



Ruimtelijke Onderbouwing

Gasthuis 1 te Bemelen

Gemeente Eijsden-Margraten



Ruimtelijke Onderbouwing

Gasthuis 1 te Bemelen

Gemeente Eijsden-Margraten

Rapportnummer: M190472.002/ASA
Opdrachtgever: de heer R.E.J. Huntjens
Opsteller: Ir. A.H.E. Sauren
Datum: 9 juni 2020

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

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

info@aelmans.com
www.aelmans.com

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



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

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Projectlocatie en project	7
2.1	Ligging projectlocatie	7
2.2	Beoogd project	8
2.3	Ruimtelijke effecten	9
3	Planologisch-juridische situatie	11
3.1	Bestemmingsplan ‘Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010’	11
3.2	Facetbestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten’	12
4	Beleid	13
4.1	Rijksbeleid.....	13
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	14
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	15
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	15
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	15
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	17
4.2.5	Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg – themagroep vrijetijdseconomie.....	18
4.2.6	Conclusie provinciaal beleid	18
4.3	Gemeentelijk beleid	18
4.3.1	Strategische visie 2022 – Vernieuwen door Verbinden	18
4.3.2	Toeristisch - Recreatieve Gebiedsvisie 2015 - 2019.....	19
4.3.3	Notitie spuitcirkels	19
4.3.4	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013	19
4.3.5	Conclusie gemeentelijk beleid	20
5	Milieutechnische aspecten	21
5.1	Bodem	21
5.2	Geluid	21
5.3	Milieuzonering.....	21

5.4	Luchtkwaliteit	22
5.4.1	Algemeen.....	22
5.4.2	Het besluit NIBM	23
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	23
5.5	Externe veiligheid	23
5.5.1	Beleid.....	24
5.5.2	Inventarisatie risicovolle bronnen	24
6	Overige ruimtelijke aspecten	27
6.1	Archeologie.....	27
6.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet).....	27
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	27
6.1.3	Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2013	27
6.2	Kabels en leidingen.....	28
6.3	Verkeer en parkeren.....	28
6.3.1	Verkeersstructuur.....	28
6.3.2	Parkeren	29
6.4	Waterhuishouding	29
6.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	29
6.4.2	Provinciaal beleid	29
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	29
6.4.4	Afvalwater en hemelwater	30
6.4.5	Conclusie	30
6.5	Natuur en landschap	30
6.5.1	Algemeen.....	30
6.5.2	Natura2000.....	30
6.5.3	Landschappelijk inpassingsplan	31
6.5.4	Flora en fauna.....	32
6.5.5	Conclusie natuur en landschap.....	32
7	Uitvoerbaarheid	33
7.1	Grondexploitatie.....	33
7.1.1	Algemeen.....	33
7.1.2	Exploitatieplan.....	33
7.2	Planschade.....	34
8	Afweging van belangen en conclusie	35
	Bijlagen	37

1 Inleiding

Dhr. R.E.J. Huntjens (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om de bestaande boerderijcamping op de locatie Gasthuis 1 te (6268NN) Bemelen uit te breiden van 20 naar 25 kampeerplaatsen.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' zijn op onderhavige locatie maximaal 20 kampeerplaatsen toegestaan. Vanwege de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan dient hiervan te worden afgeweken.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft middels een brief d.d. 21 juni 2019 (kenmerk: Z-RO_PV-2016-003692 / 359891, zie **bijlage 1**) kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan de beoogde uitbreiding. Middels artikel 2.12 lid 1 a3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan medewerking aan het plan worden verleend (zogenamd 'projectafwijkingsbesluit'). Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is een ruimtelijke onderbouwing vereist waarin wordt aangetoond dat het voornemen op onderhavige locatie niet bezwaarlijk is. Voorliggend document voorziet hierin.

