aelmans



Ransdalerstraat 114 Te Ransdaal

Motivering

Gemeente Voerendaal

Projectgegevens:

Projectnummer: M221717

Datum: 27 mei 2025

Ransdalerstraat 114 Te Ransdaal

Motivering

Gemeente Voerendaal

IDN-nummer: NL.IMRO.0986.OVransdalerstr114-ON01

Status: ontwerp

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

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

info@aelmans.com
www.aelmans.com

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

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

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

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Geldend omgevingsplan 7

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 13

2.1 Bestaande situatie 13

2.2 Beoogd project 15

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten 19

Hoofdstuk 3 Beleidskader 25

3.1 Rijksbeleid en regelgeving 25

3.2 Provinciaal beleid en regelgeving 29

3.3 Gemeentelijk beleid 37

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 39

4.1 Bodem 39

4.2 Geluid 40

4.3 Bedrijvigheid 40

4.4 Kwaliteit van de buitenlucht 41

4.5 Omgevingsveiligheid 41

4.6 Cultureel erfgoed 43

4.7 Verkeer en parkeren 44

4.8 Water 46

4.9 Natuur 49

4.10 Duurzaamheid en klimaat 53

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 55

5.1 Participatie en omgevingsdialoog 55

5.2 Financiële uitvoerbaarheid 58

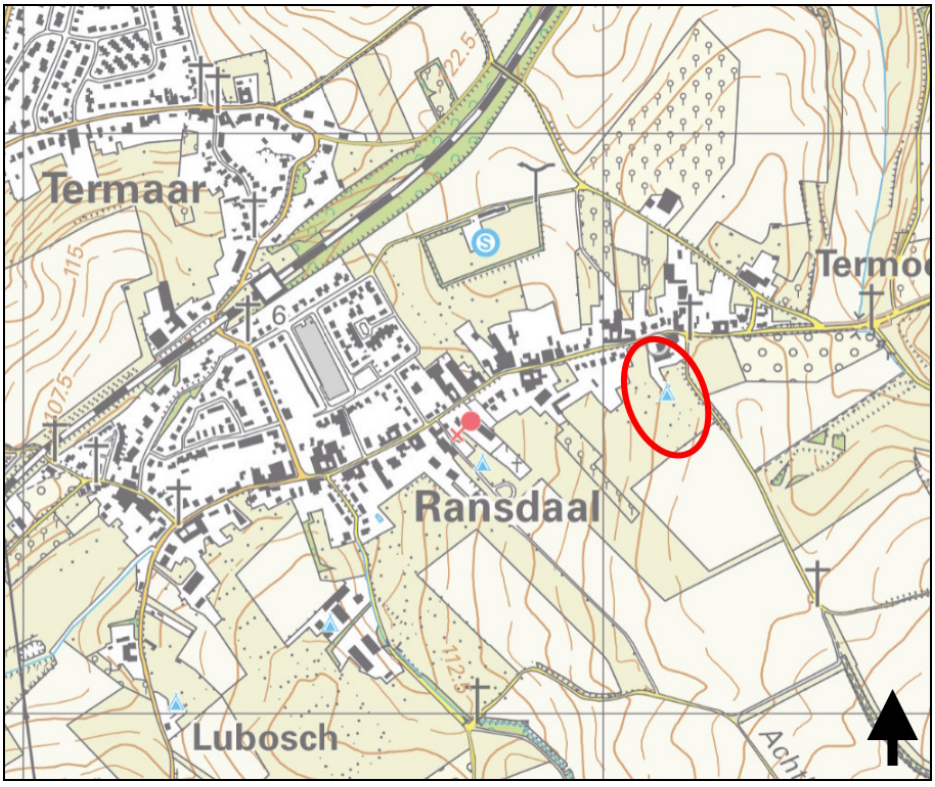
Hoofdstuk 6 Afweging van belangen en conclusie 61

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.1.1 Inleiding

Ter plekke van de Ransdalerstraat 114 te Ransdaal is minicamping 'Op Gen Beukelskoel' gevestigd. Ter plekke is sprake van een bestaande minicamping met 40 kampeerplekken op circa 1,2 hectare.



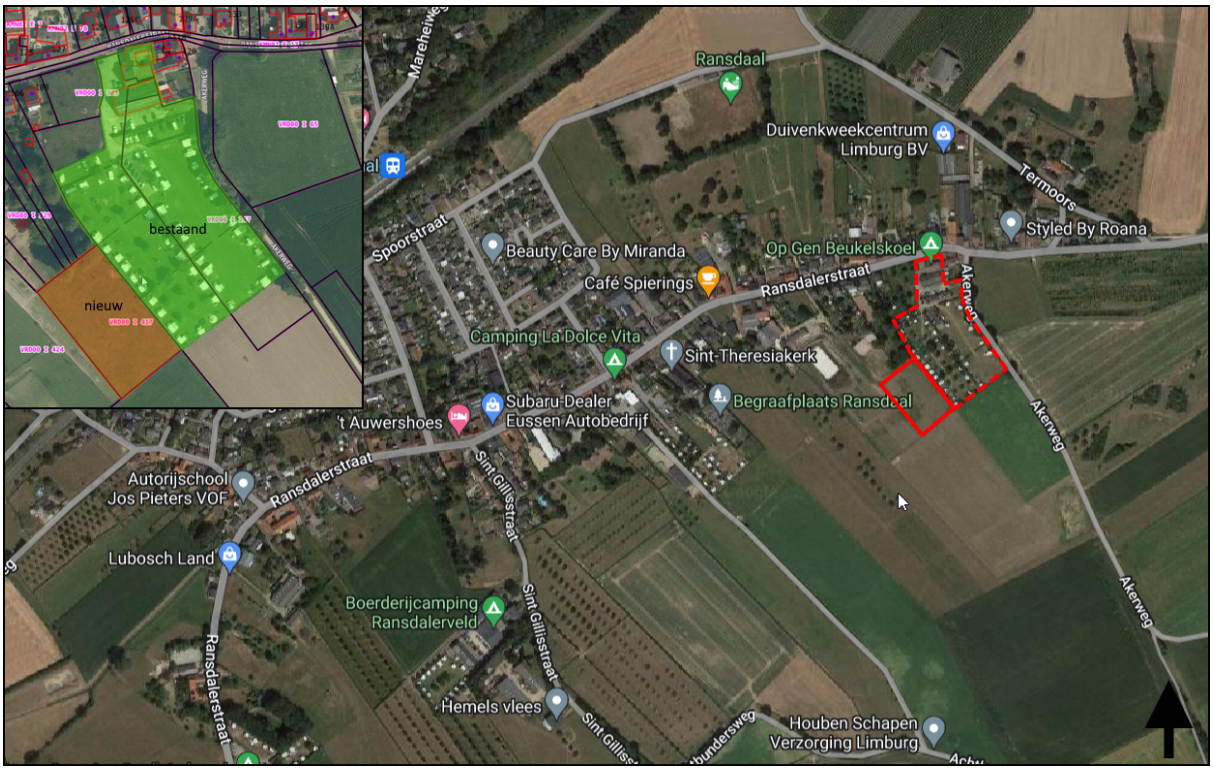
Uitsnede topografische kaart met aanduiding Ransdalerstraat 114 te Ransdaal

Het voornemen bestaat om de bestaande camping in oppervlak (4.290 m²) en aantal kampeerplaatsen (met 35 tot een totaal van 75 stuks) uit te breiden, met daarbij benodigde halfverharding. Tevens wordt een nieuw sanitairgebouw (circa 80 m²) op het bestaande deel van het kampeerterrein voorzien. Ter plekke van de beoogde uitbreiding en gewenste nieuwe sanitair is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van Voerendaal, van kracht. Binnen de regels van de aldaar vigerende bestemming 'Agrarisch' is het inrichten en gebruiken van de gronden voor een camping, alsook het bouwen van een nieuw sanitairgebouw, niet toegestaan.

Teneinde het voornemen alsnog mogelijk te maken, dient te worden afgeweken van het omgevingsplan. Dit is enkel mogelijk indien het voornemen passend is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl). In voorliggende motivering wordt hierop nader ingegaan.

1.1.2 Ligging projectgebied

Onderhavig projectgebied is gelegen aan de Ransdalerstraat 114 te (6312 AK) Ransdaal. De beoogde uitbreidingslocatie grenst geheel aan de achterzijde van de woonpercelen behorende bij de Ransdalerstraat 98 t/m 106.



Luchtfoto met aanduiding projectlocatie

1.1.3 Begrenzing van het projectgebied

Het bestaande kampeerterrein betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Voerendaal - sectie I - nummers 95, 246 (gedeeltelijk), 247 (gedeeltelijk), en 336 (gedeeltelijk). De uitbreiding van het kampeerterrein is voorzien ter plekke van het kadastrale perceel gemeente Voerendaal - sectie I - nummer 417 (groot: 4.290 m²).



Kadastrale kaart met aanduiding besluitgebied

1.2 Geldend omgevingsplan

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zijn alle geldende ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, e.d.) onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Voerendaal. Ter plekke van onderhavige projectlocatie zijn de regels van twee bestemmingsplannen van toepassing.

1.2.1 Bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal,Ubachsberg,e.o.'

Vooraleerst zijn ter plekke van de bestaande camping 'Op Gen Beukerskoel' de regels van het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' van toepassing. Op grond van dit bestemmingsplan geldt de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' .



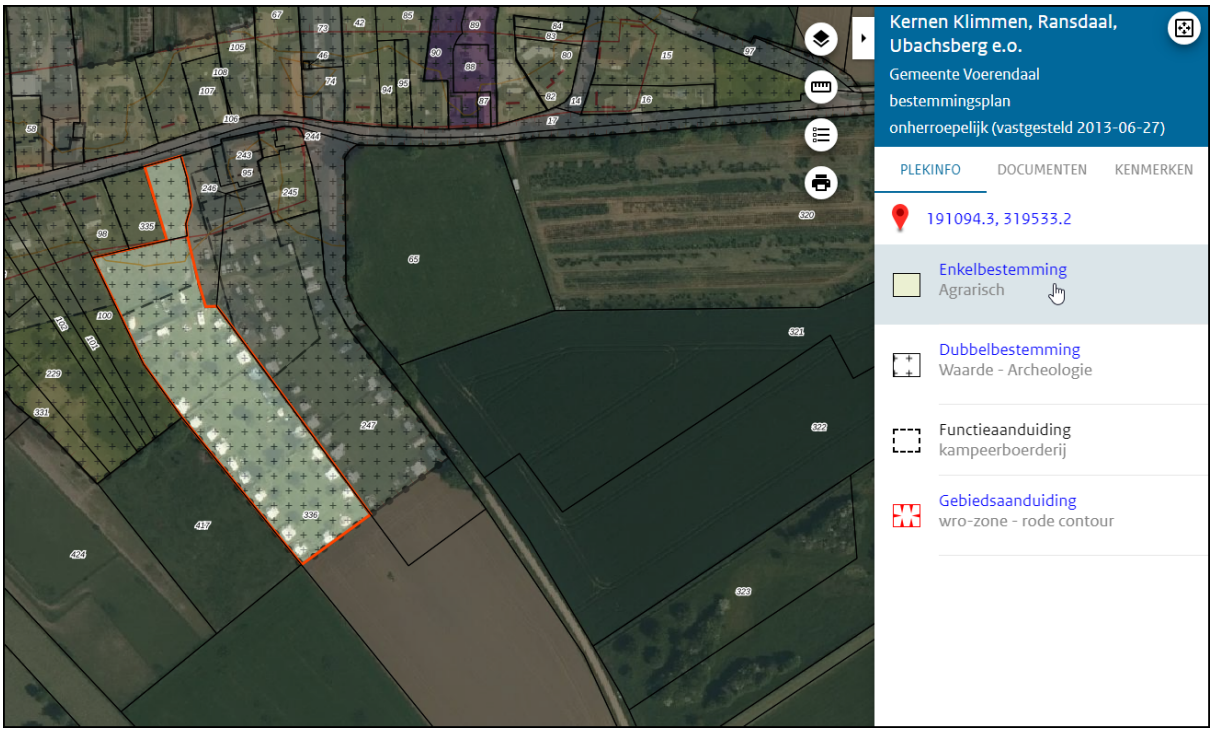
Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' met aanduiding bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

Binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' is een bouwvlak van circa 3.300 m² opgenomen. Hiervan is circa 2/3 onbebouwd, terwijl het bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd met gebouwen met een maximale goothoogte van 5 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter. Voorts zijn de aanduidingen 'bedrijfswoning' (met aanduiding voor maximaal 2 bouwlagen), 'kampeerboerderij', en 'caravanstalling' (ter plekke van de grote stal) van toepassing.



Geldend bouwvlak (links) en aanduiding 'kampeerboerderij' (rechts)

Ter plekke van het westelijke deel van de bestaande camping is de bestemming 'Agrarisch' van toepassing.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' met aanduiding bestemming 'Agrarisch'

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is een aanduiding 'kampeerboerderij' opgenomen.



Aanduiding 'kampeerboerderij'

Naast de bestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch' zijn de dubbelbestemming 'Waarde -

Archeologie', de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - weg' en 'wro-zone - rode contour' van toepassing.

Het beoogde sanitairgebouw is voorzien binnen de bestemming 'Agrarisch' ter plekke van de aanduiding 'kampeerboerderij', doch buiten het bouwvlak van de aangrenzend gelegen bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse bevoegdheden om het gewenste nieuwe sanitarigebouw alsnog mogelijk te maken. Hiertoe dient buitenplans te worden afgeweken.

1.2.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

De beoogde uitbreiding van de bestaande camping is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Op grond daarvan geldt de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' met aanduiding perceel uitbreiding camping

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik. Het gebruiken van de gronden als kampeerterrein is binnen de regels niet toegestaan. Het bestemmingsplan biedt (eveneens) geen binnenplanse bevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders om alsnog de gewenste uitbreiding van de bestaande camping te faciliteren. Ook hiervoor geldt dat medewerking enkel buitenplans kan worden gefaciliteerd.

