



Onzelievevrouwestraat 2  
6004 AC Weert

Postbus 10258  
6000 GG Weert

0495-794511

[info@grootsinadvies.nl](mailto:info@grootsinadvies.nl)  
[www.grootsinadvies.nl](http://www.grootsinadvies.nl)

ontwerpbestemmingsplan

**Maaseikerweg 280**

Identificatienummer: NL.IMRO.0988.BPMaaseikerwg280-ON01

Fase: ontwerp

Versie: v3

## Toelichting

## Inhoudsopgave

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 INLEIDING .....</b>                                              | <b>5</b>  |
| 1.1 AANLEIDING EN DOEL .....                                          | 5         |
| 1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....                             | 5         |
| 1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....                                     | 6         |
| <b>2 PLANBESCHRIJVING .....</b>                                       | <b>7</b>  |
| 2.1 BESCHRIJVING PROJECTLOCATIE.....                                  | 7         |
| 2.2 BESCHRIJVING PROJECT.....                                         | 9         |
| 2.3 ONTSLUITING EN PARKEREN.....                                      | 10        |
| <b>3 BELEIDSKADER .....</b>                                           | <b>11</b> |
| 3.1 RIJKSBELEID .....                                                 | 11        |
| 3.2 PROVINCIAAL BELEID .....                                          | 12        |
| 3.3 GEMEENTELIJK BELEID.....                                          | 14        |
| <b>4 MILIEU EN ARCHEOLOGIE.....</b>                                   | <b>17</b> |
| 4.1 BODEM.....                                                        | 17        |
| 4.2 GELUID .....                                                      | 17        |
| 4.3 LUCHTKWALITEIT.....                                               | 18        |
| 4.4 EXTERNE VEILIGHEID .....                                          | 18        |
| 4.5 WATER .....                                                       | 19        |
| 4.6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....                               | 20        |
| 4.7 MILIEUZONERING .....                                              | 24        |
| 4.8. GEURHINDER .....                                                 | 24        |
| 4.9 NATUUR, FLORA EN FAUNA.....                                       | 25        |
| <b>5 BESTEMMINGSPLAN .....</b>                                        | <b>27</b> |
| 5.1 ALGEMEEN .....                                                    | 27        |
| 5.2 TOELICHTING OP REGELS .....                                       | 27        |
| 5.3 TOELICHTING OP VERBEELDING .....                                  | 29        |
| <b>6 UITVOERBAARHEID.....</b>                                         | <b>30</b> |
| 6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....                                 | 30        |
| <b>7 HANDHAVING .....</b>                                             | <b>31</b> |
| 8.1 INLEIDING .....                                                   | 31        |
| 8.2 UITVOERING HANDHAVINGSTOEZICHT.....                               | 31        |
| 8.3 OVERGANGSRECHT .....                                              | 32        |
| 8.4 VOORLICHTING .....                                                | 32        |
| 8.5 SANCTIONERING .....                                               | 32        |
| <b>8 PROCEDURE .....</b>                                              | <b>33</b> |
| <b>BIJLAGE.....</b>                                                   | <b>34</b> |
| 1. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN COMPENSATIE MINICAMPING 'DE TOERIST' |           |
| MAASEIKERWEG 280, WEERT, 10-10-2014 .....                             | 34        |
| 2. BODEMONDERZOEK; VERSA BODEMADVIES, 14.P014.R01, 21-11-2014.....    | 36        |

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 3. WATERPARAGRAAF (AANV); VERSA BODEMADVIES, 14.P014.R02, 3-12-2014 ..... | 38 |
| 4. NATUURWAARDENONDERZOEK; M&A ADVIES, 214-WMA280-NW-V1, 11-7-2014 .....  | 40 |

## 1 Inleiding

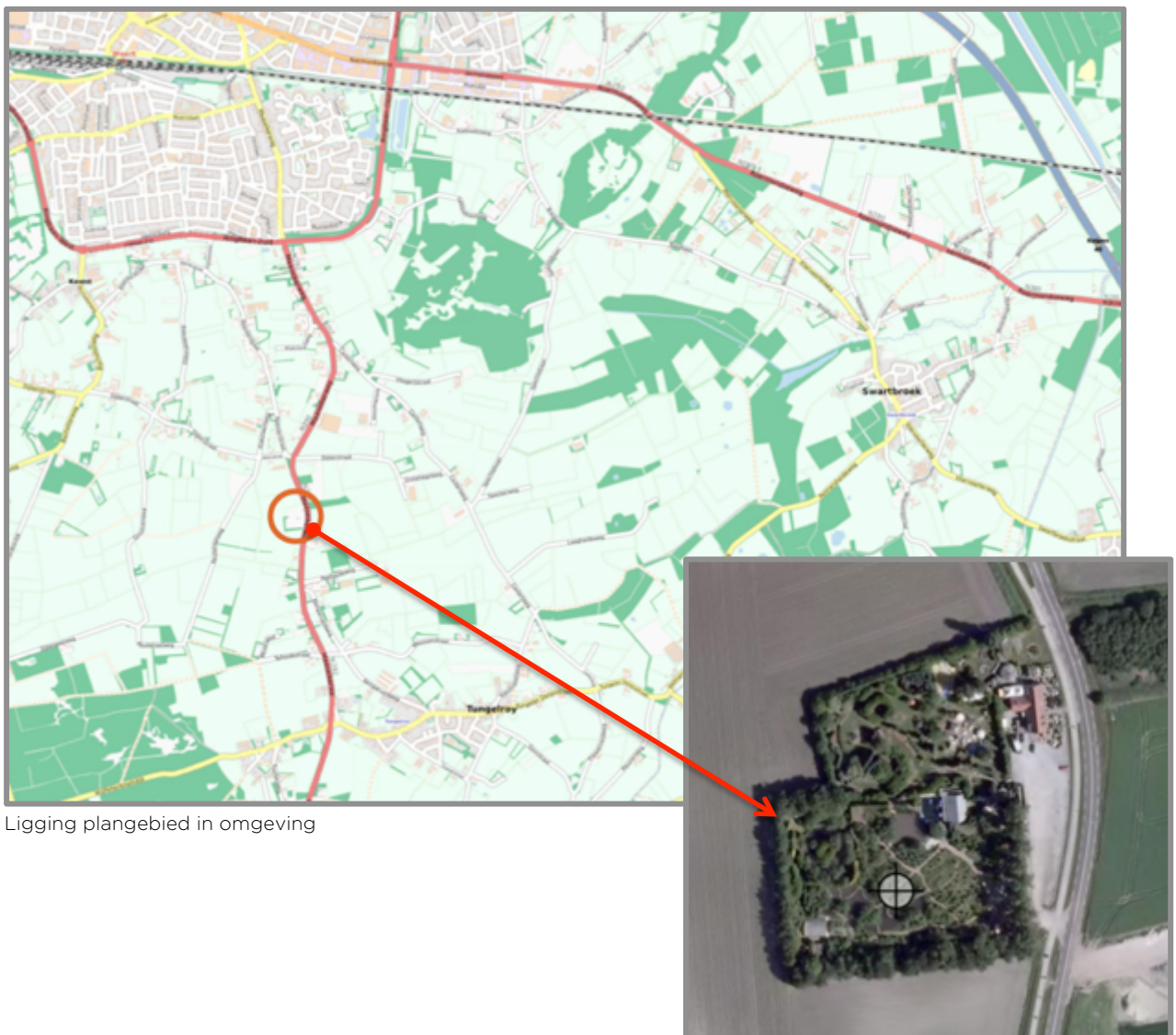
### 1.1 Aanleiding en doel

Op 18 maart 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert besloten om in principe, en onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de realisatie van een minicamping op het perceel Maaseikerweg 280 te Weert. Dit middels een partiële herziening van het vigerend bestemmingsplan.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen tussen Weert en Tungalroy en betreft het perceel naast de horecagelegenheid "De Toerist" aan de Maaseikerweg 280 te Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie AD, nummer 330 (gedeeltelijk). Ten noorden van het plangebied ligt een midgetgolfterrein.