2 Projectlocatie en project

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

2.1 Ligging projectlocatie

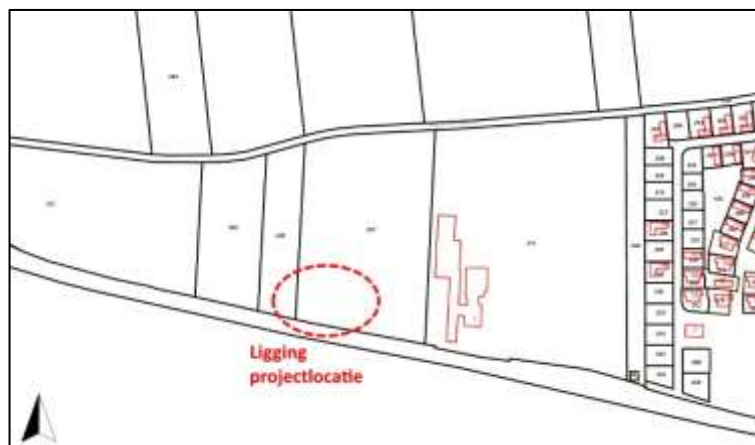
De projectlocatie is gelegen op het adres Gasthuis 1 is het gelijknamig gehucht nabij de kern Bemelen, in het buitengebied van de gemeente Eijsden-Margraten.



Luchtfoto met aanduiding projectlocatie

De boerderijcamping is een nevenschikte functie van de veehouderij direct ten oosten van de projectlocatie. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door een talud en de weg Gasthuis en aan de noordzijde door de onverharde Weg achter Gasthuis. Op ongeveer 200 m ten oosten van de projectlocatie is Resort Mooi Bemelen gelegen. Aan de overige zijden zijn voornamelijk agrarische percelen gelegen.

Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen het perceel kadastraal bekend als gemeente Margraten – sectie E – nummer 207.



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding projectlocatie

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



Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogd project

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande boerderijcamping ter plekke van de locatie Gasthuis 1 uit te breiden van 20 naar 25 kampeerplaatsen. De 5 extra beoogde kampeerplaatsen worden voorzien ten zuiden van het bestaande gebouw voor sanitaire voorzieningen. Deze kampeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding.

De toe te voegen kampeerplaatsen zullen landschappelijk worden ingepast middels beplanting. De randen rond de boerderijcamping worden gevormd door robuust struweel met hagen, struiken en overstaanders, waardoor reeds sprake is van een gedegen inpassing. Deze wordt verder versterkt het struweel ter plekke te laten doorgroeien tot een volwaardige groenstrook tussen de beoogde kampeerplaatsen en het talud langs de weg. Aanvullend zal de parkeerplaats robuuster worden ingepast door de bestaande beplanting rond de parkeerplaats uit te breiden met struwelen en hagen.

Het project wordt aan de hand van navolgend figuur inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding beoogde uitbreiding

2.3 Ruimtelijke effecten

Voorliggend project voorziet in een beperkte uitbreiding van een boerderijcamping van 20 naar 25 kampeerplaatsen. Het huidige kampeerterrein is groot genoeg om nu reeds te worden ingericht voor 25 kampeerplaatsen. De uitbreiding van het aantal plaatsen vindt dan ook plaats binnen het bestaande terrein en heeft ruimtelijk gezien dan ook geen impact op de omgeving.

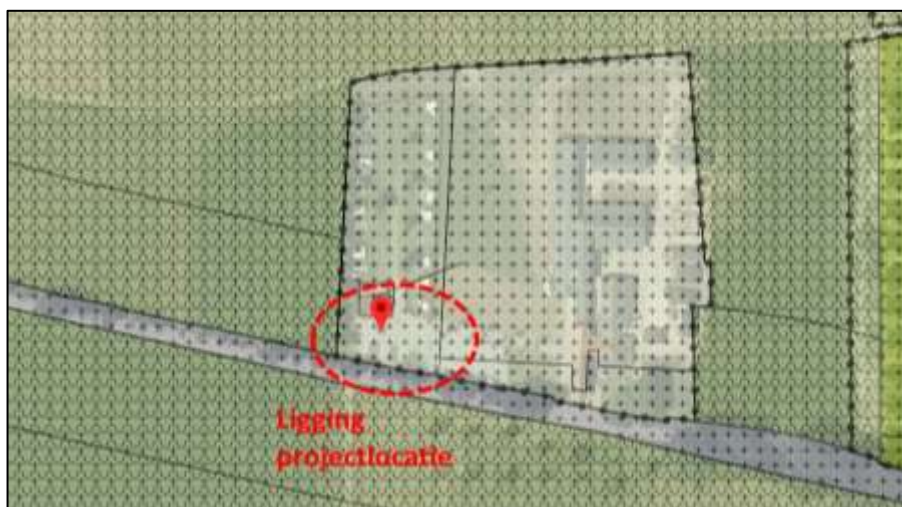
De bestaande parkeerplaats zal iets worden opgeschoven in oostelijke richting, maar zal de bestemmingsgrens van de geldende bestemming 'Agrarisch bedrijf' niet overschrijden. De parkeerplaats ligt achter het bestaande talud en is door het hoogteverschil en de aanwezige en toe te voegen beplanting voor een groot deel aan het zicht onttrokken. Daarmee is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Tevens is met de gebruikers van de omliggende percelen overeengekomen een spuitvrij zone vast te stellen, zodat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Vanuit dat oogpunt wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke effecten vanwege voorliggend project aanvaardbaar zijn.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010'

