

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	4
1.3 Bij het plan behorende stukken	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Gebiedsbeschrijving	8
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	8
3 Planbeschrijving	12
3.1 (Bouw)programma	12
3.2 Ruimtelijke hoofdopzet	13
4 Beleidskaders	20
4.1 Europees en Rijksbeleid	20
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	25
4.3 Gemeentelijk beleid	29
5 Planbeschrijving	33
5.1 Milieu	33
5.2 Externe veiligheid	38
5.3 Waterhuishouding	40
5.4 Archeologie	43
5.5 Flora en fauna	44
5.6 Overige milieutechnische randvoorwaarden	47
5.7 Kabels en leidingen	48
6 Planopzet	49
6.1 Feitelijke planopzet	49
6.2 Juridische planopzet	49
7 Uitvoerbaarheid	52
7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	52
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
8 Handhavingsparagraaf	54
Bijlage 1 Reacties vooroverleg	55
Bijlage 2 Zienswijzennota	56
Separate bijlagen:	
- Heukelom Verbeek, <i>Verkennend onderzoek landschap, natuur en cultuurhistorie voor: De Wingbergerhoeve, Camerig 22, VA-201.001, 13 april 2011</i>	
- Heukelom Verbeek, <i>Watertoets De Wingbergerhoeve, Camerig 22 te Vaals, VA-201.001, 25 november 2011;</i>	
- Geonius Milieu B.V., <i>Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Camerig 22 te Vijlen in de gemeente Vaals, MA-100283 versie R2, 5 maart 2012;</i>	
- BKK Bodemadvies bv, <i>Verkennend onderzoek asbest in bodem en onderzoek olie Camerig 22 te Vaals, 13041.BKK, 31 mei 2013;</i>	



- *BKK Bodemadvies bv, Verkennend waterbodemonderzoek Camerig 22 te Vijlen, 13139.BKK, 24 juni 2013;*
- *Archeopro, Archeologisch rapport nr. 11028, Wingbergerhoeve, Camerig gemeente Vaals, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, projectcode 10-275;*
- *Landschapsinrichtingsplan d.d. 7 augustus 2013;*
- *BKK Bodemadvies bv, briefrapportage aanvullend bodemonderzoek op de locatie Camerig 22 te Vijlen (gemeente Vaals) met verwerking commentaar provincie Limburg, projectnummer 14002, 14 februari 2014.*



1 Inleiding

1.1 Algemeen

De heer Loo heeft het plan opgevat tot een integrale opwaardering van de locatie Camerig 22 in het gelijknamige buurtschap in de gemeente Vaals te geraken. Deze opwaardering moet uiteindelijk resulteren in de oprichting van een nieuw landgoed. De locatie geniet met name in de zomermaanden een grote populariteit onder (veelal) toeristen als verkooppunt voor ijs en fruit. De ruimtelijke uitstraling van de locatie, lokaal bekend onder de naam Wingbergerhoeve, is ondermaats en contrasteert met de overige omgevingskwaliteiten ter plaatse. De ondermaatse uitstraling is het gevolg van de aanwezigheid van meerdere vervallen opstallen alsmede het niet kunnen beschikken over een geschikte verkoopruimte voor onder andere de ijsverkoop. De ijsverkoop alsmede de verkoop van AGF (aardappelen, groente en fruit) vindt daarom reeds meerdere jaren plaats onder provisorisch opgetuigde stellages, voorzien van afdekzeilen.

Daarnaast moet geconcludeerd worden dat het feitelijke gebruik van de locatie voor wat betreft de verkoop van ijs sinds velen jaren op onderdelen afwijkt van de aan de locatie toebedachte agrarische bestemming. Ook de inrichting van de buitenruimte verdient een forse kwaliteitsinjectie om de stroom van bezoekers in goede banen te leiden. Een herinrichting van de buitenruimte is eveneens wenselijk om tot een landschappelijk betere inpassing van de locatie te geraken.

Het opwaarderen van de locatie vergt een forse investering in met name de vervallen opstallen. Deze investering is echter noodzakelijk om de locatie weer die allure te verschaffen die zij van oudsher heeft vervuld. Deze investering is dermate groot dat kostendragers noodzakelijk zijn om tot een financiering van het plan te geraken. Voor de integrale opwaardering en omvorming van de locatie tot landgoed is derhalve een (bouw)programma ontwikkeld dat zich op hoofdlijnen als volgt laat omschrijven:

- sloop van de bestaande garage, kantoor/magazijn en ijsverkooppunt;
- nieuwbouw van een brasserie/ijssalon en verkooppunt voor ijs en AGF rondom het te restaureren bakhuis ter plekke van de gesloopte opstallen;
- reconstructie, restauratie en een beperkte uitbreiding van de bestaande schuur tot een verblijfsrecreatieve voorziening;
- restauratie van het bestaande monumentale woonhuis;
- realisatie van een nieuwe (vee)stal;
- een complete herinrichting van het terrein waaronder de aanleg van parkeervoorzieningen, ontsluitingsvoorzieningen, groenvoorzieningen en de openlegging van de Camerigerbeek door het Waterschap Roer en Overmaas;
- het voorzien in een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling.

Een belemmering voor de realisatie van dit plan wordt gevormd door de juridische regeling van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Vaals. De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan delen van de gewenste planontwikkeling(en) niet toe. Het voorliggende bestemmingsplan is derhalve primair opgesteld om de realisatie van het plan integraal mogelijk te maken.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Ligging

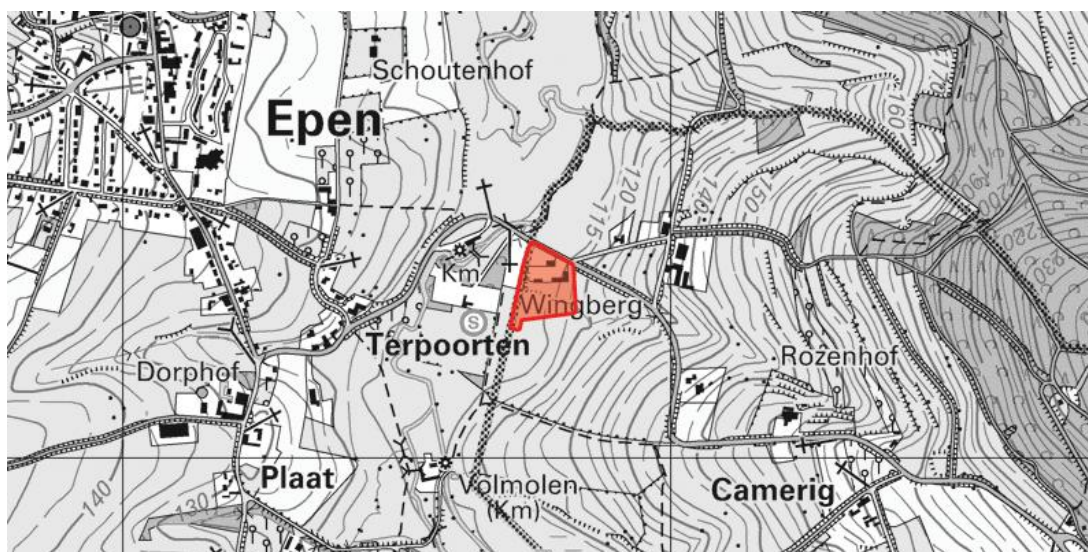
Het plangebied is gelegen in het buurtschap Camerig. Dit buurtschap behoort tot de kern Vijlen en is gelegen in het zuidwesten van de gemeente Vaals. Het perceel Camerig 22 vormt het meest westelijk gelegen perceel van de gemeente Vaals en grenst daarmee aan de gemeente Gulpen-



Wittem. Het perceel is gelegen aan het verlengde van de Epenerbaan. Deze Epenerbaan vormt de verbindingsweg tussen Vaals/Vijlen en Epen. Ter plekke van het plangebied gaat deze weg over in de Terpoorterweg op het grondgebied van de gemeente Gulpen-Wittem.

Begrenzing

Het plangebied grenst in het noorden aan de weg Camerig. In het zuiden en het oosten grenst het plangebied aan agrarische gronden. De westelijke begrenzing wordt gevormd door een bossage ten oosten van de Bennetweg alsmede een trapveldje behorende bij Sportpark 'der Bennet' (gemeente Gulpen Wittem). Het plangebied betreft een veelhoekig perceel met een maximale breedte van 132 meter en een maximale diepte van 153 meter. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt plusminus 1,2 hectare. Op de navolgende topografische kaart is de ligging van het plangebied aangeduid.



Juridische status plangebied

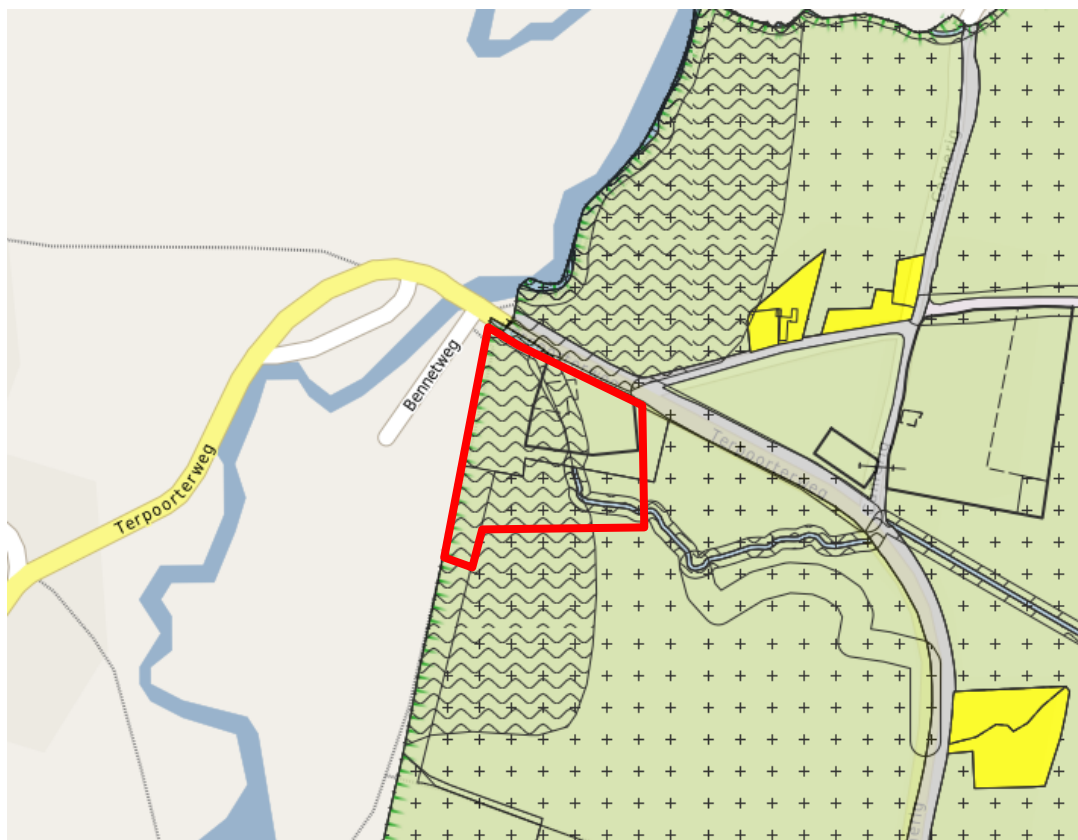
Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Vaals. Dit bestemmingsplan is 16 april 2012 door de raad van de gemeente Vaals vastgesteld en is tevens in werking getreden.

De gronden waarop het voorliggende plan is geprojecteerd zijn grotendeels bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'. Het plangebied bevat daarnaast gronden welke zijn bestemd tot 'Water'. Voorts bevat het plangebied diverse dubbelbestemmingen waaronder 'Waarde – Ecologische hoofdstructuur', 'Waterstaat – Beschermingszone watergang', 'Waterstaat – Waterberging' en een gebiedsaanduiding ten behoeve van het bodembeschermingsgebied Mergelland.

De tot 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' bestemde gronden zijn o.a. bestemd voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. De als zodanig aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden, voor agrarisch grondgebruik en voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Omdat een gedeelte van het plangebied tevens is voorzien van de aanduiding 'horeca' is ter plaatse van die gronden tevens horeca als nevenactiviteit toegestaan. De gronden zijn eveneens bestemd voor het behoud van cultuurhistorische en archeologische waarden, water en waterhuishoudkundige doeleinden en extensieve dagrecreatie. In zijn algemeenheid zijn binnen deze bestemming tevens bijbehorende voorzieningen zoals perceelontsluitingen, parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan.



De bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' bevat tevens een afwijkingsbevoegdheid waarmee, mits kan worden voldaan aan daartoe opgestelde voorwaarden, kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van het gebruik van de gronden/opstallen voor o.a. recreatieverblijven, de verkoop van de boerderijproducten, dagrecreatieve voorzieningen en kleinschalig kamperen. Binnen de bestemming zijn tevens diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de bestemming o.a. kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen', 'Natuur', 'Water' en 'Bedrijf'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Vaals ter plaatse van het plangebied.



Het oprichten van een verblijfsrecreatieve voorziening, een brasserie, een verkooppunt voor ijs en AGF, het realiseren van een nieuwe stal alsmede de aanleg van de parkeerplaatsen is niet rechtstreeks mogelijk binnen de regels van de vigerende bestemming(en). Ook kan niet worden voldaan aan de randvoorwaarden voor toepassing van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid. Geconcludeerd moet dan ook worden dat onderhavig plan niet binnen de vigerende planologisch juridische regeling kan worden gerealiseerd. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

1.3 Bij het plan behorende stukken

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.3.2 van het Bro te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:



- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0981.BPCamerig22-VA01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1000.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. Onderhavige toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Onderdeel van de toelichting zijn de ten behoeve van het bestemmingsplan vervaardigde onderzoeken; deze zijn als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Vaals aangevuld met een handhavingsparagraaf. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling van de Wingbergerhoeve daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 5 behandelt de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten van het woningbouwplan. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de planregels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en wordt aangegeven welk communicatietraject is doorlopen. Tevens wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde. Hoofdstuk 8 tenslotte bevat een handhavingsparagraaf.



2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het gehucht Camerig ligt ten oosten van de Geul tussen twee oost-west georiënteerde matig diepe dalen die uitmonden in de Geul. De historische kern bestaat uit verspreid liggende bebouwing langs een oost-west georiënteerde weg. De naam Camerig is mogelijk een verbastering van de naam 'Caudenbergh'. Deze naam komt reeds voor in documenten uit 1323. Het achtervoegsel 'berg' duidt zeer waarschijnlijk op de hogere ligging van deze nederzetting ten opzichte van het 'moederdorp' dat in het dal moet hebben gelegen en van waaruit de hoger gelegen hellingen zijn ontgonnen. De naam werd in het Limburgs ook wel als 'Genzie' omschreven omdat Camerig vanuit Vijlen gezien aan de andere kant (gene zijde) van het Vijlenerbos ligt.

Van de oorsprong van Camerig is niet zo heel veel bekend. Wel is bekend dat het plangebied onderdeel uit maakt van de uit de late middeleeuwen daterende nederzetting Wingberg en nabij het plangebied een smelterij uit de Romeinse Tijd is aangetroffen. Het plangebied mag daarmee worden gerekend tot de oudst bekende woongebieden van de gemeente Vaals. In het midden van de 19^{de} eeuw bestaat het gehucht uit 27 huizen, bewoond door 120 inwoners.

Het gebied rondom Camerig kenmerkt zich door grote hoogteverschillen. Het plangebied zelf vormt één van de laagste gelegen delen van de gemeente Vaals. De nabij gelegen Geul bevindt zich op een hoogte van 109,5 m +NAP. Vanuit de hoger gelegen delen van Camerig heeft men een schitterend uitzicht op het Geuldal alsmede de Belgische Ardennen. Camerig wordt als dusdanig mooi ervaren dat het gebied in 2005 de vijf-sterren-status heeft ontvangen van de stichting Natuur en Milieu. Hierbij is het gebied beoordeeld op de aspecten belevingswaarde, ecologische waarde, natuurhistorische waarde, mogelijkheden voor natuurrecreatie en het unieke karakter van het gebied.