1.2.3 Facetbestemmingsplannen

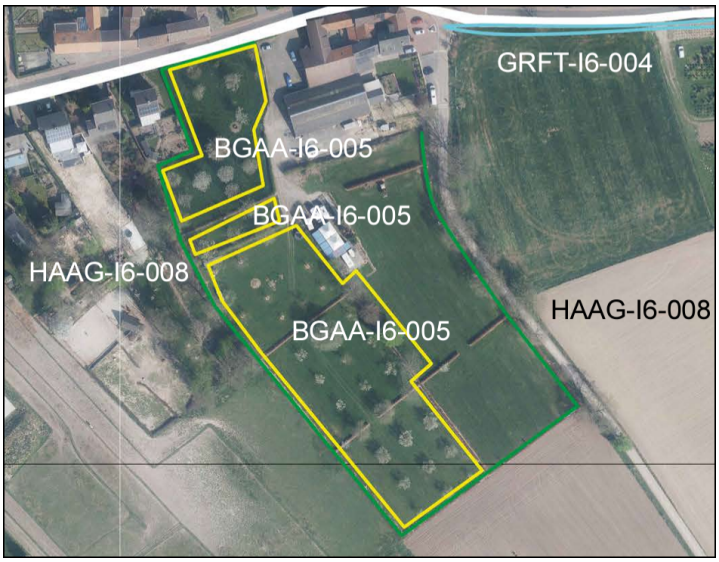
Naast de van toepassing zijnde bestemmingsplannen 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' en 'Buitengebied 2023' zijn twee facetbestemmingsplannen in voorbereiding. De ontwerpen van deze facetbestemmingsplannen zijn ter inzage gelegd voor inwerkingtreding van de Omgevingswet, waardoor - bij vaststelling - deze plannen eveneens onderdeel gaan uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

1.2.3.1 Paraplu bestemmingsplan hoogzitten

Vooraleerst is op 7 december 2023 het ontwerp bestemmingsplan 'Paraplu bestemmingsplan hoogzitten' bekend gemaakt. Met dit facetbestemmingsplan worden uitsluitend de mogelijkheden van hoogzitten geregeld. Dit in navolging op de door de provincie Limburg voor wildbeheer vastgestelde spelregels. Op basis van die spelregels wordt door de provincie in concrete gevallen toestemming daarvoor verleend. In het buitengebied zijn ten behoeve van wildbeheer hoogzitten nodig (hoogzitbouwwerken en aanzitladders). Om permanente hoogzitten juridisch mogelijk te maken dient betreffend facetbestemmingsplan. Dit facetbestemmingsplan impliceert geen belemmeringen voor voorliggend project.

1.2.3.2 Paraplu bestemmingsplan landschapselementen

Tevens is op 7 december 2023 het ontwerp bestemmingsplan 'Paraplu bestemmingsplan landschapselementen' ter inzage gelegd. Met dit facetbestemmingsplan biedt de gemeente een juridische regeling voor behoud en handhaving van de waardevolle landschapselementen binnen buitengebied. Aan de hand van een inventarisatie is een actueel overzicht binnen het totale grondgebied van de gemeente verkregen. Voor wat betreft voorliggend projectgebied is vooraleerst de bestaande haag aan de buitenzijde als waardevol beoordeeld. Ook de boomgaarden op het kampeerterrein zelf zijn als zodanig aangewezen, doch deze maken geen onderdeel uit van het plangebied van het facetbestemmingsplan. Ter plekke van de boogde uitbreiding van het kampeerterrein zelf is geen sprake van waardevolle landschapselementen.



Kaartuitsnede inventarisatie waardevolle landschapselementen

Ten behoeve van het aan het bestaande kampeerterrein toe te voegen perceel dient een doorgang te worden gerealiseerd in de op de perceelsgrens aldaar aangewezen als waardevol aangewezen haag. Op grond van de regels behorende bij het ontwerp facetbestemmingsplan is 'het vellen, rooien, dempen, egaliseren, afgraven of verwijderen van landschapselementen, dan wel het verrichten van werkzaamheden, die ernstige beschadiging, het versterven of de verdwijning van landschapselementen tot gevolg hebben' zonder omgevingsvergunning niet toegestaan. Deze vergunningplicht geldt niet voor onder andere werkzaamheden ten behoeve van normaal onderhoud en beheer, van ondergeschikte betekenis, of in het kader van het normale bodemgebruik. Het rooien van de haag over enkele meters ten behoeve van het creëren van een doorgang naar het nieuwe kampeerterrein betreft een activiteit van ondergeschikte betekenis. Bij ongewijzigde vaststelling van het ontwerp facetbestemmingsplan vormt dit geen belemmeringen voor onderhavig project.

Aanvullend op vorenstaande is noemenswaardig dat in het kader van voorliggend project het nieuw toe te

voegen kampeerterrein volledig zal worden omzoomd met een nieuwe haag en op het terrein zelf zal worden voorzien in een nieuwe boomgaard. Zulks analoog aan het aangrenzende bestaande kampeerterrein.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

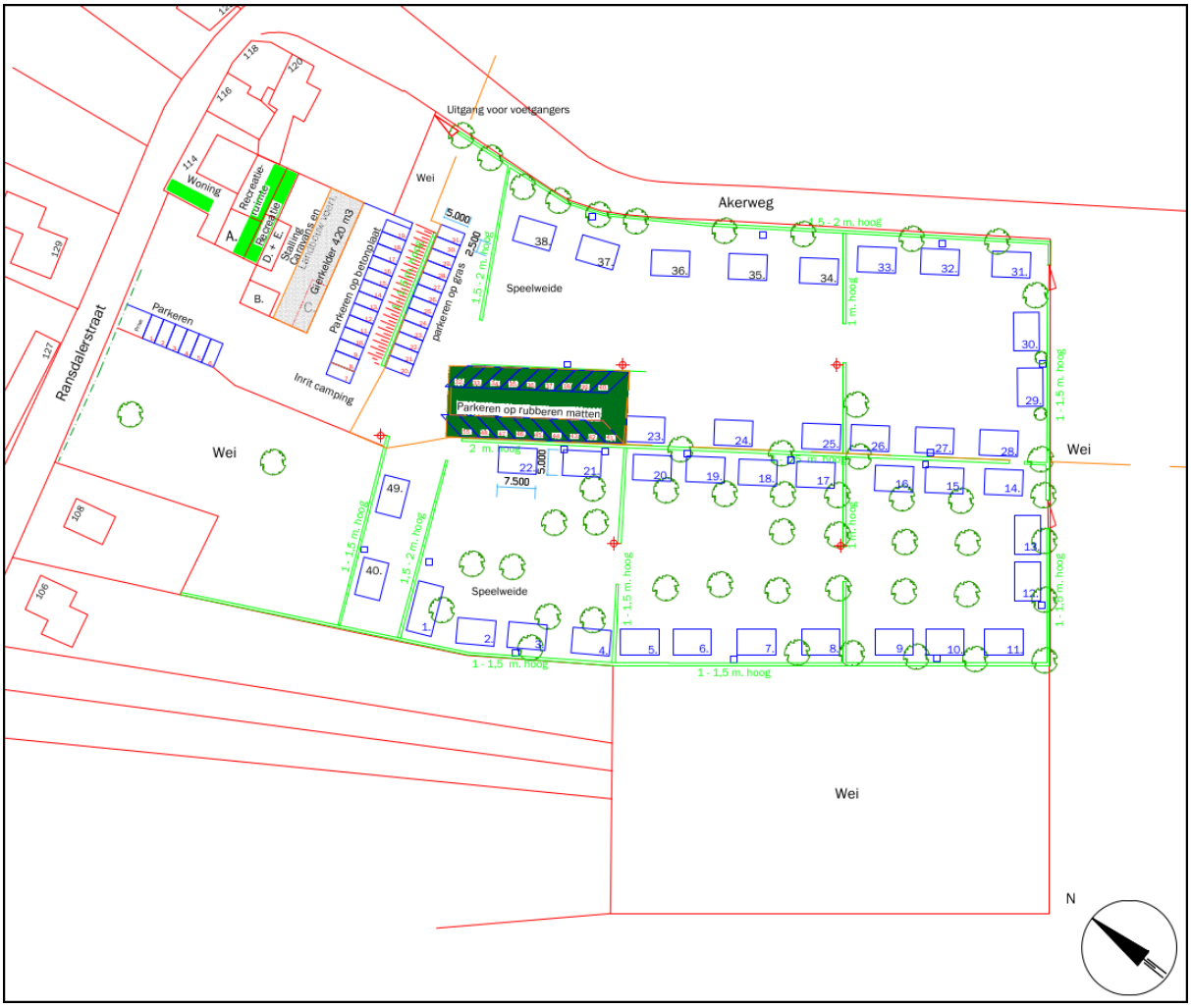
In de jaren negentig van de vorige eeuw is ter plekke van de Ransdalerstraat 114 een kleinschalige kampeervoorziening in de vorm van een boerderijcamping met 15 kampeerplekken gerealiseerd. Dit ter verbreding van de agrarische bedrijfsactiviteiten. In 2007/2008 is een ruimtelijke procedure doorlopen op basis waarvan door de gemeente Voerendaal vergunning is verleend om, naast de gebezigde agrarische bedrijfsactiviteiten, de kleinschalige kampeervoorziening uit te breiden tot een minicamping met 40 kampeerplaatsen. Het bestaande kampeerterrein heeft een omvang van ruim 1,2 hectare.

De bestaande situatie ter plekke van de bebouwing wordt inzichtelijk gemaakt in de volgende figuur. Achter het woonhuis bevindt zich de voormalige ten behoeve van de agrarische bedrijfsactiviteiten in gebruik zijnde bebouwing. Inpandig zijn diverse ruimten ingericht ten dienste van de bestaande minicamping. In de bebouwing direct grenzend aan het woonhuis betreft dit de sanitair-, (af)was), en recreatieruimten. In de grote stal is, naast een werkplaats en beperkte ruimte voor dierhuisvesting, overwegend sprake van caravanstalling en stalling van landbouwvoertuigen. Qua dierhuisvesting is sprake van 5 koeien en 3 paarden, welk gebruik als hobbymatig kan worden aangemerkt.



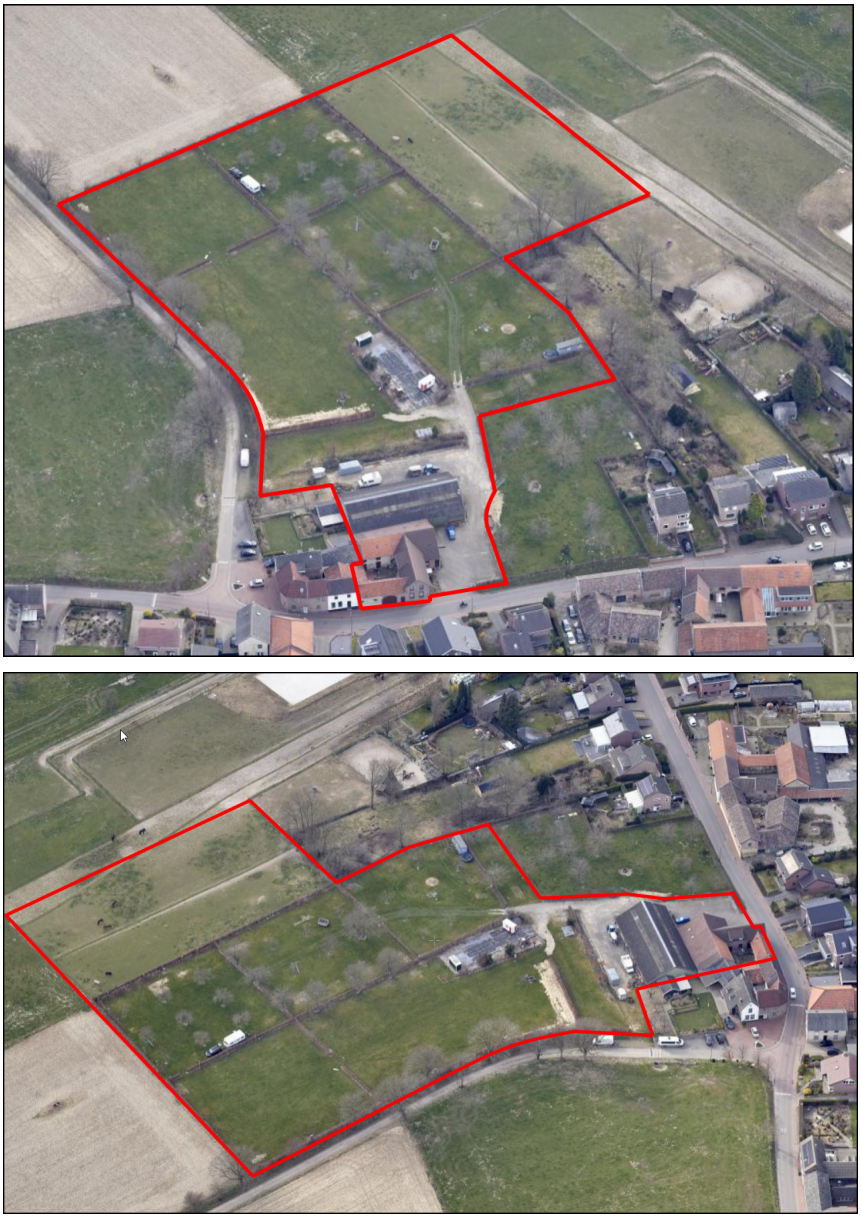
Gebruiksfuncties bebouwing

Het overige deel van onderhavig projectgebied is ingericht ten behoeve van de kampeerplaatsen en het parkeren (ter plekke van de vroegere voeropslagen). Ter plekke van de gewenste uitbreiding is sprake van weiland. De bestaande terreininrichting is aan de hand van onderstaande afbeelding weergegeven.



Bestaande terreininrichting

Aan de hand van de volgende luchtfoto's wordt een beeld gegeven van de bestaande situatie ter plekke van het projectgebied.



Luchtfoto's projectgebied bestaande camping inclusief beoogde uitbreiding

2.2 Beoogd project

In de bestaande situatie wordt de camping gerund door vader en zoon. De zoon is, naast de activiteiten gericht op de minicamping, in loondienst. Gelet op de leeftijd van de vader bestaat de wens om uit loondienst te gaan zodat de zoon zich volledig kan richten op de exploitatie van de minicamping. In dat verband is het noodzakelijk om de huidige geëxploiteerde camping uit te breiden, zodat dit een financieel haalbaar plaatje wordt. De agrarische bedrijfsmatige activiteiten ter plekke van onderhavige locatie zijn door de jaren heen afgeschaald tot een hobbymatig karakter. Het voornemen van de zoon (bedrijfsopvolger) is om een in hoofdzaak recreatief bedrijf gericht op kamperen te bezigen.

In de huidige situatie wordt een grote vraag naar de bestaand geëxploiteerde reguliere kampeerplaatsen ter plekke van onderhavige camping ervaren. In de regio wordt, mede gevoed door actueel overheidsbeleid, door veel bestaande recreatiebedrijven ingezet op vernieuwing en verbijzondering van het kamperen. Als gevolg daarvan is regionaal bezien sprake van een afname van het aanbod aan 'traditionele kampeerplekken'. Dit is echter juist het kamperen zoals ter plekke van de camping 'Op Gen Beukelskoel' reeds lange tijd wordt

gebezigd. Cliënt is van mening, en ervaart dit ook als zodanig, dat juist ook (nog steeds) behoefte bestaat aan traditionele kampeerplekken.