Ter plekke van de projectlocatie is de geconsolideerde versie van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' van kracht, vastgesteld op 14 december 2012 door de raad van de gemeente Eijsden-Margraten. De projectlocatie is bestemd tot 'Agrarisch – Bedrijf' met ter plekke een aanduiding 'maximum aantal kampeerplaatsen: 20'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Agrarisch – Bedrijf' aangewezen gronden zijn in z'n algemeenheid bestemd voor agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Voorts is verblijfsrecreatie, in de vorm van (o.a.) kamperen op de boerderij toegestaan, voor zover een 'maximum aantal kampeerplaatsen' is aangeduid. Ter plekke van onderhavig projectgebied zijn maximaal 20 kampeerplaatsen toegestaan.

Het voornemen voorziet in het realiseren van 5 extra plekke, waardoor het totaal aantal kampeerplaatsen uitkomt op 25 stuks. Het project is voor wat betreft het aantal kampeerplaatsen strijdig met het bestemmingsplan.

Om voorliggend project mogelijk te maken, dient een aanvraag omgevingsvergunning activiteit 'Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo) met een ruimtelijke onderbouwing inclusief een kaart met spuitbeperking met verklaringen van geen bezwaar van de eigenaren en/of gebruikers van de agrarische gronden en een landschappelijk inpassingsplan.

3.2 Facetbestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten'

Ter plekke van onderhavig projectgebied is tevens het facetbestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten', vastgesteld door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten op 25 september 2018, van kracht.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' is nog geen parkeerregeling opgenomen en wordt verwezen naar de (aanvullende) stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening. Na de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK (Staatsblad 2014 Jaargang 2014, Nr. 458), zijn de parkeervoorschriften niet meer in de verordening opgenomen maar worden deze geregeld in het bestemmingsplan.

Met het facetbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren Eijsden-Margraten' is het mogelijk om in één keer de onderliggende bestemmingsplannen gedeeltelijk te herzien, zodat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen of afwijkend gebruik de aanvraag omgevingsvergunning getoetst kan worden aan het bestemmingsplan als het gaat om het onderdeel parkeren.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Strategische visie 2022, de Toeristisch - Recreatieve Gebiedsvisie 2015 – 2019 en de Notitie spuitcirkels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig projectlocatie is gelegen binnen de zonering 'Buitengebied'.



Uitsnede kaart
'zonerings' POL2014
met ligging
projectlocatie

Buitengebied

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

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



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

Beschermingsgebieden

Onderhavige projectlocatie is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg en een grondwaterbeschermingsgebied.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen. Echter, voorliggende ontwikkeling, het toevoegen van 5 kampeerplaatsen, wordt beoogd binnen de bestaande grenzen van de boerderijcamping. De beplanting rond de camping zal middels een landschappelijk inpassingsplan worden versterkt. De uitbreiding heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de kernkwaliteiten ter plekke.

Grondwaterbeschermingsgebied

Ten is de projectlocatie gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Op grond van paragraaf 4.3 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 geldt een aantal verboden handelingen in grondwaterbeschermingsgebieden. Van dergelijke verboden handelingen is echter bij voorliggend project geen sprake, waardoor geen strijdigheden zijn met de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het toevoegen van 5 kampeerplaatsen op een bestaande boerderijcamping. Deze plaatsen worden gerealiseerd binnen de eigen inrichting; een uitbreiding van oppervlakte of het wijzigen van de bestemming is niet aan de orde. Derhalve is geen sprake van het toevoegen een grootschalige recreatieve functie. Onderhavige ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggende ontwikkeling wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied.

