezond, veerkrachtig en adaptief watersysteem om weersextremen zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze op te vangen.

De provincie stelt in de Omgevingsvisie Limburg en in het Provinciaal Waterprogramma Limburg de beleidskaders voor het regionale watersysteem. Op grond van het bepaalde in artikel 3.7 van de Omgevingswet zijn de onderdelen van het Provinciaal Waterprogramma die uitvoering geven aan de diverse Europese richtlijnen over water voor het waterschap kaderstellend.

Gelet op de inhoudelijke samenhang binnen het watersysteem en de hiervoor vermelde provinciale belangen is doorwerking van het volledige waterprogramma naar het waterschap noodzakelijk. Hieraan is in de Omgevingsverordening invulling gegeven.

**Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027**

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Het programma geeft invulling aan het bestuursprogramma uit 2019 en de meerjarenbegroting waarin de koers voor de periode 2021-2025 is uitgezet.

Kort samengevat zijn de belangrijkste speerpunten in het Waterbeheerprogramma:

1. Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas;

2. Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden;
3. Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zin natuurlijk ingericht;
4. Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Deze indeling is niet scherp, want water kent geen grenzen en is verbonden met andere thema's. Duurzamer grondgebruik in het stroomgebied van de Maas en de beken zorgt voor een gelijkmatiger afvoerdynamiek. Regenwater infiltreren in stedelijk gebied helpt daar ook bij, voorkomt dat riolen overstorten en ontlast onze zuiveringen. Een constantere aanvoer in de zomer verlaagt de kans op waterkwaliteitsproblemen door droogte en hitte. Kortom: alle uitdagingen moeten in samenhang met elkaar worden bekeken. Met de maatregelen worden het liefst meerdere problemen tegelijk opgelost: een integrale aanpak.

### 5.8.2 Beoordeling

Het afvalwater zal – net als in de bestaande situatie - worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Simpelveld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Omdat sprake is van een inpandige functiewijziging, is geen sprake van het toevoegen van nieuwe bebouwing en/of erfverharding. In de nieuwe situatie wijzigt dit niet.

Aanvullend zijn initiatiefnemers voornemens om de bestaande mestputten op de locatie - welke niet meer als zodanig in gebruik zijn - in te zetten voor de opvang van hemelwater. Het hemelwater dat ter plaatse wordt opgevangen, kan vervolgens worden hergebruikt.

Daarop aansluitend hebben initiatiefnemers de wens om de parkeergelegenheid grotendeels te voorzien van halfverharding waardoor het hemelwater rechtstreeks kan infiltreren in de bodem.

Bovendien is van belang dat de verouderde agrarische schuur ten zuiden van de Rijksmonumentale hoeve zal worden gesloopt waardoor sprake is van ontstening. Het hemelwater kan ter plaatse weer rechtstreeks infiltreren in de bodem.

### 5.8.3 Conclusie water

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'water' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

## 5.9 Natuur en landschap

### 5.9.1 Algemeen

Ter bescherming van de natuur zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

**Soortenbescherming**

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in

beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert wat een flora- en fauna-activiteit is. In de bijlage van de Omgevingswet staat de volgende definitie van een flora- en fauna-activiteit: 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren:

1. óf er soorten aanwezig zijn;
2. en indien aanwezig, welke soorten dat zijn.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

**Gebiedsbescherming**

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met de ligging van beschermde natuurgebieden. (paragraaf 5.1.2 Bkl). Nederland kent een groot aantal beschermde natuurgebieden. Deze natuurgebieden kunnen beschermd zijn door Europese aanwijzingen of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. De provincies zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op het land.

### 5.9.2 Beoordeling

#### 5.9.2.1 Flora en fauna

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet tevens duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantensoorten beschermd waardoor vrijwel voor alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan moet worden of er soorten aanwezig zijn; en welke soorten dat dan zijn. In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving is bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een quickscan ecologische waarden uitgevoerd, welke is bijgevoegd als Bijlage 3. De conclusies en bevindingen zijn hieronder uiteengezet.