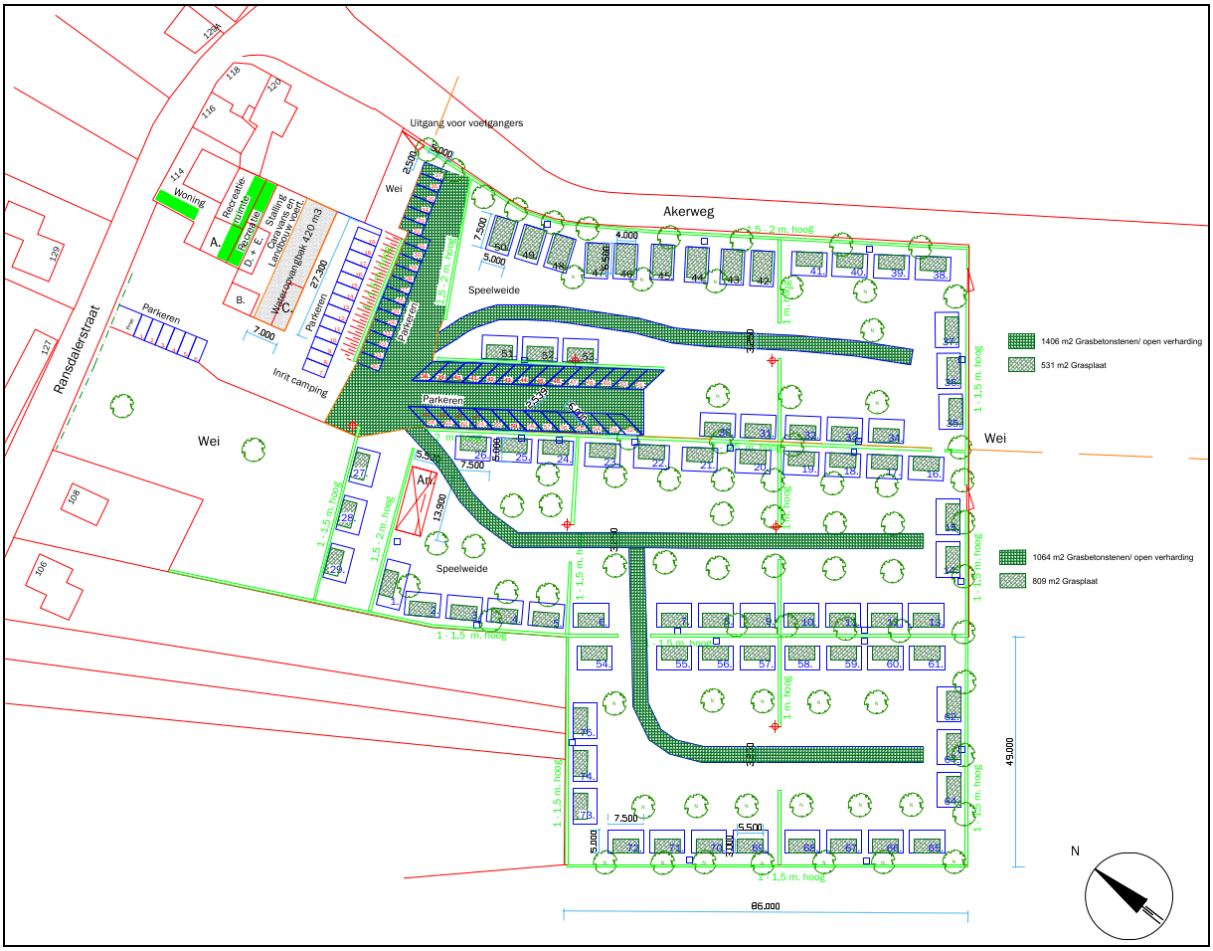
Ingegeven vanuit de nog steeds bestaande behoefte hiertoe is het voornemen om ter plekke van het recent verworven perceelnummer 417 een vergroting van het kampeerterrein door te voeren en deze in te zetten ten behoeve van het uitbreiden van het aantal 'traditionele' kampeerplekken. Het betreft een terrein van 4.290 m² waarmee de het aantal kampeerplekken op het gehele terrein kan doorgroeien naar 75 stuks. De huidige structuur en zeer nette inrichting van het bestaande kampeerterrein wordt doorgetrokken naar dit nieuwe kampeerterrein. Aanvullend zullen de bestaande en nieuwe kampeerplekken, alsook de rijpaden, met grastegels (open verharding) worden verstevigd zodat het terrein bij slechtere weersomstandigheden berijdbaar blijft.

In de nieuwe situatie is sprake van een 'traditionele camping' met een seizoensgebonden exploitatie. Het kampeerseizoen betreft de periode van 15 maart tot en met 31 oktober van enig kalenderjaar. Voorzien wordt in 75 plekken van kampeermiddelen. Onder een kampeermiddel wordt in deze verstaan een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren. Deze kampeermiddelen mogen uitsluitend gedurende het kampeerseizoen aanwezig zijn. De seizoensgebonden exploitatie en het toegestane soort recreatieverblijf kan als voorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning worden verbonden. Zo kan bijvoorbeeld worden voorgeschreven dat op een standplaats geen chalets, trekkershutten en/of stacaravns mogen worden geplaatst, waarmee het risico op 'chaletisering' wordt voorkomen.

Mede gelet op de beoogde groei van het aantal kampeerplaatsen, het feit dat het bestaande sanitair enigszins gedateerd is, en de loopafstand tussen het kampeerterrein en dit sanitair, bestaat voorts de wens om een nieuw sanitairgebouw van circa 80 m² (inclusief overkapping) te realiseren. Dit nieuwe gebouw is voorzien aan de entree van het kampeerterrein zelf, als gevolg waarvan de loopafstand met circa 60 meter afneemt.

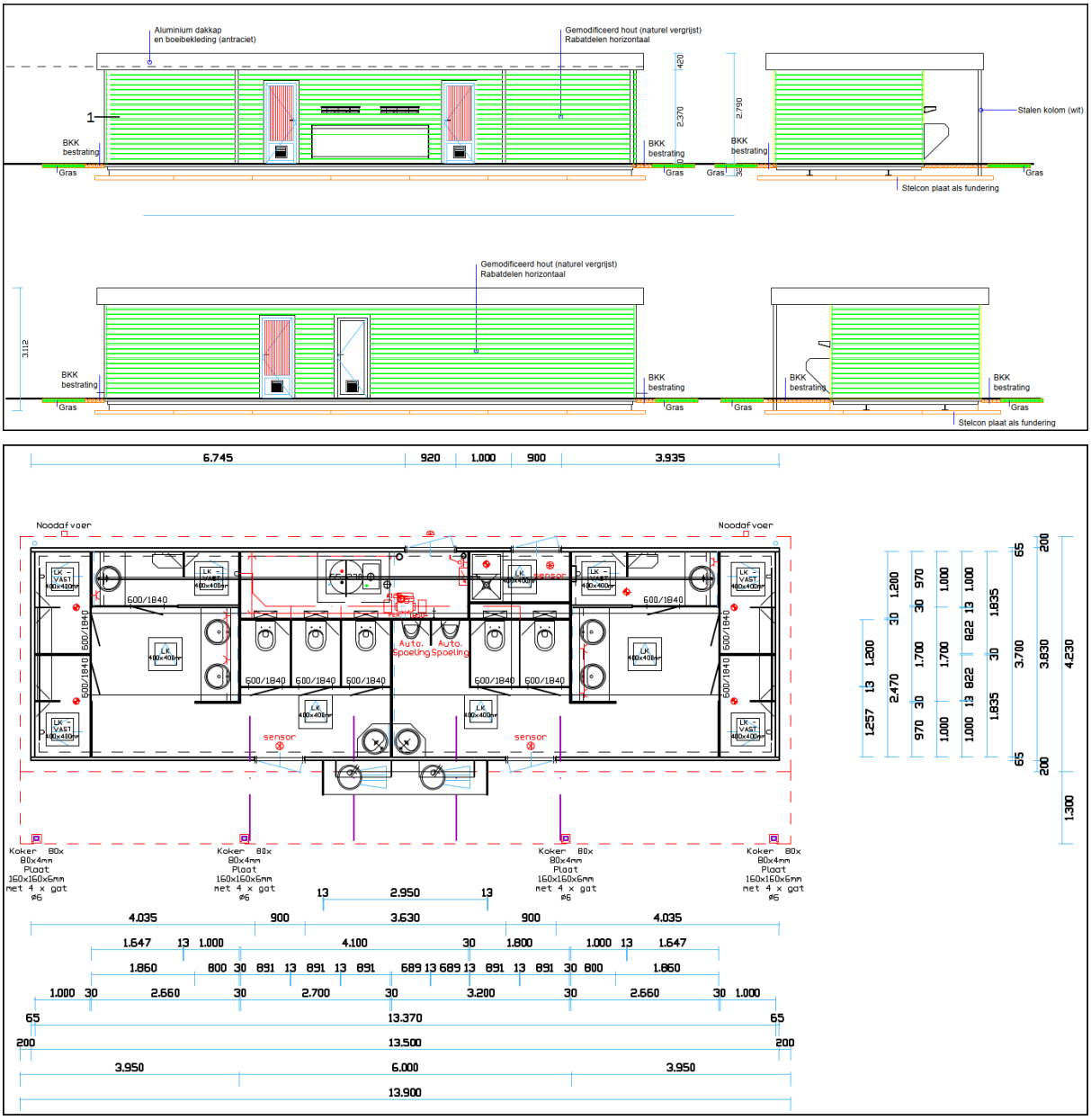


In onderstaande figuur is de beoogde terreinindeling van camping 'Op Gen Beukerskoel' weergegeven. De kampeerplekken zelf zullen worden (half)verhard met open kunststof grasplaten. De padenstructuur en de ruimten voor parkeren zullen worden (half)verhard met grasbetontegels.



Beoogde terreininrichting

Aan de hand van onderstaande figuren is het gewenste sanitairgebouw inzichtelijk gemaakt.



Aanzichten (boven) en plattegrond (beneden) sanitairgebouw



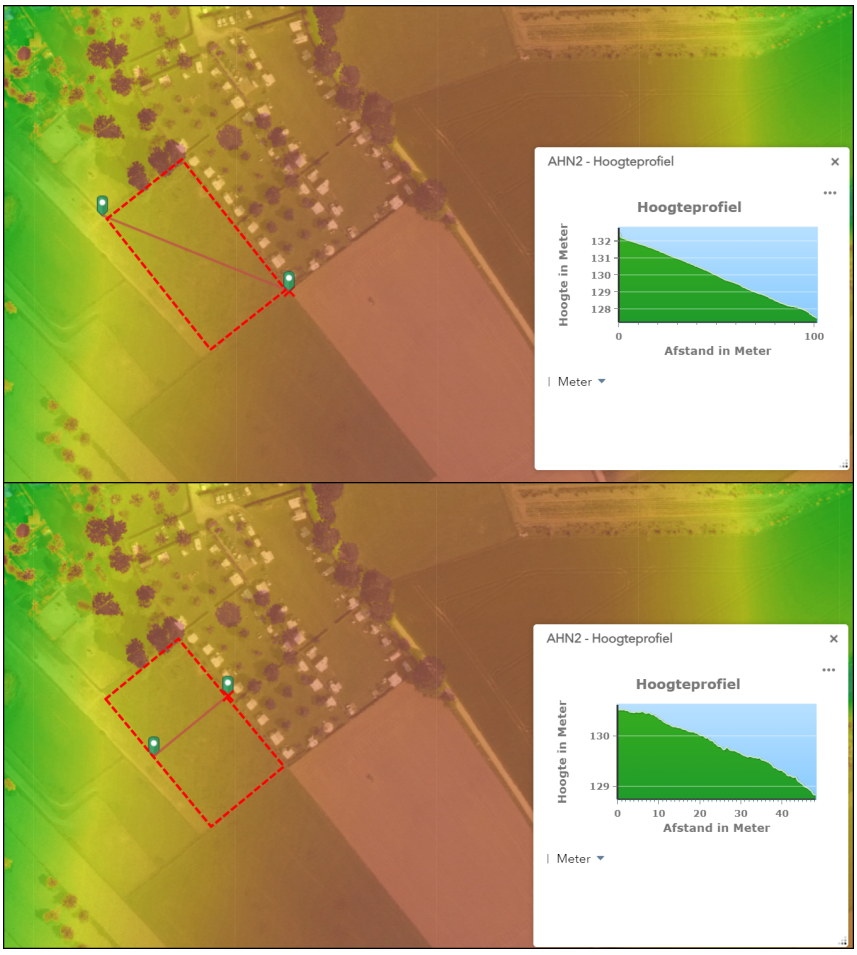
Referentiebeeld sanitairgebouw

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Ieder ruimtelijk plan waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd om nieuwe voorzieningen te realiseren, gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. Zo ook voorliggend project waarbij een agrarisch perceel wordt toegevoegd aan, en ingericht als, kampeerterrein.