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

Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. De gemeente Eijsden-Margraten heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013', waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 4.3.4.

4.2.5 Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg – themagroep vrijetijdseconomie

In de Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Zuid-Limburg is afgesproken dat initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen met een bovenlokale impact op het gebied van vrijetijdseconomie regionaal worden afgestemd. In de notitie 'Regionale afstemming initiatieven vrijetijdseconomie Zuid-Limburg' is vastgelegd welke afspraken er als uitwerking van de bestuursovereenkomst zijn gemaakt over de regionale afstemming.

Binnen het beleid is een ondergrens per type vrijetijdseconomie opgenomen waaronder géén regionale afstemming nodig is. Voor een initiatief tot maximaal 7 kampeerplekken, caravan- en camperplaatsen is binnen de themagroep vrijetijdseconomie geen (bovenlokale) afstemming nodig. Deze initiatieven dienen wel gemeld te worden om inzicht te verwerven in de aard, omvang en frequentie van deze relatief kleine initiatieven.

4.2.6 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavige projectlocatie van toepassing zijnde provinciale zonering 'Buitengebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Strategische visie 2022 – Vernieuwen door Verbinden

Het sterke punt van de gemeente Eijsden-Margraten is het authentieke landschap met al haar elementen. Het buitengewone buitengebied is een ware belevenis voor toeristen en de inwoners. De ambitie van de gemeente is om dit buitengewoon buitenleven te versterken. Tegelijkertijd biedt het landschap economische kansen die kunnen worden benut in de vorm van (kwaliteits)toerisme. Binnen de gemeente liggen tevens kansen op het snijvlak van (agrarisch) ondernemen, toerisme, food, leisure en leefbaarheid.

Voorliggend voornemen beoogt om de economische kansen ter plekke verder in te vullen door het toevoegen van 5 extra kampeerplaatsen. Het voornemen voorziet in het aanbieden van extra overnachtingsmogelijkheden in het kwalitatief hoogstaand buitengebied van de gemeente Eijsden-Margraten. Daardoor voldoet het voornemen aan de kansen welke worden benoemd in de Strategische Visie 2022.

4.3.2 Toeristisch - Recreatieve Gebiedsvisie 2015 - 2019

In de Toeristisch - Recreatieve Gebiedsvisie 2015 – 2019 wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van verblijfsaccommodaties dient te worden verhoogd. De informatie die uit de trends en ontwikkelingen voortkomt alsmede het gegeven van wat Eijsden-Margraten als aanbod heeft wordt geconcludeerd dat in de gemeente Eijsden-Margraten behoefte bestaat aan:

- kwalitatief hoogwaardige accommodaties;
- accommodaties met een bepaalde mate van uniciteit.

Door voorliggende ontwikkeling worden 5 kampeerplaatsen toegevoegd binnen het kwalitatief hoogstaand buitengebied. Door de extra landschappelijke inpassing wordt ter plekke verdere landschappelijke kwaliteit toegevoegd. Daarmee wordt beoogd hoogwaardige accommodaties aan te bieden. Het voornemen is dan ook in lijn met de Toeristisch – Recreatieve Gebiedsvisie 2015 – 2019.

4.3.3 Notitie spuitcirkels

De gemeente Eijsden-Margraten heeft beleid opgesteld ten aanzien van spuitcirkels. Dit beleid is opgesteld, omdat de in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaalde afstand van 50 meter in veel gevallen tot problemen leidde. De gemeente Eijsden-Margraten bestaat immers uit vele kleine kernen, die aansluiten aan het buitengebied. De uitvoering van vooral kleine ruimtelijke plannen kunnen vaak geen doorgang vinden omdat het opnemen van de spuitcirkel financieel te duur of niet-uitvoerbaar is. Door de gemeente is aan “Plant Research International” opdracht gegeven om een rapport op te stellen, waarin wordt beschreven op welke wijze afstanden optimaal teruggebracht kunnen worden. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 juli 2013 besloten deze notitie voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te hanteren als beleidsregel.

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling wordt een spuitvrije zone opgelegd van een richtafstand van 50 meter waarin geen driftveroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt. Het naastliggend perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. De eigenaar van het tegenoverliggend agrarisch perceel, kadastraal bekend als gemeente Margraten – sectie F – nummer 39 heeft een verklaring getekend waarin wordt verklaart dat de eigenaar geen bezwaar heeft tegen het opleggen van een spuitvrije zone ten behoeve van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat betreffende de uitbreiding van de boerderijcamping.