- Op de onderzoekslocatie zijn geen (al of niet jaarrond beschermde) nesten van vogels aanwezig en/of te verwachten. Nader onderzoek is daarmee niet noodzakelijk;
- Tijdens het onderzoek zijn geen rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Deze zijn ook niet te verwachten, aangezien er geen geschikte openingen aangetroffen zijn waar vleermuizen gebruik van kunnen maken. Rondom de locatie ligt optimaal ontwikkeld (essentieel) foerageergebied. Dit blijft geheel intact en wordt in de avonduren niet verstoord door de werkzaamheden die overdag uitgevoerd worden. Effecten treden daarmee niet op.
- Effecten op andere beschermde plant- en diersoorten zijn geheel niet aan de orde, omdat deze niet zijn aangetroffen en/of te verwachten vanwege het ontbreken van optimaal ontwikkeld habitat.
- Effecten op groeiplaatsen van de aangetroffen muurplanten zijn te voorkomen door geen bouwmaterialen tegen deze groeiplaats te plaatsen, zodat deze intact blijven.
- In het kader van de vigerende Omgevingswet kan gesteld worden dat er geen verdere vervolgonderzoeken en/of een ontheffingsprocedure noodzakelijk zijn.

**Algemene zorgplicht**

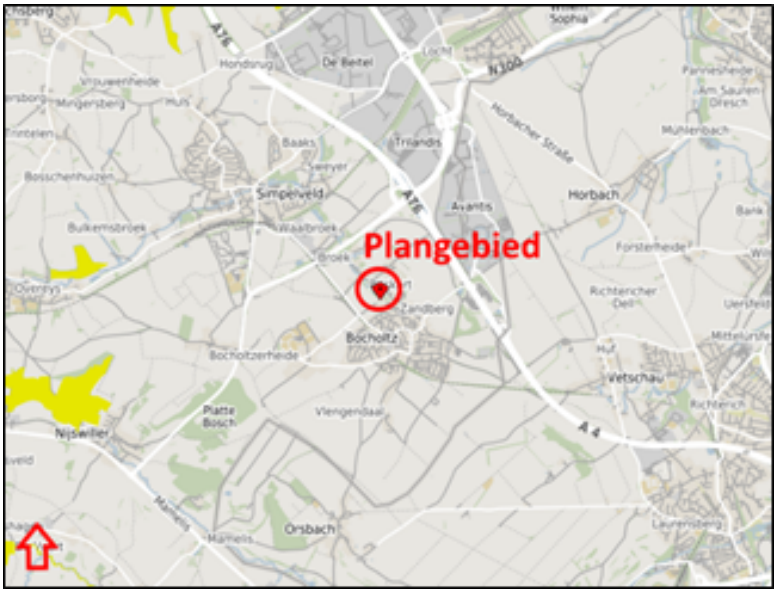
Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

#### 5.9.2.2 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden worden aangewezen onder twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden.

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan rijksregels zoals de specifieke zorgplicht (artikel 11.6, Besluit activiteiten leefomgeving). Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval (artikel 11.13, Besluit activiteiten leefomgeving).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft het 'Geuldal'. Dit Natura-2000 gebied ligt op circa 3,2 kilometer ten westen van het plangebied.




*Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden*

Voorliggend plan ziet op het omvormen van voormalige agrarische bebouwing tot wooneenheden, een groepsaccommodatie en een multifunctionele ruimte. Allereerst is de bouwfase relevant omdat bij de verbouwwerkzaamheden gebruik wordt gemaakt van machines. Daarnaast vindt er $NO_x$-emissie plaats door de verkeersbewegingen die horen bij de af- en aanvoer van materialen en het bouwpersoneel. Bovendien gaan de nieuwe ontwikkelingen gepaard met een toename van het aantal verkeersbewegingen in de gebruiksfase. Ten behoeve van het project is een stikstofonderzoek uitgevoerd naar de realisatiefase en de gebruiksfase. Het stikstofonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4.