In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Ligging plangebied in omgeving

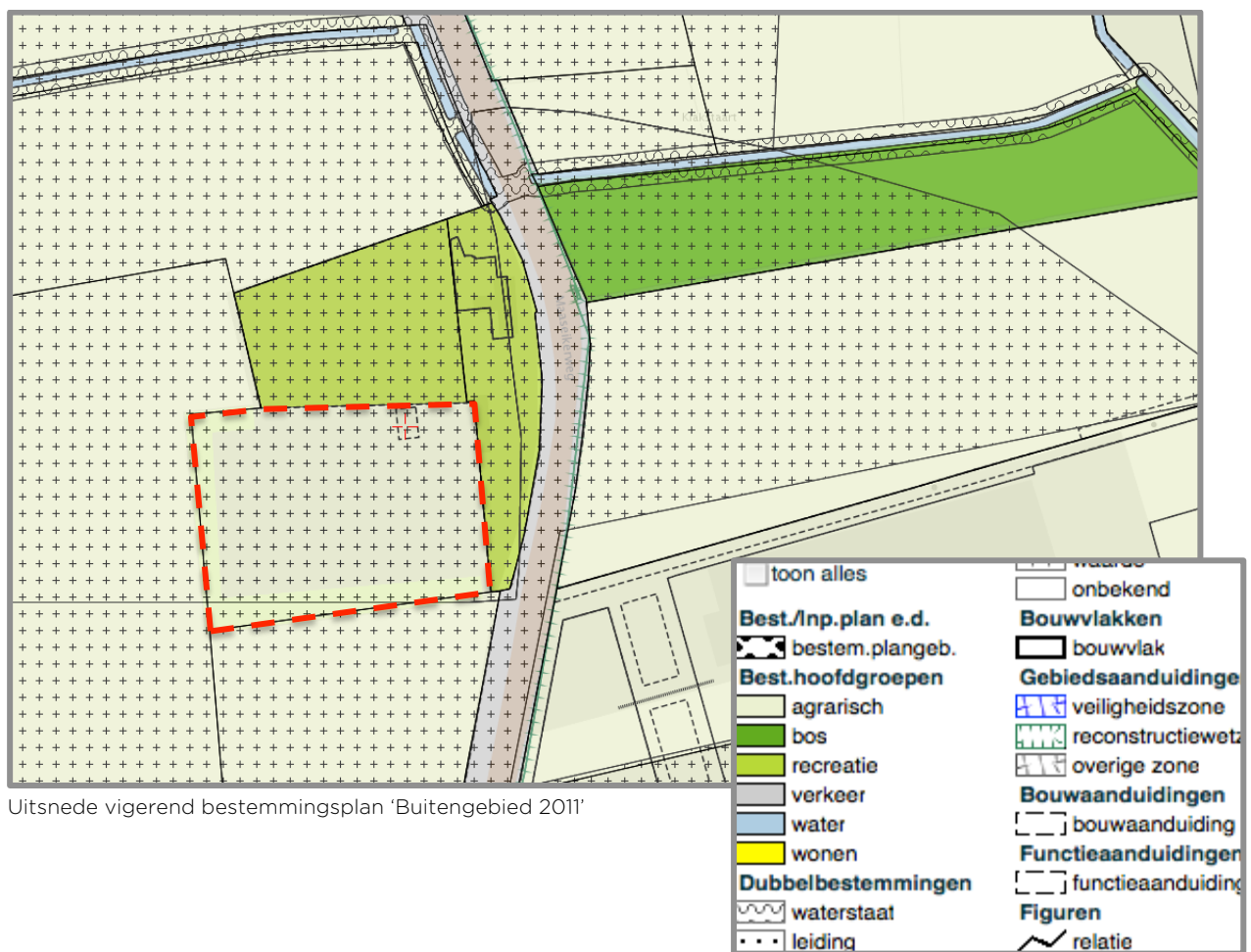
Luchtfoto situatie 2008

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige perceel is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011". Dit bestemmingsplan is op 26 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Weert.

Het perceel waarop de minicamping is geprojecteerd, heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' en tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog'. Een klein gedeelte van het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog'. De bestaande paardenstal heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuur'.

Binnen deze bestemming en aanduiding is de realisatie van een minicamping en het gebruik van de bestaande paardenstal als ontvangsthal en douche/toiletruimte niet toegestaan. Het initiatief is derhalve in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Er zijn geen relevante binnenplanse afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Beschrijving projectlocatie

In het pand aan de Maaseikerweg 280 is de horecagelegenheid “De Toerist” gevestigd. Achter de bebouwing ligt een midgetgolfterrein. Op het terrein ten zuiden hiervan is de minicamping geprojecteerd. In de directe nabijheid van het perceel ligt een recreatieve fietsroute (fietsroute knooppunt 83, hoek Maaseikerweg/Telheidestraat, en knooppunt 79, Dijkerakkerweg/Dijkerstraat).



Bestaande situatie

Het terrein waarop de minicamping is geprojecteerd, is in het verleden in gebruik geweest als voetbalveld en later zijn er waterpartijen gegraven. Deze waterpartijen zijn vervolgens weer met grond aangevuld waarbij het gehele terrein is ingericht als een recreatieve tuin met wandelpaden, prieeltjes, zwemvoorziening etc. Vanaf circa 2003 is aan het terrein geen aandacht meer besteed waardoor een verwilderde en verpauperde situatie is ontstaan. Rondom het terrein ligt een groensingel, onder andere bestaande uit populieren, dennen en coniferen. Het groen op het binnenterrein betreft voornamelijk coniferen, dennen, bamboe en “tuinplanten”. Ter beeldvorming wordt verwezen naar de foto’s op de volgende pagina.

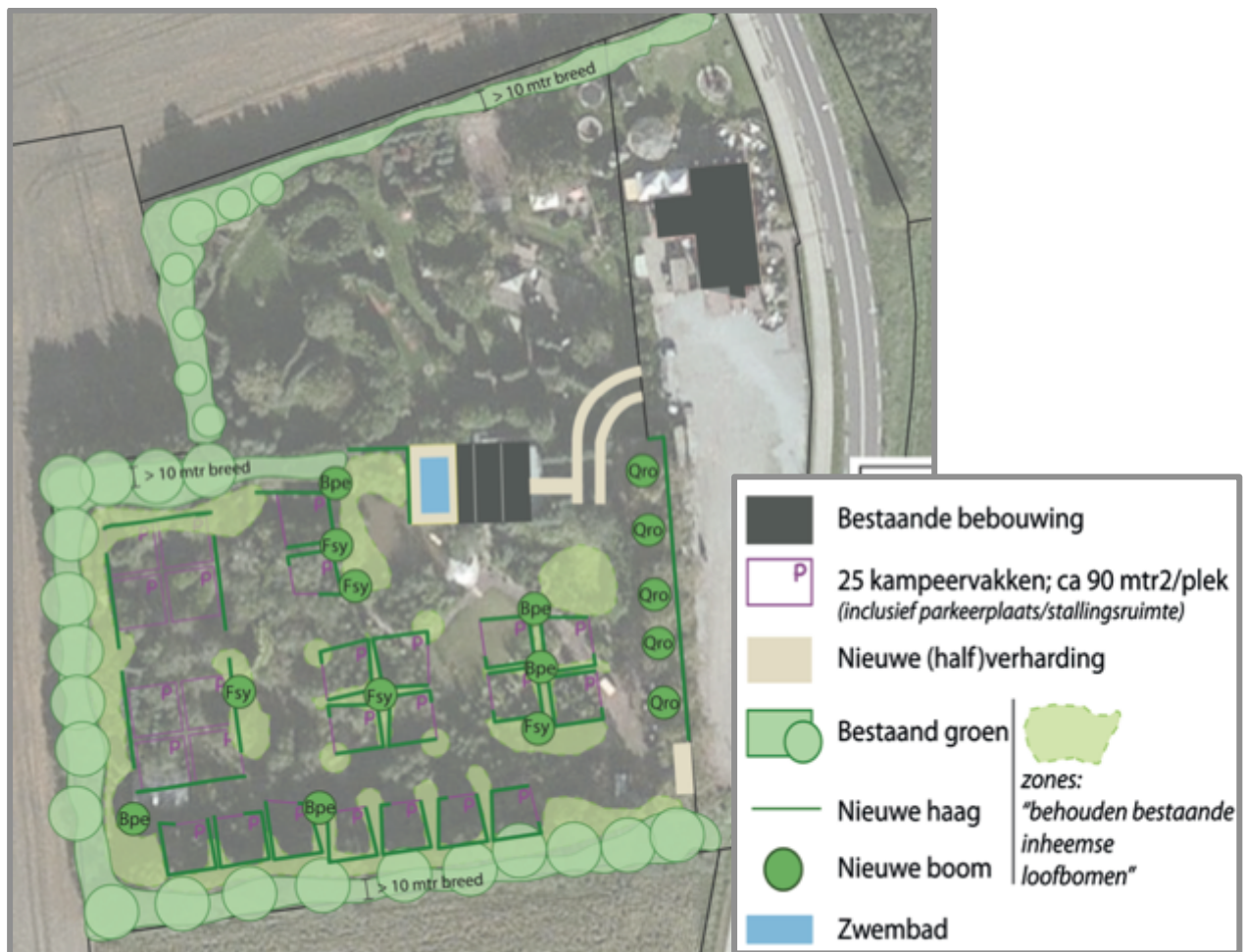


Foto's planlocatie

## 2.2 Beschrijving project

Het voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een minicamping met maximaal 25 kampeerplaatsen. De bestaande paardenstal aan de voorzijde van het perceel wordt ingericht als centrumgebouw met daarin de ontvangsthal, receptie en douche/toiletruimte. De bestaande zwemvoorziening wordt opgewaardeerd tot een zwembad (onoverdekt) met een omvang van circa 50 m<sup>2</sup>. De minicamping zal de reeds aanwezige recreatieve functies (café/restaurant, midgetgolfterrein) versterken. Het kampeerterrein is enkel tijdens het kampeerseizoen, dat loopt van 15 maart tot 1 november, geopend. Buiten dit seizoen zijn op het terrein geen kampeermiddelen aanwezig.