De gronden ten westen van de uitbreiding zijn in eigendom van initiatiefnemer waardoor het vastleggen van een spuitvrije zone ter plekke geen probleem is. De beoogde bestemmingswijze met functies en spuitvrije zone is inzichtelijk gemaakt in **bijlage 2**.

4.3.4 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013

De gemeente Eijsden-Margraten heeft de provinciale beleidsregel ‘Limburgs Kwaliteitsmenu’ (LKM) vertaald in het ‘Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013’ (GKM). Hierin is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied of in het gebied buiten de rode contouren (waarvan in casu sprake is) het verlies van omgevingskwaliteit op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd.

In het GKM zijn de diverse mogelijke ontwikkelingen opgedeeld in acht modules. Voorliggend project heeft betrekking op de module 'overig (gebouwde) functies'. Binnen deze module valt het project in de categorie 'overige aanleg-, bouw- en gebruiksentwikkelingen'. Bij deze categorie geldt dat ter plaatse maatwerk geleverd moet worden door een goede, landschappelijke inpassing.

Voorliggend project gaat gepaard met een landschappelijk inpassingsplan. Op dit plan wordt ingegaan in paragraaf 6.5.3. De gemeentelijke kwaliteitscommissie dient ten aanzien van het plan een positief advies af te geven.

4.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

5 Milieutechnische aspecten

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

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Voor voorliggende ontwikkeling is geen planologische functiewijziging aan de orde. Het betreft puur het uitbreiden van het toegestane aantal kampeerplaatsen van 20 naar 25 stuks binnen het reeds hiertoe planologisch vastgestelde afgebakende gebied ('kampeerterrein'). Derhalve is geen historisch en/of verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Conclusie bodem

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Kampeerplaatsen worden in het kader van de Wet geluidhinder niet als geluidsgevoelige objecten aangemerkt. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie geluid

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

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

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

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Ter plekke is sprake van een boerderijcamping, waardoor sprake is van de activiteit 'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' met de milieucategorie 3.1 en een maximale richtafstand van 50 meter voor geluid. De afstand van de boerderijcamping naar het naastgelegen Resort Mooi Bemelen bedraagt 200 meter, waardoor aan de richtafstanden wordt voldaan.

Het naastgelegen agrarische bedrijf behoort tot dezelfde inrichting, waardoor deze niet hoeft te worden beschouwd.

Conclusie milieuzonering

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

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Het toevoegen van 5 kampeerplaatsen is dermate kleinschalig, dat voorliggend voornemen NIBM is.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.369 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

Dit besluit is niet op onderhavig voornemen van toepassing.

Conclusie luchtkwaliteit

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

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd (beperkt) kwetsbaar object. Het aantal personen dat ter plekke van het projectgebied gelijktijdig aanwezig kan zijn zal (beperkt) toenemen. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of het project ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.5.1 **Beleid**

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

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

Groepsrisico

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

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

5.5.2 **Inventarisatie risicovolle bronnen**

Ter inventarisatie van eventuele risicobronnen in de omgeving is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.

Bevi / risicovolle inrichtingen

Op de locatie Gasthuis 3 (Resort Mooi Bemelen), ongeveer 470 m oostelijk van de projectlocatie, zijn twee propaantanks aanwezig. Beide tanks hebben een PR 10^{-6} -risicocontour van 25 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

Op de locatie Gasthuis 17, op 450 m van de projectlocatie, is eveneens een propaantank aanwezig met een PR 10^{-6} -risicocontour van 25 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

Op de Schoorweg 1, ongeveer 800 m ten zuiden van de projectlocatie, is voor Nekami Mergel (Ankersmit Maalbedrijven) een vergunning verleend voor het opslaan van ontplofbare stoffen ten behoeve van winning van mergel in de naastgelegen groeve. Ten behoeve van de opslag is geen PR 10^{-6} -risicocontour opgenomen. Tevens moet worden aangetekend dat de groeve niet meer wordt geëxploiteerd ten behoeve van mergelwinning, waardoor ter plekke geen explosieven meer aanwezig zijn. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart met aanduiding projectlocatie

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Rond de projectlocatie zijn geen transportassen over water, wegen en/of spoor gelegen waarvan het invloedsgebied reikt tot aan onderhavige projectlocatie.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen

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

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Op een afstand van 530 meter van de projectlocatie bevindt zich een aardgasleiding, namelijk de Z500-07, met een diameter van 12 inch en een ontwerpdruk van 40 bar. De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Voor het groepsrisico geldt dat de 1% letaliteitsgrens op 70 meter ligt en de 100% letaliteitsgrens op 140 meter.