De realisatie- en gebruiksfase zijn ingevoerd in het AERIUS programma. Uit de berekeningen met AERIUS blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op een voor stikstof gevoelige natuurgebieden. De depositie

bedraagt 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Kortom: negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebieden ten gevolge van stikstof kunnen met zekerheid worden uitgesloten.

Deze uitkomsten geven derhalve geen aanleiding een Wnb-vergunning aan te vragen of een verklaring van geen bedenkingen te vragen vanwege mogelijke effecten op Natura2000-gebieden.

#### 5.9.2.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones.

In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

Onderhavig plangebied is niet gelegen in het Limburgse deel van het Natuurnetwerk.




*Ligging projectlocatie t.o.v. Natuurnetwerk*

#### 5.9.2.4 Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg is onderhavig projectgebied gelegen binnen de beschermingszone 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. De motivering bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, bevat een beschrijving van:

1. de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten;
2. de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan;
3. de wijze waarop de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Voorliggend plan voorziet in het doorvoeren van inpandige functiewijzigingen. Het schaalcontrast ter plaatse evenals het groene karakter in de omgeving blijven behouden. Daarnaast wijzigen het reliëf en de ondergrond niet.

Wat betreft het cultuurhistorisch erfgoed is van belang dat de westvleugel van de hoeve onderdeel uitmaakt van Rijksmonument Kasteel De Bongard. Het complex is bekend onder het monumentnummer 33606. Met onderhavig voornemen wordt beoogd om de hoeve duurzaam te restaureren en aan deze bebouwing een nieuwe functie toe te kennen. Daarmee wordt beoogd om de bebouwing in stand te houden voor volgende

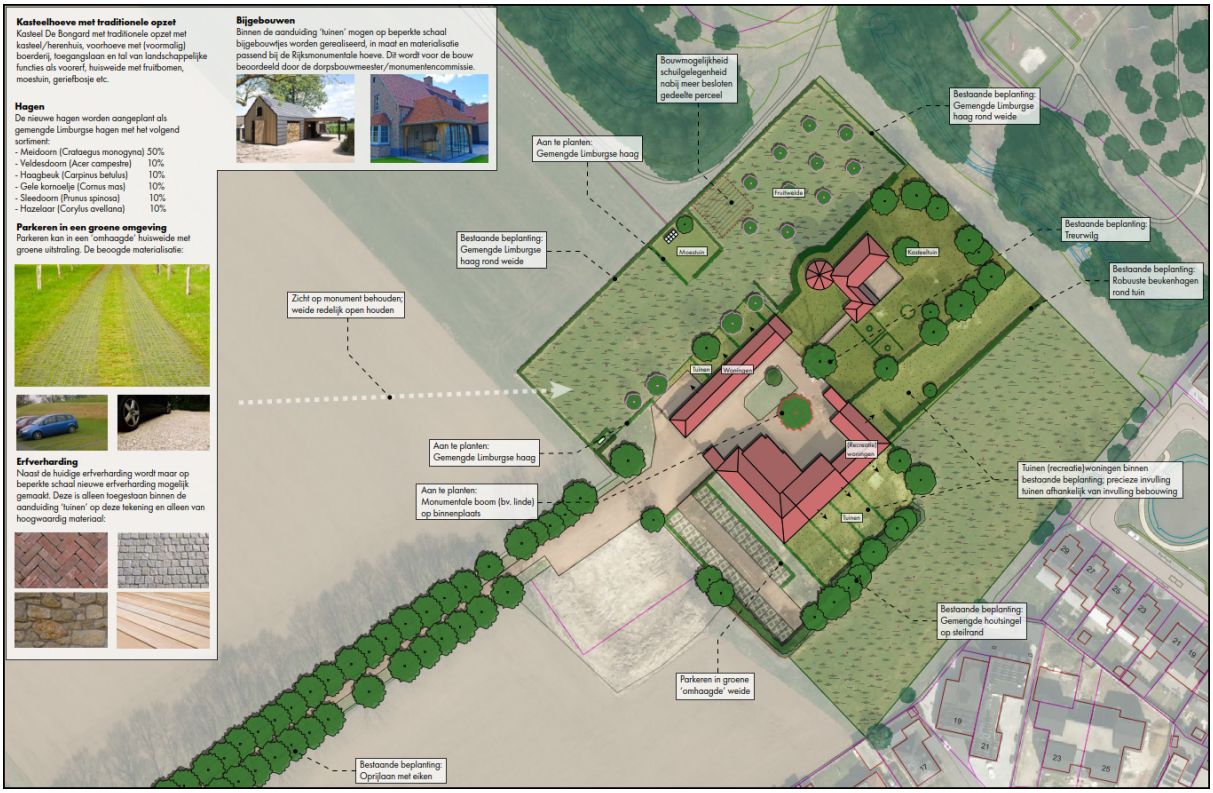
generaties. De kernkwaliteiten worden vanwege voorliggend project niet onevenredig aangetast.