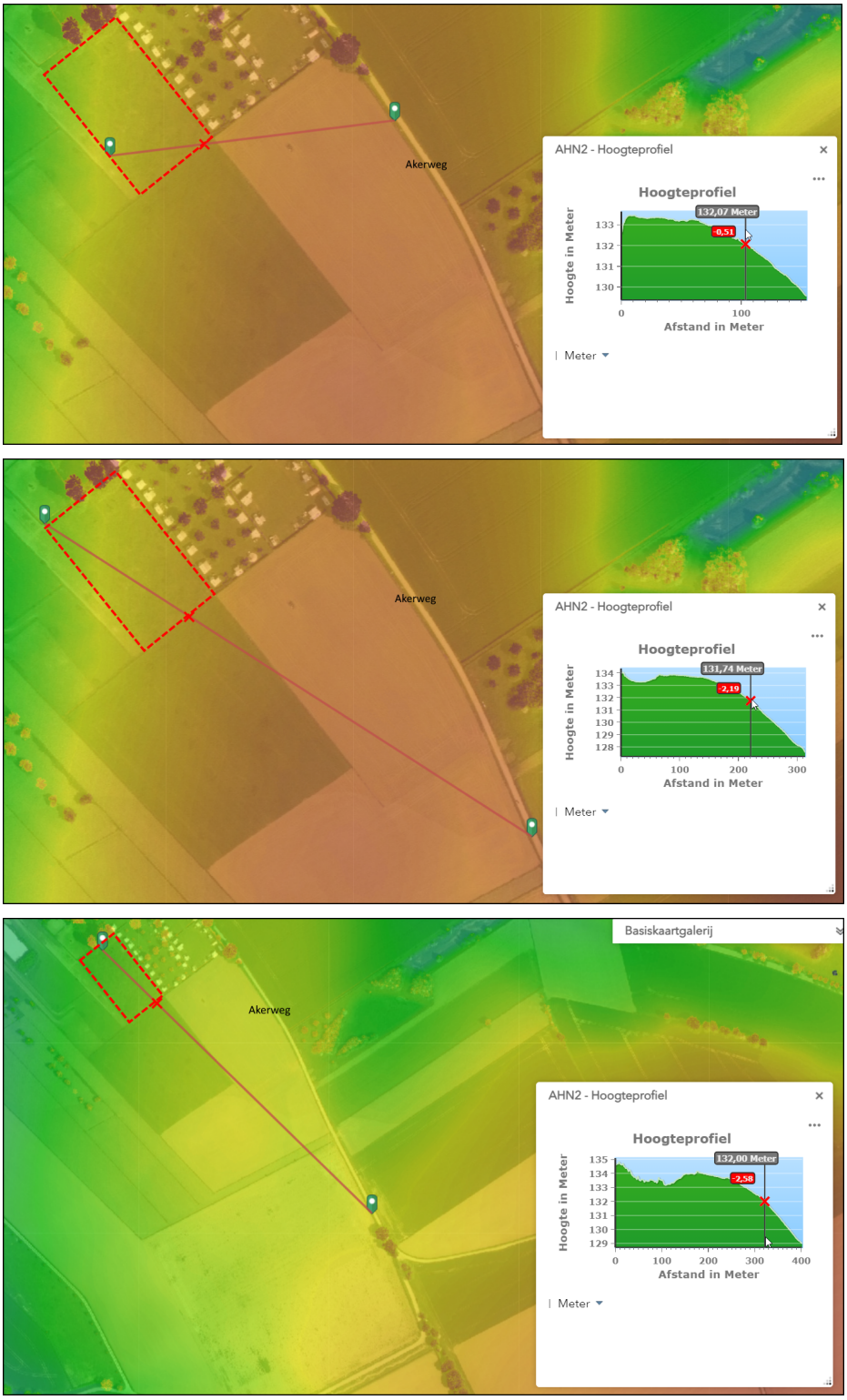
In eerste instantie is noemenswaardig in dit verband dat de beoogde uitbreiding van de camping vanuit de straatzijde (Ransdalerstraat) niet zichtbaar is. Het zicht wordt belemmerd door de lagere ligging van de straat ten opzichte van de aanliggende woonpercelen, en de bestaande bebouwing.

Aan de zuidzijde grenst de beoogde uitbreiding aan uitgestrekt buitengebied. De uitbreiding zelf is gelegen op een licht hellend terrein, waarbij het maaiveld vanuit de oostelijke punt van het terrein richting het meest westelijke punt afloopt met bijna 5 meter. Het maaiveld vanaf de perceelsgrens met de bestaande camping en het zuidwestelijke buurperceel loopt met bijna 2 meter af. Dit verval van het perceel is inzichtelijk gemaakt in de volgende figuur met hoogteprofielen.



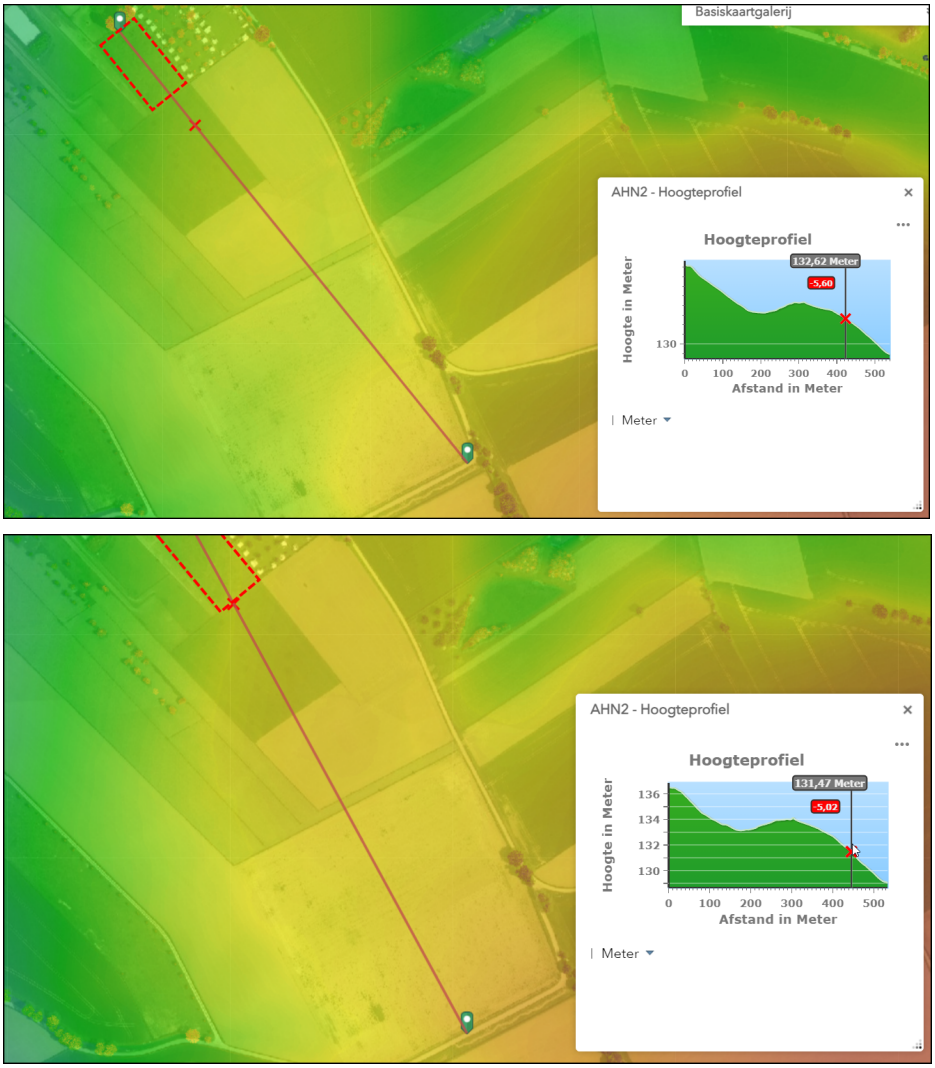
Hoogteprofielen terreindeel uitbreiding camping

Vanuit de (openbare) wegenstructuur rondom het projectgebied, ten zuiden van Ransdaal, bestaat nauwelijks zicht op de beoogde uitbreiding. Dit zicht zal zich beperken tot vanaf de Akerweg, waarbij het zicht af zal nemen naar mate de Akerweg in zuid(oost)elijke richting wordt afgelopen. De hoogteprofielen vanaf de Akerweg richting het uit te breiden kampeerterrein zijn weergegeven in onderstaande figuren.



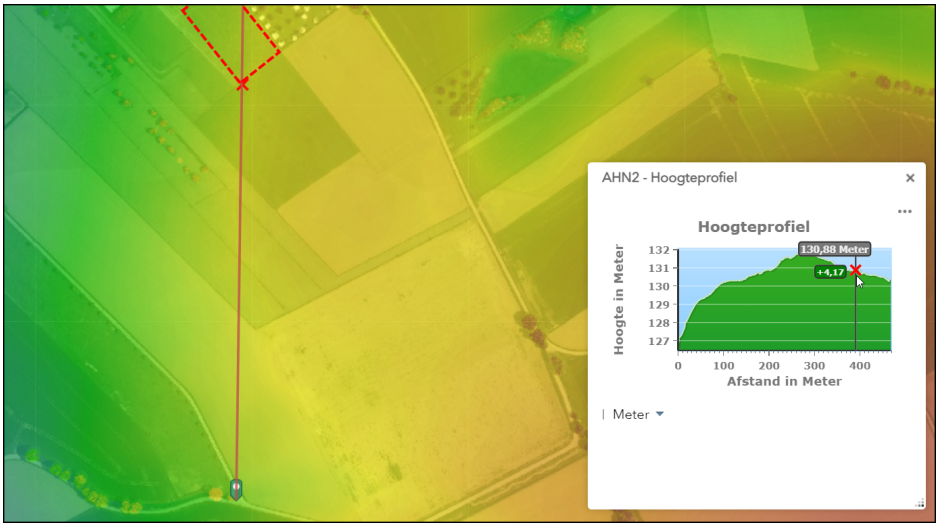
Hoogteprofielen vanuit de Akerweg

De recent tussen de Akerweg en Achtbundersweg gerealiseerde verbinding is gelegen op meer dan 400 meter afstand tot onderhavig projectgebied. Gelet op de hoogteprofielen en het maaiveldverloop van het tussenliggende terrein zal geen zicht bestaan op de uitbreiding van de camping.



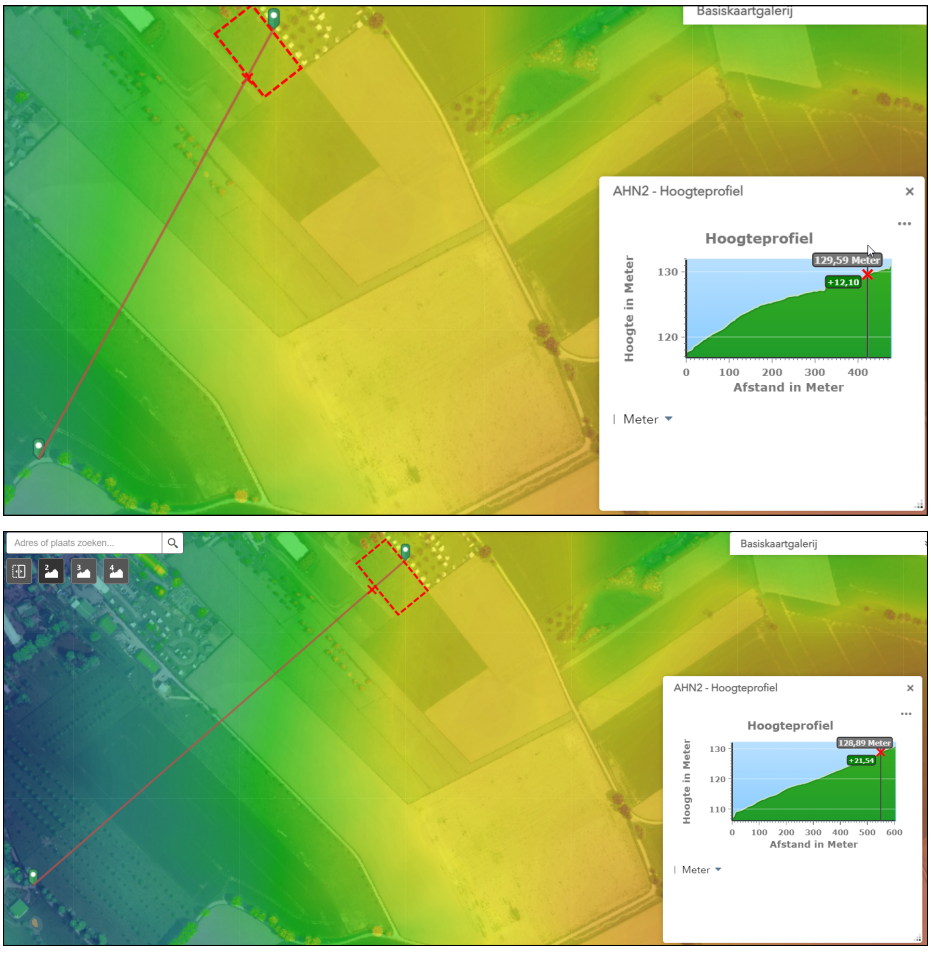
Hoogteprofielen vanaf verbindingsweg Akerweg en Achtbundersweg

Ter hoogte van de gerealiseerde onsluiting op de Achtbundersweg richting de achterzijde van de agrarische bedrijfslocatie aan de Ransdalerstraat 70/70a/70b bestaat vanwege het tussenliggende oplopende maaiveld geen zicht op de camping.



Hoogteprofiel ontsluiting op Achtbundersweg

Uitgaand op de hoogteprofielen vanuit de Achtsbunderweg ten zuidwesten van het projectgebied lijkt, vanwege terreinverloop zicht te bestaan. In de bestaande situatie wordt dit zicht (overigens op meer dan 400 meter afstand) reeds belemmerd door tussenliggende landschapselementen zoals hagen en bomen.



Hoogteprofielen vanaf Achtbundersweg

Naast vorenstaande uiteenzetting met betrekking tot eventueel zicht vanuit de omgeving op de plek van de beoogde uitbreiding van de camping, dient te worden benoemd dat voorliggend project gepaard gaat met nieuwe landschappelijke aanplant rondom en op het nieuwe kampeerterrein. Daarop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.9.2.4.

Op grond van vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ruimtelijk-visuele effecten die optreden aanvaardbaar mogen worden geacht.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie Limburg en de Omgevingsverordening Limburg . Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030.

3.1 Rijksbeleid en regelgeving

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is door het Rijk opgesteld in het kader van de Omgevingswet. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de lange termijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en verandering energievoorziening.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

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

In de NOVI wordt onder andere prioriteit gegeven aan een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Dit houdt in dat landgebruik in balans moet worden gebracht met natuurlijke systemen en dat ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste moeten gaan van landschappelijke kwaliteiten. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is én waarin ruimte is en blijft voor vitale landbouw.

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

In de NOVI wordt ten aanzien van Zuid-Limburg aangegeven dat de regio sociaaleconomische en fysieke opgaven heeft die van betekenis zijn in een bijzondere grensoverschrijdende omgeving (met regio's rond het Duitse Aken, het Waalse Luik en het Vlaamse Hasselt). De opgaven die te maken hebben met bereikbaarheid (drielandentrein), circulaire economie (Chemelot) en bevolkingsdaling (voormalige mijnstreek) zijn stuk voor stuk fors en vragen alle drie internationale afstemming en overleg. Een rijksrol is daarbij noodzakelijk.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

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

Omgevingsbesluit

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

Besluit activiteiten leefomgeving

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

Besluit bouwwerken leefomgeving

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

Besluit kwaliteit leefomgeving

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

- waarborgen van veiligheid;
- beschermen van waterbelangen;
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

In Hoofdstuk 4 van deze motivering worden de aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Voor zover de instructieregels relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling, worden deze regels in Hoofdstuk 4 bij het betreffende aspect behandeld.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.3.1 Algemeen

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

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

3.1.3.2 Stedelijke ontwikkeling

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. Over de vraag wanneer precies sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zich gebogen in een overzichtsuitspraak d.d. 28 juni 2017 (zaaknummer 201608869/1/R3). Daarin is onder andere overwogen dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m² deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Voorliggende planontwikkeling betreft op grond van de overzichtsuitspraak - gelet op het oppervlak van het toe te voegen terrein - een stedelijke ontwikkeling.