Het perceel Camerig 22 is gelegen aan de Camerig. Deze vormt de verbindingsweg tussen de Epenerbaan en de Terpoorteweg. Via deze verbinding wordt de gemeente Vaals met de gemeente Gulpen-Wittem verbonden. De Camerig vormt tevens onderdeel van de toeristische Mergellandroute. Aan de Camerig zijn enkele boerderijen, woonhuizen, vakantiewoningen en een camping gelegen. Een aantal van deze woonhuizen en boerderijen zijn vakwerkhuisen waarvan de



oudsten dateren uit de 16^{de} eeuw. Op de overgang van de Epenerbaan naar Camerig is tevens een restaurant gelegen.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een woonhuis, een schuur, een garage, een kantoor/magazijn, een verkoopplaats voor ijs en AGF plus terras, een oud bakhuis en een parkeerterrein. Daarnaast kent het plangebied een aanzienlijke hoeveelheid grasland. Door het plangebied loopt ook de Camerigerbeek welke grotendeels overkluist is en daarmee voor een belangrijk deel aan het zicht wordt onttrokken. Op onderstaande afbeelding is de huidige functionele opbouw van het terrein schematisch weergegeven:

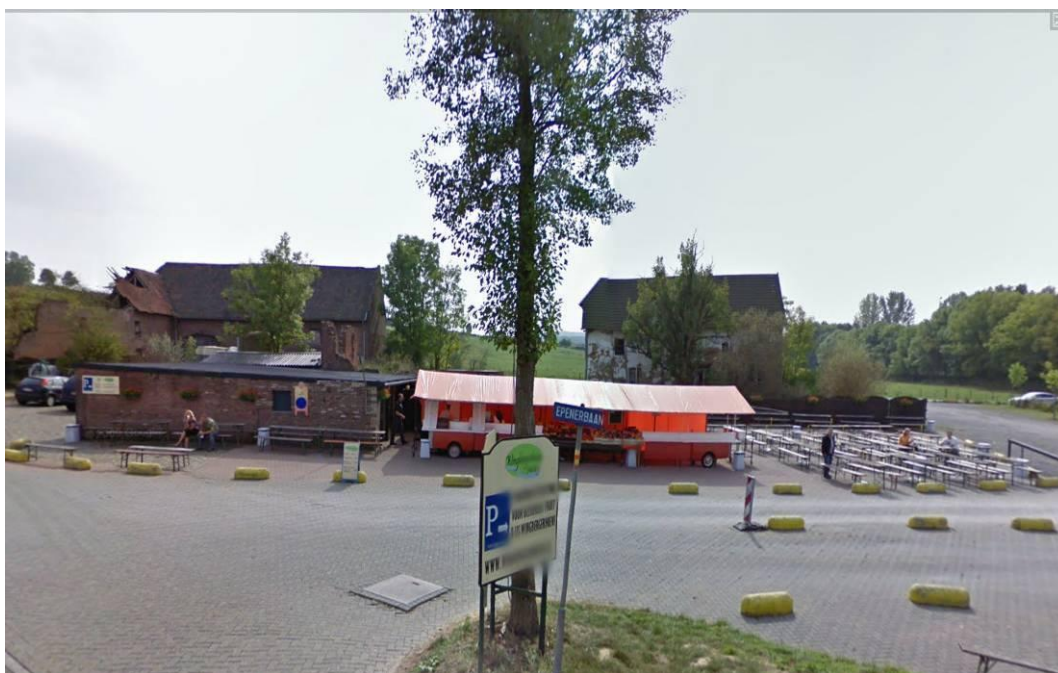


Het woonhuis heeft sinds de aanwijzing in 1967 officieel de status van Rijksmonument en is ingeschreven in het monumentenregister onder nummer 36648. Het woonhuis staat te boek als boerenhuis van vakwerk met verdieping voorzien van een zogenaamd wolfdak. Het boerenhuis dateert van XVIII en was oorspronkelijk omgracht. Het woonhuis verkeert in een slechte staat van onderhoud en heeft dringend renovatie. Op de foto ter linkerzijde is het woonhuis afgebeeld.

Ten oosten van het woonhuis bevindt zich de schuur. Ook deze schuur verkeert in een zeer slechte staat van onderhoud en is deels zelfs ingestort. De schuur is L-vormig en bestaat uit twee verdiepingen voorzien van een zadeldak. Op navolgende afbeeldingen is de schuur weergegeven.



Ten noorden van het woonhuis en schuur, vrijwel direct aansluitend aan de weg Camerig, bevindt zich het verkooppunt voor ijs en AGF. Dit verkooppunt heeft een grote aantrekkingskracht op met name toeristen. Het verkooppunt is provisorisch vormgegeven en bestaat uit een marktachtige stelling voorzien van oranje afdekzeilen. Op onderstaande foto is het verkooppunt met het daarnaast gelegen kantoortje en garage weergegeven. De foto toont het doorzicht op de overige op het terrein gelegen opstallen alsmede het naastgelegen terras en parkeerterrein ten behoeve van de verkoop van ijs en AGF.



Op het meest westelijk gedeelte van het terrein is een parkeerterrein aangelegd. Dit parkeerterrein verloopt in zuidelijke richting langs de gemeentegrens richting het sportveldcomplex van Epen. Het parkeerterrein kent een ruime maatvoering maar is niet optimaal ingericht. Middels een goede landschappelijke inpassing zou ter plekke van het parkeerterrein ook de nodige kwaliteitswinst behaald kunnen worden. Op de navolgende foto is het parkeerterrein weergegeven. Op deze foto is ook het aan het parkeerterrein grenzende terras ten behoeve van de (ijs)verkoop duidelijk zichtbaar.



Door het plangebied stroomt de Camerigerbeek. Deze beek is enkel in het zuiden en in het noorden van het plangebied waarneembaar. Het grootste gedeelte van de beek in het plangebied is overkluisd en wordt daardoor aan het zicht onttrokken. De Camerigerbeek watert af op de Geul.

De foto ter linkerzijde toont de Camerigerbeek in het noorden van het plangebied.



De Geul stroomt direct ten westen en noorden van het plangebied. De Geul heeft een belangrijk aandeel gehad in de morfologische ontwikkeling van het gebied het Geuldal. De foto ter linkerzijde toont de Geul ter hoogte van het plangebied. De op de foto zichtbare bebouwing behoort tot de Wingbergmolen (grondgebied gemeente Gulpen-Wittem).

3 Planbeschrijving

3.1 (Bouw)programma

Het plan behelst de omvorming en herstructurering van de locatie tot een landgoed. Deze omvorming zal worden vormgegeven middels meerdere (bouw)werkzaamheden:

- sloop van de bestaande garage, kantoor/magazijn en verkooppunt voor ijs en AGF;
- nieuwbouw van een brasserie/ijssalon en verkooppunt voor ijs en AGF rondom het te restaureren bakhuis ter plekke van de gesloopte opstallen;
- reconstructie, restauratie en een beperkte uitbreiding van de bestaande schuur tot verblijfsrecreatieve voorziening (recreatiewoningen);
- restauratie van het bestaande monumentale woonhuis;
- realisatie van een nieuwe (vee)stal;
- een complete herinrichting van het terrein waaronder de aanleg van parkeervoorzieningen, ontsluitingsvoorzieningen, groenvoorzieningen en de openlegging van de Camerigerbeek door het Waterschap Roer en Overmaas;
- het voorzien in een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling;
- het, los van onderhavig plan, op termijn doorontwikkelen van de tot de locatie behorende gronden ten zuiden van het plangebied tot natuur.

Op de navolgende afbeeldingen is de ontwikkeling van het plangebied weergegeven. De linker afbeelding toont een vereenvoudigde weergave van de huidige situatie en de rechter afbeelding toont de globale hoofdopzet van de eindsituatie (voor een gedetailleerde uitwerking van het exacte eindbeeld wordt verwezen naar het kaartbeeld behorende bij het landschapsinrichtingsplan zoals beschreven in de volgende paragraaf).



3.2 Ruimtelijke hoofdpzet

Sloop bestaande garage, kantoor en ijstent

Alvorens een gedeelte van het bouwprogramma kan worden gerealiseerd dienen allereerst de garage, het kantoor en de bouwkundige voorzieningen ten behoeve van de ijstent te worden gesloopt. Ter plekke van de te slopen opstallen bevindt zich tevens de ruïne van het voormalig bakhuis. Dit bakhuis zal worden gerestaureerd om als basis te dienen voor de nieuw te bouwen brasserie en verkooppunt voor ijs en AGF.

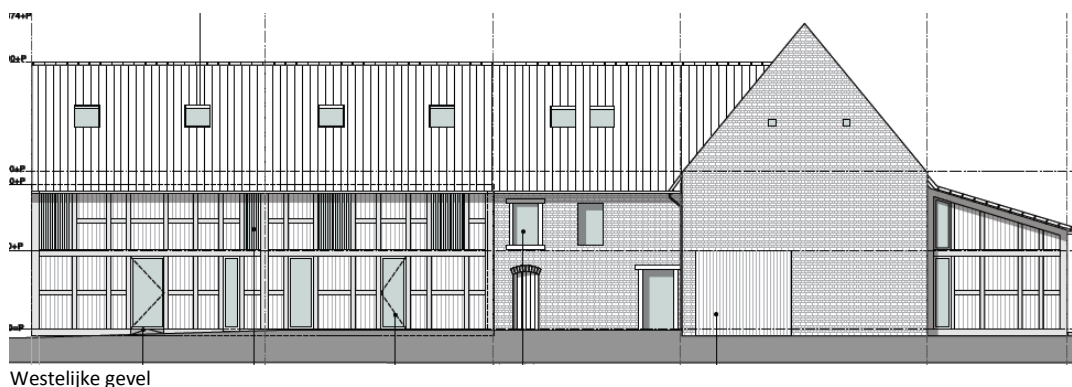
Realisatie brasserie / ijssalon en verkooppunt AGF

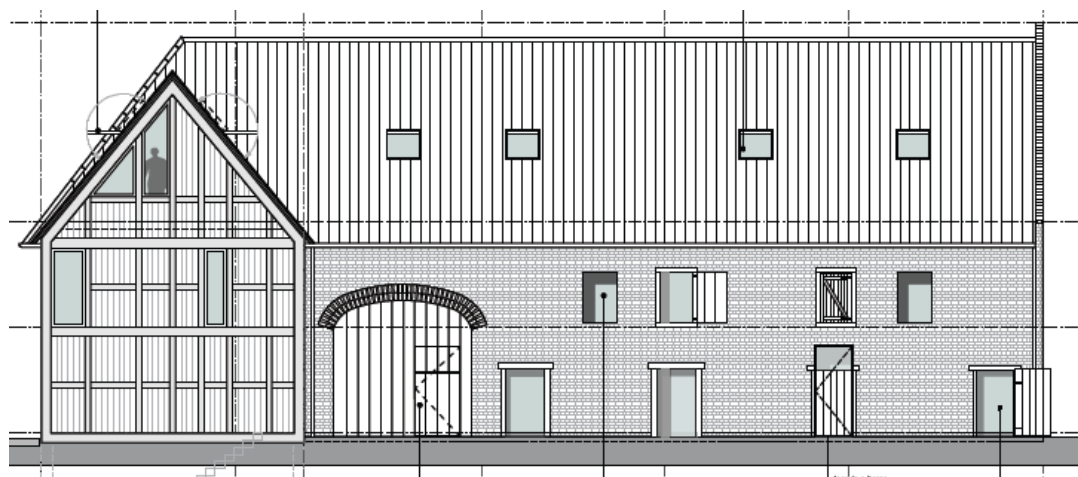
Ter plaatse van de bovengenoemde te slopen opstallen en te restaureren bakhuis zal een ijssalon annex brasserie met verkooppunt voor ijs en AGF worden gebouwd. Het te realiseren gebouw heeft een voetprint van plusminus 23 x 15 meter en zal worden geschaard rondom het voormalige en te restaureren bakhuis. Het gebouw is nog in ontwerp maar vermoedelijk zal het te herbouwen bakhuis dienst doen als keuken en wordt het noordelijk gedeelte van het gebouw gebruikt ten behoeve van de verkoop van ijs (en AGF) voor consumptie buiten het gebouw. Het zuidwestelijk gedeelte van het gebouw biedt onderdak aan de ijssalon/brasserie. Ten zuiden van de ijssalon/brasserie wordt een patio van beperkte omvang gerealiseerd. Het gebouw zal grotendeels éénlaags worden uitgevoerd en aan de noordzijde ten behoeve van de verkoop van ijs en AGF worden voorzien van een luifel. Ter plekke van het te herbouwen bakhuis zal de hoogte worden gerelateerd aan de oorspronkelijke hoogte van het bakhuis, zijnde een bouwhoogte van plusminus 6 meter. Het totale grondoppervlak van het gebouw meet plusminus 345 m². Ten westen van dit nieuwe gebouw zal evenals in de huidige situatie een terras worden gerealiseerd. Het oppervlak van het terras zal plusminus 670 m² bedragen.

Omvorming stal tot verblijfsrecreatieve voorziening (recreatiewoningen)

In het oostelijk gedeelte van het plangebied zal de bestaande en deels vervallen stal worden omgevormd tot een accommodatie ten behoeve van de verblijfsrecreatie. Het gebouw zal hierbij onderdak gaan bieden aan zes recreatiewoningen. De hoofdmassa van het gebouw zal daarbij zo veel mogelijk intact worden gelaten en waar nodig zal het oorspronkelijke gebouw worden gereconstrueerd. De zuidelijke vleugel van de stal zal aan de zuidzijde beperkt worden uitgebreid met een éénlaagse aanbouw voorzien van een kap. Een gedeelte van de noordvleugel zal tevens worden voorzien van een kelder.

De zuidelijke vleugel van te verbouwen stal meet circa 27 x 14 meter. De noordelijke vleugel meet circa 7 x 24 meter. Het totale grondoppervlak zal circa 524 m² bedragen. De bouwhoogte van de stal blijft bij de omvorming tot verblijfsrecreatieve voorziening ongewijzigd. Op de navolgende afbeeldingen is de toekomstige westelijke gevel en noordelijke gevel weergegeven:





Noordelijke gevel

Restauratie monumentaal woonhuis

Het monumentale woonhuis (Rijksmonument) zal volledig worden gerestaureerd. Deze restauratie vindt plaats binnen de bestaande bouwmassa. Enkel de kelderverdieping zal met een opslagruimte worden uitgebreid. Het gebouw meet plusminus 9,5 x 17 meter en deze maatvoering zal binnen de zichtbare onderdelen van het complex ongewijzigd blijven. Het gebouw is voorzien van een zadeldak met wolfseinden en de totale bouwhoogte bedraagt circa 11 meter.

De aanpassingen van het gebouw zullen hoofdzakelijk aan de binnenzijde plaatsvinden en richten zich op het realiseren van een meer praktische eigentijdse indeling van de woning. Wijzigingen aan de buitenzijde van het woonhuis hebben betrekking op het weer blootleggen van de vakwerkelementen aan de westgevel van het gebouw alsmede het herstellen van enkele oorspronkelijke gevelopeningen aan de zuidgevel. Deze gevelopeningen zullen ten behoeve van het vergroten van de lichttoetreding op enkele plaatsen worden vergroot. Ook in de zuidelijke kapconstructie zullen ten behoeve van de daglichttoetreding (kleine) raampartijen in de vorm van luiken en dakkapellen worden gerealiseerd. De indeling van de (vanaf de openbare weg zichtbare) noordelijke gevel en de noordelijke dakconstructie blijven volledig ongewijzigd.

Op de onderstaande afbeeldingen is de toekomstige zuidelijke gevel (linkerfoto) en de noordelijke gevel weergegeven.



Nieuwe stal

In het zuiden van het plangebied zal een stal worden gerealiseerd welke dienst zal doen als stalling voor de resterende veestapel van het oorspronkelijk op het perceel Camerig 22 gevestigde agrarische bedrijf. De stal meet circa 15 bij 25 meter en zal worden afgedekt met kapconstructie. De realisatie van de stal is noodzakelijk in verband met het agrarisch natuurbeheer van de ten zuiden en zuidoosten van de stal gelegen gronden aangeduid als 'nieuwe natuur met



mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer' en ter gedeeltelijke besteding van de agrarische productiefunctie welke thans op het perceel rust.

Parkeren

In de huidige situatie kunnen op het aanwezige parkeerterrein 128 auto's worden geparkeerd. Dit huidige terrein heeft een omvang van 3.150 m² en is gelegen aan de westzijde van het plangebied. Ter plekke van dit bestaande parkeerterrein zal een nieuw parkeerterrein worden vormgegeven.