Bovendien is van belang dat onderhavig voornemen ziet op het slopen van de verouderde agrarische bebouwing. Ter plaatse van deze gronden wordt parkeergelegenheid voorzien. Ten gevolge van deze ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de uitstraling van de locatie waardoor het schaalcontrast wordt versterkt.

Voorts geldt op grond van de Omgevingsverordening primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Daarvan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake.

#### 5.9.2.5 Inrichtingsplan

In het kader van voorliggende planontwikkeling is een inrichtingsplan vervaardigd. Dit plan is opgenomen als Bijlage 5. Naast behoud en instandhouding bestaande landschapselementen wordt voorzien in de aanplant van gemengde Limburgse hagen, diverse fruitbomen (fruitweide), en een solitaire boom op de binnenplaats van het Rijksmonument. Het parkeren vindt plaats in een groene omgeving op grasmatten en met hagen omzoomd.




*Inrichtingsplan*

### 5.9.3 Conclusie natuur en landschap

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'natuur en landschap' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

## 5.10 Kabels en leidingen

### 5.10.1 Algemeen

Bij veranderingen in de fysieke leefomgeving dienen de (eventuele) gevolgen van de aanwezigheid van kabels en leidingen inzichtelijk te worden gemaakt.

### 5.10.2 Beoordeling

Door het plangebied lopen geen boven- danwel ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

### 5.10.3 Conclusie kabels en leidingen

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'kabels en leidingen' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

## 5.11 Duurzaamheid en klimaat

### 5.11.1 Algemeen

#### 5.11.1.1 Duurzaamheid

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid, met name de Omgevingsvisie. Deze is weer uitgewerkt in programma's.

Bij duurzaam bouwen en verbouwen wordt er rekening gehouden met de effecten op het milieu. Binnen het kader van de Omgevingswet worden al de nodige regels voorgeschreven met betrekking tot duurzaam (ver)bouwen.

Verbeteren energieprestatie: zo zijn in het Bbl eisen ten aanzien van Bijna energieneutrale gebouwen (BENG) opgenomen;

- Stimuleren milieuvriendelijk en circulair bouwen: de milieuprestatie van gebouwen (MPG) opgenomen;
- Natuurinclusief bouwen.

#### 5.11.1.2 Klimaat

Om invulling te geven aan de in de NOVI beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

In de Omgevingsverordening Limburg is in artikel 3.5, lid 1 voorgeschreven (instructieregel) dat de motivering

bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van bevat van (a) de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering, en (b) de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Bij die beschrijving dient in ieder geval te worden ingegaan op wateroverlast, overstroming, en droogte.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

### 5.11.2 Beoordeling

Wat betreft het aspect duurzaamheid is van belang dat in de praktijk wordt gelet op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig). Voorts kan door tijdens de bouw zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Wat betreft het aspect water is van belang dat onderhavige ontwikkeling ziet op het doorvoeren van een inpandige functiewijziging. Er is geen sprake van het toevoegen van nieuwe bebouwing en/of erfverharding. Daarom zal het hemelwater vallend op de bebouwing op dezelfde wijze worden verwerkt als in de bestaande situatie.