3.1.3.3 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Vervolgens dient te worden beoordeeld of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij de beoordeling of sprake is van een 'nieuwe stelijke ontwikkeling' komt - gelet op de overzichtsuitspraak - tevens betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was.

In dat verband kan bij voorliggende planontwikkeling vooraleerst worden overwogen dat bij voorliggende planontwikkeling het totale ruimtebeslag van het kampeerterrein toeneemt met 4.290 m² tot in totaal circa 16.500 m². Daartegenover staat dat op grond van geldende bestemmingsplan het nog niet benutte deel van het bouwvlak achter de grote (voormalige) stal circa 2.200 m² bedraagt dat voor 100% mag worden bebouwd.

Bij voorliggend project wordt een nieuw sanitairgebouw voorzien met een oppervlak van circa 80 m². Indien het totale oppervlak van de extra kampeermiddelen zouden worden meegenomen in het nieuw te bebouwen oppervlak, en hiervoor per kampeermiddel gemiddeld een oppervlak van 15 m² (6x2,5 meter) zou worden gehanteerd, bedraagt het totale oppervlak aan nieuwe bebouwing circa 605 m² (80 + 35*15). Dit is slechts 27,5% (605/2.200 m²) van het het potentieel te bebouwen oppervlak van de agrarische bouwkavel. Voorts is de bouwhoogte van het sanitairgebouw (maximaal circa 2,5 meter) en de te plaatsen kampeermiddelen (circa 3 meter) beperkt ten opzichte van de toegestane goot- (5 meter) en bouwhoogte (10 meter) voor bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak. Als gevolg hiervan is de ruimtelijke uitstraling van het project beperkt is ten opzichte van het gelden planologisch-juridische kader.

Met het kunnen realiseren van de beoogde uitbreiding van het kampeerterrein, met daarbij nieuw te realiseren sanitair, is het mogelijk om een gezonde en duurzame bedrijfsvoering gericht op verblijfsrecreatie te kunnen (blijven) voeren. Het realiseren van nieuwe (agrarische) bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak is daarmee niet meer noodzakelijk.

Bovendien wordt het toe te voegen kampeerterrein wordt omzoomd met hagen en op het terrein zelf wordt voorzien in nieuwe boomaanplant. De groene uitstraling van het perceel wordt hiermee versterkt. Het terrein wordt uitsluitend gedurende het kampeerseizoen (15 maart tot en met 31 oktober) gebruikt voor verblijfsrecreatie in de vorm van kampeermiddelen. Zoals in paragraaf 2.3 uiteengezet is de visualiteit van de uitbreiding vanuit de omgeving beperkt, en daarmee tevens de ruimtelijke uitstraling.

De nu voorliggende planontwikkeling impliceert een aanzienlijke afname van te realiseren bebouwing ten opzichte van het bij recht op grond van het vorige planologisch-juridische kader toegestane oppervlak aan bedrijfsbebouwing. Gelet op het bij recht toegestane oppervlak aan bedrijfsbebouwing en de bij voorliggend project te realiseren bebouwing kan worden overwogen dat geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Desalniettemin wordt de planontwikkeling hierna, vanwege het uitbreiden van het totale ruimtebeslag (met 4.290 m²), zekerheidshalve aanvullend beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

3.1.3.4 Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Beoordeeld dient te worden of onderhavig plangebied is gelegen binnen of buiten bestaand stedelijk gebied. De definitie hiervan luidt op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) als volgt:

'op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen.'

De beantwoording van de vraag of sprake is van de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied, hangt af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, planologisch-juridisch kader, en de aard van de omgeving. Daarbij dient tevens op grond van jurisprudentie te worden beoordeeld of het voorgaande planologisch-juridisch kader binnen het gebied al een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied volgens het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Gelet op de definitie voor 'stedelijk gebied' kan de bestaande camping worden geschaard als liggind binnen een 'stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca'. Het bestaande kampeerterrein ligt weliswaar op de overgang naar het buitengebied. De beoogde uitbreiding van het kampeerterrein grenst zodoende aan bestaand stedelijk gebied, doch maakt zelf nog geen onderdeel uit van het 'bestaand stedelijk gebied'.

Gelet hierop worden hierna de redenen uiteengezet waarom het project niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Daarbij wordt ingegaan op de behoefte van de uitbreiding, de op te lossen knelpunten c.q. opgaven, en een verkenning van de oplossingen c.q. alternatieven.

3.1.3.5 Behoefte

Ten behoeve van de gewenste uitbreiding van de camping is een bedrijfsplan uitgewerkt. Onderdeel van dit bedrijfsplan is een marktverkenning. Deze marktverkenning is bijgevoegd als Bijlage 1.

Camping Op Gen Beukelskoel richt zich met name op de leefstijlen (cf. Segmentatiemodel Leisure Leefstijlen Verblijfsrecreatie) 'rustig groen' en 'ingetogen aqua' en in iets mindere mate op 'gezellig lime'. De ‘rustig groene’ en ‘ingetogen aqua’ campinggasten kunnen in Zuid-Limburg feitelijk kiezen uit 36 camping met in totaal 836 plaatsen. Dit is goed voor 14% van het totale aanbod aan kampeerplaatsen. Een uitbreiding binnen deze categorie, waarin voorliggend project voorziet, zal niet direct als ‘meer van hetzelfde’ gekwalificeerd worden, eerder als een marginale uitbreiding van het aanbod.

De behoefte aan het uitbreiden van het aantal traditionele kampeerplaatsen in onderhavig gebied wordt onderstreept door de themagroep vrijetijdseconomie (VTE). Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 3.2.2.5.

3.1.3.6 Knelpunten/opgaven en oplossingen c.q. alternatieven

Enkele jaren geleden is contact geweest met de gemeente over de voorgenomen uitbreiding van de bestaande camping. De vraagstelling die daarbij centraal stond was de plek waar een eventuele uitbreiding van de camping mogelijk zou kunnen zijn. Uit dat contact is gebleken dat uitbreiding aan de achterzijde op eigendomsgronden vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk werd bevonden. Daarmee zou 'dieper' in het buitengebied worden gegaan, alsook zou een uitbreiding aldaar - gelet op de hoogte in het landschap - vanuit de omgeving zichtbaar zijn.

Een uitbreiding 'aan de zijkant' (westelijk grenzend aan het bestaande kampeerterrein) zou meer kans van slagen hebben. Daarmee wordt niet dieper het buitengebied 'ingedrongen'. Voorts is vanwege het natuurlijke terreinverloop van dit perceel de zichtbaarheid vanuit de omgeving minimaal.

Op basis van vorenstaande is het eigendom verworven van een deel van betreffende grond. Dit betreft het kadastrale perceelnummer 417, alwaar de nu voorliggende uitbreiding van het kampeerterrein is voorzien.

3.1.3.7 Conclusie ladder voor duurzame verstedelijking

Gelet op vorenstaande uiteenzetting, waarbij voorliggend project is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, daarbij mede ingaand op de behoefte en knelpunten/opgaven en oplossingen c.q. alternatieven, wordt geconcludeerd dat bij voorliggende ontwikkeling sprake is van een zorgvuldig en duurzaam gebruik van de ruimte, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid en regelgeving

Op grond van vorenstaande uiteenzetting van het Rijksbeleid wordt geconcludeerd dat voorliggend project hiermee geen strijdigheden oplevert

3.2 Provinciaal beleid en regelgeving

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

3.2.1.1 Algemeen

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

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

3.2.1.2 Hoofdopgaven

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

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

3.2.1.3 Limburgse principes en algemene zonering

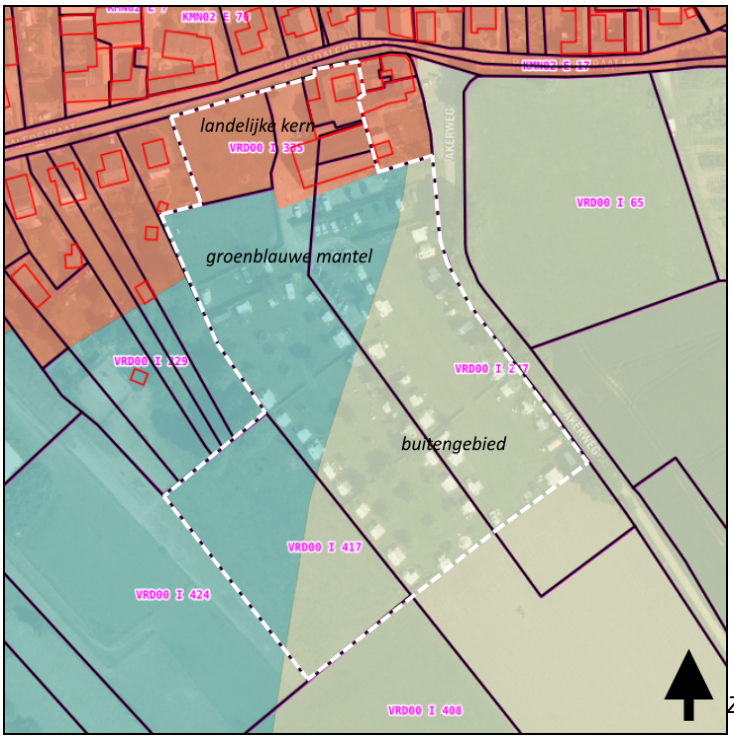
Bij het maken van afwegingen op het gebied van de fysieke leefomgeving hanteert de provincie de volgende principes:

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

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

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

De ter plekke van onderhavige camping (inclusief uitbreiding) van toepassing zijnde provinciale zonering is weergegeven in onderstaande figuur.



Zoneringen

Aan de straatzijde is de camping gelegen binnen de 'landelijke kern'. Ter plekke van het overige terrein zijn de zoneringen 'groenblauwe mantel' en 'buitengebied' van toepassing. De gewenste uitbreiding van het kampeerterrein is gelegen in de 'groenblauwe mantel' en het 'buitengebied'; niet nieuwe sanitairgebouw is voorzien binnen de 'groenblauwe mantel'.

Groenblauwe mantel

De gebieden aangewezen als groenblauwe mantel liggen als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar de provincie goede combinatiemogelijkheden ziet voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige

monumentale en beeldbepalende gebouwen.

In de groenblauwe mantel blijft de grondgebonden landbouw de belangrijkste functie en is de agrarische sector tevens de belangrijkste beheerder. De provincie biedt mogelijkheden voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer die bijdragen aan de instandhouding en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

Gemeenten hebben de motiveringsplicht om in de toelichting op nieuwe omgevingsplannen of omgevingsplanactiviteiten in de groenblauwe mantel aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in de betreffende gebieden wordt omgegaan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezige omgevingskwaliteiten, maar ook met regionale afspraken ten aanzien van de ontwikkeling van onder meer wonen, bedrijventerreinen, detailhandel en vrijetijdseconomie. Op deze motiveringsplicht in relatie tot voorliggend project wordt nader ingegaan in paragraaf 3.2.2.4.

Buitengebied

Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de natuurlijke omstandigheden en de ruimteclaims vanuit verschillende transitieopgaven, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk.

3.2.1.4 Thematische visies

De provincie onderscheidt in de omgevingsvisie de volgende thematische visies:

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

Per thema beschrijft de provincie in de omgevingsvisie het provinciale belang, de opgave, de ambities en waar de provincie voor kiest. Voor voorliggend project is sprake van een ontwikkeling gericht op de vrijetijdseconomie. Daarop wordt in de thematische visie 'economie' door de provincie ingegaan.

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

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

Vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties dienen beter in balans gebracht te worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Een voortdurende kwaliteitsslag is nodig om nieuw en bestaand aanbod aan te passen aan de veranderende vraag van zowel vaste als nieuwe gasten. Bij de herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing wordt verblijfsrecreatie vaak, zonder nadere kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing, als mogelijke nieuwe functie gezien. Dit is geen realistische

oplossing wanneer dan sprake is van enkel een kwantitatieve toevoeging. Oneigenlijk gebruik van verblijfsaccommodaties, (zoals permanent of tijdelijk wonen), leidt tot vertroebeling van de recreatieve identiteit en is ongewenst. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor handhaving, maar dat blijkt niet eenvoudig.'

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

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

In de basis wordt ingezet op het doorvoeren van een kwaliteitsslag van verblijfsaccommodaties, en het behoud en versterking van voorzieningen. Voor de juiste doorvertaling van het provinciale beleid zijn regionale bestuursafspraken met de gemeenten in Zuid-Limburg gemaakt over onder andere de vrijetijdseconomie. Naar aanleiding van de gemaakte afspraken is in december 2019 de Visie Vrijetijdseconomie 2030 van de Zuid-Limburgse gemeenten en de provincie Limburg aangeboden aan de diverse gemeenten. In deze visie wordt verwoord op welke wijze de gemeenten gezamenlijk willen werken aan een toekomstbestendige toeristisch-recreatieve bestemming Zuid-Limburg.

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

- toerisme blijft bijdragen aan duurzame economische structuurversterking van de regio;
- kwalitatieve groei gaat boven kwantitatieve groei gaat;
- landschappelijke en stedelijke kwaliteiten moeten elkaar versterken;
- de vrijetijdseconomie helpt om natuur en landschap te ontwikkelen;
- inwoners en gasten kunnen heel Zuid-Limburg beleven.

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

1. Kwaliteit

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

2. Verleiden

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

3. Beleving van Zuid-Limburgse Grote Verhalen

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

4. Duurzame vernieuwing

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

5. Ondernemerschap en innovatie

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

Bij voorliggend project wordt voorzien in een uitbreiding van een bestaande camping van 40 naar 75 kampeerplekken. Daarbij wordt ingezet op een uitbreiding in kwantitatieve zin voortbordurend op de bestaande kwaliteit van de camping voor regulier kamperen. De camping ligt als het ware op de overgang van Parkstad en het Heuvelland. Er bestaat (nog steeds) behoefte aan het 'traditioneel kamperen' zoals ter plekke van onderhavige camping aangeboden. Dit wordt ook in de praktijk ervaren bij de exploitatie van de camping. Daar waar veel andere campings in de regio inzetten op vernieuwing en inzetten op andere vormen van kamperen, is het de wens bij onderhavig voornemen júist om inzetten op het 'traditionele kamperen'.