Het volledige terrein wordt grondig opgeschoond middels het verwijderen van de achtergebleven materialen, prieeltjes, etc. Het op het binnenterrein aanwezig groen wordt verwijderd. Dit groen bestaat hoofdzakelijk uit coniferen, dennen, bamboe en tuinplanten. Zo mogelijk blijven enkele inheemse loofbomen/boomgroepen behouden. Voorts zal het binnenterrein grotendeels worden ingezaaid met gras. De kampeerplaatsen (9 x 9 m) worden gecreëerd middels het aanplanten van hagen en bomen. Om de kwaliteit van de bestaande groensingel rondom het terrein te verbeteren, wordt het inheems plantgoed (o.a. dennen, coniferen) vervangen door bosplantsoen met een minimale breedte van 10 meter. Zodoende ontstaat een robuuste, dichte singel rondom het perceel die wat betreft uitstraling en sortiment beter in het omliggende landschap zal passen. De bestaande populieren aan de naar de weg gekeerde zijde worden vervangen door 5 beukenbomen die samen met de aan te planten Limburgse haag een groene afscherming vormen tussen de camping en de Maaseikerweg.



Inrichtingsplan nieuwe situatie

### 2.3 Ontsluiting en parkeren

De minicamping wordt ontsloten middels het aangrenzende parkeerterrein (behorende bij de horecavoorziening “De Toerist”). Het parkeerterrein wordt voorts ontsloten via de Maaseikerweg. De verkeersintensiteit op de Maaseikerweg is reeds zodanig, dat de realisatie van een minicamping met maximaal 25 kampeerplaatsen niet tot een onevenredige toename zal leiden. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het gebruik van het kampeerterrein is beperkt tot het kampeerseizoen. In de wintermaanden is daarom geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Om mogelijke opstoppen op de Maaseikerweg te voorkomen, is de toegang vanuit de parkeerplaats naar het kampeerterrein op het noordelijk deel van het perceel gesitueerd. Zodoende wordt bij een eventuele piekbelasting (gelijktijdige aankomst) ruimschoots voorzien in de benodigde opstelruimte voor de komende kampeergasten: bij drukte kan men langsparkeren op het parkeerterrein van restaurant de “Toerist” waar momenteel sprake is van een overcapaciteit.

De uitrit van het kampeerterrein is voorzien op het zuidelijk deel van het terrein. Vanuit deze zijde bestaat een goed overzicht op de beide rijrichtingen van de Maaseikerweg.

De Parkeerbeleidsnota 2006 van de gemeente Weert heeft hoofdzakelijk betrekking op het centrumgebied en de woonwijken rondom het centrum. Er worden dan ook geen normen gegeven ten aanzien van kampeerterreinen. Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen is daarom aansluiting gezocht bij de CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012). De parkeernorm voor een kampeerterrein bedraagt minimaal 1,1 parkeerplaatsen per standplaats. Dit is inclusief bezoekersparkeren.

Ten behoeve van de onderhavige minicamping dienen derhalve ( $25 \times 1,1$ ) 27,5 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. De kampeerplaatsen bedragen circa  $81 \text{ m}^2$  per vak. Uitgangspunt is dat de auto's op de kampeerplaats worden geparkeerd. De resterende 2,5 parkeerplaatsen worden nabij de ontvangstruimte gerealiseerd. Hierin kan op het terrein, met een totale oppervlakte van circa  $9.500 \text{ m}^2$ , ruimschoots worden voorzien.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2080 (middellange termijn). In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Zo is in de SVIR vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor de programmering van verstedelijking. Zij zorgen voor een (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn, namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor deze drie hoofddoelstellingen zijn de onderwerpen van nationaal belang genoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen zijn nader uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op rechtstreekse doorwerking van de nationale belangen in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Over de volgende onderwerpen zijn in het Barro regels opgenomen:

- Project mainportontwikkeling van Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond rijksvaarwegen;
- Verstedelijking in het IJsselmeer;
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het Barro.

### Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen.

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. De ladder bestaat uit drie treden. De eerste trede betreft het in beeld brengen van de regionale behoefte aan een gewenste ontwikkeling (bijvoorbeeld voor woningen, winkels, kantoren, etc.). Uitsluitend als die regionale behoefte is aangetoond, mag de tweede trede richting een ruimtelijk besluit worden genomen. Bij de tweede trede hoort de onderzoeksverplichting of binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden, bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie. Uitsluitend nadat gebleken is dat dit niet mogelijk is, mag de derde trede genomen worden, voor mogelijk een locatie buiten bestaand stedelijk gebied, mits die passend ontsloten is.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling onder het regime van artikel 3.1.6 tweede lid Bro valt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro wordt de definitie van een stedelijke ontwikkeling gegeven: ruimtelijke ontwikkelingen van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het voorliggend plan voorziet in de realisatie van een minicamping in het buitengebied. Het betreft geen stedelijke voorziening en is bovendien te kleinschalig om aangemerkt te worden als een stedelijke ontwikkeling. De zogenoemde SER-ladder is derhalve niet van toepassing.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### *3.2.1 POL2014*

Op 12 december heeft Provinciale Staten het POL2014, met bijbehorende plan-MER, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Dit als onderdeel van een integrale omgevingsvisie.

Om recht te doen aan de variatie in omgevingskwaliteiten worden in dit POL zeven, globaal afgebakende, gebiedstypen onderscheiden. Binnen het bebouwd gebied zijn dat de zones: bedrijventerrein, overig bebouwd gebied en stedelijk centrum. In het landelijk gebied gaat het om de zones goudgroene natuurzone, zilvergroene natuurzone, bronsgroene landschapszone en buitengebied.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het landelijk gebied, gebiedstype 'buitengebied'. Dit zijn alle gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter, m.u.v. de goudgroene natuurzone, zilvergroene natuurzone en bronsgroene landschapszone. Ter beeldvorming wordt verwezen naar onderstaande afbeelding.



Uitsnede kaart 1: Zonering Limburg (steraanduiding is planlocatie)

Verbreiding van de land- en tuinbouw met niet-agrarische nevenfuncties draagt bij aan een vitaal landelijk gebied. De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische activiteit(en) dienen te worden afgestemd op de regionale behoefte aan bijvoorbeeld verblijfsrecreatie en de bestaande gebiedskwaliteiten.

Het landelijk gebied in Limburg is heel aantrekkelijk. Belangrijk is om ook ruimte te bieden aan de economische sectoren die nauw met dat landelijk gebied verbonden zijn. De land- en tuinbouw met een tendens naar verbreiding met niet-agrarische nevenfuncties. En daarnaast ook onderdelen van de vrijetijdseconomie. De kwaliteit van (de activiteiten in) het landelijk gebied draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de steden en dorpen

Limburg kent een groot aanbod aan recreatieve voorzieningen. Het is belangrijk om te werken aan vernieuwing van vakantieparken en kampeerterreinen, met aandacht voor nieuwe doelgroepen, de veranderende wensen van recreatieve consumenten, en goede landschappelijke inpassing. Door de focus te leggen op kwaliteit kan de bezettingsgraad groeien en zo het rendement, waarmee verder geïnvesteerd kan worden in de kwaliteit van

het product. De Provincie zal zich inzetten voor behoud van kwaliteit van het recreatieve product in relatie tot de kwaliteit van de omgeving.

Het voorliggend initiatief voorziet in een kleinschalige verblijfsrecreatieve (kampeerterrein) functie in het landelijk gebied met een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de bestaande gebiedskwaliteiten. Het initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van het POL2014.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie Weert 2025

Op 11 december 2013 heeft de gemeenteraad de “Structuurvisie Weert 2025” vastgesteld. In deze structuurvisie worden gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen vastgelegd. De visie is opgebouwd rond de thema’s:

1. Prettige woongemeente voor jong en oud;
2. Groene stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht;
3. Uitnodigend, bruisend centrum;
4. Hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie.

Aangaande toerisme en recreatie wordt in de visie gesteld dat Weert de potentie heeft om, complementair aan het Maasplassengebied, het ‘groene recreatieve centrum’ van de regio Midden-Limburg te worden. Dat vraagt om een uitbreiding van het recreatieve aanbod, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin. De gemeente Weert zet in op een divers aanbod van openluchtrecreatie, parken, musea, attracties, vermaakfuncties, funshoppen, sport en verblijfsrecreatie. Voor wat betreft verblijfsrecreatie wordt onder voorwaarden ruimte geboden aan uitbreiding en nieuwvestiging van verblijfsrecreatie bij agrarische bedrijven en in woningen. Dit is benoemd en verder uitgewerkt in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (deze maakt deel uit van de structuurvisie).

De realisatie van de onderhavige minicamping zal de positie van de reeds aanwezige recreatieve functies, te weten het restaurant en de midgetgolfbaan, verder versterken. Bovendien ligt nabij het perceel een recreatieve fietsroute waar de recreanten gebruik van kunnen maken.

#### Nota Verblijfsrecreatie

Op 18 maart 2009 is de Nota verblijfsrecreatie door de raad van de gemeente Weert vastgesteld. De doelstelling van deze nota is tweeledig: Op de eerste plaats het realiseren van een beleidskader voor verblijfsrecreatie in Weert om het toeristisch aanbod te versterken en de verblijfsrecreatie te bevorderen en op de tweede plaats het maken van een toetsingskader voor de ruimtelijke ordening gericht op het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in de gemeente Weert.