Dit nieuwe terrein biedt plek aan 145 parkeerplaatsen en kent een ten opzichte van de huidige vormgeving enigszins langgerekttere en smallere vorm. Dit is het gevolg van het ruimte bieden aan en het ontkluizen van de Camerigerbeek. Tevens zal de nieuwe parkeervoorziening, vergeleken met het huidige terrein, veel beter landschappelijk worden ingepast en een veel groenere uitstraling krijgen door gebruik te maken van andere materialen (zie hiertoe het inrichtingsplan in de navolgende subparagraaf). Het nieuwe parkeerterrein heeft een omvang van circa 3.600 m² en zal in twee functioneel te scheiden compartimenten worden uitgevoerd. Het eerste compartiment telt 72 parkeerplaatsen. Het tweede compartiment, dat ten opzichte van het eerste compartiment afsluitbaar is, zal enkel worden gebruikt indien de parkeerdruk dit vergt, en telt 73 parkeerplaatsen. De materialisering van dit afsluitbare compartiment zal dusdanig worden gekozen en landschappelijke worden ingepast dat dit parkeerterrein, op de momenten dat het niet als parkeerterrein wordt gebruikt, nauwelijks als parkeerterrein waarneembaar is.

Ten noorden van de ijssalon/brasserie zal worden voorzien in een specifieke motorparkeerplaats voor de stalling van 12 motoren. Ten noorden van de ijssalon/brasserie zal tevens ruimte worden gereserveerd voor de stalling van fietsen. Daarnaast zullen ten westen van het woonhuis en ten oosten van de ijssalon/brasserie privé parkeerplaatsen worden aangelegd voor in totaal zes voertuigen.

De parkeerbehoefte ten behoeve van de te realiseren voorzieningen kan als volgt worden weergegeven:

		<i>eis</i>	<i>realisatie</i>	<i>Nodig</i>
	<i>aantal</i>	<i>privé en openbaar</i>	<i>privé</i>	<i>Openbaar</i>
woning	1 st.	2 pp per woning = 2 pp	6 pp	- 4 pp
<i>ijssalon/brasserie</i>	<i>360 m² bvo</i>	<i>16 pp per 100 m² bvo = 58 pp</i>		
<i>verblijfsaccommodatie</i>	<i>Max. 34 slaap-kamers.</i>	<i>1,5 pp per slaapkamer = 51 pp</i>		
Totale vraag horeca en recreatie		109 pp	145 pp	- 36 pp
totaal		111 pp	151 pp	- 40 pp

Uit bovenstaand schema blijkt binnen het plangebied een theoretisch overschot van 40 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Dit overschot is berekend op basis van kencijfers volgend uit de algemeen erkende CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering' (publicatie 182). Ten aanzien van de gehanteerde normen geldt dat de functie brasserie/ijssalon is vergeleken met de in het CROW beschreven functie restaurant en de functie verblijfsaccommodatie met de functie hotel. De ligging van het plangebied dient, in termen van de CROW-publicatie, te worden omschreven als 'niet stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. De met deze ligging corresponderende normen dienen als minimum-normen te worden beschouwd omdat de CROW-normen zijn ontwikkeld voor stedelijke en binnen de bebouwde kom gelegen gebieden en functies. Onderhavig plan ligt in het landelijk gebied, buiten de bebouwde kom. De bezoekers van het plangebied zijn, in tegenstelling tot bezoekers van stedelijke gebieden, hoofdzakelijk aangewezen op de auto als vervoersmiddel. Als zodanig dienen de parkeervoorzieningen hierop te worden aangepast en



kunnen de maximale parkeernormen van de CROW als minimum parkeernormen voor het buitengebied te worden gezien.

Ten aanzien van het theoretisch berekende parkeeroverschot kunnen nog een aantal nuanceringen worden aangebracht:

- uitgaande van de veronderstelling dat de gebruikte normen als minimum-normen moeten worden beschouwd zal het berekende overschot in de praktijk minder hoog zijn;
- gezien de grote publieksaantrekkende werking die met name de zomermaanden van de ijsverkoop uitgaat, wordt de realisatie van een overschot als dringend wenselijk beschouwd. De praktijk leert dat de huidige 128 parkeerplaatsen vaak nog ontoereikend zijn om de bezoekers goed te kunnen accommoderen;
- ten opzichte van de huidige situatie leidt het plan slechts tot een toename van 17 parkeerplaatsen voor bezoekers. De toevoeging van de verblijfsaccommodatie en de ijssalon/brasserie aan het huidige functionele gebruik van de locatie rechtvaardigt evenwel een veel grotere toename van het aantal parkeerplaatsen;
- indien er al sprake zou zijn van een overschot wordt daarmee een afwenteling van de parkeervraag ten tijde van grote drukte richting aanpalende terreinen en de openbare weg voorkomen. Dit komt de verkeersveiligheid rondom het plangebied ten goede. In de huidige situatie moet veelal (op verzoek van gemeente en politie) met verkeersregelaars worden gewerkt teneinde onveilige situaties te voorkomen.

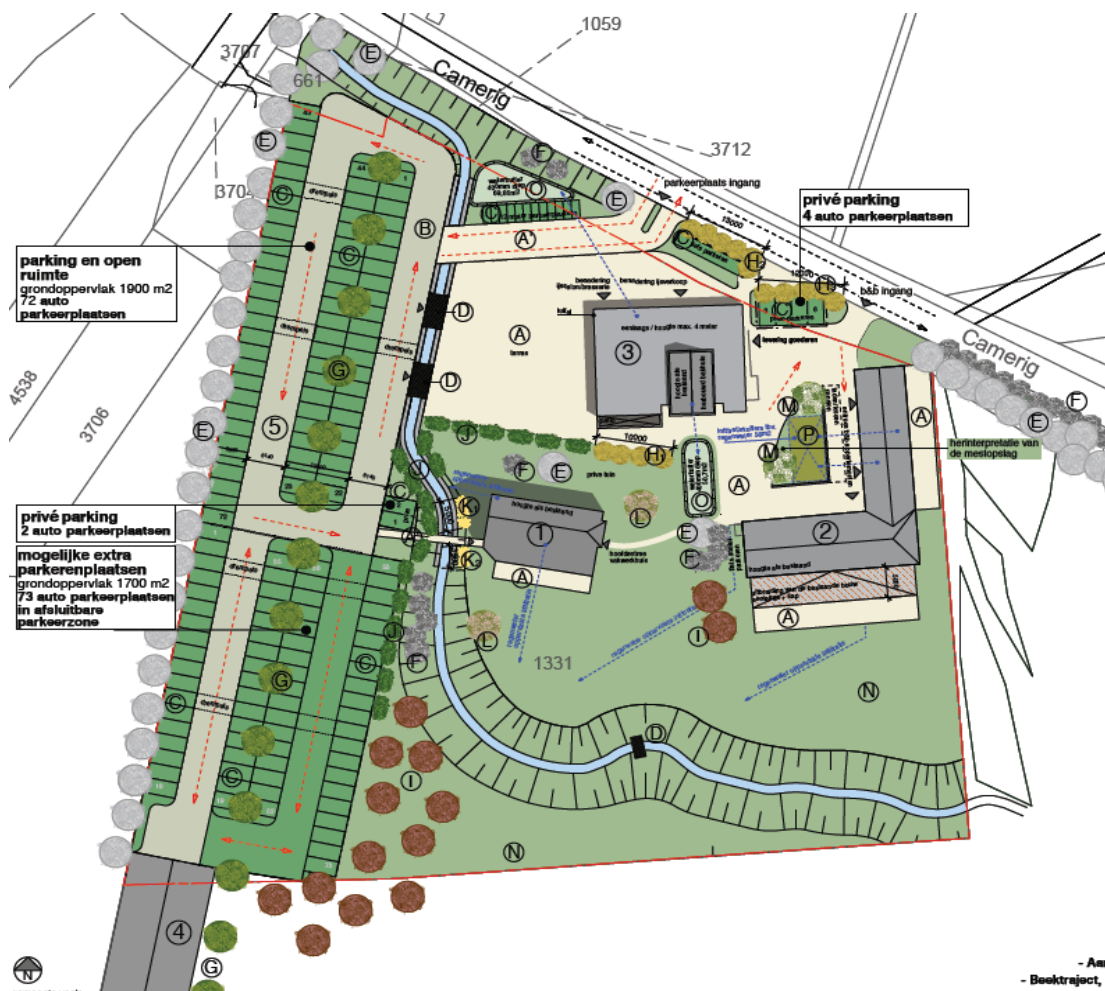
Met inachtneming van de aangebrachte nuanceringen moet geconcludeerd worden dat de 145 te realiseren parkeerplaatsen voor bezoekers als maatgevend dienen te worden beschouwd en het plan daarmee voldoet aan de geldende parkeernormen.

Landschapsinrichtingsplan

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van onderhavig plan is voorzien in een landschapsinrichtingsplan. De eis tot een goede landschappelijke inpassing komt voort uit het Intergemeentelijke Kwaliteits Menu (GKM) als gemeentelijke uitwerking van het Limburg Kwaliteits Menu (zie hiertoe paragraaf 4.2). Op basis van het GKM wordt een goede landschappelijke inpassing als één van de kwaliteitsverbeterende maatregelen gezien welke noodzakelijk zijn om de ontwikkeling van een nieuw landgoed vorm te geven. Los van het GKM is een goede landschappelijke inpassing tevens een wens van de initiatiefnemer om tot een in alle opzichten duurzame en kwalitatieve inrichting van de locatie te geraken.

Het inpassingsplan heeft als doel om de te realiseren bebouwing te harmoniseren en te integreren in de plaatselijke landschappelijke context om zodoende de locatie als een ruimtelijk en landschappelijk samenhangend geheel in te richten. Om dit te bewerkstelligen zal gebruik worden gemaakt van diverse toe te voegen groenelementen en dient de materialisatie van de locatie met beleid te worden gekozen. De navolgende afbeelding toont het ontwerp van het inrichtingsplan.





Het landschapsinrichtingsplan, dat inclusief referentiebeelden tevens als separate bijlage is bijgevoegd, laat zich op hoofdlijnen als volgt omschrijven (de letteraanduidingen corresponderen met de in het inrichtingsplan gebruikte letteraanduidingen):

- A: de terrassen welke zullen worden uitgevoerd in elementen verharding in de vorm van kasseien met voegen;
- A': de toegangsweg tot de parkeerplaatsen zal worden uitgevoerd in elementen verharding in de vorm van kasseien (kinderkopjes) met voegen met een afwijkend patroon t.b.v. de aanduiding van de autoroute;
- B: de verkeersroute op het parkeerterrein zal worden vormgegeven middels een open verharding bestaande uit grind/steenslag;
- C: de parkeerplaatsen (bestaande uit parkeerplaatsen voor auto's, fietsen en motorparkeerplaatsen) zullen worden uitgevoerd als een open verharding bestaande uit een combinatie van gras of mos met kunststof infiltratieroosters of kasseien;
- D: ten behoeve van de oversteekbaarheid van de Camerigerbeek voor voetgangers zullen tussen het terras en de parkeerplaatsen drie houten voetgangersbruggen worden gerealiseerd;
- E: op diverse plaatsen binnen het plangebied zal een nieuwe aanplant van inheemse bomen en struiken plaatsvinden, passend binnen het vegetatietype van het beekdal. In eerste instantie wordt hierbij gedacht aan de aanplant van hoogstambomen en coniferen;
- F: de op het terrein aanwezige struiken en loofbomen zullen behouden blijven. Dit geldt eveneens voor de op het terrein aanwezige coniferenhaag (G);



- H: de begrenzing van het weiland zal rondom de gebouwen worden gerespecteerd, enkel ten behoeve van de aanleg van een terras ten behoeve van de recreatiwoningverblijven en de aldaar geplande uitbreiding van het gebouw zal de begrenzing van het weiland worden aangepast. Dit geldt uiteraard ook voor de uitbreiding van de parkeerplaatsen in zuidelijke richting;

Het Waterschap Roer en Overmaas zal zorg dragen voor het ontkluizen van de Camerigerbeek. Het ontkluizen van de Camerigerbeek volgt uit de Herinrichting Mergelland Oost en vormt een belangrijk element in de definitieve ruimtelijke uitstraling van de locatie. Het inrichtingsplan anticipeert dan ook nadrukkelijk op het toekomstige tracé van de ontkluisde Camerigerbeek en er heeft afstemming plaatsgevonden over de hiertoe uit te voeren werkzaamheden.

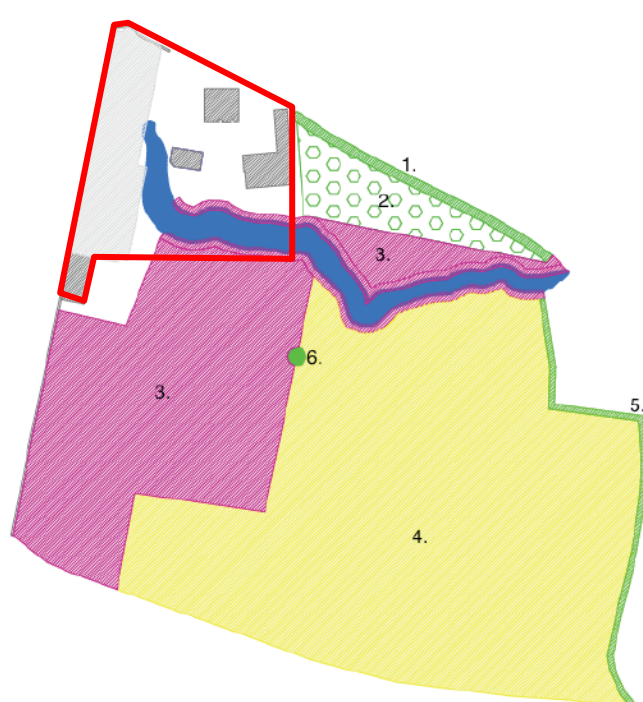
Het inrichtingsplan voorziet in combinatie met de geplande bouwactiviteiten in een kwalitatief hoogwaardige en duurzame herontwikkeling van de locatie. De aanwezige groenstructuren blijven vrijwel onaangetast en daar waar sprake is van een aantasting van die structuren (de uitbreiding van de parkeervoorziening in zuidelijke richting) wordt die aantasting dusdanig groen vormgegeven dat dit nauwelijks tot een verlies aan kwaliteit leidt. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de geplande herontwikkeling tot een dusdanige kwalitatieve en integrale opwaardering van de locatie leidt dat er, in tegenstelling tot de huidige situatie, sprake is van een ruimtelijk en landschappelijk samenhangend geheel.

Het uiteindelijke landgoed

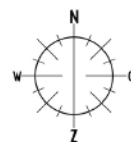
De uiteindelijke doorontwikkeling van de locatie tot een landgoed reikt verder dan het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Ook de tot de locatie behorende gronden ten zuiden van de projectlocatie zullen hierbij betrokken worden. Deze grotendeels in de EHS maar ook in de POG gelegen gronden zullen daartoe worden omgevormd tot nieuwe natuur in de vorm van kamgrasweide. Dit nieuwe natuurerrein sluit perfect aan op de provinciale ambitie om op deze plek de 'ontwikkeling van nieuwe natuur' te stimuleren. Tevens wordt voorgesteld de beekloop meer ruimte te bieden door de waterbedding uit te breiden. Hierdoor wordt de kans aanzienlijk versterkt voor de ontwikkeling van bijzondere vegetatie rondom de beekloop. Op de gronden ten oosten van de op te richten verblijfsrecreatieve voorziening zal een hoogstamfruitboom-weide tot ontwikkeling worden gebracht. De zuidoostelijk gelegen gronden zullen hun agrarische functie als onderdeel van het te exploiteren landgoed behouden. Deze gronden zullen in dienst staan van het agrarisch natuurbeheer. De hoogstamfruitboom-weide alsmede de agrarische gronden zullen worden begrensd door een robuuste aan te planten meidoornhaag.

De geschetste ontwikkeling van de gronden binnen en ten zuiden van het plangebied vormen onderdeel van een thans lopende procedure om de gehele locatie te kunnen rangschikken onder de Landgoed-Natuurschoonwet. Deze rangschikking vereist de ontwikkeling van circa 2,3 hectare bos en/of natuur op een totale oppervlakte van het landgoed van 8 hectare. Tevens moeten de landbouwterreinen op een voldoende manier omzoomd zijn met houtopstanden. Voor wat betreft de omvorming van de thans zeer extensief gebruikte landbouwgronden tot natuur geldt dat deze zullen worden omgevormd tot Kamgrasweide. Door geen gebruik te maken van bemesting en bestrijdingsmiddelen wordt er getracht de flora samenstelling te verhogen en naar een meer natuurlijk grasland te streven. In combinatie met een aangepast maai- en extensief begrazingsbeheer zal een natuurlijke vegetatie ontstaan en wordt een bijdrage geleverd aan de uitstraling van het landgoed. Op de navolgende afbeelding is de functionele indeling van de gronden behorende tot het uiteindelijke circa 8 hectare grote landgoed weergegeven. De rode omkadering geeft de globale ligging van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan weer.