### 5.11.3 Conclusie duurzaamheid en klimaat

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat bij voorliggend plan rekening wordt gehouden met het aspect 'duurzaamheid en klimaat' en dat dit aspect geen belemmeringen impliceert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

# Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

## 6.1 Participatie en omgevingsdialoog

### 6.1.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet heeft participatie een prominente rol. De wetgever heeft het belang van participatie erkend en participatie vormt één van de belangrijkste pijlers van de Omgevingswet. De Omgevingswet zorgt ervoor dat het bevoegd gezag of initiatiefnemers, burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij een planvoornemen/project.

Door burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium te betrekken bij een planvoornemen wordt verwacht dat tijdwinst ontstaat, omdat minder juridische procedures worden gestart. Daarnaast speelt participatie een belangrijke rol in de relatie tussen de burger en de overheid en het vertrouwen dat de burger in de overheid heeft. Het is daarbij van belang dat burgers het gevoel hebben ook daadwerkelijk gehoord te worden.

Als men het over participatie heeft, dan wordt in het algemeen gedoeld op 'actieve deelname'. Het is een begrip dat ook gebruikt wordt in een sociale context. Onder de Omgevingswet wordt onder participatie verstaan: *Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit.*

Participatie kent veel verschijningsvormen. Niet al deze vormen zijn voor ieder project of voor iedereen weggelegd. In de Omgevingswet, het omgevingsbesluit en de omgevingsregeling staan regels over participatie. Als overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten ze aangeven hoe de hierboven genoemde belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten. En welke resultaten dat heeft opgeleverd. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten ook aangeven hoe ze hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld. Er is een uitzondering: bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet juist de aanvrager het initiatief nemen. Hij moet aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn plan en wat de resultaten hiervan zijn.

Het participatieproces bij het opstellen of wijzigen van een Omgevingsplan kent onder de Omgevingswet een kennisgeving(plicht) en een motiveringsplicht. Bij een motiveringsplicht moet het bevoegd gezag aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden betrokken zijn en wat er met de resultaten is gedaan. Bij een Omgevingsplan is naast de motiveringsplicht ook geregeld dat aan de voorkant bij de kennisgeving aangegeven wordt hoe een initiatiefnemer burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden gaat betrekken.

### 6.1.2 Omgevingsdialoog

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een wijziging van het Omgevingsplan. In het kader van participatie is een omgevingsdialoog gevoerd. Initiatiefnemers hebben de bewoners van de meest nabijgelegen woningen per brief geïnformeerd. Daarop aansluitend hebben zij nog persoonlijk gesproken met de betreffende omwonenden. Naar aanleiding daarvan zijn bij initiatiefnemers positieve reacties binnen gekomen. Een verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd als Bijlage 6.

### 6.1.3 Zienswijze

Het ontwerp-TAM-Omgevingsplan en bijhorende stukken heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen, dit kon schriftelijk of mondeling.

PM:

Er zijn geen zienswijze binnengekomen op het ontwerp-TAM-Omgevingsplan.

of

Er is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. De reactie op de zienswijze is opgenomen in de zienswijzenota bij het raadsbesluit.

## 6.2 Financiële uitvoerbaarheid

### 6.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

### 6.2.2 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

**Anterieure overeenkomst**

Als sprake van een ontwikkeling die op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, dan is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het wijzigen van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

**Publiekrechtelijk kostenverhaal**

Naast het privaatrechtelijke spoor van het sluiten van een anterieure overeenkomst, kan het kostenverhaal ook via het publiekrechtelijke spoor worden verzekerd in het Omgevingsplan, in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) of een projectbesluit (paragraaf 13.6.3 Ow). Dit spoor is aan de orde indien geen overeenkomst wordt bereikt bij de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst. In het publiekrechtelijke spoor mag de overheid de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Daarnaast mogen er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