De gehele boerderijcamping bevindt zich derhalve buiten zowel de 1% en de 100% letaliteitsgrens van de leiding. Hierdoor is het niet noodzakelijk uitvoering te geven aan de verantwoording van het groepsrisico.

Resultaten en conclusies externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is ontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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

6 Overige ruimtelijke aspecten

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

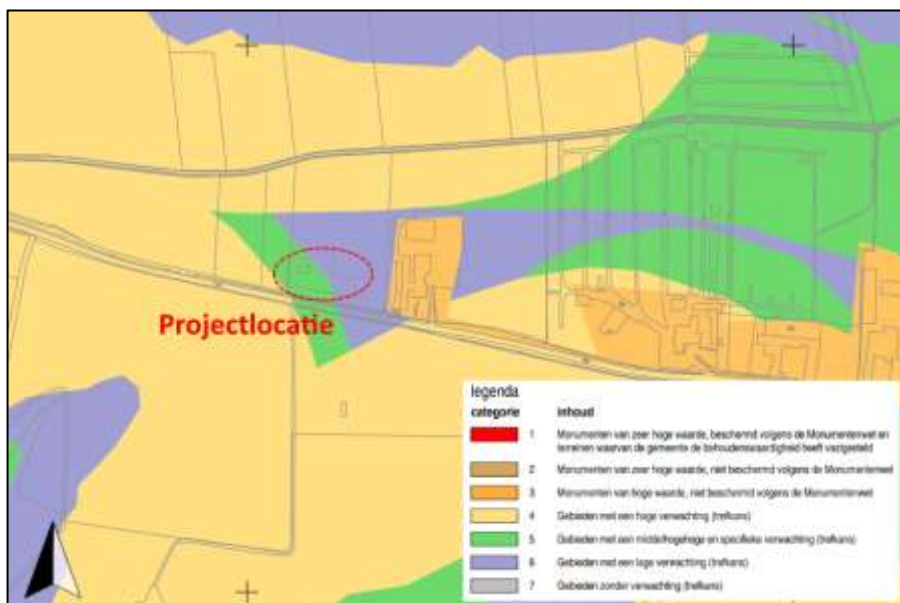
6.1 Archeologie

6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

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

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de 'Archeologische monumenten- en verwachtingskaart voor de gemeente Eijsden-Margraten' geraadpleegd.



Op grond van de bovenstaande kaart is voor onderhavig projectlocatie sprake van middelhoge (waardecategorie 5) en lage (waardecategorie 6) archeologische verwachtingswaarden.

6.1.3 Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2013

In de 'Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2013' zijn met betrekking tot het aspect archeologie eisen zijn opgenomen voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek bij het uitvoeren van bodemversturende werkzaamheden.

Voor de waardecategorie 5 (middelhoge verwachtingswaarde) is opgenomen dat als de werkzaamheden tot een diepte van 0,40 m onder het maaiveld en een oppervlakte tot 1000 m² zijn vrijgesteld. Voor waardecategorie 6 (lage verwachtingswaarde) geldt dat als de ontwikkeling omvangrijker is dan 25.000 m² en dieper reikt dan 0,40 m, geen archeologisch rapport noodzakelijk geacht.

De omvang van de projectlocatie valt onder de 1000 m², waardoor geen archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Op basis van de Erfgoedwet geldt echter de verplichting dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden aangetroffen, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Eijsden-Margraten.

Conclusie archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorliggend voornemen.

6.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

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

6.3.1 Verkeersstructuur

Voorliggend voornemen betreft het toevoegen van 5 kampeerplaatsen binnen de grenzen van het eigen terrein. Ten behoeve van voorliggend vinden geen wijzigingen plaats in de verkeersstructuur. De bestaande aansluiten op de weg Gasthuis blijft gehandhaafd.