- 1: Singel (bestaand)
- 2: Hoogstamfruitboom weide
- 3: Nieuwe natuur: kamgras weide en uitbreiding waterbedding (5 meter weerszijden van watergang)
- 4: Landbouw
- 5: Meidoornhaag
- 6: Solitaire boom (rode beuk)



4 Beleidskaders

4.1 Europees en Rijksbeleid

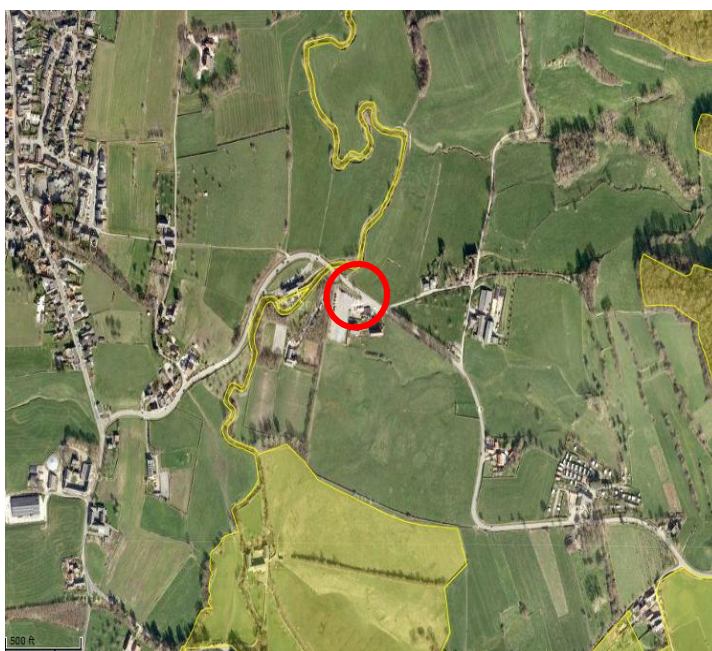
Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Gebieden door de minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000 netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.



Het plangebied is gelegen in de nabijheid van het in ontwerp zijnde Natura 2000-gebied 'Geuldal', een gebied dat zijn oorsprong vindt in het gelijknamige Habitatrichtlijngebied. Door de geringe afstand van het plangebied tot dit Natura 2000-gebied dient onderzocht te worden of het bouwplan een negatief effect kan hebben op de kwalificerende soorten of habitats in dit gebied. In paragraaf 4.5 zal hier nader op worden ingegaan. Op de afbeelding ter linkerzijde is de ligging van het Natura 2000-gebied 'Geuldal' (geel) ten opzichte van het plangebied (rood) weergegeven.



Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behoeden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009). Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Doel	Nationaal belang
1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland	1. een excellente ruimtelijk- economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's; 2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste



gebruiker voorop staat	stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem; 7. het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten; 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

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

- a. het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen, met daarin vooral nog opgenomen de volgende nationale belangen:
 1. Rijksvaarwegen;
 2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
 3. Kustfundament;
 4. Grote rivieren;
 5. Waddenzee en waddengebied;
 6. Defensie;
 7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
 8. Elektriciteitsvoorzieningen;
 9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
 10. Ecologische hoofdstructuur;
 11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
 12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
 13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
- b. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder van duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zullen worden opgenomen in het Barro. Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie) door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Een onderwerp uit het Barro dat in het kader van het voorliggende bestemmingsplan aan de orde is, is het zorg dragen voor het behoud en versterken van de cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.



Waterwet en waterbesluit

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De nieuwe Waterwet schept een kader voor de noodzakelijke modernisering van het Nederlandse waterbeheer voor de komende decennia. Door het samenvoegen van meerdere vergunningen nemen de bureaucratie en de regeldruk voor burgers en bedrijven af. De Waterwet sluit goed aan op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), waardoor de relatie met het ruimtelijke omgevingsbeleid wordt versterkt. Met één integrale wet is ook het uitvoeren van Europese waterrichtlijnen eenvoudiger geworden. Dat geldt ondermeer voor de Kaderrichtlijn Water die uitgaat van internationale stroomgebieden en watersystemen (rivieren, meren en delta's), de richtlijn over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's en de Kaderrichtlijn mariene strategie.

De Waterwet voegt acht bestaande waterbeheerwetten samen: de Wet op de waterhuishouding, Wet verontreiniging oppervlaktewateren, Wet verontreiniging zeewater, Grondwaterwet, Wet droogmakerijen en indijkingen, Wet op de waterkering, Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de 'natte' delen daarvan) en de Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte daarvan). Daarnaast is vanuit de Wet bodembescherming de regeling voor waterbodems ondergebracht bij de Waterwet.

Verdrag van Valletta

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 4.4 van deze toelichting.

Spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in de Ecologische hoofdstructuur (EHS) (Beleidskader voor compensatiebeginsel, EHS-saldobenadering en Herbegrenzing EHS)

Het doel van de 'Spelregels EHS' is om enerzijds een ontwikkelingsgerichte omgang met de EHS mogelijk te maken en anderzijds te komen tot een betere ruimtelijke bescherming van de EHS. Om de natuur in Nederland weer tot een goed functionerend netwerk te maken wordt de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangelegd, als netwerk van bestaande en nieuwe natuur. De Ecologische hoofdstructuur omvat bestaande bos- en natuurgebieden, te ontwikkelen nieuwe natuur- en beheersgebieden, ecologisch water en beken met een specifieke ecologische functie. De EHS maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke hoofdstructuur volgend uit de Nota Ruimte.

In de EHS geldt conform de Nota Ruimte het 'nee, tenzij'-principe. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang. De effecten van een ingreep zullen in dat geval wel gecompenseerd moeten worden.

De Nota Ruimte bevat daarnaast twee instrumenten om tot meer maatwerk te geraken en een ontwikkelingsgerichte aanpak in de EHS mogelijk te maken: de EHS-saldobenadering en het herbegrenzen van de EHS. Het doel van deze instrumenten is om binnen een duidelijk kader ruimtelijke ontwikkelingen in de EHS mogelijk te maken mits deze leiden tot een netto-winst voor de EHS.



'Nee, tenzij'-regime en compensatiebeginsel

Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. Indien een voorgenomen ingreep de 'nee, tenzij' -afweging met positief gevolg doorloopt kan de ingreep plaatsvinden, mits de eventuele nadelige gevolgen worden gemitigeerd en resterende schade worden gecompenseerd.

Ruimtelijke ingrepen in de EHS met significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied zijn in beginsel niet toegestaan. Zo'n project kan alleen doorgaan als er geen reële alternatieven mogelijk zijn en er sprake is van groot openbaar belang. Een initiatiefnemer moet in dat geval de negatieve effecten mitigeren (beperken van de negatieve effecten door aanvullende maatregelen te treffen) en overblijvende negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

Indien compensatie aan de orde is worden hieraan onder andere de volgende voorwaarden gesteld:

- geen nettoverlies aan waarden, voor wat betreft areaal, kwaliteit en samenhang;
- compensatie aansluitend of nabij het gebied;
- indien zowel fysieke compensatie als compensatie door kwalitatief gelijkwaardige waarden redelijkerwijs onmogelijk is, wordt financiële compensatie geboden.

Om te bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast dient de ingreep te worden afgezet tegen de in het Provinciaal Natuurbeheerplan beschreven EHS- natuurdoelen en -kwaliteiten voor het betreffende gebied.

Herbegrenzen EHS

Een herbegrenzing van de EHS kan om ecologische en niet-ecologische redenen aan de orde zijn. Indien een ingreep niet voldoet aan de voorwaarden van het 'nee, tenzij'-regime kan een herbegrenzing om andere dan ecologische redenen aan de orde zijn. Een herbegrenzing om andere dan ecologische redenen is van toepassing indien provincies met behoud van de oorspronkelijke kwantitatieve en kwalitatieve ambitie de begrenzing van de EHS om andere dan ecologische redenen wensen aan te passen om een (kleinschalige) ruimtelijke ingreep mogelijk te maken. Hiervoor gelden wel strikte voorwaarden. Zo moet de herbegrenzing leiden tot een versterking van de EHS in het betreffende gebied.

Kleinschalig herbegrenzen van de EHS om andere dan ecologische redenen dient in elk geval aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- er vindt door de ingreep slechts een beperkte aantasting plaats van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS en van de samenhang van de EHS;
- het initiatief moet uiteindelijk leiden tot een kwalitatieve en/of kwantitatieve versterking van de EHS;
- ter plekke moeten zodanige maatregelen worden genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing.

EHS-saldobenadering

In die gevallen waarbij de EHS-saldobenadering van toepassing is hoeft het 'nee, tenzij'-afwegingskader niet te worden doorlopen en is er ook geen sprake van compensatie. Bij de EHS-saldobenadering worden projecten of handelingen niet afzonderlijk, maar in combinatie beoordeeld. De projecten of handelingen moeten dan wel mede tot doel hebben de kwaliteit en/of de kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau per saldo te verbeteren. Een en ander dient te worden vastgelegd in een gebiedsvisie.

Voor een beoordeling van effecten van een ingreep op de EHS zijn de volgende aandachtspunten ten aanzien van de natuurkwaliteit van belang:

- zowel de actuele als het vastgelegde natuurdoel zijn relevant;
- natuurwaarden worden in de EHS primair afgemeten aan doelsoorten en natuurlijkheid;



- significant negatieve effecten betreffen zowel natuurwaarden als hun randvoorwaarden (ontwikkeling van natuurwaarden is onder andere afhankelijk van de bodemgesteldheid, waterkwaliteit, processen in de omgeving, minimumoppervlak en beheer);

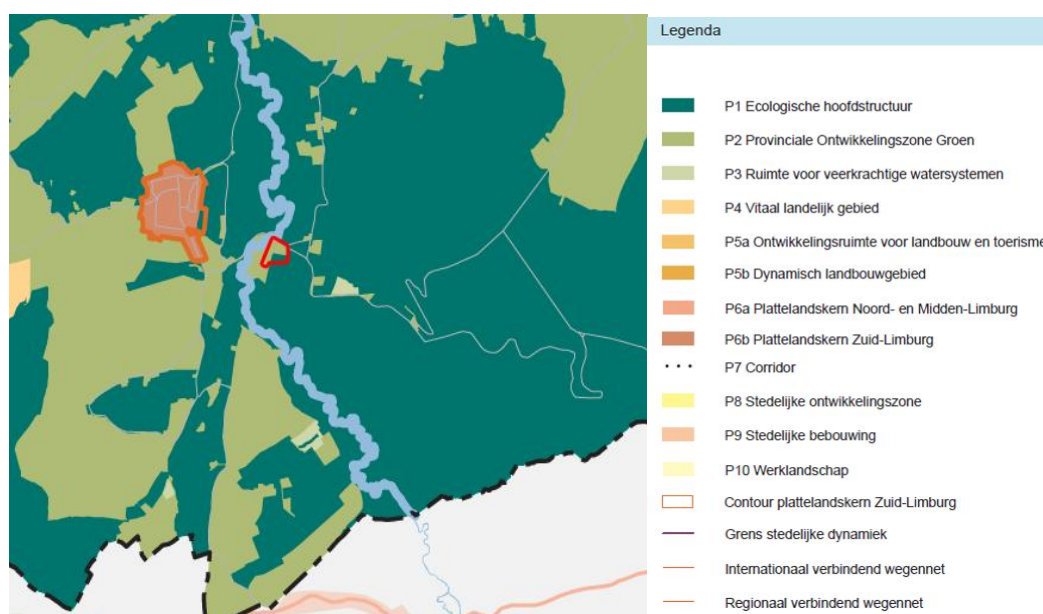
Onderhavig plan ligt slechts voor een klein gedeelte binnen de EHS. Binnen dit gedeelte van het plangebied zijn geen ingrepen gepland die de wezenlijke kenmerken van het gebied aantasten dan wel de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren. De hier geplande ingreep, het ontkluizen van de Camerigerbeek, staat juist in het teken van het behoud en doorontwikkeling van de reeds aanwezige landschappelijke en natuurwaarden en vloeit voort uit de Herinrichting Mergelland-Oost. De in het Provinciaal Natuurplan voor het gebied beschreven natuurdoelen zijn hiertoe mede leidend.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), actualisatie 2010

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is het POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. Medio 2008, 2009 en voor het laatst in 2010 zijn beperkte delen van het POL aangevuld op basis van gewijzigde beleidsstukken, waaronder POL-aanvullingen.

Op 'Kaart 1 Perspectieven' van het POL is het plangebied grotendeels aangeduid als Provinciale Ontwikkelingszone Groen (Perspectief 2). Een beperkt gedeelte van het plangebied is aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur (Perspectief 1). Op de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied (rood omlijnd kader) ten opzichte van de perspectieven weergegeven.



Uit de bij het POL behorende kaart 'Blauwe Waarden' en 'Kristallen Waarden' blijkt daarnaast dat het projectgebied onderdeel vormt van het Bodembeschermingsgebied Mergelland en dat de tot Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gronden dienen voor de ontwikkeling van Nieuwe Natuur. Eveneens ligt het plangebied grotendeels binnen de tot beekdal aangewezen gronden. Uit de bij het POL behorende kaart 'Groene Waarden' volgen geen aanvullende bijzonderheden.

Perspectief 1: EHS

De Ecologische hoofdstructuur omvat bestaande bos- en natuurgebieden, te ontwikkelen nieuwe natuur- en beheersgebieden, ecologisch water en beken met een specifieke ecologische functie (SEF-beken). De EHS maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke hoofdstructuur volgens de Nota Ruimte.

Het provinciaal beleid voor de EHS is gericht op het beschermen en realiseren van deze samenhangende robuuste structuur van grotere natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen. Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken van deze gebieden aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren geldt het 'nee, tenzij' regime. Zie hiertoe paragraaf 3.1 van dit document.

Perspectief 2: Provinciale Ontwikkelingszone Groen

De Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden alsmede het vasthouden en bergen van water in de beekdalen zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG, waarbij gestreefd wordt naar een bebouwingsarm karakter. Aanwezige toeristische voorzieningen kunnen zich ontwikkelen in combinatie met een goede landschappelijke inpassing en, indien aan de orde, het compenseren van verloren gaande omgevingskwaliteiten. Voor de borging van de kwaliteit ten aanzien van rode ontwikkelingen is een belangrijke rol weggelegd voor het Limburg Kwaliteitsmenu (zie hiertoe de volgende paragraaf).

Overige waarden

In Limburg zijn speciale gebieden aanwezig met een bijzondere milieukwaliteit of met een bijzondere gevoelige functie. Hierbij moet gedacht worden aan stiltegebieden, bodembeschermingsgebieden, de boringsvrije zone Roerdalslenk, grondwaterbeschermingsgebieden en waterwingebieden. Het plangebied vormt onderdeel van het bodembeschermingsgebied Mergelland. Binnen dit gebied wordt gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Dit betekent een extra bescherming van het grondwater en landschapselementen waarbij de concrete regelgeving is vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg. Voor wat betreft de ligging van het plangebied binnen het in het POL aangeduide Beekdal geldt dat deze gronden een belangrijke functie hebben voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Daarnaast dienen de gronden in algemene zin een ecologische en landschappelijke functie.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vormt het kader voor het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Deze beleidsregel regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel binnen de grens stedelijk dynamiek in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit.

Toepassing van het LKM is aan de orde indien de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse aanvaardbaar is. Naast een toetsing van de ontwikkeling aan de reeds eerder besproken perspectieven volgend uit het POL is van belang dat het plangebied is gelegen in het Nationaal



Landschap Zuid-Limburg. In het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is sprake van een 'ja,mits'-beleid. Bestemmingswijzigingen zijn alleen toegelaten voor zover daarbij de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt en in ieder geval niet leiden tot een uitleglocatie voor stads- en dorpsontwikkelingen of grootschalige infrastructuurprojecten. De te behouden en versterken kernkwaliteiten gelden als provinciaal belang en hebben betrekking op het reliëf, het groene karakter, de schaalcontrasten en de kenmerkende cultuurhistorische elementen.