Er worden twee systemen in het publiekrechtelijk kostenverhaalsstelsel onderscheiden waarvoor de Omgevingswet in regelingen voorziet voor het kostenverhaal:

1. Integrale gebiedsontwikkeling, mét tijdvak (artikel 13.14 Ow)
2. Organische gebiedsontwikkeling, zónder tijdvak (artikel 13.15 Ow)

Rekening houdend met onderhavige ontwikkeling, zijnde het doorvoeren van een functiewijziging, ontstaan geen verhaalbare kosten waardoor het sluiten van een anterieure overeenkomst of het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

### 6.2.3 Financiële bijdragen

Artikel 13.22 Ow biedt, in aanvulling op het kostenverhaal, een grondslag voor het maken van afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Het betreft andere kosten dan die verhaald worden via de anterieure overeenkomst over het kostenverhaal. De basis van deze bijdragen moet worden gelegd in een omgevingsvisie of programma. Dergelijke bijdragen dienen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

In het kader van deze wijziging van het omgevingsplan zijn geen aanvullende financiële bijdragen aan de orde.

### 6.2.4 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) Omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan),
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt.
  Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Met betrekking tot onderhavig planvoornemen zal in het kader van nadeelcompenstatie een nadeelcompensatieovereenkomst worden afgesloten tussen gemeente Simpelveld en de initiatiefnemer.

# Hoofdstuk 7 Artikelsgewijze toelichting

## 7.1 TAM-Omgevingsplan

### 7.1.1 Algemeen

Een TAM-Omgevingsplan is een tijdelijk hulpmiddel om ervoor te zorgen dat ontwikkelingen door kunnen blijven gaan, tot dat gemeente het Omgevingsplan volledig in STOP (Standaard voor officiële publicaties) kan opstellen. Het TAM-Omgevingsplan wordt later ondergebracht in STOP. Het TAM-Omgevingsplan is een wijziging van het Omgevingsplan van rechtswege, alleen wordt deze opgesteld met de techniek welke in gebruik is volgens de huidige (of oude) wetgeving. Juridisch moet een TAM-Omgevingsplan ook voldoen aan de regels van het Bkl en de provincie.

Een TAM-Omgevingsplan wordt met een andere techniek (IMRO i.p.v. STOP/TP) opgesteld, bekend gemaakt en beschikbaar gesteld. Daardoor is het niet mogelijk om het TAM-Omgevingsplan en de tekst van de bruidsschat in één bestand samen te voegen. Omdat het juridisch wel één omgevingsplan vormt, wordt in de praktijk het TAM-Omgevingsplan als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd in het Omgevingsplan van rechtswege. Dit hoofdstuk wordt juridisch toegevoegd na Hoofdstuk 22 en voor de slotbepalingen. De naam van een TAM-Omgevingsplan begint met ‘TAM-omgevingsplan’ gevolgd door een spatie en de rest van de plannaam.

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan gewijzigd worden, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering bij ‘artikel 1’ begint. Voor het doel is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering echter onhoudbaar, omdat het Omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet. Om duidelijk te maken hoe een TAM-Omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het Omgevingsplan, wordt met voorliggend plan na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-Omgevingsplan in samenhang met de rest van het Omgevingsplan gelezen moet worden.

### 7.1.2 Uitwerking in de regels

Ter plaatse van het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Simpelveld van toepassing. Dit Omgevingsplan is per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in de gemeente Simpelveld van rechtswege omgezet naar één Omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Simpelveld. In het nieuwe deel van het Omgevingsplan zijn nog geen regels voor onderhavige locatie opgenomen. Hierom is op deze locatie het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' leidend. Voor het opstellen van onderhavig TAM-Omgevingsplan is dan ook aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016'.

Via dit TAM-Omgevingsplan wordt via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan gewijzigd. Het TAM-Omgevingsplan maakt juridisch gezien deel uit van het omgevingsplan, maar heeft technisch gezien het 'oude' formaat. Dit betekent dat oude begrippen zoals bestemmingsregels nog in het TAM-Omgevingsplan voorkomen.