De gemeente Weert focust zich niet op allerlei grote sensationele recreatieve voorzieningen maar wil verblijfsrecreanten die voor een seizoensverbreding zorgen, graag naar Weert halen om het moois van Weert te beleven en in het Weertse te verblijven. In de nota wordt de volgende visie op verblijfsrecreatie beschreven: “Met als uitgangspunt de bescherming van de basiswaarden van een gebied wordt gekeken waar verblijfsrecreatie mogelijk is. De dynamiek in de verblijfsrecreatie moet in principe worden ondersteund. Nieuwe initiatieven worden beoordeeld op de vermengbaarheid met de natuurlijke omgeving en de wijze waarop het initiatief daar iets aan toevoegt”. De onderhavige minicamping past binnen de uitgangspunten van de Nota verblijfsrecreatie. De gemeentelijke visie omtrent de vermengbaarheid met de natuurlijke omgeving is verder uitgewerkt in het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu Weert.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert

Op 12 januari 2012 is door de Gedeputeerde Staten het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld. Doel van het LKM is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te kunnen bereiken heeft de gemeente Weert het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uitgewerkt en in de structuurvisie vastgelegd.

De realisatie van de onderhavige minicamping valt onder de module "Gebiedseigen recreatie en toerisme" van het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu Weert (GKW). Voor dergelijke voorzieningen in het buitengebied staat de inpassing en de (verbetering van de) kwaliteit op de locatie van de ontwikkeling zelf voorop. Er moet een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing geleverd worden. Om te borgen dat deze projecten een voldoende groen karakter hebben wordt de toepassing van een minimumverhouding groen ten opzichte van rood gehanteerd: voor een toename van 1 m<sup>2</sup> verhard en bebouwd oppervlak moet 5 m<sup>2</sup> nieuw groen worden aangelegd. De toename van verhard en bebouwd oppervlak bedraagt 200 m<sup>2</sup> (rijsporen 150 m<sup>2</sup>, zwembad 50 m<sup>2</sup>), het te compenseren oppervlak bedraagt dan 1.000 m<sup>2</sup>. Deze wordt gerealiseerd in de vorm van 900 m<sup>2</sup> Limburgse haag en 15 bomen, hoofdzakelijk aangeplant in de singel rondom het terrein en ter afbakening van de kampeervakken. De singel rondom het kampeerterrein is in voorliggend bestemmingsplan bestemd tot 'Groen'.

In het GKW is voorts een specifieke regeling opgenomen voor kleinschalig kamperen:

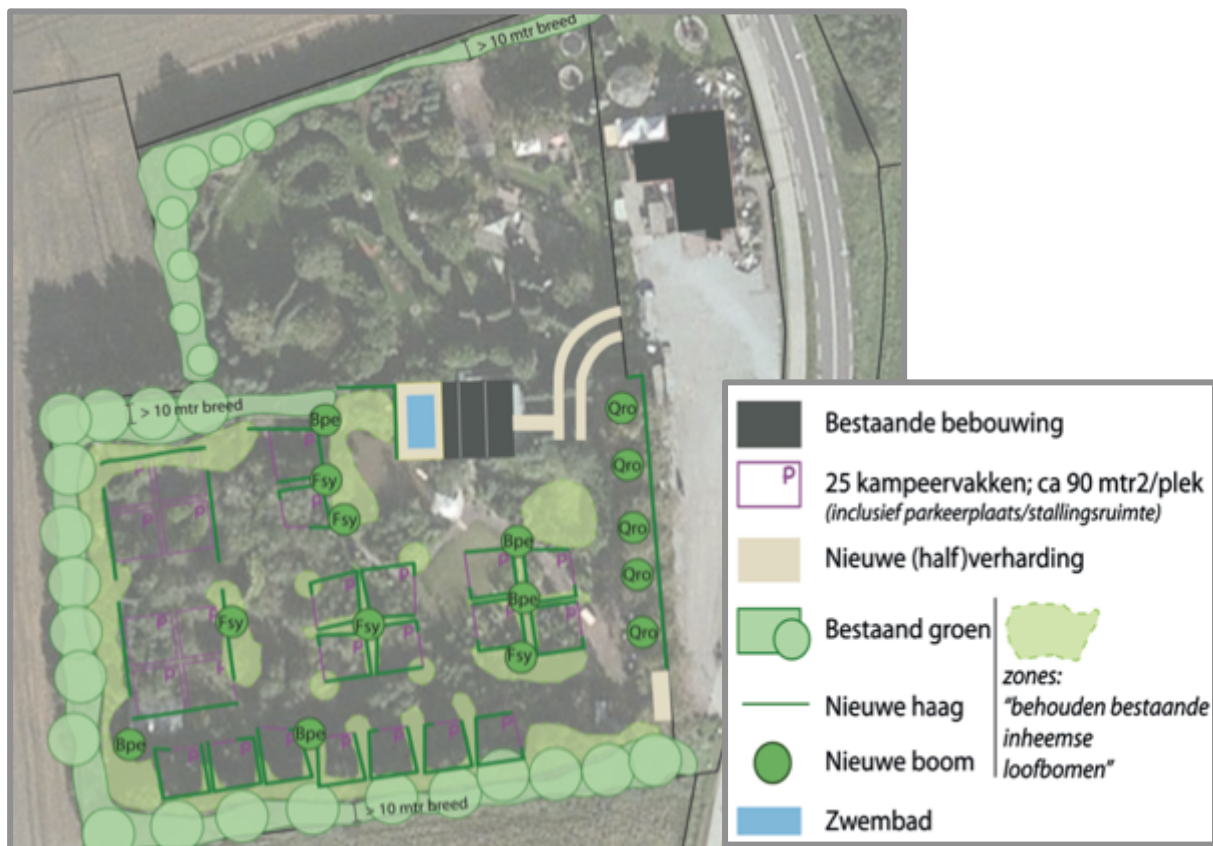
- 1 Kleinschalig kamperen is alleen mogelijk binnen de 'te versterken' gebieden.
- 2 Een kleinschalig kampeerterrein kan alleen gerealiseerd worden bij bestaande woningen.
- 3 De (sanitaire) voorzieningen dienen gerealiseerd te worden binnen bestaande bebouwing dan wel binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden.
- 4 Er een afstand van minimaal 250 meter aanwezig is ten opzichte van het dichtstbijzijnde (kleinschalig) kampeerterrein. De afstand wordt hemelsbreed gemeten vanaf de perceelsgrens.
- 5 De afstand van het (kleinschalig) kampeerterrein tot de erfgrans van naastgelegen woningen dient minimaal 50 meter te zijn.
- 6 Er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen toegestaan.
- 7 Het kampeerterrein grenst aan de woning van de desbetreffende beheerder.
- 8 Van de bestaande in-/uitrit dient gebruik gemaakt te worden.
- 9 De totale oppervlakte van het perceel dient minimaal 0,5 ha te zijn.
- 10 Het kamperen mag uitsluitend plaatsvinden vanaf 1 maart tot en met 31 oktober.
- 11 Het (kleinschalig) kampeerterrein dient op basis van een plan te worden afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.
- 12 Het (kleinschalig) kampeerterrein dient landschappelijk te worden ingepast in de omgeving, waarbij vooraf een positief advies van een onafhankelijke kwaliteitscommissie dient te zijn afgegeven.
- 13 Er dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn.
- 14 Er dient aangetoond te worden dat er geen negatief effect ontstaat op de omliggende Natura2000-gebieden.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. De onderhavige minicamping wordt gerealiseerd bij de bestaande bedrijfswoning, café-restaurant en midgetgolfbaan aan de Maaseikerweg 280 te Weert en grenst daarmee aan de woning van de desbetreffende beheerder. Het betreft een solitaire locatie waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de minimale afstand tot de naastgelegen burgerwoningen (50 meter) en de minimale afstand ten opzichte van het dichtstbijzijnde kampeerterrein (250 meter).

Het initiatief voorziet in de realisatie van maximaal 25 kampeerplaatsen met een oppervlakte van circa 81 m<sup>2</sup> per vlak. De kampeerplaatsen liggen op een afstand van minimaal 10 meter van de perceelsgrens. Uitgangspunt is dat de auto's op de kampeerplekken, naast de kampeermiddelen, worden geparkeerd. Het kampeerterrein heeft een totale oppervlakte van circa 9.500m<sup>2</sup>. De ontvangsthal, receptie en douche/toiletruimte zijn gerealiseerd in de bestaande, voormalige paardenstal aan de voorzijde van het perceel. Voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting van café-restaurant De Toerist.

Ten behoeve van de benodigde landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbeterende maatregelen is een landschappelijk inpassings- en compensatieplan opgesteld. Het plan is op 18 september 2014 behandeld in de Regionale kwaliteitscommissie Weert, Nederweert en Leudal. De commissie gaat akkoord met de voorgestelde inpassing en compensatie in de vorm van de aanplant van 900 m<sup>2</sup> Limburgse haag en 15 nieuwe bomen op het kampeerterrein. Dit onder de voorwaarde dat de singel om het kampeerterrein een minimale breedte van 10 meter heeft, dat de bomen zo ver mogelijk van de perceelsgrens worden geplant (i.v.m. schaduwwerking naastgelegen agrarische gronden) en dat de bestaande populieren aan de voorzijde van het perceel worden vervangen door een vijftal meer duurzame bomen. Deze voorwaarden zijn verwerkt in het inpassings- en compensatieplan. Voor de verdere uitwerking wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting (inpassings- en compensatieplan en advies commissie).