Geconcludeerd mag worden dat het plan het reliëf ongemoeid laat. Daarnaast leidt het plan tot een versterking van de kenmerkende cultuurhistorische elementen in het plangebied en tot een betere inpassing van de bebouwde elementen in relatie tot het groene karakter van het plangebied. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Bij de discussie omtrent de toelaatbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling speelt daarnaast de aanduiding van de gemeente Vaals in het POL als speerpuntgebied voor Toerisme en recreatie een rol. Middels deze aanduiding, welke ruimtelijke niet is begrensd, geeft de provincie aan dat toeristisch recreatieve ontwikkelingen bij voorkeur in een als zodanig aangewezen gemeente dienen plaats te vinden. Daarmee geldt voor het buitengebied van deze aangewezen gemeenten een enigszins afwijkende doelstelling van het overige landelijke gebied. Bij voorkeur zou de vormgeving van deze gebieden moeten worden uitgewerkt in gemeentelijke of regionale gebiedsplannen. Voor de gemeente Vaals geldt dat men is gestart met het opstellen van een dergelijk gebiedsontwikkelingsplan maar dat de resultaten daarvan nog te prematuur zijn om bij de verantwoording van onderhavig geval te betrekken.

Geconcludeerd kan worden dat de ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse niet onaanvaardbaar is en dat het plangebied buiten een contour van een plattelandskern in Zuid-Limburg is gelegen. Dit betekent dat het planvoornemen binnen de reikwijdte van het LKM valt. Voor een uitwerking van de beleidsregel van het LKM ten behoeve van onderhavig plangebied wordt verwezen naar de volgende paragraaf inzake de Intergemeentelijke Structuurvisie.

Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Vanwege een grote mate van gemeenschappelijkheid van de (leef)omgeving, op handen zijnde demografische veranderingen binnen de regio, de wettelijke verplichting tot het opstellen van een structuurvisie en omwille van de provinciale verankering van het Limburgs Kwaliteitsmenu en hebben de gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul besloten in gezamenlijkheid een structuurvisie op te stellen. In deze structuurvisie is het ruimtelijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de drie gemeenten opgenomen voor een termijn van 15 jaar. In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen het buitengebied, waar het LKM van toepassing is, en de kernen binnen de zogenaamde rode contouren. Uitgangspunt voor het buitengebied is een zonering die is gebaseerd op geomorfologische en landschappelijke gegevenheden. Binnen deze zonering worden verschillende voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van de verschillende functies. In het buitengebied zijn met name ontwikkelingen binnen de landbouw te verwachten maar ook op toeristisch recreatief vlak zullen nog ontwikkelingen plaatsvinden met ruimtelijke consequenties. Andere ontwikkelingen zullen in het buitengebied slechts sporadisch voorkomen. De dynamiek in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen zal binnen de kernen veel groter zijn. Voor de drie gemeenten is in de structuurvisie aangegeven welke functionele en ruimtelijke ontwikkelingen nog gewenst zijn en welke niet.

Op het gebied van recreatie en toerisme wordt gestreefd naar het behoud en waar mogelijk de (selectieve) versterking van de recreatieve en toeristische functies van het buitengebied. De nadruk zal meer moeten liggen op kwaliteitsverbetering van het toeristisch product dan op alleen kwantitatieve uitbreiding van dag- en verblijfsrecreatieve functies. Voor de verblijfsrecreatie is het beleid vooral gericht op kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging en –spreiding en het beter



aansluiten op de marktvraag. De voorkeur gaat uit naar de ontwikkeling van verblijfsaccommodatie binnen de bestaande bebouwing, onder andere op (voormalige) agrarische bedrijven en binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Op het gebied van cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit geeft de structuurvisie aan dat ter bescherming van de waarden van cultuurhistorische bebouwing mogelijkheden worden geboden deze bebouwing voor andere functies aan te wenden dan waarvoor oorspronkelijk bedoeld. De ruimtelijke kwaliteit die van het totaalbeeld uitgaat, bepaalt in belangrijke mate de mogelijkheden die worden gegeven aan hergebruik van karakteristieke en monumentale bebouwing. Hierbij dient aandacht te zijn voor het herstel en de ontwikkeling van doorlopende groenstructuren en het herstel van en respect voor zichtlijnen naar historische gebouwen en naar het landschap. Gebruik dient te worden gemaakt van landschappelijke gegevenheden als het terreinreliëf, het watersysteem en de diverse waardevolle landschapselementen als ontwerpogave. Waardevolle gebouwen en elementen worden zoveel als mogelijk gehandhaafd en beschermd. Speciale aandacht vergen de grotere solitaire eenheden waartoe ook de Wingbergerhoeve gerekend mag worden. Behoud van de bebouwing en het realiseren van nieuwe passende functies zal met de ter beschikking staande middelen worden ondersteund.

Onderhavig plan is in lijn met het in de intergemeentelijke structuurvisie vastgelegde beleid. De ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve voorzieningen vindt grotendeels plaats binnen de bestaande cultuurhistorische waardevolle bebouwing en de op de locatie door te voeren functieverandering staat in het teken van het behoud van deze waardevolle bebouwing. De relatief beperkte uitbreiding van de bebouwing is noodzakelijk om de gebouwen aan de functionele eisen van deze tijd en daarmee aan de kwalitatieve marktvraag te kunnen laten voldoen. Het plan richt zich op een algehele kwalitatieve opwaardering van de locatie en de op deze locatie aanwezige bebouwing waarbij de landschappelijke gegevenheden worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.

Binnen het GMK (de in de structuurvisie beschreven intergemeentelijke uitwerking van het LKM) zijn diverse modules ontwikkeld die bepalen welke kwaliteitsbijdragen en kwaliteitsverbeterende maatregelen voor welke ontwikkeling(en) noodzakelijk zijn. De voor onderhavig plan meeste toepasselijke module is de module voor 'Nieuwe landgoederen'. Echter ook de module voor 'Gebiedseigen recreatie en toerisme' zou op onderhavig planinitiatief van toepassing kunnen zijn. De verdere kwaliteitsuitwerking beperkt zich tot de module 'Nieuwe landgoederen'.

Een landgoed is een groot stuk grond van meerdere hectares, met landerijen en tuinen en daarop een buitenplaats, landhuis, een grote boerderij, kerk of kasteel. In de structuurvisie wordt geconstateerd dat er binnen het plangebied van de structuurvisie nog niet veel landgoederen van meer recente datum zijn maar dat er wel locaties zijn, met name in de nabijheid van natuurgebieden, die geschikt kunnen zijn voor de ontwikkeling van landgoederen. De ontwikkeling van een landgoed kan ten behoeve van allerlei functies zijn waarbij telkens het rood-voor-groen-principe geldt: een rode ontwikkeling dient te worden gecompenseerd door een groene ontwikkeling.

De nadruk van het beleid voor nieuwe landgoederen ligt op het realiseren van nieuw groen waarbij de gewenste kwaliteitsbijdrage in principe op het landgoed zelf gerealiseerd dient te worden. Met name de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) en/of de kernrandzones lenen zich bij uitstek voor het realiseren van landgoederen. Behelst de realisatie van een landgoed de omvorming van bestaande (woon)gebouwen, zoals voormalige boerenbedrijven, dan geldt als stelregel dat minimaal vijf hectare nieuwe natuur dient te worden gerealiseerd. Een kwaliteitsbijdrage in financiële zin (storting in het gemeentelijk kwaliteitsfonds) is bij gebruikmaking van deze module niet voorzien.



In de Structuurvisie is beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen op basis van het GKM kunnen plaatsvinden. Voor wat betreft de ontwikkeling van Nieuwe landgoederen binnen de gemeente Vaals gelden de volgende randvoorwaarden:

- landgoederen op basis van nieuwe bebouwing worden bij voorkeur niet op de beekdalbodems, op de steile hellingen en midden in de droogdalen gesitueerd. Uitbreiding van bestaande bebouwing ten behoeve van landgoedvorming is in principe wel in alle zones mogelijk. In alle gevallen is maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering en rekening houdend met de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden noodzakelijk;
Onderhavig planinitiatief behelst, met uitzondering van de te realiseren veestal, de uitbreiding van bestaande bebouwing. Alhoewel het initiatief is gelegen in het beekdal behoort de ontwikkeling derhalve, mede met het oog de versterking van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden, tot de mogelijkheden.
- er mogen geen nieuwe landgoederen binnen gerealiseerde EHS en Natura 2000 gebieden worden gerealiseerd;
Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied maar bevat wel gronden behorende tot de EHS. De onderliggende bestemming van deze gronden is evenwel nog steeds agrarisch waarmee de EHS als niet gerealiseerd mag worden beschouwd.
- er mag maximaal één nieuwe woning worden toegevoegd binnen het landgoed;
Het planvoorstel beperkt zich tot een algehele restauratie van de reeds aanwezig woning (tevens Rijksmonument). Het plan voorziet niet in de oprichting van nieuwe woningen;
- landgoederen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd in vrijkomende bebouwing;
Met uitzondering van de te realiseren veestal en de uitbreiding van het bestaand bakhuis ten behoeve van de te realiseren brasserie/ijssalon, beperkt het plan zich tot gebruikmaking van vrijkomende bebouwing;
- als het de omvorming van een bestaand gebouw, zijnde een Rijksmonument betreft, mogen in pandig in totaal maximaal vier woningen worden gerealiseerd.
Het aanwezige Rijksmonument zal worden gerestaureerd waarbij de woonfunctie in de huidige omvang wordt bestendigd. Er zullen geen extra woningen worden gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan bovenstaande uit de Structuurvisie volgende randvoorwaarden voor toepassing van de module 'Nieuwe landgoederen'. Dit betekent concreet dat gevolg kan worden gegeven aan de ontwikkeling mits hier de volgende kwaliteitsverbeterende maatregelen tegenover staan:

- sloop van bestaande opstallen;
- landschappelijke inpassing van de ontwikkeling;
- realisatie van 5 ha nieuwe natuur.

In hoofdstuk drie van deze toelichting zijn al deze maatregelen al uitgebreid aan bod gekomen en worden hierbij als ingelast beschouwd. Om veilig te stellen dat het inrichtingsplan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd is het landschapsinrichtingsplan als kwalitatieve verplichting verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

4.3 Gemeentelijk beleid

Strategische visie Vaals 2020

In haar vergadering van 13 oktober 2010 heeft de raad van de gemeente Vaals de Strategische visie Vaals 2020 vastgesteld. Het doel van deze visie is meerledig:

- de visie schetst het gewenste toekomstbeeld van Vaals over de komende 10 – 15 jaar;
- de visie vormt een richtinggevende leidraad voor toekomstig beleid en plannen;
- de visie wordt gedragen door en uitgevoerd met de samenleving van Vaals;
- de visie is dynamisch en biedt ruimte voor de inpassing van nieuwe trends en ontwikkelingen.



De strategische visie bevat een SWOT-analyse waarmee de sterke en zwakke aspecten van de gemeenten maar eveneens de kansen en bedreigingen in kaart zijn gebracht:



De centraal geformuleerde toekomstvisie luidt als volgt: *'De gemeente Vaals anno 2020 is een aantrekkelijke woon- en leefgemeente, met een internationaal karakter dat met name op Aken is georiënteerd. De inwoners van onze gemeente merken duidelijk de voordelen van het leven in de Euregio. De dynamische leefgemeenschap bestaat uit een evenwichtig opgebouwde, zelfredzame en pluriforme bevolking, waarin de onderlinge verbondenheid groot is. De leefbaarheid van de gemeenschap en de aantrekkelijkheid van de woonomgeving wordt aangedreven door een sterke economische motor. Deze motor draait op de samenhang en kwaliteit van het unieke Drielandenpunt, het hoogwaardige buitengebied met aantrekkelijke kleine kernen en de monumentale historische kern met een attractief winkelcentrum'.*

De toekomstvisie richt zich op drie pijlers: het waarborgen van de kwaliteit van de leefbaarheid van de samenleving, het creëren van een aantrekkelijke woonomgeving en het investeren in de toeristische kwaliteit van de gemeente.

Binnen de toekomstvisie staat de leefbaarheid van de samenleving centraal: primair wil men investeren in mensen. Ondersteunend daaraan dient geïnvesteerd te worden in de aantrekkelijkheid van de woonomgeving zodat de kwaliteit van de kernen hoog kan worden gehouden. De woonomgeving zal aan kracht winnen door mogelijkheden voor een attractief



winkelcentrum te creëren. Door de aantrekkingskracht voor bezoekers en toeristen te verhogen kan de economische motor draaiende blijven en het hoge voorzieningenniveau betaalbaar. De kracht van de visie zit hem dan ook in de samenhang van deze elementen.

Het waarborgen van de leefbaarheid van Vaals wordt over drie specifieke onderwerpen vormgegeven:

- het realiseren van een evenwichtige bevolkingsopbouw met een goede balans tussen jong en oud, arm en rijk, werkenden en werkzoekenden etc. (de zogenaamde sociale stratificatie). De visie richt zich daarbij met name op het behouden van jongeren als inwoners. In het licht van de voorspelde toekomstige daling van het aantal inwoners moeten kansen benut worden vanuit de centrale ligging in de Euregio waarbij een goed vestigingsklimaat voor de inwoners en kwalitatief goede voorzieningen in de omgeving van belang zijn;
- het streven naar een sterke sociale cohesie waarin mensen voor elkaar opkomen en op hun manier participeren;
- het uitbouwen van de Euregionale oriëntatie met een beter bewustwording van de mogelijkheden die de grensligging biedt.

Het realiseren van een aantrekkelijke woonomgeving is het tweede belangrijke strategische thema dat er voor moet zorgen dat inwoners zo lang als mogelijk in Vaals blijven wonen. Daarnaast moet de kwaliteit van de woonomgeving er voor zorgen dat andere inwoners kunnen worden aangetrokken om zodoende de leefbaarheid in stand te houden. Middels het Centrumplan zal samen met partner Woningstichting Vaals worden getracht de scheefgroei in het woningaanbod zo veel als mogelijk tegen te gaan. Er zal worden gewerkt aan een opwaardering van de woonomgeving waarbij kwaliteit en duurzaamheid voorop staan. Vooral in de woonomgeving van de kern Vaals zal het historisch karakter meer tot uitdrukking moeten komen. Deze historische omgeving zal verder worden aangegrepen als basis voor een sfeervol winkel- en verblijfsgebied met een duidelijke routing geflankeerd door gezellige pleinen. De ontwikkelingen in het buitengebied concentreren zich met name op natuur en landschapsherstel. Enkel op bestaande en minder kwetsbare locaties zal bebouwing worden toegestaan. Extra bebouwing wordt enkel toegestaan ter voorkoming van een dreigende verpaupering. Als streefbeeld geldt het terugbrengen van het coulissenlandschap.

Getracht wordt de onbalans in de woningvoorraad (overaanbod aan oude goedkope huurwoningen) te herstellen door onder andere het aantrekken van andere doelgroepen. Bijvoorbeeld het aantrekken van ouderen met meer bestedingsmogelijkheden welke een positief effect kunnen hebben op de doorontwikkeling van de lokale economie. Voor deze groep zullen duurdere levensloopbestendige woningen gerealiseerd moeten worden. Essentieel is echter ook het werven en weten te binden van jongeren. Mogelijkheden hiertoe worden met name gezien in het ontsluiten van de Duitse woningmarkt aangezien in de regio Aken grote plannen worden ontwikkeld met aanvullende werkgelegenheid. Eén van die plannen, waarvoor de stad Aken niet in voldoende woonbehoefte kan voorzien, is de ontwikkeling van de RWTH-campus.

Het derde belangrijke strategische thema betreft het optimaal laten functioneren van de economische motor van Vaals: de toeristische kwaliteit. Een bloeiende toeristische sector is van groot belang voor het in stand houden van de kwaliteit van de leefbaarheid en de attractiviteit van de woonomgeving. Om de kracht van de toeristische sector in stand te houden en waar mogelijk te versterken acht de gemeente Vaals het van belang om het productaanbod en het imago van Vaals als toeristische trekpleister te verbeteren en te verbreden. De doelstelling is daarbij vooral gericht op het bereiken van meer spreiding van bezoekers in de tijd en meer toeristische bestedingen. Het aantrekken van meer bezoekers is hieraan ondergeschikt. De gemeente Vaals richt zich met name op de cultuur- en natuurminnende toerist. Een opwaardering van het Drielandenpunt tot een grensoverschrijdend park voor recreatie en natuur wordt hierbij als wenselijk beschouwd.



Uitgangspunt is vooral de kwaliteit en de onderlinge samenhang te verbeteren. Naast natuur is ook cultuur een zeer belangrijke factor in het totale toeristische aanbod.