De regels van het TAM-Omgevingsplan zijn onderverdeeld in diverse hoofdstukken met, namelijk 'Inleidende regels' (hoofdstuk 1) met daaraan voorafgaand een preambule, 'Functies en regels voor activiteiten' (hoofdstuk 2), 'Algemene regels' (hoofdstuk 3) en 'Overgangsregels' (hoofdstuk 4). Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven op deze hoofdstukken.

**Preambule**

In de preambule is opgenomen dat het TAM-Omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk in het

gemeentelijk omgevingsplan en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

**Inleidende regels (hoofdstuk 1)**
De algemene bepalingen zijn opgenomen in Hoofdstuk 1 van onderhavig TAM-Omgevingsplan. Deze algemene bepalingen omvatten het toepassingsbereik, de toepassing van de begripsbepaling, aanvullende begripsbepalingen, meet- en rekenbepalingen en de aanvraagvereisten.

**Functies en activiteiten (hoofdstuk 2)**
In Hoofdstuk 2 van het TAM-Omgevingsplan is opgenomen welke functies en activiteiten binnen het plangebied zijn toegestaan. De in de regels opgenomen functies en activiteiten zijn in paragraaf 7.1.3 nader toegelicht.

**Algemene regels (hoofdstuk 3)**
Hoofdstuk 3 van het TAM-Omgevingsplan bevat de algemene regels die van toepassing zijn op het plangebied zoals de anti-dubbeltelregel, algemene gebruikactiviteiten, kwaliteitsregels, overige regels en de werking van wettelijke regelingen.

**Overgangsregels (hoofdstuk 4)**
In Hoofdstuk 4 van het TAM-Omgevingsplan zijn overgangsbepalingen opgenomen voor bouwwerken respectievelijk gebruik.

### 7.1.3 Functies en activiteiten

In Hoofdstuk 2 van het TAM-Omgevingsplan zijn de volgende functies en activiteiten opgenomen welke binnen het plangebied zijn toegestaan.

**Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden**

Bij voorliggend TAM-Omgevingsplan is onder andere de functie 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' vastgelegd. Ter plekke van een dergelijk aangewezen locatie zijn diverse functies toegestaan, waaronder agrarisch grondgebruik en behoud en bescherming van landschapselementen.

**Gemengd**
Bij voorliggend TAM-Omgevingsplan is onder andere de functie 'Gemengd' vastgelegd. Bovendien zijn de functieaanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - groepsaccommodatie', 'specifieke vorm van gemengd - horeca', 'specifieke vorm van gemengd - maatschappelijke voorzieningen' en 'specifieke vorm van gemengd - parkeerterrein' opgenomen.

Bovendien is in artikel 9.6 van de planregels een bevoegdheid opgenomen waarmee zelfstandige woningen onder specifieke voorwaarden in gebruik kunnen worden genomen als vakantiewoningen.

**Archeologie**

Bovendien zijn op de locatie diverse dubbelbestemmingen vastgelegd, namelijk 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'. De als zodanig aangewezen gronden zijn mede bedoeld voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

**Cultuurhistorie**

Bovendien is op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen welke gronden mede zijn bedoeld voor instandhouding en versterking van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen.

**Ecologie**

Bovendien is op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' opgenomen welke gronden mede zijn bedoeld voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden.

**Erosie**

Tot slot is op de locatie de dubbelbestemming 'Waterstaat - Erosie' opgenomen welke mede zijn bedoeld voor het bestrijden en voorkomen van bodemerosie en wateroverlast; het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem en de aantasting van het grondwaterpakket.

## 7.2 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (een tijdelijk deel van) een Omgevingsplan is ingevolge artikel 16.30 Omgevingswet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen procedure ziet er grofweg als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het Omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
2. Ontwerp: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-Omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ontwerp-Omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen.
3. Vaststelling: de gemeente stelt het (gewijzigde) Omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde Omgevingsplan wordt op de daartoe voorschreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging dit besluit.
4. Inwerkingtreding: het gewijzigde Omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt.
5. Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het Omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.