Advies themagroep vrijetijdseconomie (VTE)

Omdat onderhavige uitbreiding niet past binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan heeft regionale afstemming plaats te vinden. Omdat 35 kampeerplekken worden toegevoegd is op grond van het beleid sprake van een grootschalig initiatief (>25 plaatsen). Het initiatief is dientengevolg afgestemd met het bestuurlijk overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg (BO NLZL) en het bestuurlijk overleg Ruimtelijke Economie (BO RE). Ten behoeve van deze afstemming is de beoogde uitbreiding van de bestaande camping aan de hand van het daartoe geëigende VTE-formulier en een bedrijfsplan nader uitgewerkt. De camping heeft, zoals ook aangegeven in het bedrijfsplan, laten zien een structureel goede gemiddelde bezettingsgraad te hebben en vitaal te zijn waardoor de beoogde uitbreiding als een gezonde groei is gekwalificeerd.

De themagroep vrijetijdseconomie (VTE) heeft op 3 november 2023 een definitief advies uitgebracht. Dit advies is bijgevoegd als Bijlage 3. Daarbij heeft de themagroep aangegeven allesoverziend positief tegenover

voorliggend project te staan. In het advies is een aantal specifieke opmerkingen meegegeven aan de gemeente:

1. De seizoensgebonden exploitatie moet zorgvuldig worden verankerd in de planregels;
2. De definitie van een kampeermiddel dient eng te worden gemotiveerd zodat er geen risico bestaat op chaletisering;
3. In de toelichting dient duidelijk het concept van seizoensgebonden verblijfsrecreatie te worden omschreven en te worden vewezen naar het bedrijfsplan, waarin het eindbeeld wordt geschetst van een traditionele camping;
4. Er moet in de ruimtelijke procedure specifieke aandacht zijn voor de landschappelijke inpassing.

Aan vorenstaande aandachtspunten voldoet voorliggend project.

3.2.1.5 Gebiedsgerichte visies

Naast de thematische visies gaat de provincie in de omgevingsvisie ook in op de gebiedsgerichte visies. Daarbij wordt voor ingegaan op de visie op bovenregionaal niveau, om vervolgens de visies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg uiteen te zetten. Ten aanzien van de vrijetijdseconomie wordt onder andere aangegeven dat zowel in de groenblauwe mantel als het buitengebied kansen worden gezien, in combinatie met versterking van natuurwaarden en landschapskwaliteiten (groenblauwe mantel).

Specifiek voor het landelijke gebied van Zuid-Limburg wordt het volgende vermeld ten aanzien van vrijetijdseconomie.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

3.2.2.1 Algemeen

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

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

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

3.2.2.2 Gebiedsaanwijzigingen

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



Gebiedsaanwijzigingen Omgevingsverordening Limburg ter plekke van projectgebied

Op de in casu aan de orde zijnde relevante instructieregels wordt hierna ingegaan.

3.2.2.3 Instructieregels beschermingsgebied 'Einstein Telescope'

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

3.2.2.4 Instructieregels beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'

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

Ten behoeve van voorliggend project is een landschappelijk inpassingsplan vervaardigd. Dit plan is bijgevoegd als Bijlage 2. Onderdeel van dit plan is een omschrijving van de in het plangebied voorkomende

kernkwaliteiten, de wijze hoe met de bescherming en de versterking van deze kwaliteiten wordt omgegaan, en hoe eventuele negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij het opstellen van het inpassingsplan is gebruik gemaakt van het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Als gevolg van voorliggend project is geen sprake van strijdigheden met de instructieregels van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

3.2.2.5 Instructieregels toevoeging vestigingsmogelijkhedenvrijetijdseconomie

In artikel 12.6 van de Omgevingsordening Limburg zijn instructieregels opgenomen voor de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor vrijetijdseconomie. Een dergelijke toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad of planvoorraad vrijetijdseconomie wordt alleen toegestaan als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes, de provinciale omgevingsvisie, en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg. In verband met deze provinciale instructieregels wordt het volgende overwogen.

In paragraaf 3.2.1.4 is onderbouwd dat voldaan wordt aan de beleidsuitgangspunten van de POVI, aan de Visie Vrijetijdseconomie, en aan de bestuursafspraken in welk verband een positief advies is verkregen van de themagroep VTE.

Gelet op vorenstaande is als gevolg van voorliggend project is geen sprake van strijdigheden met de instructieregels voor toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor verblijfsrecreatie

3.2.2.6 Instructieregels grondwaterbeschermingsgebieden

Onderhavig projectgebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, specifiek een freatisch grondwaterbeschermingsgebied. Freatische grondwaterbeschermingsgebieden zijn gebieden waar het grondwater zich rechtstreeks onder het oppervlak bevindt in een watervoerende laag, zonder een ondoorlatende laag erbovenop. De voeding gebeurt hier rechtstreeks door het insijpelen van hemelwater en/of oppervlaktewater.

In afdeling 4.2 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen zoals deze gelden voor (onder andere) grondwaterbeschermingsgebieden. Het doel van deze instructieregels is het beschermen van de kwaliteit van het grondwater vanwege de waterwinning, en het beschermen van de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater.

Bij voorliggende project is geen sprake van verboden activiteiten zoals opgenomen in afdeling 4.2 van Omgevingsvisie Limburg.

3.2.2.7 Instructieregels uitsluitingsgebied windturbines

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

3.2.2.8 Instructieregels ‘uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw’

Ter plekke van voorliggend projectgebied is sprake van de ligging in een uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw. In afdeling 10.1 is voorgeschreven dat een omgevingsplan een uitbreiding van het bouwvlak voor een glastuinbouwbedrijf onder specifieke voorwaarden kan toestaan in het uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw. Bij voorliggend project is geen sprake van een glastuinbouwbedrijf.

3.2.3 Conclusie provinciaalbeleid en regelgeving

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat onderhavig project past binnen het provinciale beleid en regelgeving.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030

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

In het kader van de vrijetijdseconomie wordt door de gemeente in haar omgevingsvisie in de basis ingezet op het stimuleren en faciliteren van toeristisch-recreatieve ontwikkelingen die inspelen op de identiteit van Voerendaal, ziet Voerendaal het als een meerwaarde als initiatieven ook toegevoegde waarde hebben voor het functioneren van de gemeenschap, en vindt de gemeente het belangrijk om ruimte te bieden voor nieuwe initiatieven op het gebied van kwalitatief onderscheidende en/of innovatieve vormen van recreatie- en verblijfsaccommodaties.

Bij voorliggend project wordt juist ingezet op een uitbreiding van een bestaande camping in kwantitatieve zin. Geen sprake is van een vernieuwende en/of onderscheidende vorm van recreatie en verblijf. Zoals ook door de themagroep vrijetijdseconomie in haar advies aangegeven verdwijnen traditionale campings als gevolg van de transitie van veel campings naar glampings met bijzondere concepten of naar bungalowparken. De behoefte aan het 'traditioneel kamperen' blijft echter, welke behoefte ook in de praktijk wordt ervaren bij de exploitatie van de camping. Daar waar veel andere campings in de regio inzetten op vernieuwing en inzetten op andere vormen van kamperen, is het de wens bij voorliggend project júist om inzetten op het 'traditionele kamperen'.

Van belang is dat het bij voorliggend project gaat om een bestaande camping, waarbij behoefte bestaat aan een bedrijfseconomische ontwikkeling. Bedrijven in de verblijfsrecreatie dienen zich te kunnen blijven doorontwikkelen om kwalitatief hoogwaardig en toekomstbestendig te blijven. In onderhavig geval betreft het een schaalvergroting, waardoor de nieuwe generatie binnen het huidige bedrijf een volwaardig en op zichzelf staand toeristisch recreatief bedrijf kan continueren.

3.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling past binnen het door de gemeente gevoerde beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

Het aspect bodem(kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Bij het afwijken van het omgevingsplan dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet) en uitvoering is gegeven aan de instructieregels vanuit het Rijk (paragraaf 5.1.4.5 Bkl) en de provincie.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het projectgebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

Hierna wordt beschreven welke waarden binnen onderhavig plangebied gelden en of de aanwezige bodemkwaliteit hieraan voldoet.

4.1.2 Toetsing

Ten behoeve van voorliggend project is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit is bijgevoegd als Bijlage 4. Op grond van het verrichte onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- Analytisch zijn lichte overschrijdingen met enkele zware metalen in de bovengrond aangetroffen. Voornoemde overschrijdingen vormen geen belemmeringen voor het beoogde gebruik van onderhavig perceel ten behoeve van een minicamping c.q. kampeerterrein;
- Uit de bevindingen van het aanvullend onderzoek op bestrijdingsmiddelen van de toplaag blijkt, dat voornoemde parameters niet verhoogd worden aangetroffen;
- Eventueel vrijkomende grond mag op de locatie worden hergebruikt. Indien grond van de locatie dient te worden afgevoerd, is de Regeling bodemkwaliteit van toepassing.

4.1.3 Conclusie bodem

Gelet op het voorgaande en de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodemkwaliteit' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). De bruidsschat en voorliggend wijzigingsbesluit vormen (na vaststelling) samen de regels van het omgevingsplan.

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

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

4.2.2 Toetsing

Bij voorliggend project wordt niet voorzien in een geluidgevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 3.21 Bkl en/of geluidgevoelige ruimte zoals bedoeld in artikel 3.22 Bkl. Dientengevolge is het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet aan de orde.

4.2.3 Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'geluid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Bedrijvigheid

4.3.1 Algemeen

Bij een ontwikkeling in de fysieke leefomgeving dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en (waar mogelijk) te bevorderen. Bij de milieuzonering kan gebruik worden gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) vervaardigde nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering (2024)'. In tegenstelling tot de eerdere VNG-uitgave(n) wordt niet meer gebruikgemaakt van zones met oplopende milieucategorieën en een Lijst van activiteiten, echter gaat de nieuwe handreiking uit van zones met oplopende beschikbare milieugebruiksruimte per activiteit, zónder een Lijst van activiteiten bij de regels. Deze nieuwe systematiek sluit beter aan bij de integratie van ruimte en milieu onder de Omgevingswet.

4.3.2 Toetsing

Ten opzichte van onderhavige projectlocatie, specifiek de gewenste uitbreiding van het kampeerterrein, is geen sprake van bestaande bedrijvigheid in de directe omgeving die van invloed kan zijn op het project.

Als gevolg van voorliggend project wordt een bestaande camping uitgebreid. De nieuwe uitbreiding is gesitueerd op een afstand van meer dan 50 meter ten opzichte van omliggende voor wonen bestemde percelen. De verkeersaantrekkende werking van de 35 extra mogelijk te maken kampeerplekken is dusdanig

beperkt van aard (14 stuks; zie tevens paragraaf 4.7.2.1) dat deze niet leiden tot een onevenredige aantasting van het heersende woon- en leefklimaat.

4.3.3 Conclusie bedrijvigheid

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bedrijvigheid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Kwaliteit van de buitenlucht

4.4.1 Algemeen

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

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

4.4.2 Toetsing

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

In artikel 5.54 Bkl is een opsomming gegeven van standaardgevallen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM10) niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie.

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

4.4.3 Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Omgevingsveiligheid

4.5.1 Algemeen

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

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar

ook om hoe risico's worden ervaren.

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het aandachtsgebied van een risicovolle activiteit.

4.5.2 Toetsing

Om de risico's in de omgeving van voorliggend projectgebied te inventariseren is gebruik gemaakt van de landelijke signaleringskaart externe veiligheid. Daaruit blijkt dat in de nabijheid geen sprake is van risicovolle bronnen die van invloed kunnen zijn op de omgevingsveiligheid ter plekke van het projectgebied.



Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid met aanduiding projectgebied (wit omcirkeld)

4.5.3 Conclusie omgevingsveiligheid

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'omgevingsveiligheid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Cultureel erfgoed

4.6.1 Algemeen

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient rekening te worden gehouden met cultureel erfgoed.

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

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

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

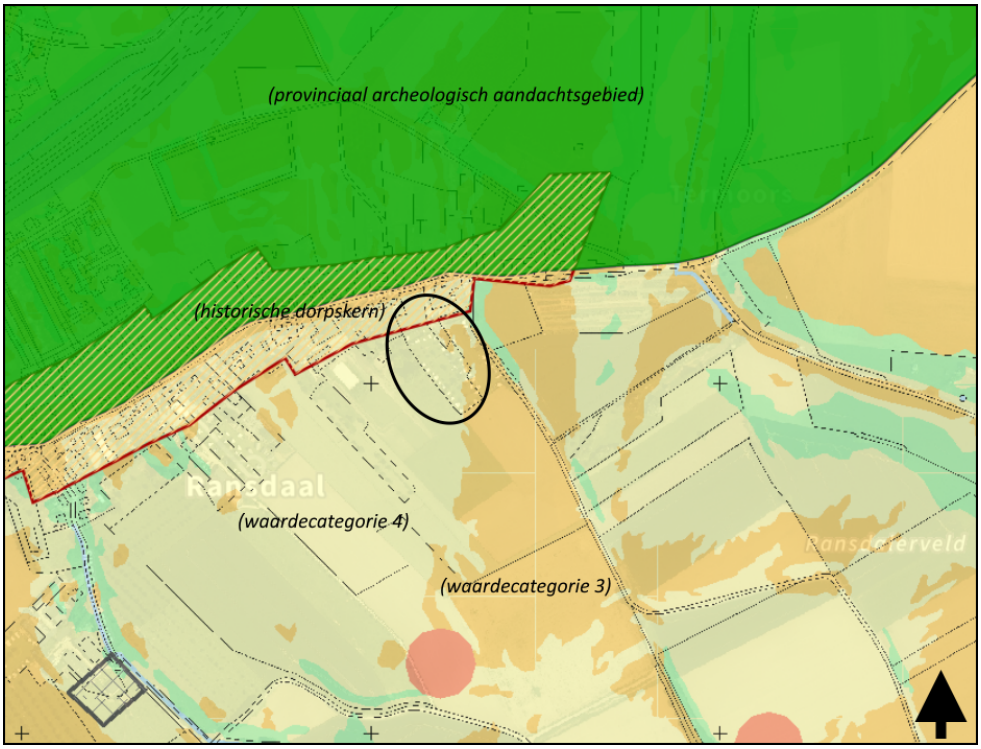
4.6.2 Toetsing

4.6.2.1 Archeologie

Ter plekke van onderhavig projectgebied is op grond van de geldende bestemmingsplannen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing. De gemeente Voerendaal beschikt over een verwachtingenkaart voor archeologische waarde.