Ten aanzien van het huidige productaanbod wordt geconstateerd dat de laatste jaren nauwelijks is geïnvesteerd in vernieuwing van de attractiviteit. Het huidige aanbod richt zich te eenzijdig op ouderen en gezinnen. De meeste verblijfsaccommodaties voldoen te weinig aan de huidige eisen van luxe, gemak en aantrekkelijkheid. De toeristische infrastructuur is verouderd en vertoont teruggang. Het verbeteren en verbreden van het imago is enkel mogelijk door het bieden van kwaliteit en wel door te investeren in de samenhang van alle onderdelen: het buitengebied, het Drielandenpunt en de historische kern Vaals. Investerings zijn noodzakelijk onder de voorwaarde dat de unieke omgeving niet te zeer wordt aangetast. Onderhavig plan vormt een dergelijke investering waarbij de unieke omgeving wordt gerespecteerd. Het plan past daarmee uitstekend binnen de uitgangspunten van de strategische visie.



5 Planbeschrijving

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Verkennd bodemonderzoek

Ten behoeve van de bestemmingswijziging en de herontwikkeling van de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Geonius Milieu B.V., Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Camerig 22 te Vijlen in de gemeente Vaals, MA-100283 versie R2, 5 maart 2012*). Doel van dit verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek), NEN 5707 (Bodem – Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem) en de NEN 5740 (Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek). In dit onderzoek worden o.a. de volgende conclusies getrokken:

- algemeen: de parkeerplaats is verhard met een laag split, waarbij plaatselijk aan het maaiveld bijmengingen aan puin zijn waargenomen. Op het overige gedeelte van het terrein zijn plaatselijk eveneens bijmengingen aan puin op het maaiveld aangetroffen. De onderzoekslocatie is gelegen binnen de invloedssfeer van de Geul;
- bodem: in de bovengrond zijn over het algemeen licht tot sterke verontreinigingen aan zware metalen aangetroffen en plaatselijk lichte verontreinigingen aan PAK en PCB. De gehalten van de meest kritische componenten (zink, lood, cadmium en PAK) zijn onder de achtergrondgrenswaarden gelegen en kunnen derhalve als gebiedseigen worden beschouwd. De aangetroffen lichte verontreinigingen kunnen binnen het kader van de Wbb als gebiedseigen worden beschouwd, dan wel worden gerelateerd aan bodemvreemde bijmengingen. Ter plaatse van de bovengrondse tank is een lichte verontreiniging aan minerale olie aangetroffen, waarbij het gehalte boven de achtergrondgrenswaarde is gelegen. In het grondwater is een gehalte aan barium aangetroffen dat de streefwaarde overschrijdt.
- Asbest in bodem: de bijmengingen aan baksteen- en betonpuin en metselpuin geven op basis van de NEN 5707 en NEN 5897 aanleiding om de onderzoekslocatie verdacht te stellen op de aanwezigheid van asbest in bodem, dan wel puin. Een nader onderzoek naar asbest in bodem heeft binnen de onderzoeksopdracht van het verkennend bodemonderzoek niet plaatsgevonden;

Verkennd onderzoek asbest in bodem en onderzoek olie Camerig 22 te Vaals, BKK Bodemadvies bv, 13041.BKK, 31 mei 2013

Uit het uitgevoerde vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek is naar voren gekomen dat er twee verdachte locaties binnen de onderzoekslocatie aanwezig zijn, namelijk:

1. Tijdens het verkennend onderzoek van Geonius zijn asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen. In het verkennend onderzoek is echter maar in beperkte mate aandacht besteed aan asbest in grond en/of puin en de werkzaamheden zijn niet conform protocollen uitgevoerd;
2. Ter plaatse van de vml. bovengrondse dieseltank is in de bovenlaag van boring 101 een gehalte aan minerale olie aangetoond. Deze olieverontreiniging kan niet direct worden gerelateerd aan de dieseltank en ligt meer in lijn van een zwaardere oliesoort.



Op basis van de bovenstaande gegevens wordt de onderzoekslocatie als asbestverdacht aangemerkt. Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank wordt de minerale olieverontreiniging ingekaderd en de omvang bepaald. Vanwege de bestemmingsplanwijziging en het feit dat niet eerder een verkennend bodemonderzoek asbest volgens de NEN5707 is uitgevoerd, wordt het gehele plangebied eerst verkennend onderzocht. Er wordt uitgegaan van een verdachte situatie. Voor wat betreft de locatie van de voormalige bovengrondse dieseltank wordt uitgegaan van een verdachte deellocatie met een plaatselijke bodembelasting waarbij de bovengrond als verdacht wordt beschouwd voor minerale olie. De uitvoering van het asbestonderzoek is gebaseerd op het onderzoeksprotocol zoals vermeld in de NEN 5707 en het onderzoek inzake de minerale olieverontreiniging conform de NEN 5740.

Conclusies

Zowel op het maaiveld als in de grond en splitverharding zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De gehanteerde hypothese 'asbest verdacht' wordt door middel van de analyseresultaten verworpen. De grond en verharding dient na dit onderzoek als onverdacht voor asbest te worden aangemerkt.

De sterke minerale olie verontreiniging ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank is niet meer aangetoond. Slechts in één van de vier boringen is analytisch een lichte minerale olie verontreiniging aangetoond. De hypothese 'verdachte locatie' wordt door de onderzoeksresultaten verworpen. Indien er nog olie in de grond aanwezig zou zijn, dan betreft dit een kleine vlek van minder dan 1 m³. Er is geen geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig.

Indien dat onderzoeksresultaten worden gecombineerd met de resultaten van het verkennend bodemonderzoek dat voldoet de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aan de huidige en toekomstige gebruiksfuncties en zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging.

Verkennend waterbodemonderzoek Camerig 22 te Vijlen, BKK Bodemadvies bv, 13139.BKK, 24 juni 2013

In aanvulling op het verkennend bodemonderzoek heeft tevens een verkennend waterbodemonderzoek plaatsgevonden op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie G nrs. 453 (ged.) en 454 (ged.) ter plaatse van het inundatiegebied van de Geul. Doel van het onderzoek is vast te stellen of de waterbodem ter plaatse van de onderzoekslocatie verontreinigingen bevat die schadelijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu in het algemeen en zodoende een belemmering of beperking kunnen vormen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Voor de onderzoekslocatie is de strategie 'oevergebied zonder bodemverwachtingswaardekaart' (OZ) uit de NEN 5720 gebruikt met instemming van het bevoegd gezag waterbodem. Binnen het inundatiegebied zijn 6 boringen geplaatst waarin de oorspronkelijke bovengrond tot 0,5 m-mv is bemonsterd voor twee analyses op het standaard analysepakket variant A in de NEN 5720. In beide mengmonsters blijkt op basis van de circulaire bodemsanering de bovengrond sterk verontreinigd te zijn met zink, matig met lood en licht met cadmium en kwik. De gemeten concentraties liggen echter onder de achtergrondconcentraties van de voormalige bodemkwaliteitskaart Geuldal en zijn daarmee gebiedseigen concentraties. De voor de onderzoekslocatie geformuleerde hypothese 'gebiedsspecifiek' wordt daarmee door de onderzoeksresultaten aanvaard.

Briefrapportage aanvullend bodemonderzoek op de locatie Camerig 22 te Vijlen (gemeente Vaals) met verwerking commentaar provincie Limburg, BKK Bodemadvies bv, projectnummer 14002, 14 februari 2014

De briefrapportage vindt zijn oorsprong in een provinciale zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan omdat een gedeelte van het terrein niet is onderzocht. Het zuidelijk gedeelte van het terrein is ten tijde van het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek niet onderzocht omdat de bestemming van dit perceelsgedeelte ongewijzigd zou blijven (Agrarisch met waarden). Gaandeweg de procedure is de bestemming evenwel gewijzigd in de bestemming 'Landgoed' zodat is besloten, in lijn met het verzoek van de provincie, om op dit gedeelte van het



terrein een aanvullend bodemonderzoek uit te voeren. Daarmee is het gebied volledig in beeld gebracht. De gemeente Vaals is akkoord gegaan met een beperkt (aanvullend) bodemonderzoek, waarvan de resultaten in onderhavig brieffrapportage zijn weergegeven. Het doel van het onderzoek is dan ook om de gemiddelde bodemkwaliteit te bepalen van het nog niet eerder onderzochte perceelsgedeelte behorende tot Camerig 22 in verband met de wijziging van de bestemming in 'Landgoed'.

Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN 5740 met de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie en conform de NEN 5707 voor wat betreft het onderzoek naar asbest in grond. De bodemkwaliteit is getoetst aan de achtergrondwaarde (AW) in de Regeling bodemkwaliteit voor generiek beleid zoals ook is opgenomen in de Nota bodembeheer van de gemeente Vaals. De conclusies van het onderzoek kunnen als volgt worden weergegeven:

- Grond: de parameters voor zink, cadmium, lood en kwik in de bovengrond overschrijden de achtergrondwaarde. Geen van de gemeten concentraties overschrijdt de indexwaardewaarde en interventiewaarden. Derhalve is er geen sprake van een ernstig geval van een bodemverontreiniging conform de Circulaire bodemsanering. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen;
- Asbest: er is geen asbestverdachte materiaal op het maaiveld en in de opgeboorde grond waargenomen. De hypothese asbest onverdacht wordt aanvaard.

De hypothese onverdacht wordt bij toetsing aan de Wbb en Bbk voor de bovengrond verworpen. In de ondergrond voldoet de bodem aan de generieke AW en hier wordt de hypothese onverdacht aanvaard. De kwaliteit van de bovengrond voldoet daarmee niet aan de toekomstige functie natuur/landschap. De gemeten waarden vormen echter geen ernstig geval van bodemverontreiniging en saneren is derhalve niet noodzakelijk en doelmatig. Bij toekomstige ontwikkelingen op dit perceelsgedeelte dient gemotiveerd te worden of de gemeten waarden een risico vormen voor het beoogde gebruik. Gezien de marginale overschrijdingen van de achtergrondwaarden zijn hiervoor geen gestandaardiseerde toetsingen voorhanden.

5.1.2 Geluid

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

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

Wet geluidhinder

Ter plekke van het plangebied geldt een snelheidsregime van 80 km/uur welke op termijn zal worden teruggebracht tot 60 km/uur. Voor wegen met een maximum snelheid van 80 km/uur geldt een geluidszone. De tot verblijfsrecreatie om te vormen stal, het op te richten gebouw ten behoeve van de brasserie en verkooppunt voor ijs/AGF alsmede de te realiseren veestal worden in het kader van de Wgh niet tot de geluidsgevoelige bestemmingen gerekend. Derhalve zijn de in de Wgh genoemde grenswaarden ook niet op deze gebouwen van toepassing.



Voor het monumentale woonhuis geldt dat dit een bestaand en bewoond woonhuis betreft. Het woonhuis zal, gezien de slechte (bouwtechnische) staat van onderhoud worden gerestaureerd met enkele bouwkundige aanpassingen om het gebouw te kunnen laten voldoen aan de eisen van deze tijd. De indeling van de gevel verandert niet, behoudens enkele aanpassingen aan de geluidsluwe achtergevel. Het gebouw blijft dienst doen als bedrijfswoning zij het niet meer voor het (voormalige) agrarische bedrijf maar nu ten behoeve van de te vormen horecabedrijven. Aan het feitelijke gebruik verandert dan ook niets.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een gezoneerd industrieterrein en is eveneens niet gelegen binnen de invloedssfeer van een spoorlijn. Onderhavig plan voldoet daarmee voor wat betreft de bestemmingsplanprocedure aan de Wet geluidhinder. Toetsing ten aanzien van de te realiseren binnenwaardenniveaus zullen, indien noodzakelijk, onderdeel uitmaken van de uiteindelijk te verlenen omgevingsvergunning.

Een goede ruimtelijke ordening

Daarnaast moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Camerig kent ter plekke van het plangebied een etmaalintensiteit van plusminus 1.700 motorvoertuigen. Op basis van telgegevens van de gemeente Vaals uit 2009 betreft dit 921 motorvoertuigen uit de richting van Epen naar Vaals en 779 motorvoertuigen uit de richting van Vaals naar Epen. Het bouwplan zal slechts leiden tot een beperkte toename van verkeer aangezien de grote publiekstrekker, de ijsverkoop, reeds een bestaande voorziening is. De toevoeging van recreatiewoningen zal slechts zeer beperkt extra verkeer genereren in relatie tot de totale etmaalintensiteiten.

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidsbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen. Hiervan kan (volgens jurisprudentie) alleen gemotiveerd worden afgeweken.

Het bouwplan behelst de oprichting van een ijssalon/brasserie alsmede de oprichting/omvorming van een gebouw ten behoeve van recreatiewoningen. Op basis van de genoemde VNG-publicatie geldt voor soortgelijke voorzieningen een aan te houden afstand van 10 meter ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen voor wat betreft het aspect geluid. Binnen een afstand van 10 meter zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen gelegen. De te realiseren horecavoorzieningen zullen daarnaast onder de werkingssfeer van het BARIM vallen. Bij een toekomstige melding van de activiteiten kan t.z.t. een akoestisch onderzoek verlangd worden om aan te tonen dat er geen directe hinder ontstaat door de activiteiten van de horecavoorzieningen. Mocht hiervan sprake zijn dan valt dit buiten de reikwijdte van onderhavig bestemmingsplan.

Op basis van de VNG-publicatie wordt geadviseerd voor het aan te leggen parkeerterrein een afstand aan te houden van 30 meter ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen. Binnen deze afstand is enkel de bedrijfswoning gelegen. Hierbij dient te worden bedacht dat het parkeerterrein juist wordt aangelegd ten behoeve van de bij de bedrijfswoning behorende voorzieningen. Daarnaast kan worden opgemerkt dat bedrijfswoningen die bij een inrichting behoren in het kader van het Activiteitenbesluit geen geluidsgevoelige objecten zijn waarvoor de grenswaarden uit het besluit gelden.

Het bouwplan wordt eveneens gerealiseerd naast een sportveldcomplex. Op basis van de VNG-publicatie dient ten aanzien van het aspect geluid een afstand van 50 meter tot een geluidsgevoelige bestemming te worden aangehouden. Binnen deze afstand van 50 meter zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen gelegen.

De VNG-publicatie adviseert ten aanzien van opstallen voor het fokken en houden van rundvee en overige graasdieren een afstand van 30 meter aan te houden. Binnen een afstand van 30 meter rondom de geplande veestal bevinden zich geen geluidsgevoelige bestemmingen.



Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor onderhavig bestemmingsplan.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007'
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- Is gelegen binnen 300 meter vanaf rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- Is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

In de voorliggende situatie is sprake van het oprichten van een ijssalon/brasserie, de oprichting van een veestal, de omvorming van een stal tot recreatiewoningen en het restaureren van een bestaande bedrijfswoning. Al deze functies worden in termen van de 'Wet luchtkwaliteit' niet gezien als een gevoelige bestemming. Tevens vindt de ontwikkeling op een grotere afstand dan de genoemde onderzoeksafstanden ten opzichte van Rijkswegen en provinciale wegen plaats. Een verder luchtkwaliteitsonderzoek kan daarmee achterwege blijven.

Niet in betekenende mate (NIBM)

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

Onderhavig plan mag gerangschikt worden als een activiteit welke in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor onderhavig bestemmingsplan.



5.2 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden bekeken of de projectlocatie binnen de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij dienen de volgende bronnen te worden onderzocht:

A. Niet-stationaire bronnen:

- transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor, water of buisleidingen;

B. Stationaire bronnen:

- omliggende inrichtingen;
- industrie.

Risicobenadering externe veiligheid

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor de omgeving aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico werd voorheen ook wel individueel risico genoemd. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt in principe op 10^{-6} per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} , geldt deze norm als streefwaarde. In zulke situaties geldt een standstillbeginsel totdat aan de norm van 10^{-6} per jaar wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-5} per jaar is eerst sprake van een dringende sanering.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute: $0,01/N^2$, waarbij N gelijk is aan het aantal dodelijke slachtoffers. Dus:

- voor tien of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan $1/10^{-4}$, oftewel een kans van één op tienduizend per jaar;
- voor honderd of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-6}$, oftewel één op een miljoen per jaar;
- voor duizend of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-8}$.

In tegenstelling tot de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico mag van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het bevoegd gezag worden afgeweken, mits er een goede reden toe is. Hierbij moet een verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd.

A. Niet-stationaire bronnen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld ("Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS)", Ministerie V&W, Tweede Kamer, 24611, nr. 2, 15 februari 1996). In deze nota is het begrippenkader ten aanzien van de risicobenadering externe veiligheid, zoals hiervoor uiteengezet, uitgewerkt. Hierin zijn tevens de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vastgelegd (zie voorgaande beschrijving).