De daadwerkelijke uitvoering van het inpassingsplan is gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. In de planregels wordt bepaald dat de kwaliteitsverbetering uiterlijk binnen 9 maanden na de realisatie van de minicamping dient te zijn aangelegd en in stand dient te worden gehouden. Indien dit niet gebeurt kan de gemeente handhavend optreden door het gebruik van de ontwikkeling op te schorten tot de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

## 4 Milieu en archeologie

### 4.1 Bodem

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door VersA Bodemadvies (rapportnummer 14.P014.r01, d.d. 21 november 2014) een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de volledige uitwerking van de onderzoeksopzet, de uitgevoerde veldwerkzaamheden, resultaten en waarnemingen wordt verwezen naar de rapportage in bijlage 2 van deze toelichting.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

1. er zijn op het maaiveld en in de grond geen asbesthoudende materialen aangetroffen;
2. op het terrein waar geen puinhoudende laag voorkomt voldoet de meest verdachte (boven)grond aan de klasse AW2000 (schoon);
3. op het terrein waar sprake is van een puinhoudende bovenlaag zijn in die laag plaatselijk licht tot sterk verhoogde gehalten arseen, cadmium, koper, lood en/of zink aangetoond. Het betreft duidelijk een halfverhardings- laag die in het verleden aangebracht is ter betere bereikbaarheid van dat terreindeel en die geglazuurde stukjes/gebroken wandtegel bevat. Uit aanvullend onderzoek blijkt het geglazuurde deel relatief hoge gehalten van diezelfde metalen bevat en dat er een duidelijke relatie bestaat tussen de verhoogde gehalten en de aanwezigheid van die stukjes. De metalen logen niet uit naar de bodem eronder;
4. de aangetroffen gehalten hangen mogelijk (deels) samen met het diffuse geval van bodemverontreiniging zoals dat bekend is binnen het projectgebied Actief Bodembeheer de Kempen;
5. er is geen reden voor een nader bodemonderzoek en:
  - a. de bodem buiten het terrein waar voorheen een erfverharding van puingranulaat toegepast is kent geen beperkingen ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit;
  - b. het in kaart gebrachte terrein waar voorheen een erfverharding van puingranulaat toegepast is zal qua gebruik niet veranderen (toekomstige uitrit minicamping) of zal in ieder geval ook niet ontgraven hoeven worden;
6. de bodemkwaliteit voldoet in ieder geval aan de kwaliteit Wonen (met siertuin) zoals vereist voor de bestemming minicamping/kampeerterrein. De kwaliteit van de halfverharding die in het verleden toegepast is voldoet aan de lokale maximale waarde voor Wonen met siertuin, de invloed van de geglazuurde tegelstukjes hierbij buiten beschouwing gelaten.

Uit oogpunt van de milieuhygiënische bodemgesteldheid bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling van een minicamping.

### 4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezonde industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd:

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

Onder “woning” worden zowel reguliere als bedrijfswoningen verstaan. Als “ander geluidsgevoelig gebouw” zijn aangewezen onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven. Als “geluidsgevoelig terrein” zijn aangewezen woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen.

De onderhavige minicamping is derhalve niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Daarbij komt het feit dat de dichtstbij gelegen kampeerplek op een afstand van circa 45 meter van de geluidsbron Maaseikerweg is gelegen. Bovendien wordt de volledige minicamping omsloten door een robuuste, dichte singel bestaande uit opgaande bosplantsoen en bomen. Deze singel vormt als het ware een natuurlijke geluidswal tussen de kampeerplaatsen en de Maaseikerweg. Een nadere beschouwing van de situatie middels een akoestisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

### 4.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteitseisen voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als gestelde grenswaarden voor PM10 en NO2 niet worden overschreden.

In de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekenende mate’. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Zo geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) of 100.000 m<sup>2</sup> kantoren.

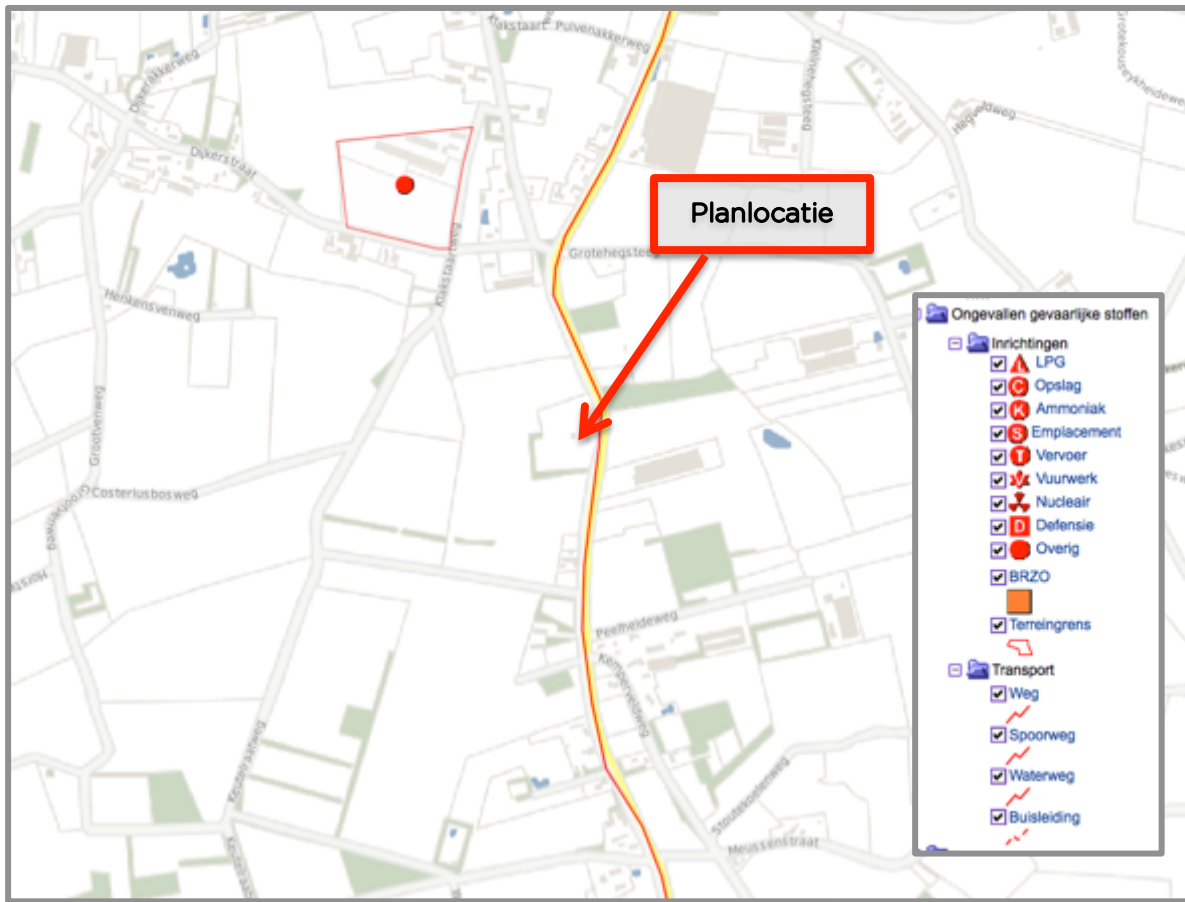
Alhoewel geen specifieke omschrijving is opgenomen ten aanzien van kampeerterreinen, kan gesteld worden dat de toevoeging van een minicamping, met maximaal 25 kampeerplaatsen, ruimschoots onder de vastgestelde norm blijft waarbij de luchtkwaliteit in betekenende mate zou worden beïnvloed.

### 4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

De risicokaart Limburg geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid.



Uitsnede Risicokaart Limburg

Uit de risicokaart blijkt dat over de Maaseikerweg (N292: Weert-Stramproy-Belgische grens) transport gevaarlijke stoffen plaats vindt. Echter uit de rapportbeschrijving blijkt dat de risicocontour van deze weg nul bedraagt. De dichtstbij gelegen kampeerplek is gelegen op een afstand van circa 45 meter. Op de Klakstaartweg 16 is het loonwerkbedrijf V.d. Kruys gelegen. Binnen deze inrichting is een bovengrondse propaantank aanwezig. Volgens de bijbehorende rapportbeschrijving geldt hier een risicoafstand van 50 meter. De onderhavige minicamping is gelegen op een afstand van circa 430 meter en blijft hiermee ruimschoots binnen de afstandsvereiste.

Uit oogpunt van externe veiligheid bestaan er daarom geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling van een minicamping.

#### 4.5 Water

De planlocatie valt onder het beheer van Waterschap Peel en Maasvallei. Het beleid van het waterschap is om te proberen 100% van het verhard oppervlak af te koppelen en het schone regenwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet mogelijk is kan gekozen worden voor afvoeren. Nieuwe initiatieven dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Het onderhavige terrein bestaat in de huidige situatie nagenoeg volledig uit beplanting (coniferen, dennen, bamboe en "tuinplanten"). Naast een voormalige paardenstal zijn door de vorige eigenaar ter plekke een aantal prieeltjes en een zwemvoorziening gerealiseerd.

In de nieuwe situatie bestaat het terrein eveneens nagenoeg volledig uit beplanting (gras, bomen, haag). Het water kan derhalve rechtstreeks infiltreren in de bodem. Het centrumgebouw voor de minicamping wordt gerealiseerd in de bestaande bebouwing (voormalige paardenstal). De bestaande zwemvoorziening wordt opgewaardeerd tot zwembad. De bestaande prieeltjes worden volledig afgebroken. Uit het voorgaande mag geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak, er is zelfs sprake van een geringe afname (sloop prieeltjes).