Ter plekke van de beoogde uitbreiding van de camping, alsook ter plekke van het gewenste nieuwe sanitairgebouw, is sprake van een middelhoge archeologische verwachting. Binnen dergelijke gebieden dient archeologisch onderzoek te worden verricht indien sprake is van bodemverstoring dieper dan 40 centimeter en met een groter oppervlak dan 2.500 m². Van een dergelijk verstoringsoppervlak is vanwege voorliggend project geen sprake. Voor de te realiseren (half)verhardingen op het terrein zijn geen graafactiviteiten dieper dan 40 centimeter benodigd, waardoor archeologisch onderzoek niet aan de orde is.

Voorts is het kaartmateriaal aangaande cultuurhistorie van de Atlas Limburg geraadpleegd. Hieruit blijkt eveneens de van toepassing zijnde 'waardecategorie 3'. Aan de straatzijde is de (bestaande) camping gelegen in een historische dorpskern. Aan de noordzijde is voorts sprake van een provinciaal archeologisch aandachtsgebied.



Kaartmateriaal Atlas Limburg met aanduiding projectlocatie

4.6.2.2 Overig cultureel erfgoed

Van overig cultureel erfgoed (monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen, e.d.) is ter plekke van onderhavig projectgebied geen sprake.

4.6.3 Conclusie cultureel erfgoed

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'cultureel erfgoed' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Algemeen

Bij veranderingen in de fysieke leefomgeving dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan.

4.7.2 Toetsing

4.7.2.1 Verkeerstructuur

In het kader van voorliggend project worden vooraleerst geen nieuwe in-/uitritten op de openbare weg gerealiseerd. Gebruik zal worden gemaakt van de bestaande aansluiting op de Ransdalerstraat.

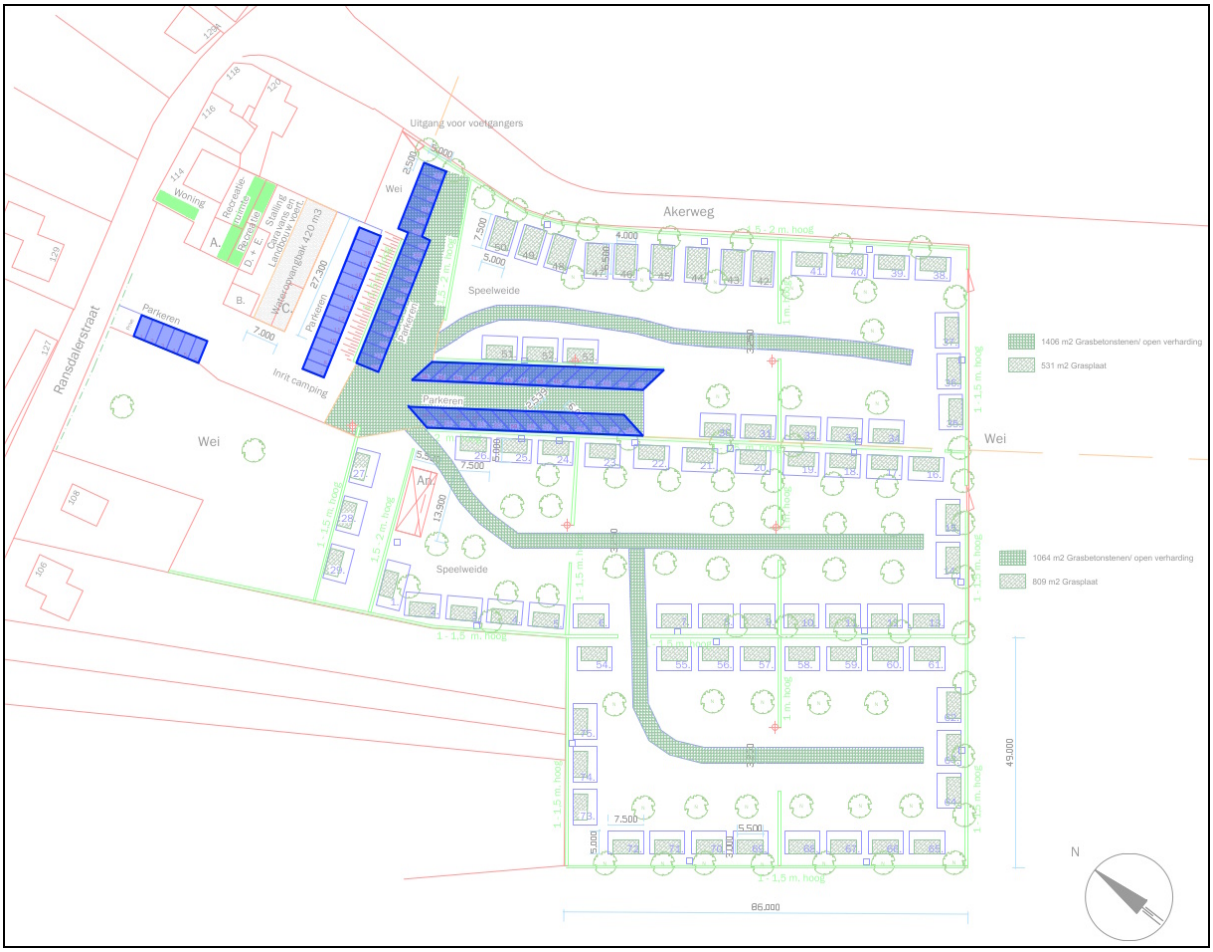
Voor wat betreft een kampeerterrein wordt op grond van de CROW-kencijfers uitgegaan van een verkeersgeneratie van 0,4 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal (mvt/etm) per standplaats. In de bestaande situatie is reeds sprake van 40 kampeerplekken. Als gevolg van voorliggende planontwikkeling

komen hier bij saldo 35 plekken bij. In totaal is zodoende sprake van 75 plekken, die - uitgaande van de CROW-kencijfers een verkeersgeneratie impliceert van (75 * 0,4) 30 mvt/etm. Ten opzichte van de reeds bestaande situatie is sprake van een toename van (35 * 0,4) 14 mvt/etm.

Deze verkeersgeneratie is dusdanig beperkt van omvang, dat mag worden geconcludeerd dat geen problemen in de verkeersdoorstroming, -afwikkeling, en -veiligheid zullen optreden.

4.7.2.2 Parkeren

Uitgaande van de CROW-kencijfers dient voor een camping uitgegaan te worden van 1,1 tot 1,3 parkeerplaatsen per standplaats. Als gevolg van onderhavig project is in totaal sprake van 75 kampeerplekken. Hiervan zijn 12 plekken voorzien als camperplek; dergelijke plekken impliceren geen (extra) parkeerbehoefte. De resterende 63 plekken betreffen standplaatsen voor caravans, welke worden getrokken door personenwagens. Op eigen terrein is - binnen het bestaande kampeerterrein - ruimte ingericht voor het kunnen stallen van 64 auto's; deze ruimte is inzichtelijk gemaakt in onderstaande figuur.



Ligging parkeergelegenheid

Uitgaande van de CROW-kencijfers dient rekening te worden gehouden met een parkeerbehoefte voor tenminste (63 * 1,1) 70 en maximaal (63 * 1,3) 82 voertuigen. Op grond van deze theoretische aantallen is een tekort aan parkeergelegenheid voor 6 tot 18 voertuigen. Het is mogelijk - indien noodzakelijk - te parkeren op de kampeerplek zelf. Daarmee behoeven geen parkeerproblemen in het openbare gebied op te treden.

4.7.3 Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Water

4.8.1 Algemeen

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

- Bescherming van primaire waterkeringen (5.38 Bkl);
- Behoud waterveiligheid kust (5.39 – 5.40 Bkl);
- Behoud waterveiligheid grote rivieren (5.41 – 5.47 Bkl);
- IJsselmeergebied (5.48 – 5.49 Bkl).

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

4.8.1.1 Nationaal Waterprogramma 2022-2027

In Nederland liggen grote opgaven voor het waterdomein:

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

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

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

4.8.1.2 Provinciaal Waterplan Limburg 2022-2027

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

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

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

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

4.8.1.3 Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

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

- Kort samengevat zijn de belangrijkste speerpunten in het Waterbeheerprogramma:
- Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas;
- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden;
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zin natuurlijk ingericht;
- Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

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

4.8.1.4 Hemelwaterverordening gemeente Voerendaal 2022

Op 1 november 2022 heeft de gemeenteraad van Voerendaal ingestemd met de 'Hemelwaterverordening gemeente Voerendaal 2022'.

Met het oog op het beperken van wateroverlast schrijft de gemeente Voerendaal voor dat in het gehele grondgebied van de gemeente Voerendaal geen hemelwater van plangebieden met een nieuw en vervangend verhard oppervlak van meer dan 200 m², in een openbaar riool mag worden geloosd, tenzij een bergingsvoorziening is aangebracht en in stand wordt gehouden.

4.8.2 Toetsing

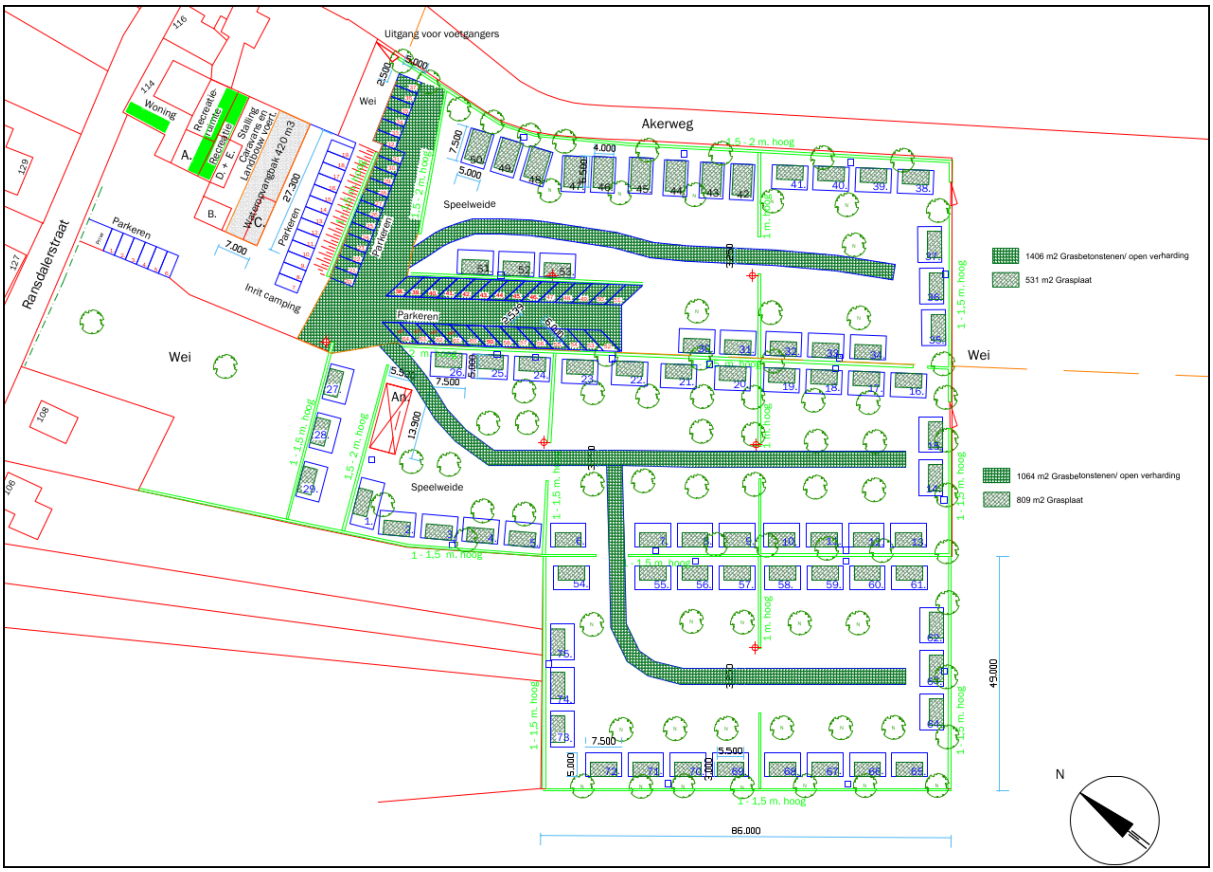
Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

4.8.2.1 Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Voerendaal. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

4.8.2.2 Hemelwater

Voorliggend project gaat gepaard met het realiseren van nieuwe dakverharding (sanitairgebouw) en halfverharding (kunststof grasmatten en grasbetontegels). In onderstaande afbeelding is deze halfverharding gevisualiseerd.



Overzichtstekening halfverhardingen

Een deel van deze aan te brengen halfverharding is gelegen binnen de agrarische bedrijfsbestemming en vergunningvrij te realiseren. Het betreft circa 1.406 m² grasbetontegels/open verharding ten behoeve van de ontsluiting en het parkeren, en circa 531 m² aan kunststof grasplaten ter versteviging van de de kampeerplekke zelf.

Het vergunningplichtige oppervlak aan grasbetontegels/open verharding en kunststof grasplaten bedraagt 1.064 m² respectievelijk 809 m². De grasbetontegels zijn voor 40% open (60% verharding), de grasplaten zijn voor 90% open (10% verharding). Dit betekent dat in totaal omgerekend ((1.064 * 0,6) + (809 *0,1)) 719,3 m² aan halfverharding wordt aangebracht. Hieraan dient het oppervlak van het sanitairgebouw (80 m²) te worden toegevoegd, waarmee het totaal te verharden oppervlak dat vergunningplichtig is uitkomt op circa 800 m².

Uitgaande van een extreme bui van 80 liter per m² (bui die valt in 120 minuten) en de voorwaarde uit de hemelwaterverordening dat een hemelwaterbuffervoorziening tussen 24 uur en 48 uur weer voor 100% beschikbaar is, impliceert het nieuw vergunningplichtige verharde oppervlak een te bufferen hoeveelheid van ((80 mm * 800 m²)*2) 128 m³.

In het kader van voorliggend project zal de (voormalige) mestkelder onder de grote stal worden ingezet voor de opvang van het hemelwater. Deze kelder heeft een inhoud van 420 m³. Deze inhoud is ruimschoots

afdoende om de hoeveelheid hemelwater bij twee keer een extreme bui (totaal 128 m³) te kunnen opvangen. In die situatie zou bovendien nog afdoende restcapaciteit (420 - 128 = 292 m³) beschikbaar zijn om ook de hoeveelheid hemelwater bij twee extreme buiten op de aan te brengen niet vergunningplichtige halfverhardingen op te kunnen vangen. Deze hoeveelheid bedraagt ((1.406 * 0,6 + 531 * 0,1) * (2 * 80)) circa 143 m³.