In het Vierde Nationaal Milieu Beleidsplan (NMP-4) is een wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangekondigd. Bij deze wettelijke verankering zullen de resultaten van voormelde evaluatie worden betrokken. Tot het moment van



realisatie van deze verankering wordt in een circulaire het beleid met betrekking tot risiconormering geoperationaliseerd en verduidelijkt. Daarmee treedt de circulaire in de plaats van de hierboven omschreven Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In januari 2010 is een geactualiseerde circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd (als opvolger van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen uit 2004). De werkingsduur van deze circulaire loopt tot uiterlijk 31 juli 2012. Wanneer voornoemde wettelijke verankering wordt gerealiseerd, zal de circulaire echter worden ingetrokken.

In de circulaire is zoveel mogelijk aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarbij gaat het onder meer om:

- de uitwerking van de normen voor het plaatsgebonden risico (voorheen: individueel risico) en de toepassing daarvan;
- de wijze waarop met een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet worden omgegaan;
- het betrekken van zelfredzaamheid en hulpverlening bij de afweging van het groepsrisico;
- de vaststelling van een lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

In bijlage 5 van de Circulaire zijn de afstanden in relatie tot het plaatsgebonden risico en de vervoerscijfers van het Basisnet Weg (het Rijkswegennet) aangegeven. Ten aanzien van het groepsrisico geldt conform het bepaalde in 5.2.3 van de Circulaire dat er geen beperkingen voor het ruimtegebruik gelden indien de beoogde ontwikkeling plaatsvindt op een afstand groter dan 200 meter tot een dergelijke weg. De afstand tot de in de transportroute gevaarlijke stoffen opgenomen N278 bedraagt meer dan 4,0 kilometer. Het aspect externe veiligheid is in relatie tot de routing van gevaarlijke stoffen via de weg dan ook niet aan de orde. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoor- of waterwegen.

Buisleidingen

Het (voormalig) Ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en bijvoorbeeld woningen, scholen en ziekenhuizen. Deze afstanden staan in twee circularies van VROM: 'Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen' van 26 november 1984 (Kenmerk DGMH/B nr. 0104004) en 'Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3 categorie' van 24 april 1991 (Kenmerk DGM/SR/1221254). Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Gelijk met het Bevb is de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Deze regeling is een nadere invulling van het Bevb waarin aanwijzingen, methodieken, maatregelen en randvoorwaarden worden vastgelegd. Voorsnog geldt de Revb alleen voor hogedruk aardgasleidingen en voor leidingen met K1-, K2- en K3-vloeistoffen. Overige leidingen, zoals etheenleidingen, propeenleidingen e.d. worden in een later stadium toegevoegd.

De VROM-Inspectie adviseert naast de toetsing aan de circularies een toetsing aan regels volgens de Revb. In de brief van VROM over transportleidingen met brandbare vloeistoffen (augustus 2008) wordt geadviseerd om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1 K2 K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen kan worden gerekend met Safeti Professional, volgens de methodiek uit het RIVM rapport.

Conform opgave van de Risicokaart Nederland is het plangebied niet gelegen binnen de invloedssfeer van een buisleiding. De dichtstbijzijnde buisleiding bevindt zich op ruim 600 meter afstand (Defensie Pijpleiding Organisatie). Het plaatsgebonden risico van deze buisleiding ligt op de leiding zelf en de dodelijke effectafstand bedraagt 31 meter.

Concluderend kan worden gesteld dat niet-stationaire bronnen geen beperkingen opleveren voor de ontwikkeling van onderhavig plan.



B. Stationaire bronnen

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden gesteld voor (geprojecteerde) kwetsbare objecten ten aanzien van de plaatsgebonden risicocontouren van inrichtingen (zijnde vergunningplichtige risicovolle bedrijven). Voor de onderhavige locatie geldt dat deze, conform opgaven van de Risicokaart Nederland, niet is gelegen binnen de invloedssfeer van een inrichting.

Resumé

Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling op deze locatie.

5.3 Waterhuishouding

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

Door Heukelom Verbeek is voor onderhavig plangebied een watertoets opgesteld (Watertoets De Wingbergerhoeve, Camerig 22 te Vaals, VA-201.001, 25 november 2011). Ten behoeve van deze watertoets heeft op 15 juni 2011 en 4 juli 2011 vooroverleg met het waterschap plaatsgevonden in combinatie met een terreinbezoek. Gebleken is dat de ontkluiting van de Camerigerbeek voortvloeit uit de Herinrichting Mergelland-Oost waarbij het oorspronkelijk geplande tracé dient te worden aangepast om in combinatie met onderhavig plan te kunnen worden uitgevoerd. Het waterschap staat positief tegenover een verlegging van de Camerigerbeek naar de westzijde van de woonhuis. In het vooroverleg zijn tevens diverse afspraken op hoofdlijnen gemaakt over de mogelijkheden tot afvoer van het hemelwater: hemelwater vertraagd afvoeren naar de beek, infiltratie van het hemelwater op de open verharding ter plekke van de parkeerplaatsen en vertraagde afvoer van hemelwater van het dak van de stallen en het woonhuis via de weide naar de Camerigerbeek.

Gebiedsbeschrijving

Uit de gebiedsbeschrijving van de watertoets blijkt dat bodem uit rivierkleigronden (kalkloos) met voornamelijk lichte zavel bestaat. De gemiddelde maaiveldhoogte van het terrein bedraagt circa 115 meter +NAP en het grondwaterniveau bevindt zich in grondwatertrap V (GHG < 40 cm, GLG > 120 cm beneden maaiveld). Ten behoeve van het bodemonderzoek zijn twee peilbuizen geslagen. Hieruit blijkt dat de doorlatendheid van de gronden slecht is. Ter plekke van peilbuis twee is een (grond/hang)waterniveau geconstateerd op 2,45 meter onder maaiveld.

Het plangebied is gelegen in het Bodembeschermingsgebied Mergelland. Door de ligging binnen het bodembeschermingsgebied is de provinciale Omgevingsverordening van toepassing. Deze verordening stelt beperkingen ter bescherming van de bodem, het grondwater en de aanwezige landschapselementen zoals graften en holle wegen. Het plangebied is tevens gelegen in een beekdal. Het beleid van de provincie is er op gericht dat in beekdalen meer ruimte komt voor natuurlijke processen, waardoor meandering van beken en periodieke inundaties weer mogelijk worden, waterafvoer wordt vertraagd, wateroverschotten worden geborgen en natte natuur wordt hersteld. Het openleggen van de Camerigerbeek in het onderzoeksgebied draagt bij aan het bereiken van de provinciale doelstellingen.



Het plangebied ligt in een flauwe helling. Het westelijk plangebied is gelegen op een zwak tot matig hellend terrein met hellingpercentages tussen de 2 en 8 %, de oostzijde is vrij steil met hellingpercentages tussen de 16 en 25 %.

Watersysteem huidige situatie

In het plangebied zijn geen speciale voorzieningen aanwezig voor de afvoer van het hemelwater. Het hemelwater afkomstig van de bebouwing stroomt grotendeels vrij af in de richting van de Camerigerbeek. De rest verdwijnt in het riool. De hellingen in het plangebied lopen vanaf de bebouwing af in de richting van de Camerigerbeek. De parkeerplaats is vlak gelegen en hier infiltreert het hemelwater ter plekke. De elementverhardingen rondom de ijstent wateren grotendeels af in de richting van de Camerigerbeek.

Watersysteem, gewenste toekomstige situatie

Het watersysteem voor de toekomstige situatie wordt, conform de uitgangspunten van het Waterschap Roer en Overmaas, doorgerekend voor een 25-jaars-bui. Tevens wordt een doorkijk gegeven naar een 100-jaarsbui. De norm voor een 25-jaarsbui is 35 mm neerslag in 45 minuten. De norm voor een 100-jaarsbui is 45 mm neerslag in 30 minuten.

De te verwerken hoeveelheden oppervlak luiden als volgt:

Type oppervlak	Oppervlakte	Eenheid
Open verharding parkeerplaatsen en entree	3.791	m ²
Elementenverharding terras en centraal plein	1.990	m ²
Bebouwing	2.069	m ²

De voor de berekening te hanteren oppervlaktes kunnen als volgt worden herleid:

Type oppervlak	Oppervlakte	Eenheid	Afvoeiings coëfficiënt	Rekenhoeveelheid	eenheid
Elementenverhardingen	1.990	m ²	0,8	1.592	m ²
Bebouwing	2.069	m ²	0,9	1.862	m ²
			totaal	3.454	m ²

Uitgangspunt voor de open verhardingen is dat het hemelwater ter plekke infiltreert in de ondergrond. De hoeveelheid hemelwater op open verharding wordt daarom niet meegenomen in de hoeveelheid te verwerken hemelwater.

Berekening hoeveelheid hemelwater voor een 25-jaarsbui (35 mm in 45 minuten):

$$0,035 \text{ m} \times 3.454 \text{ m}^2 = 120,9 \text{ m}^3 \text{ in 45 minuten}$$

Berekening hoeveelheid hemelwater voor een 100-jaarsbui (45 mm in 30 minuten):

$$0,045 \text{ m} \times 3.454 \text{ m}^2 = 155,4 \text{ m}^3 \text{ in 30 minuten.}$$

Voor de hemelwaterafvoer zal gerekend worden met een te verwerken hoeveelheid hemelwater van ca. 155 m³ die valt in een half uur.

Het gewenste toekomstige watersysteem

Als uitgangspunt voor de afvoer van hemelwater wordt de voorkeursvolgorde gebruikt, zoals deze vermeld staat in het document 'Plaats voor water, implementatie van de watertoets in Limburg. Deze voorkeursvolgorde is: hergebruik, vasthouden, (tijdelijk) bergen, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en tot slot afvoeren naar het riool.



Basis gegevens:

- minimaal 155 m³ buffercapaciteit is nodig voor de opvang van de 100-jaars piekbui;
- ruimte voor oppervlakkige buffering is aanwezig ter plekke van het grasland;
- de infiltratiecapaciteit van de aanwezige bodem is gering < 0,1 m/dag;
- de planlocatie is deels gelegen in het inundatiegebied van de Geul;
- de gemiddeld hoogste grondwaterstand bedraagt < 40 cm beneden maaiveld.

Het gewenste toekomstige watersysteem laat zich op hoofdlijnen als volgt omschrijven:

Afwatering stal, woonhuis en recreatiewoningen zuidzijde

- aanleg ondiepe greppel (of afvoerleiding) langs stal en rand parkeerplaats ter voorkoming van drassige situatie in weide direct rondom de stal. Vanaf de parkeerplaats vrije uitstroom via de grasvegetatie richting de beek. Een 100-jaars bui levert bij de stal ca. 15 m³ hemelwater op;
- het hemelwater afkomstig van het dak van het woonhuis wordt via een buis onder eventuele terrassen doorgeleid. Van daaruit kan het vrij uitstromen via de grasvegetatie in de richting van de beek. Een 100-jaars bui levert bij het woonhuis ca. 6,5 m³ hemelwater op;
- het hemelwater afkomstig van de dakvlakken aan de zuidzijde van de recreatiewoningen wordt via buizen onder de terrassen doorgeleid naar de zuidelijk gelegen weide. Van daaruit kan het vrij uitstromen via de grasvegetatie in de richting van de beek. Een 100-jaars bui levert voor dit deel ca. 13,6 m³ hemelwater op.

Afwatering recreatiewoningen noordzijde inclusief binnenterrein

- het hemelwater afkomstig van het dak wordt geloosd op de verharding (ca. 7,6 m³);
- via de verharding stroomt het samen met het hemelwater afkomstig van de elementverharding (ca. 14,5 m³) richting de voormalige mestvaalt;
- de voormalige mestvaalt krijgt een representatieve groene inrichting en functioneert als waterbuffer/wadi. Voor de buffering van het hemelwater worden, indien oppervlakkige buffering niet gewenst is, infiltratiekoffers gebruikt. Vanuit deze buffering infiltreert het water in de ondergrond en wordt het water gedoseerd afgevoerd richting de Camerigerbeek. De dimensionering van de buffer/wadi wordt afgestemd op de infiltratie-/afvoersnelheid van het water, maar dient in ieder geval binnen 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn voor een 25-jaars bui.

Ijssalon/brasserie, terras en toerit

- het terras en toerit naar de parkeerplaatsen worden voorzien van kasseien met een brede voeg zodat het hemelwater eenvoudig naar de onderliggende fundering kan wegzijgen. Door de verharding aan te brengen op een fundering van aquaflo of vergelijkbaar materiaal, kan de fundering dienen als waterbuffer. Vanuit deze fundering kan het water vervolgens infiltreren in de ondergrond en via een drainagegeleiding uitstromen in de open waterbuffer bij de motor parkeerplaatsen om vervolgens vertraagd te worden geloosd op de Camerigerbeek;
- de ijssalon/brasserie watert via een leiding/molgoot af op de waterbuffer bij de motor parkeerplaatsen. Deze buffer is gedimensioneerd op het tijdelijk vasthouden van een 100-jaars piekbui van 14 m³;
- indien de fundering niet wordt gewijzigd dan dient het hemelwater (vanwege de aanwezigheid van mijnsteen en slakken) te worden afgevoerd naar een buffer. Via molgoten of een systeem met trottoirkolken wordt het afstromend hemelwater afgevoerd naar een ondergronds krattensysteem naast de beek. Vanuit deze buffer wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd naar de Camerigerbeek;



Afwatering parkeerplaatsen

- de parkeervoorzieningen worden aangelegd middels open verhardingen zodat het hemelwater ter plekke in de bodem kan wegzijgen, net als in de huidige situatie.

Voor wat betreft de gedeeltelijke ligging van het plangebied in het inundatiegebied van de Geul geldt dat de bouw van de nieuwe stal een compensatie van het verlies aan bergend vermogen vereist. Het verwijderen van de hoge rand aan de binnenzijde van de haakse bocht in de te ontluizen Camerigerbeek kan hierbij als compensatie dienen.

5.4 Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet worden aangetast en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die hiervoor in aanmerking komen, een nader onderzoek naar archeologische waarden plaatsvinden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

In april en mei 2011 is door ArcheoPro een archeologisch onderzoek uitgevoerd op het terrein Camerig 22. Het betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie. Het bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het Inventariserend Veldonderzoek heeft vervolgens tot doel om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen. Hiermee kan de vraagstelling beantwoord worden of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek en/of planaanpassing vereisen.

Het plangebied 'hoeve Winneberg' (door de huidige eigenaar aangeduid als de Wingbergerhoeve) ligt in het zuidlimburgse Geuldal tussen Epen en Camerig. De hoeve maakt deel uit van het de historische kern van het gehucht Wingberg dat als een terrein van hoge archeologische waarde op de Nederlandse monumentenkaart (AMK) staat aangeduid. Het hoofdgebouw van de hoeve is geclassificeerd als rijksmonument en dateert volgens een uitgevoerd bouwhistorisch onderzoek uit de 16e eeuw met een 18e eeuwse uitbreiding. Het hoevecomplex bestaat verder uit een voorhof met een L-vormige schuur en de ruïne van een voormalig bakhuis. Vermoed wordt dat de schuur en het bakhuis uit de 18e en de 19e eeuw dateren. Er zijn geen gegevens over bekend over oudere voorgangers van de huidige hoeve. Op basis van de algemene ontginningsgeschiedenis van het gebied rond Camerig en een document uit 1369 wordt een 14e eeuwse oorsprong mogelijk geacht. Een geomorfologische analyse van het landschap maakt aannemelijk dat het 16e eeuwse hoofdgebouw binnen het beekdal van de Geul ligt maar dat de voorhof met de beide resten van bijgebouwen langs de rand van het beekdal op de dalhellingvoet liggen. Pal ten zuiden van het boerderijcomplex ligt een kleine daluitspoelingswaaier die door twee oude meanderbochten van de Geul is aangesneden. Rondom het hoofdgebouw ligt naar verwachting een L- of U-vormige gracht. Op basis hiervan kan de hoeve Winneberg mogelijk als een *moated site* worden geclassificeerd. De gracht werd in het verleden gevoed door de Cameriger beek, die ook nu nog over het plangebied richting Geul stroomt.

Aansluitend op het bureauonderzoek is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. In totaal konden zeven boringen worden geplaatst. Twee boringen binnen de voorhof moesten vanwege een ondoordringbare verhardingslaag worden gestaakt. Hierdoor blijft onduidelijk hoe de voorhof is opgebouwd en hoe dik een eventuele recente ophogingslaag is.