Van het centrumgebouw naar het parkeerterrein van het café/restaurant wordt een rijspoor, met een totale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>, aangebracht in de vorm van grastegels of kiezel. Het materiaal gebruik is gewaarborgd middels het inpassingsplan en een voorwaardelijke verplichting in de planregels. De neerslag die op het rijspoor valt, kan makkelijk door de semi verharding heen zakken om vervolgens te infiltreren in de bodem.

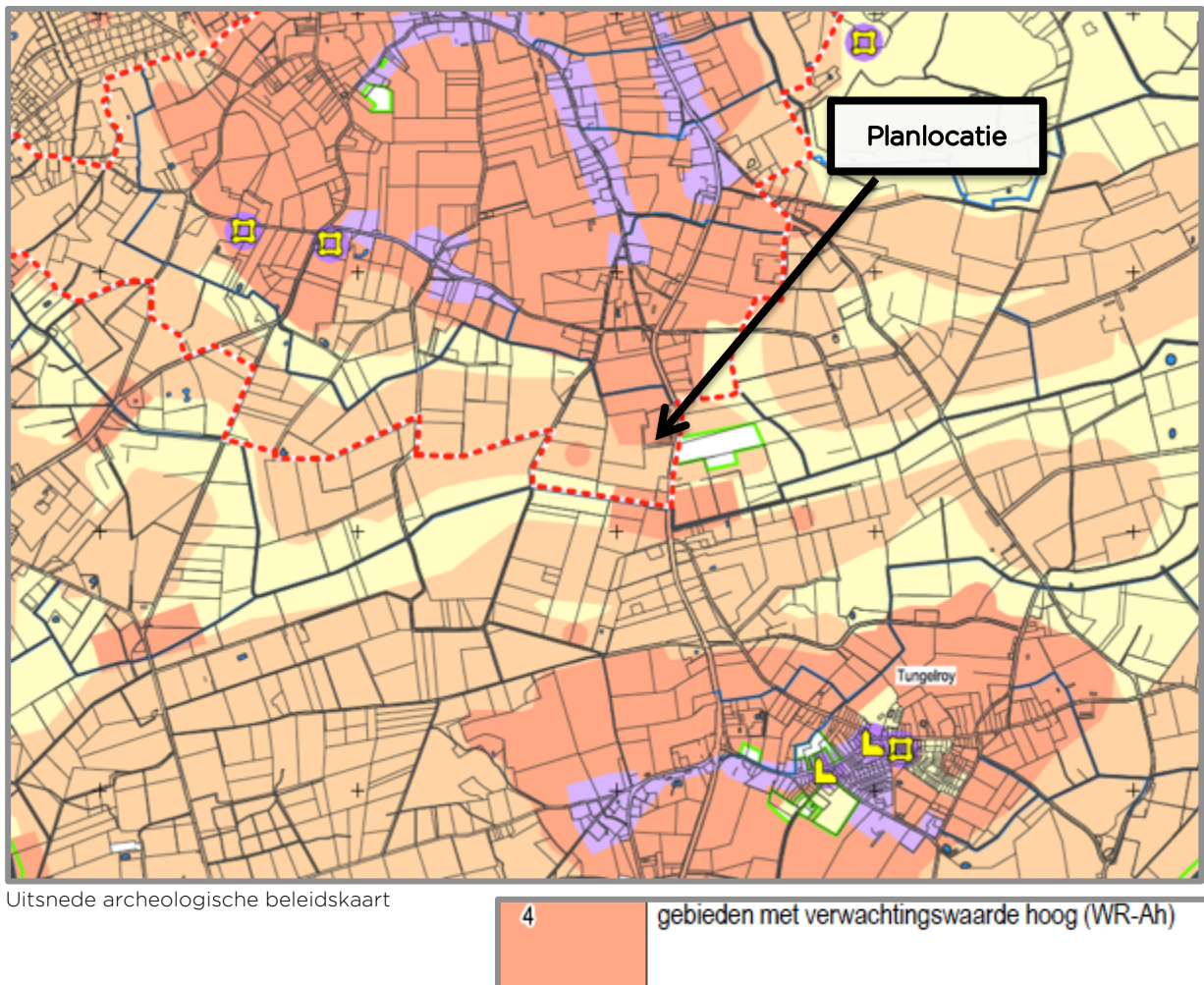
Het hemelwater van het centrumgebouw/voormalige paardenstal wordt, net als in de bestaande situatie, ter plekke gespuid. Het afvalwater van het centrumgebouw wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het zwembadwater kan niet naar het natuurlijk watersysteem stromen en wordt derhalve via een eigen pompinstallatie naar het gemeentelijk riool gebracht. In bijlage 3 bij deze toelichting is een nadere onderbouwing opgenomen (VersA Bodemadvies, kenmerk 14.P014.r02, d.d. 3 december 2014) en meer inzicht gegeven in de lozing van vrijkomend afval- en regenwater (afvalwater, zwembadwater, hemelwater). Het bestaande stelsel heeft voldoende capaciteit om deze toename te verwerken. Gelet op het voorgaande heeft het initiatief geen toenemende negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

## 4.6 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.6.1 Archeologie

De gemeenteraad van Weert heeft in de raadsvergadering van 22 september 2010 de beleidsnota archeologie vastgesteld. In deze nota wordt een kader aangegeven hoe binnen het gemeentelijk grondgebied van Weert omgegaan moet worden met het archeologisch erfgoed. Aanleiding voor het opstellen en vaststellen van de Beleidsnota Archeologische Monumentenzorg is het Europese Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed dat in 1992 door de ministers van Cultuur van aangesloten landen in Europa te Valletta (Malta) is ondertekend. Op 1 september 2007 is het Verdrag van Malta geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988.

Om de aanwezige archeologische waarden inzichtelijk te maken is een archeologische beleidskaart opgesteld. Het grondgebied van de gemeente Weert is onderverdeeld in een 7-tal categorieën met betrekking tot archeologische verwachtingswaarden. De planlocatie is gelegen in het gebied "Categorie 4: gebieden met verwachtingswaarde hoog" (een klein deel van het plangebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde). Ter beeldvorming wordt verwezen naar de afbeelding op de volgende pagina. Het betreft hier vooral gebieden/terreinen die op grond van de geomorfologische kenmerken (geomorfologie, grondwatertrap, bodem) en op grond van relatief grote aantallen bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans maken dat archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. Het betreft vooral de betere, meer vruchtbare woongronden die over het algemeen een bewoningsgeschiedenis kennen van vele duizenden jaren. Daarnaast zijn ook zones in de beekdalen als zodanig opgevoerd omdat op dergelijke plaatsen een grotere trefkans is op bijzondere (en goed geconserveerde) vondstcategorieën, zoals voorden, bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities. Bij deze categorie geldt de onderzoekspllicht pas bij bodemingrepen dieper dan 40 cm én een verstoringsoppervlak van 250 m<sup>2</sup>.

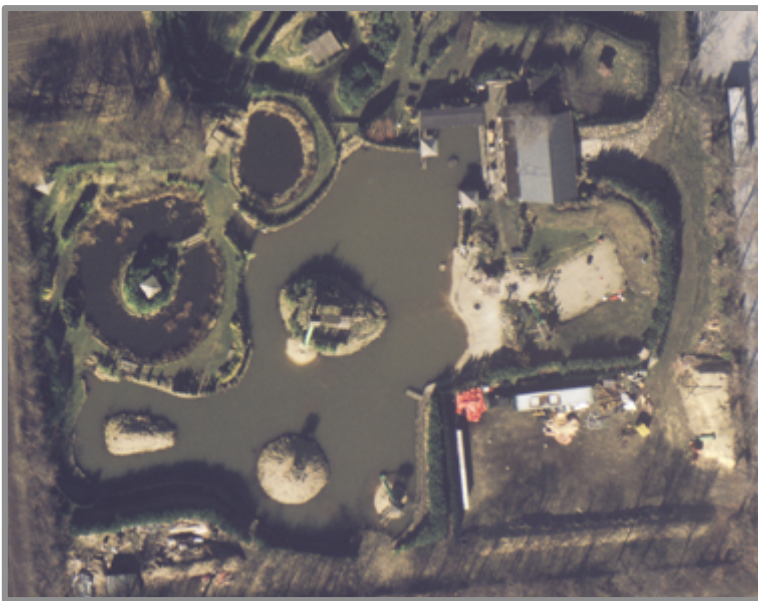


De planlocatie is gelegen in het gebied "Categorie 4: gebieden met verwachtingswaarde hoog" (een klein deel van het plangebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde). Het betreft hier vooral gebieden/terreinen die op grond van de geomorfologische kenmerken (geomorfologie, grondwatertrap, bodem) en op grond van relatief grote aantallen bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans maken dat archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. Het betreft vooral de betere, meer vruchtbare woongronden die over het algemeen een bewoningsgeschiedenis kennen van vele duizenden jaren. Daarnaast zijn ook zones in de beekdalen als zodanig opgevoerd omdat op dergelijke plaatsen een grotere trefkans is op bijzondere (en goed geconserveerde) vondstcategorieën, zoals voorden, bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities. Bij deze categorie geldt de onderzoeksplicht pas bij bodemingrepen dieper dan 40 cm én een verstoringsoppervlak van 250 m<sup>2</sup>.