Op basis van de parkeerkencijfers en verkeersgeneratie zoals opgenomen in het 'Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten' geldt per standplaats een verkeersaantrekkende werking van 0,4 verkeersbewegingen per etmaal. Door voorliggend voornemen zullen per dag 2 extra aanvullende verkeersbewegingen plaatsvinden. Deze zeer beperkte toename van verkeersbewegingen zal niet leiden tot problemen.

6.3.2 Parkeren

In het 'Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten' zijn tevens parkeerkencijfers opgenomen. Voor een camping (kampeerterrein) zijn per standplaats 1,1 tot 1,3 parkeerplaatsen vastgelegd. Voor onderhavige camping zijn derhalve minimaal 5,5 tot maximaal 6,5 parkeerplaatsen nodig. Ten behoeve van de boerderijcamping is reeds een parkeerplaats aanwezig waarop aan deze extra parkeerbehoefte kan worden voorzien.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

6.4.2 Provinciaal beleid

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

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

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

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

Voorliggende ontwikkeling blijkt uit de digitale watertoets te zijn gelegen in een invloedszone - drinkwater. Echter, voorliggende ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen op de kwaliteit van het grondwater, welke wordt gewonnen ten behoeve van de productie van drinkwater. Door de

kleinschaligheid van het voornemen en het feit dat geen nieuwe verharding en/of bebouwing ter plekke wordt toegevoegd, is een wateradvies van het waterschap niet nodig.

6.4.4 Afvalwater en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige projectlocatie wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige ontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Eijsden-Margraten. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie. Extra aansluitingen op het riool is ter plekke niet aan de orde.

Hemelwater

Ten behoeve van voorliggend voornemen zal voor de 5 kampeerplaatsen een beperkt oppervlak aan semi-verharding worden toegevoegd. Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

6.4.5 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

6.5 Natuur en landschap

6.5.1 Algemeen

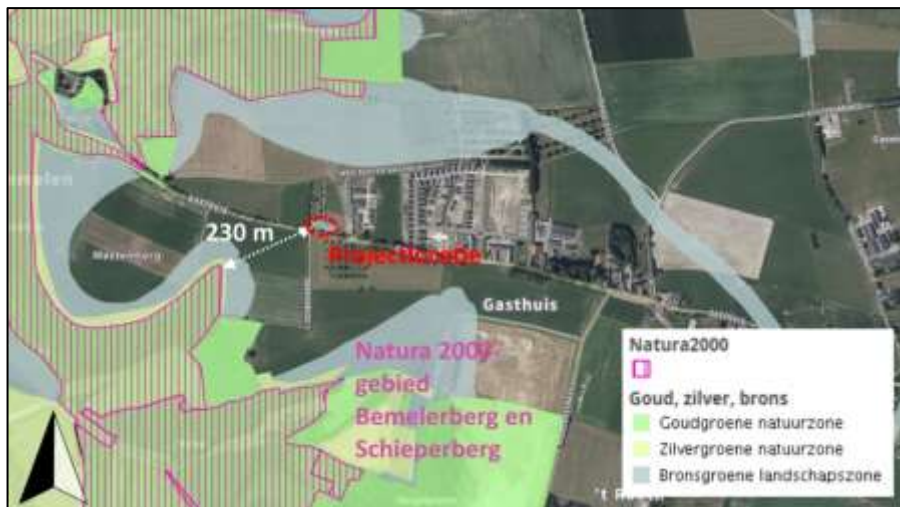
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

6.5.2 Natura2000

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

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op 230 m gelegen 'Bemelerberg & Schiepersberg'.



Kaart 'Natura2000'

OvL2014 met aanduiding projectlocatie

Gelet op de beperkte ontwikkeling ter plekke van de projectlocatie, namelijk het toevoegen van 5 kampeerplaatsen op een bestaand kampeerterrein waarbij de bestaande grenzen worden gerespecteerd, zullen er geen negatieve gevolgen zijn op de omliggende Natura2000-gebieden.

6.5.3 Landschappelijk inpassingsplan

Ten behoeve van voorliggend voornemen dient de landschappelijke kwaliteit te worden gewaarborgd. Uitgangspunt is dat de uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen en de parkeerplaats landschappelijk wordt ingepast. Om deze inpassing vast te leggen in een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het plan is in schaal 1:1000 bijgevoegd in **bijlage 3**.