De resultaten van de boringen bevestigen dat het hoofdgebouw van de hoeve Winneberg in het beekdal van de Geul ligt en omgeven wordt door een U-vormige gracht die tien tot twintig meter breed is. De gracht was maximaal één meter diep. Het lijkt alsof de smallere noordgracht op enig moment volledig is gedempt; het stratigrafisch profiel van de noordgracht wijkt duidelijk af van dat van de zuidgracht. De gracht werd in het verleden gevoed door de Cameriger beek. Typische beeksedimenten onder de grachtvulling hebben dit aangetoond. De bijgebouwen liggen op een dalhellingvoet die bestaat uit verspoelde hellingafzetting (colluvium) van circa één meter dik. Onder dit colluvium zijn afzettingen van de Geul aangetroffen. Ook de aanwezigheid van een daluitspoelingswaaier pal ten zuiden van het hoevecomplex wordt door het booronderzoek bevestigd. De dikte van deze waaier bedraagt ruim één meter; de colluviale afzettingen liggen ook hier bovenop oudere alluviale kleiafzettingen van de Geul.

Op basis van het uitgevoerde rapport heeft de gemeente Vaals geconcludeerd dat het plangebied van een dusdanige waarde is dat overal waar dieper dan 50 cm wordt gegraven archeologische onderzoek nodig is in de vorm van een opgraving, tenzij onder waarborging van het archeologisch belang pro-actieve begeleiding mogelijk is. Ter borging van de archeologische waarden is een groot gedeelte van het plangebied, in lijn met de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Vaals, voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming geldt voor gebieden welke zijn aangeduid als 'terreinen van (zeer) hoge archeologische waarde (historische dorpskernen)'. De gedeeltes van het plangebied welke niet zijn voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' hebben een dusdanige lage archeologische verwachtingswaarde dat nader archeologisch onderzoek bij bodemingrepen achterwege kan blijven.

Een opgraving of archeologische begeleiding dient enkel te worden uitgevoerd op basis van een door de gemeente Vaals vooraf goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstige grondwerkzaamheden archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Vaals.

5.5 Flora en fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en Faunawet kan zo snelesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen.

Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling, een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.



Verkennd onderzoek landschap, natuur en cultuurhistorie voor: De Wingbergerhoeve, Camerig 22, Heukelom Verbeek, VA-201.001, 13 april 2011

Door Heukelom Verbeek is een verkennd natuurwaardenonderzoek uitgevoerd gebaseerd op een op 14 maart 2011 uitgevoerd veldbezoek alsmede diverse literatuurbronnen, om inzicht te krijgen in de (mogelijke) aanwezigheid van wettelijk beschermde flora en fauna en de geschiktheid van het onderzoeksterrein voor deze soorten. De belangrijkste conclusies van het onderzoek late zich als volgt omschrijven:

- flora:
 - vaatplanten: in het onderzoeksgebied komen twee strenger beschermde plantensoorten voor, namelijk Tongvaren en Maretak (beide categorie 2: beschermd). Daarnaast valt te rekenen met de mogelijke aanwezigheid van Gewone dotterbloem, Grasklokje, Brede wespenorchis en Slanke sleutelbloem;
- fauna:
 - zoogdieren: het gebied vormt het actueel of potentieel leefgebied voor meerdere algemene zoogdiersoorten. Ten aanzien van strenger beschermde soorten (categorie 2 en 3) dient met name te worden gerekend met de mogelijke aanwezigheid van Laatvlieger, Steenmarter, Gewone dwergvleermuis en Das. Bewoonde burchten van de Das zijn in het onderzoeksgebied echter niet aanwezig; Ook valt te rekenen met de aanwezigheid van de Bosmuis en Rosse woelmuis;
 - vogels: het gebied vormt een actueel of potentieel broedgebied voor meerdere algemene broedvogelsoorten, waaronder mogelijk een soort met jaarrond beschermde nesten. Ten aanzien van broedvogels met jaarrond beschermde nesten dient in het onderzoek met name gerekend te worden met de mogelijke aanwezigheid van de Huismus;
 - amfibieën: het onderzoeksgebied vormt een mogelijk leefgebied voor één of enkele algemene amfibieënsoorten, waaronder mogelijk één strenger beschermde soort. Gerekend moet worden met de aanwezigheid van Gewone pad, Kleine watersalamander en Alpenwatersalamander;
 - vissen: in het onderzoeksgebied komen geen wettelijk beschermde vissoorten voor;
 - dagvlinders: wettelijk beschermde dagvlindersoorten komen in het onderzoeksgebied niet voor;
 - libellen: wettelijke beschermde libellensoorten komen in het onderzoeksgebied niet voor.

In het onderzoeksgebied komen voor zover bekend geen echt zeldzame soorten flora en fauna voor. Voor niet beschermde soorten en algemene soorten (categorie 1) is slechts de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora en faunawet van toepassing. De effecten van de voorgenomen ingreep op de strenger beschermde soorten komt hierna aan bod.

Behoudens de geconstateerde aanwezige of mogelijk aanwezige flora en fauna speelt ook het Rijks- en provinciaal natuurbeleid een rol (zie hiertoe ook Hoofdstuk 2). De volgende beleidsdocumenten kunnen voor onderhavig plan worden onderscheiden:

- Natura 2000: het onderzoeksgebied ligt in de directe nabijheid van het Natura2000-gebied Geuldal. Dit betekent dat de voorgenomen ingreep getoetst dient te worden aan de natuurbeschermingswet 1998;
- Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden: deze beleidsregel is van toepassing als wezenlijke kenmerken en waarden worden vernietigd en/of verstoord en/of versnipperd in één van de volgende gebiedscategorieën zonder dat zich daar via de Flora en faunawet beschermde planten- en diersoorten bevinden:
 1. EHS: voor de gehele EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe;



2. Bestaande en gerealiseerde bos-, natuur- en landschapswaarden in de POG: voor de gehele POG geldt de ontwikkelingsgerichte basisbescherming;
3. Bos, landschaps- en natuurelementen die in een vigerend bestemmingsplan reeds bescherming genieten of onder de werkingssfeer van de Boswet vallen.

Op het onderzoeksgebied is op basis van de gebiedscategorie 2 de beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden van toepassing.

- Provinciaal Natuurbeheerplan: het Provinciaal Natuurbeheerplan vormt een gebiedsgerichte uitwerking van de EHS en de POG. Per gebied is aangegeven welke natuurdoeltypen ontwikkeld kunnen worden. Het onderzoeksgebied ligt binnen het gebied ZLZ 10.33 CpA Camerig – Lousberg.

Op basis van de conclusies ten aanzien van de (mogelijke) aanwezigheid van flora en fauna en het Rijks- en provinciaal natuurbeleid dient rekening te worden gehouden met de soortgroepen flora, zoogdieren, vogels en amfibieën. Voor de niet beschermde alsook categorie 1 planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht. In het navolgende wordt de globale effectbeoordeling van de voorgenomen ingreep op de strenger beschermde flora- en fauna beschreven:

- Flora- en vaatplanten:
 - zo mogelijk behouden van de groeiplaats van Tongvaren en Maretak;
 - is behoud niet mogelijk, dan ecologische werkprotocol opstellen conform gedragscode en verplanten Tongvaren. Ontheffing is in beginsel niet nodig;
 - is behoud groeiplaats Maretak niet mogelijk dan mag de gastheer van de Maretak enkel middels ontheffing ex artikel 75 Flora- en faunawet plaatsvinden;
- Fauna – zoogdieren:
 - vleermuizen: nader onderzoek uitvoeren naar vleermuizen, zo nodig gevolgd door opstellen effectenstudie en mitigatie- en compensatieplan of mogelijk een ontheffing ex artikel 75 Flora- en faunawet;
 - steenmarter: nader onderzoek uitvoeren naar aanwezigheid Steenmarter. Is behoud van de verblijfsplaats niet mogelijk dan dient een ecologisch rapport conform de gedragscode te worden opgesteld. Ontheffing is in beginsel niet nodig;
 - das: de inrichting van het terrein dient bij te dragen aan de instandhouding van het leefgebied van de Das. Van de noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing is geen sprake;
- Fauna – broedvogels
 - werkzaamheden uitvoeren of, bij continue werkzaamheden, starten buiten het broedseizoen;
 - de aanwezigheid van de Huismus nagaan;
 - duurzame instandhouding nestelmogelijkheden Huismus;
- Fauna – amfibieën: nader onderzoek uitvoeren naar Alpenwatersalamander. Is behoud leefgebied/voorkomen verstoring Alpenwatersalamander niet mogelijk, dan ecologisch werkprotocol opstellen conform gedragscode. Ontheffing is in beginsel niet nodig.

Natuurbeleid

Omdat het gebied ligt in de nabijheid van het Natura2000-gebied Geuldal is het noodzakelijk een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 uit te voeren. In dit kader zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van het onderzoeksgebied nader onderzocht. Voor een uitwerking daarvan wordt verwezen naar het verkennend natuurwaardenonderzoek. Op basis van de spreiding van beschermde doelsoorten en habitattypen is het waarschijnlijk dat de voortoets niet leidt tot een noodzaak tot het uitvoeren van een verslechterings- en verstoringstoets, noch in de noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling en een bijbehorende vergunningplicht. Mits het onderzoeksgebied in harmonieuze samenhang met dit omringende landschap wordt ontwikkeld vindt geen aantasting plaats van de aanwezige wezenlijke kenmerken en waarden. Er bestaat in dat geval geen noodzaak tot het nemen van mitigerende en



compenserende maatregelen op basis van de beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden.

5.6 Overige milieutechnische randvoorwaarden

Geurhinder

Het bouwplan betreft de realisatie van geurgevoelige bestemmingen alsmede de oprichting van een dierenverblijf. De minimumafstand die dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten moeten aanhouden is geregeld via de Wet geurhinder en veehouderijen. Voor kleine veehouderijen (<200 stuks vee) geldt een AmvB op grond van artikel 8.40 van de Wet milieubeheer. Hieruit volgen vast aan te houden afstanden ten opzichte van de woonomgeving. Ten opzichte van verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent geldt een aan te houden afstand van 50 meter. In onderhavig geval is echter niet zozeer sprake van de oprichting van een veehouderij in termen van een agrarische productiefunctie maar van het oprichten van een dierenverblijf voor de stalling van vee ten behoeve van de begrazing van de achterliggende weilanden. Het dierenverblijf dient als zodanig voor het agrarisch natuurbeheer van het landgoed. Ter vergelijking: de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' adviseert eveneens een afstand aan te houden van 50 meter tussen een voorziening ten behoeve van een inrichting voor het fokken en houden van overige graasdieren en geurgevoelige bestemmingen.

Geconcludeerd kan worden dat zich binnen een afstand van 50 meter van de op te richten veestal geen geurgevoelige objecten bevinden. Ook is er geen sprake van de aanwezigheid van geurcontouren behorende bij bedrijven gelegen buiten het plangebied waarvan de invloedssfeer tot in het plangebied reikt. Er is derhalve geen nader onderzoek naar het aspect geurhinder noodzakelijk. De te realiseren recreatieve/horeca-achtige bestemmingen vallen onder de werkingssfeer van het BARIM zodat eventuele geuraspecten hierbinnen worden afgedekt en er ten aanzien van het bestemmingsplan geen beperkingen gelden.

Lichthinder

Het plangebied grenst aan een veldsportcomplex aan de zijde van de gemeente Gulpen-Wittem voorzien van een verlichtingsinstallatie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of deze functie geen belemmering oplevert vanwege lichthinder voor de beoogde lichthindergevoelige bestemmingen in het plangebied. Er zijn (nog) geen wettelijke normen beschikbaar voor lichthinder. Vandaar dat gebruik gemaakt wordt van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, editie 2009). Deze uitgave bevat richtafstanden voor een goede functiescheiding van functies die belemmerend voor elkaar kunnen werken. Voor sportveldencomplexen met verlichting wordt een richtafstand aangehouden van 50 meter tot gevoelige functies. De afstand van de lichtgevoelige functies binnen het plangebied tot de meest nabijgelegen lichtmast bedraagt meer dan 50 meter waarmee aan de vereiste richtafstand wordt voldaan.

Trillingshinder

Het bouwplan betreft de realisatie van trillingsgevoelige bestemmingen maar deze zijn niet gelegen in de nabijheid van functies waarvan trillingshinder te verwachten is. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.



5.7 Kabels en leidingen

Voor onderhavig plan is een Klik-melding uitgevoerd. Op basis van de aangereikte informatie kan worden geconcludeerd dat in het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig zijn welke dienen te worden voorzien van een juridisch planologische bescherming op basis van dit bestemmingsplan.



6 Planopzet

6.1 Feitelijke planopzet

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

Het voorliggend bestemmingsplan is er op gericht een basis te bieden voor het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige omgeving. Het plan bevat derhalve het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van het plangebied. De planologische regeling is vrij gedetailleerd vormgegeven om in de nodige rechtszekerheid voor belanghebbenden te voorzien. Voor wat betreft de regeling is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Vaals.

Het plangebied bevat onder andere twee enkelbestemmingen, drie dubbelbestemmingen en acht aanduidingen.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Het bestemmingsplan Camerig 22 bestaat formeel uit een verbeelding en planregels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0981.BPCamerig22-VA01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een gecombineerde digitale kadastrale ondergrond en een GBKN-ondergrond, schaal 1:1000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (SVBP 2012).

6.2.3 Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt



aangegeven hoe bij toepassing van de planregels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning voor bouwen worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan;
- overige regels: hierin worden regels gesteld met het oog op de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening en zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

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

Artikel 3: Enkelbestemming Natuur - Landgoed:

De als zodanig bestemde gronden dienen onder andere voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden in combinatie met de ontwikkeling van een verblijfsrecreatieve voorziening, een horecabedrijf, een bedrijfswoning en een verkooppunt voor AGF. Binnen deze bestemming mogen tevens agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen worden opgericht.

Artikel 4: Enkelbestemming Water:

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die zijn bestemd voor de natuurlijke afvloeiing en berging van water.



Artikel 5: Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2:

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de gronden die dienen ter bescherming en instandhouding van archeologische waarden en oudheidkundig waardevolle elementen en in het bijzonder voor gebieden van zeer hoge waarde en terrein van hoge waarde, historische dorpskeren. Binnen de als zodanig bestemde gronden is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 50 cm onder maaiveld en een verstoringsoppervlak van meer dan 100 m².

Artikel 6: Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6:

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de gronden die dienen ter bescherming van en instandhouding van archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met lage archeologische verwachtingen maar met een kans op een bijzondere dataset. Binnen de als zodanig bestemde gronden is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 50 cm onder maaiveld en een verstoringsoppervlak van meer dan 1.000 m².

Artikel 7: Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 7:

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de gronden die dienen ter berbescherming van en instandhouding van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met lage archeologische verwachtingen. Binnen de als zodanig bestemde gronden geldt een algehele vrijstelling voor nader onderzoek.

Artikel 8: Dubbelbestemming Waterstaat – Waterbergingsgebied:

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de gronden welke tevens dienen ter inundatie van de Geul.

Artikel 9: Dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen:

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone behorende bij de waterlopen. Deze beschermingszone dient primair voor de bescherming en het onderhoud ten behoeve van de aan de zone grenzende watergang.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp van dit bestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden. De ontvangen reacties zijn opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting. In onderstaand schema zijn de reacties alsmede het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan weergegeven.

Instantie en reactie	Standpunt gemeente
Brandweer Zuid-Limburg	
Het plangebied is niet gelegen binnen het effectgebied van een in het kader van de externe veiligheid relevante risicobron en qua bereikbaarheid van de locatie wordt geen adviesnoodzaak gezien.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
Waterschap Roer en Overmaas	
• Na ontkluizing en inpassing van de Camerigerbeek conform het inrichtingsplan door de Landinrichtingscommissie Mergelland–Oost zal het beheer aan het waterschap worden overgedragen. Het onderhoud van de brug/verkeersovergang zal worden overgedragen aan belanghebbende. • Het plan voldoet aan de uitgangspunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer en aan de richtlijnen voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen. • Voor de realisatie van een oversteekplaats / voetgangersbrug is een vergunning in het kader van de Waterwet noodzakelijk.	• De reacties worden voor kennisgeving aangenomen en waar nodig teruggekoppeld met initiatiefnemer.



7.2.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Camerig 22' heeft met ingang van 8 november 2013 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon eenieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Vaals kenbaar maken. De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden conform de eisen die de wet daaraan – in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht – stelt. De kennisgeving is op 8 november 2013 gepubliceerd in de Staatscourant. Tevens heeft publicatie plaatsgevonden in het plaatselijk Vaalser Weekblad en heeft elektronische kennisgeving plaatsgevonden op de website van de gemeente Vaals.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend die allen binnen de daarvoor geldende termijn zijn ontvangen en derhalve ontvankelijk zijn. Voor een weergave van de zienswijzen alsmede de gemeentelijke reactie op deze zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.



8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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



Bijlage 1 Reacties vooroverleg



Bijlage 2 Zienswijzennota