In de bestaande (voormalige) paardenstal wordt het centrumgebouw gecreëerd met daarin de benodigde receptie, douches en toiletten. Het zwembad wordt gecreëerd middels het opwaarderen van de bestaande zwemvoorziening, welke door de vorige eigenaar is aangelegd. Beide voorzieningen hebben derhalve geen verdere verstoring van de bodem tot gevolg. De inrit ten behoeve van de minicamping bestaat uit rijsporen van grastegels of halfverharding (bijvoorbeeld grind) en heeft een totale oppervlakte van circa 150 m<sup>2</sup>. De verstoringsdiepte hierbij zal niet meer dan 40 cm bedragen.

Mocht deze diepte tijdens de feitelijke uitvoering niet haalbaar blijken, blijft deze bodemverstoringende activiteit alsnog ruimschoots binnen de vrijgestelde verstoringsoppervlakte van 250 m<sup>2</sup>. Voor de aanleg van het kampeerterrein zal het bestaand groen op het perceel, behoudens de omliggende groensingel, verwijderd worden. Dit groen betreft voornamelijk zogenoemd “onderkomen, uitheems cultuurgoed” waaronder hoofdzakelijk dennen, bamboe en de gebruikelijke tuinplanten. De op het terrein aanwezige loofbomen/boomgroepen blijven behouden (gewaarborgd middels inpassingsplan) zodat enkel de niet diepwortelende beplanting wordt verwijderd. Voorts wordt het terrein ingezaaid met gras. Dit alles zal uiterst nauwkeurig gebeuren met, indien noodzakelijk, klein materieel. Hiermee wordt voorkomen dat de grond dieper dan 40 cm zal worden verstoord. De kampeerplaatsen worden ingericht middels het aanplanten van hagen die vakken van circa 81 m<sup>2</sup> vormen. Naast deze niet diepwortelende aanplant zal de beplanting aangevuld worden met een vijftiental bomen. De verstoringsoppervlakte van deze bomen zal beperkt zijn, naar verwachting maximaal 60 m<sup>2</sup>.

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de voorgestane ontwikkeling binnen de vrijgestelde verstoringsoppervlakte en -diepte blijft. Verder archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Volledigheidshalve wordt voor het volledige plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ (deels ‘Hoog’ en deels ‘Middelhoog’) opgenomen. Zodoende is het behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem bij zowel de voorgestane ontwikkeling als bij eventuele toekomstige activiteiten, voldoende veiliggesteld. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat door de vorige eigenaar reeds aanzienlijke bodemverstoringende ingrepen hebben plaatsgevonden. Dit in de vorm van de aanleg van waterpartijen. Ter beeldvorming wordt verwezen onderstaande afbeelding.



Luchtfoto planlocatie 2003

#### 4.6.2 Cultuurhistorie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen elementen danwel bebouwing aanwezig die cultuurhistorisch waardevol zijn. De planlocatie zelf is gelegen binnen het cultuurlandschap Noord en Midden Limburg, deels binnen de zone ‘Grasland, geperceleerd’ en deels binnen de zone ‘Nieuw cultuurland 1890 - 1990’. Ter beeldvorming wordt verwezen naar de afbeelding op de volgende pagina.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Limburg

De locatie is op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart eveneens aangeduid als cultuurland. Ter beeldvorming wordt verwezen naar onderstaande afbeelding.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Weert

Het voorliggend initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden. In de bestaande situatie wordt het binnenterrein reeds volledig aan het zicht onttrokken door de omliggende groensingel. Er is eerder sprake van een verbetering van de aanwezige waarden aangezien het niet-inheems plantgoed (dennen en coniferen) wordt vervangen door gebiedseigen beplanting in de vorm van beukenbomen en een Limburgse haag (veldesdoorn, hulst, hazelaar, liguster).

#### 4.7 Milieuzonering

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Voor de onderhavige minicamping geldt op basis van de VNG-uitgave een richtafstand van 50 meter (SBI-2008; 553). Deze afstand geldt in beginsel tussen enerzijds de grens van de bestemming van het bedrijf en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning. De afstand tot de voorgevel van de dichtstbij gelegen burgerwoning (Maaseikerweg 300) bedraagt circa 175 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afstandsvereiste. De voorgevel van de dichtstbij gelegen bedrijfswoning (Maaseikerweg 207) bedraagt circa 80 meter. Ook hier wordt aan de afstandsvereiste voldaan. Daarbij ziet de genoemde richtafstanden op kampeerterreinen in zijn algemeenheid. Een minicamping met slecht 25 standplaatsen heeft een minder belastende invloed op de omgeving dan een doorsnee camping. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor het aangrenzende café-restaurant (Maaseikerweg 280, onderdeel van complete inrichting) een richtafstand geldt van 10 meter (SBI-2008; 561, 563.2). De afstand tot de voorste grens van de minicamping bedraagt circa 35 meter. Dus ook voor de campinggasten is sprake van een prettig leefklimaat.

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de milieuzoneringen geen belemmeringen ontstaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.8. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor het aspect geurhinder van dierenverblijven en veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder.

Aan de overzijde van de minicamping is een intensieve veehouderij gelegen (Maaseikerweg 207). De afstand tussen de dichtstbij gelegen kampeerplaats en de bedrijfsgebouwen van de veehouderij bedraagt circa 90 meter. Ingevolge de planregels bij voorliggend bestemmingsplan zijn op de kampeerplaatsen enkel kampeermiddelen toegestaan in de

vorm van een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan, (stacaravans worden hiertoe niet gerekend) vouwwagen, camper of huifkar. Bij de bepalingen omtrent het strijdig gebruik is voorts opgenomen dat buiten het kampeerseizoen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig mogen zijn.

Ingevolge artikel 1 Wgv is een geurgevoelig object een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik worden gebruikt. De wetsgeschiedenis van de Wgv biedt geen uitsluitend over de uitleg van het begrip gebouw. Op basis van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 13 februari 2013 (LJN: BZ1290) mag geconcludeerd worden dat het begrip "gebouw" uitgelegd mag worden op de wijze waarop de Afdeling het begrip gebouw in de zin van de Woningwet (Ww) reeds heeft uitgelegd. Volgens vaste jurisprudentie, ook onder de werking van de Wabo, is hierbij ook het plaatsgebonden karakter van het object van belang. De toegestane kampeermiddelen zijn geen gebouwen in de zin van de Ww en derhalve geen geurgevoelige objecten in de zin van de Wgv.

Het gebouw waarin de receptie en de sanitaire voorzieningen zijn gesitueerd (voormalige paardenstal) is wel een gebouw in de zin van de Ww. In dit gebouw wordt, gelet op de aard van het gebruik en de omvang hiervan, alsmede gelet op de geringe omvang van de minicamping, niet langdurig door een persoon verbleven. Eveneens op basis van de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling kan gesteld worden dat de Wgv enkel bescherming biedt aan personen tegen langdurige blootstelling aan geurhinder in gebouwen. Nu aangenomen moet worden dat niet langdurig in de gebouwen zal worden verbleven, voorziet de onderhavige ontwikkeling niet in de realisatie van een geurgevoelig object in de zin van de Wgv.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat nader geuronderzoek niet noodzakelijk is. De realisatie van de onderhavige minicamping heeft geen nadelige gevolgen voor de milieuruimte van het agrarisch bedrijf aan de Maaseikerweg 207.

#### 4.9 Natuur, flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet moet inzicht worden geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen.

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling is door M&A Milieuadviesbureau BV een natuurwaarden onderzoek uitgevoerd. De rapportage (kenmerk 214-WMa280-nw-v1, d.d. 11 juli 2014) is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Middels het literatuuronderzoek is aangetoond dat in het gebied mogelijk beschermde flora of fauna (voornamelijk broedvogels) voor kunnen komen. Op en in de directe nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek echter geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen, vleermuizen en amfibieën).

Het veldonderzoek, uitgevoerd op 8 en 10 juli, is binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Tevens is er aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Zoals uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens en de achtergebleven nestmaterialen. Bij de inventarisatie is eveneens aandacht besteed aan foeragerende vleermuizen en nestkasten en mogelijkheden voor uilen in het gebied. Ook zijn de bomen in de omgeving van het perceel onderzocht op o.a. toegangsmogelijkheden en verblijfplaatsen voor vleermuizen. Verder zijn de twee kleine vijvers op het perceel onderzocht op het

voorkomen van schaarse, beschermde en bedreigde amfibiesoorten, maar deze zijn ter plaatse niet waargenomen.

Het rooien van de bomen en struiken op het perceel zal, mede gezien het feit dat geen beschermde soorten zijn geconstateerd op het perceel of in de directe omgeving, geen wijziging in de verstoring van de natuurwaarden in het gebied opleveren.

Bij het rooien zal aandacht worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de werkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

## 5 Bestemmingsplan

### 5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

### 5.2 Toelichting op regels

Voor de regels is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan “Buitengebied 2011” die als het ware de “Weertse standaard” is voor de planologische regeling in het buitengebied.

#### Hoofdstuk 1 ‘Inleidende regels’

##### *Begrippen (artikel 1):*

Artikel 1 van de planregels bevat beschrijvingen van begrippen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschil in interpretatie mogelijk is.

##### *Wijze van meten (artikel 2):*

In artikel 2 wordt aangegeven op welke manier de hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moet worden.