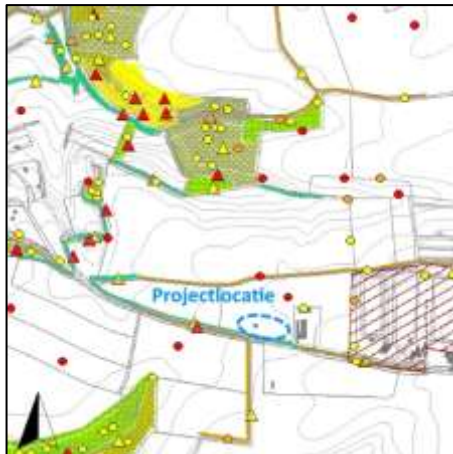


Landschappelijk inpassingsplan

In het landschappelijk inpassingsplan is de bestaande beplanting op en rond de boerderijcamping opgenomen. Deze is van dusdanige omvang dat gesproken kan worden van een reeds robuuste inpassing. Om de 5 beoogde kampeerplaatsen goed landschappelijk in te passen, zal het bestaande struweel tussen het al begroeide talud aan de weg 'Gasthuis' en de kampeerplaatsen verder uitgroeien tot een volwaardige groenstrook van 4 meter breed en 3 meter hoog. Tevens wordt de beplanting rond de parkeerplaats uitgebreid met tussen de parkeerplaats en de weg 'Gasthuis' een aan te planten struweel van haagbeuk. Ook wordt verder rond de overige zijden van de parkeerplaats in totaal 60 m aan haag van haagbeuk worden aangeplant.

6.5.4 Flora en fauna

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. Blijkens deze gegevens bevinden zich binnen de projectlocatie geen beschermde flora en fauna. Ook gelet op de aard van de ontwikkeling is te verwachten dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor flora en fauna. De ontwikkelingen vinden plaats op eigen terrein. De beplanting rond de projectlocatie zal worden gehandhaafd en middels een gedegen landschappelijke inpassing worden versterkt.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

6.5.5 Conclusie natuur en landschap

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het toevoegen van 5 kampeerplaatsen binnen de grenzen van de bestaande camping. Door de kleinschaligheid van het voornemen en de te treffen maatregelen (enkel het toevoegen van halfverharding en beplanting ten behoeve van landschappelijke inpassing), zal het voornemen geen negatieve effecten hebben op de natuur en het landschap. Het aspect natuur en landschap vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

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

7.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

De gemeente Eijsden-Margraten sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is dan ook anderszins verzekerd.

7.2 Planschade

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

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

De gemeente Eijsden-Margraten sluit een planschade-verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade komen dan ook niet voor rekening van de gemeente.

8 Afweging van belangen en conclusie

Dhr. R.E.J. Huntjens is voornemens om de boerderijcamping Gasthoes op de locatie Gasthuis 1 te (6268 NN) Bemelen, uit te breiden van 20 naar 25 kampeerplaatsen. De 5 extra kampeerplaatsen worden beoogd op het eigen terrein. Het voornemen is strijdig met het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' omdat ter plekke de aanduiding 'maximum aantal kampeerplaatsen: 20'.

Om voorliggend project mogelijk te maken, dient een aanvraag omgevingsvergunning activiteit 'Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo) met een ruimtelijke onderbouwing inclusief een kaart met spuitbeperking met verklaringen van geen bezwaar van de eigenaren en/of gebruikers van de agrarische gronden en een landschappelijk inpassingsplan.

Tegen de beoogde afwijking van het geldende planologische regime bestaan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- de beoogde ontwikkeling is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- de beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- als gevolg van de beoogde ontwikkeling treden geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de beoogde ontwikkeling;
- de beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- het kostenverhaal met betrekking tot de beoogde ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling, namelijk het toevoegen van 5 kampeerplaatsen binnen de bestaande inrichting van de boerderijcamping Gasthoes, niet bezwaarlijk is.

Bijlagen

1. Principestandpunt gemeente Eijsden-Margraten, brief d.d. 21 juni 2019 (kenmerk: Z-RO_PV-2016-003692 / 359891);
2. Kaart beoogde bestemmingswijze met functies ten spuitbeperking;
3. Landschappelijk inpassingsplan Gasthuis 1 te Bemelen, schaal 1:1000.