#### Hoofdstuk 2: ‘Bestemmingsregels’

Ten behoeve van een logische en eenduidige opbouw wordt telkens het navolgende stramien voor de diverse bestemmingsregelingen aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving:
- Bouwregels:
- Afwijken van de bouwregels:
- Specifieke gebruiksregels:
- Afwijken van de gebruiksregels:
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde:
- Omgevingsvergunning van het slopen van een bouwwerk:
- Wijzigingsbevoegdheid:

De in het plan opgenomen bestemmingen worden hierna nader toegelicht:

##### *Agrarisch (artikel 3):*

De gronden binnen deze bestemming zijn in beginsel bestemd voor het reguliere agrarisch grondgebruik. Ter plaatse van de aanduiding ‘kampeerterrein’ mag tevens gelegenheid worden gegeven tot het plaatsen van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf gedurende de periode 15 maart tot 1 november. Er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht. Ter plaatse van de bestaande paardenstal is de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – centrumgebouw’ opgenomen. Deze bebouwing mag zowel worden gebruikt als centrumgebouw voor de minicamping als voor de uitoefening van de toegestane agrarische activiteiten worden gebruikt.

##### *Groen (artikel 4)*

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen en landschapselementen.

*Dubbelbestemming Waarde – Archeologie hoog en middelhoog (artikel 5 en 6):*

In de regels is ter bescherming van de archeologische waarden aan de aanvrager van een omgevingsvergunning een onderzoeksverplichting opgelegd met betrekking tot de archeologische waarde van de te bebouwen gronden. Deze onderzoeksverplichting is afhankelijk van de verstoringsoppervlakte en verstoringsdiepte.

Verder is voor een aantal mogelijk bodemverstorende activiteiten een omgevingsvergunningstelsel opgenomen met een onderzoeksverplichting ten aanzien van de archeologische waarde van het terrein waarop de werken en werkzaamheden plaatsvinden. Dit is ook afhankelijk van de verstoringsoppervlakte en verstoringsdiepte.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'

Omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

*Anti-dubbeltelbepaling (artikel 7):*

Dit artikel geeft aan dat grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan niet nog eens mag worden meegeteld bij een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning.

*Algemene bouwregels (artikel 8)*

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag gerechtigd is om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

*Algemene gebruiksregels (artikel 9)*

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking tot het gebruik van de gronden.

*Voorrangregels (artikel 10)*

In dit artikel is geregeld dat wanneer een strijdigheid tussen een bestemming en een dubbelbestemming aan de orde is, het belang van de dubbelbestemming voorgaat. Tevens wordt een rangorde tussen de dubbelbestemmingen vastgelegd.

*Kwaliteitsregels (artikel 11)*

In dit artikel is aangegeven welke kwaliteitsbijdrage wordt verwacht bij ontwikkelingen in het buitengebied die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Het gaat daarbij om landschappelijke inpassing en om het instrument kwaliteitsbijdrage.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

*Overgangsrecht (artikel 12):*

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het ontwerpplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

*Slotregel (artikel 13):*

Dit artikel geeft de titel van de planregels aan.

Bijlagen bij de regels

Bij de regels zijn 2 bijlagen opgenomen. Bijlage 1 bevat het 'Inpassings- en compensatieplan Maaseikerweg 280' die samenhangt met de ontwikkeling van de minicamping en waarin de aanleg en instandhouding van de inpassing en compensatie publiekrechtelijk is geregeld. Bijlage 2 bevat het 'Beeldkwaliteitsplan schuilgelegenheden, omheiningen en paardenbakken'.

**5.3 Toelichting op verbeelding**

De planverbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. Voor de benaming van de verschillende bestemmingen en de kleuren van de bestemmingen zijn de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen.

In de verbeelding van het plan zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch', 'Groen', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog' gekregen. De aanduidingen 'kampeerterrein' en 'specifieke bouwaanduiding - centrumgebouw' geven een specifieke situatie weer, waarover in de regels een aparte regeling is opgenomen.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan mogelijk wordt gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze eis geldt niet indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een minicamping mogelijk waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing. Er is derhalve geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waardoor het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Om de economische uitvoerbaarheid van het plan verder te waarborgen, wordt een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten tussen de gemeente Weert en de initiatiefnemer.

## 7 Handhaving

### 8.1 Inleiding

De handhavingsnota 'Handhaven in Weert' van 14 juli 2010 bevat het beleidsmatig kader voor de handhaving van regels met betrekking tot gedrag van mensen in relatie tot fysieke objecten en de fysieke omgeving. Het vormt dus ook het beleid met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften. De nota biedt een eenduidig kader voor de sturing van de uitvoering. Voor burgers en bedrijven is duidelijk hoe de gemeente haar handhavingstaak invult.

Ter uitwerking van het beleid in deze handhavingsnota wordt jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma opgesteld. In dit programma wordt aangegeven welke handhavingsdoelen worden nagestreefd, welke aanpak wordt gekozen om die doelen te realiseren en welke menskracht en middelen daarvoor nodig zijn. Zo ook met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingplannen. Uitgangspunt is immers dat binnen de beschikbare formatie en middelen keuzes worden gemaakt. Het is echter niet mogelijk dat de gemeente continue en overal op de naleving van alle regels toeziet. Het zwaartepunt van de inzet ligt bij toezicht en handhaving van de prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen. Daarnaast wordt capaciteit gereserveerd om adequaat te kunnen reageren op klachten, meldingen en incidenten.

Weert zet vooral in op het verbeteren van het naleefgedrag en heeft een sterke voorkeur voor preventief optreden boven repressief optreden. De gemeente benadrukt dat burgers en bedrijven ook een eigen verantwoordelijkheid dragen. De reactie van de gemeente zal stringenter zijn wanneer een overtreder weinig of geen eigen verantwoordelijkheid neemt. De basis voor het gemeentelijk optreden is echter beschreven in het gestandaardiseerd handhavingsprotocol.

Om toezicht en handhaving van bestemmingplannen tot een succes te maken zijn de volgende voorwaarden van belang:

- een duidelijk geformuleerd handhavingsbeleid als toetsingskader en voldoende middelen (menskracht) om het beleid uit te voeren;
- een duidelijke handhavingsparagraaf in het bestemmingsplan;
- het vastleggen van de legale bestaande situatie in het bestemmingsplan;
- duidelijke overgangsbepalingen met betrekking tot het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken.

### 8.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het toezicht op en de handhaving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Om de samenwerking op de verschillende beleidsterreinen te bevorderen en meer toe te werken naar een integraal handhavingsbeleid zijn per 1 januari 2012 de toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen, milieu, APV en bijzondere wetten ondergebracht in één afdeling, namelijk de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH). Daarnaast vindt er ook nog samenwerking plaats met niet-gemeentelijke instanties, zoals onder andere de politie, brandweer, Provincie Limburg, AID en Waterschappen. Deze samenwerking komt tot uiting in het 'veld', en in het periodieke teamoverleg Toezicht & Handhaving en in het periodiek aansturingsoverleg van de politie.

Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handhavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingtaken met betrekking tot bestemmingsplannen.

Het toezicht op en de handhaving van het plangebied bestaan uit periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspannen, het wonen in bedrijfspannen, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning. Van gemeentebrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten. In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar een zo integraal mogelijke benadering, hierbij kan gedacht worden aan het gelijktijdig uitvoeren van controles ten aanzien van diverse wetten of het vervullen van de oog- en oorfunctie.

### 8.3 Overgangsrecht

Voor het overgangsrecht is op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening voor zowel het bouwrecht als het gebruiksrecht bepalend het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het bouwen geldt het overgangsrecht niet voor bouwwerken die gebouwd zijn zonder vergunning en/of in strijd met het voorheen geldende plan. In de overgangsbepalingen is verder vastgelegd dat het verboden is het met het bestemmingsplan strijdige gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Verder is bepaald dat indien het strijdige gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken het verboden is dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. Het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

### 8.4 Voorlichting

Het doel van het geven van voorlichting is het informeren van de bewoners en gebruikers in het plangebied. Verder worden de bewoners en gebruikers in de omgeving van het plangebied de gelegenheid gegeven te reageren op het ontwerpplan.

### 8.5 Sanctionering

Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handavingsbeleid handhavend opgetreden, conform het gestandaardiseerde handavingsprotocol zoals omschreven in de nota 'Handhaven in Weert'.

## 8 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

1. Kennisgeving voorbereiding  
*In overeenstemming met artikel 1.3.1 Bro is op 18 juni 2014, in de Trompetter/Land van Weert kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Maaseikerweg 280'.*
2. Voorbereiding:  
vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.  
*Het voorliggend plan heeft betrekking op de provinciale belangen zoals opgenomen in de belangenstaat en is daarom niet aangeboden voor het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.*
3. Ontwerp:  
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.
4. Vaststelling:
  - a. vaststelling door de raad
  - b. mogelijkheid reactieve aanwijzing
  - c. publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.
5. Inwerkingtreding:  
na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).
6. Beroep:  
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Bijlage

1. Landschappelijke inpassing en compensatie minicamping 'de Toerist'  
Maaseikerweg 280, Weert, 10-10-2014



## 2. Bodemonderzoek; VersA Bodemadvies, 14.P014.r01, 21-11-2014



### 3. Waterparagraaf (aanv); VersA Bodemadvies, 14.P014.r02, 3-12-2014



#### 4. Natuurwaardenonderzoek; M&A advies, 214-WMa280-nw-v1, 11-7-2014