Het in de kelder op te vangen hemelwater zal worden ingezet worden besproeiing van het grasland/kampeerterrein en bewatering van de hagen bij droge(re) periodes. Door de mestkelder te voorzien van een gedoseerde overloop kan deze, indien onverhoopt volledig gevuld, blijven functioneren voor de opvang van hemelwater.

4.8.3 Conclusie water

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'water' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Natuur

4.9.1 Algemeen

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

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

4.9.1.1 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

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

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

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

4.9.1.2 Gebiedsbescherming

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

4.9.2 Toetsing

4.9.2.1 Flora en fauna

Bij voorliggend project wordt een weiland, voorheen in gebruik als paardenweide, toegevoegd aan en ingericht als kampeerterrein. Ten behoeve van onderhavig project is een quickscan verricht naar eventuele aanwezigheid van beschermde soorten flora en/of fauna. De rapportage van deze quickscan is bijgevoegd als Bijlage 5.

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde quickscan kan worden uitgesloten dat voorliggend project activiteiten een negatieve invloed zullen heeft op beschermde soorten vanuit de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Wel is aangegeven dat bij eventuele verwijdering van haagelementen (doorgang naar het nieuwe terrein) dit uit te voeren buiten het broedseizoen (15 maart - 1 augustus). Voorts is geadviseerd om bij de werkzaamheden een ecologisch werkprotocol aan te houden, waarbij één werkrichting wordt aangehouden zodat (eventuele) dieren kunnen wegvluchten van de werkzaamheden.

4.9.2.2 Natura 2000

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

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

Onderhavige projectlocatie is op tenminste 1,6 kilometer gelegen ten opzichte van het Natura 2000-gebied 'Geuldal'. Gelet op deze afstand zijn directe effecten vanwege voorliggend project uit te sluiten.



Ligging projectlocatie t.o.v. Natura 2000-gebied 'Geuldal'

Ten behoeve van voorliggend project is een stikstofonderzoek uitgevoerd waarbij zowel voor de realisatie- als de gebruiksfase is onderzocht of sprake is van significante stikstofdepositie op omliggende Natura2000 gebieden. De rapportage van betreffend onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 6 bij voorliggende motivering.

Uit de berekeningen is gebleken dat geen sprake is van negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura2000 gebieden ten gevolge van stikstof. Zodoende bestaat geen aanleiding een Wnb-vergunning aan te vragen of een verklaring van geen bedenkingen te vragen vanwege mogelijke effecten op Natura2000 gebieden.

4.9.2.3 Natuurnetwerk Nederland

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

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

Onderhavige projectlocatie is niet gelegen in het Limburgse deel van het Natuurnetwerk.

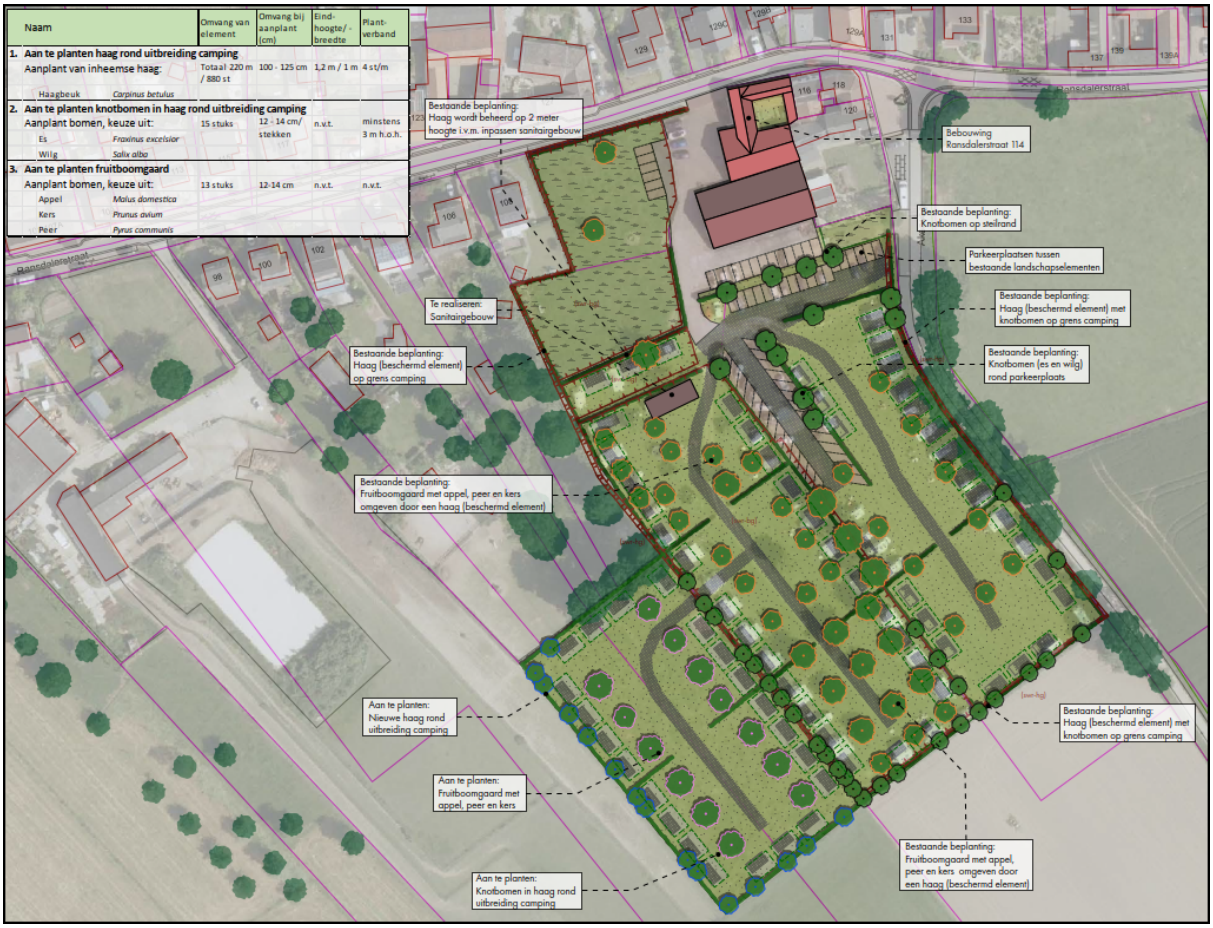


Ligging projectlocatie t.o.v. natuurnetwerk

In artikel 7.6 van de Omgevingsverordening Limburg is onder ander een motiveringsplicht opgenomen inzake 'de waarde van het plangebied als ecologische verbinding tussen gebieden gelegen binnen het Natuurnetwerk Limburg in het bijzonder met het oog op de impact voor de in het aanwijzingsbesluit aangegeven habitattypen en soorten in de Natura2000-gebieden (inclusief Natura2000-gebieden ondergronde kalksteengroeven) over overige bedreigde soorten die er hun leefgebied hebben'. In dat verband wordt geconcludeerd dat onderhavige projectlocatie, gelet op de ruime afstand(en) ten opzichte van het omliggende Natuurnetwerk (en Natura2000 gebieden; zie paragraaf 4.9.2.2) geen waarde heeft als ecologische verbindingszone.

4.9.2.4 Landschapsplan

Ten behoeve van voorliggend project is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is bijgevoegd als Bijlage 2. Het bij het bestaande kampeerterrein toe te voegen terrein wordt na analogie van de bestaande camping aangeplant met hoogstambomen en omzoomd met een haag.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

4.9.3 Conclusie natuur

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'natuur' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Duurzaamheid en klimaat

4.10.1 Algemeen

4.10.1.1 Duurzaamheid

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

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

name de Omgevingsvisie. Deze is weer uitgewerkt in programma's.

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

- Verbeteren energieprestatie: zo zijn in het Bbl eisen ten aanzien van Bijna energieneutrale gebouwen (BENG) opgenomen;
- Stimuleren milieuvriendelijk en circulair bouwen: de milieuprestatie van gebouwen (MPG) opgenomen;
- Natuurinclusief bouwen.

4.10.1.2 Klimaat

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

In de Omgevingsverordening Limburg is in artikel 3.5, lid 1 voorgeschreven (instructieregel) dat de motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van bevat van (a) de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering, en (b) de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Bij die beschrijving dient in ieder geval te worden ingegaan op wateroverlast, overstroming, en droogte.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving. Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn mogelijke meekoppelkansen geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan ten aanzien van het aspect 'klimaatadaptatie' beoordeeld.

4.10.2 Toetsing

In het kader van duurzaamheid in relatie tot voorliggend project is noemenswaardig dat op de daken van de bestaande bebouwing in totaal 80 PV panelen aanwezig zijn. Ook op het nieuw te plaatsen sanitairgebouw zullen Perc panelen worden gelegd voor het opwekken van electriciteit. Voorts worden vier parkeerplekken voorzien van oplaadpalen voor elektrische voertuigen. Tot slot wordt de voormalige (ondergrondse) mestkelder benut voor hemelwateropvang met een capaciteit van circa 525 m³. Het opgevangen hemelwater wordt gebruik voor het bewateren van de hagen, bomen en overige groenvoorzieningen.

Vanuit klimaat is ter plekke van onderhavig projectgebied een kleinere kans op wateroverlast. De projectlocatie is op grond van de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg gelegen in overstromingskansgebieden B en C. Daarnaast kunnen vanwege de opvang van het hemelwater droge periodes worden overbrugd om het (kampeer)terrein en daarop aanwezige beplanting te voorzien van water. Tot slot wordt hittestress beperkt door op het kampeerterrein te voorzien in (nieuwe) boomaanplant voor voldoende schaduwplekken.

4.10.3 Conclusie duurzaamheid en klimaat

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'duurzaamheid en klimaat' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Participatie en omgevingsdialoog

5.1.1 Algemeen

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

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

Als men het over participatie heeft, dan wordt in het algemeen gedoeld op 'actieve deelname'. Het is een begrip dat ook gebruikt wordt in een sociale context. Onder de Omgevingswet wordt onder participatie verstaan:

Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit.

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

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

5.1.2 Omgevingsdialoog

In het kader van voorliggend project is een omgevingsdialoog gehouden. Daarbij zijn de omwonenden door initiatiefnemer schriftelijk geïnformeerd over de plannen en uitgenodigd om hun reacties daarop kenbaar te maken. De adressen en perceeleigenaren die zijn benaderd zijn weergegeven in onderstaande afbeelding. De verzonden brief is daaronder opgenomen.



Beanderde adressen en perceeleigenaren

Aan de bewoner(s) van dit pand

Ransdaal, 25 januari 2025

Geachte bewoners,

Op deze wijze wil ik u informeren over mijn plannen met Camping 'Op gen Beukerskoel' aan de Ransdalerstraat 114 te Ransdaal.

Al enige tijd ben ik in overleg met de gemeente Voerendaal om het bestaande campingterrein uit te breiden met circa 4.300 m² om in totaal 75 kampeerplekken te kunnen exploiteren. In dat verband heb ik ook de wens om een nieuw sanitairgebouw te kunnen realiseren. Voor deze plannen heb ik in april 2022 een verzoek ingediend bij de gemeente en vervolgens diverse stukken in dat verband aangeleverd.

In september 2024 heeft de gemeente mij kenbaar gemaakt bereid te zijn medewerking te willen verlenen aan de door mij gewenste uitbreiding en het nieuwe sanitairgebouw. Ik wil nu graag over gaan tot het aanvragen van de benodigde vergunningen. Alvorens deze aan te vragen, wil ik u als omwonenden informeren en raadplegen over mijn plannen.

Bijgevoegd is het aan de gemeente voorgelegde landschappelijk inpassingsplan. Het meest zuidelijk ingetekende terreindeel betreft de gewenste uitbreiding van het bestaande campingterrein. Ook is de locatie van het nieuwe sanitairgebouw op dit plan inzichtelijk.

Ik zou het zeer op prijs stellen als u aangeeft wat u van de plannen vindt. Dit kunt u doen door bijgevoegd formulier in te vullen en aan mij te retourneren.

Mocht u vragen hebben over de plannen dan ben ik uiteraard ook bereid die persoonlijk te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Ransdalerstraat 114
6312 AK Ransdaal
[redacted]

Brief omgevingsdialoog

De ingekomen reacties zijn bijgevoegd als Bijlage 7 bij voorliggende motivering. In totaal zijn 23 reacties ontvangen. Het resultaat van de ingekomen reacties is samengevat alsvolgt. Van de 23 reacties zijn 17 reacties uitsluitend positief ten aanzien van voorliggende ontwikkeling en 1 reactie uitsluitend negatief (verkeer, uitzicht en privacy). Uit een 5-tal reacties blijkt dat deze bewoners in algemene zin positief zijn, echter zijn wel een aantal aandachtspunten ter herleiden:

1. De bewoners van de Ransdalerstraat 106 en 108 achten het parkeren aan de noordzijde van het sanitairgebouw minder gewenst, vanwege mogelijke licht- en geluidhinder, en verzoeken of een alternatieve plek mogelijk is. Dezelfde bewoners vragen aandacht voor de erfafscheiding met de vraag om deze zo hoog als het nieuwe sanitairgebouw te beheren;
2. De bewoners van de Ransdalerstraat 100 uiten hun zorgen over het mogelijk verdwijnen van hun uitzicht. Voorts hopen zij dat de rust en natuur blijft, mede gelet op de therapeutische activiteiten aan huis. Aandacht wordt gevraagd om zwerfafval buiten het kampeerterrein te voorkomen. Tot slot merken zij op dat de uitbreiding van de camping wordt gerealiseerd aangrenzend aan een bestaande paardenweide. De aan te planten haag mag niet giftig zijn voor de paarden, alsook moet initiatiefnemer bekend zijn met het feit dat de paardenweide kan leiden tot het ervaren van geur, stof en vliegen voor de kampeerders.
3. De bewoners van de Ransdalerstraat 129c geven aan dat op drukke dagen het project zal leiden tot extra

verkeer met caravans, en vragen er aandacht voor om overlast tijdens de bouw van het sanitairgebouw te voorkomen;
4. De bewoners van de Ransdalerstraat 133 merken op dat in hun ogen de uitbreiding van de camping fors is in relatie tot het aantal inwoners van Ransdaal. Verder verzoeken zij geen vaste, langdurige standplaatsen ter plekke van de camping.

Ad 1.

Vanwege deze reacties heeft initiatiefnemer ervoor gekozen om niet te voorzien in nieuwe parkeergelegenheid aan de noordzijde van het nieuwe sanitairunit, echter het bestaande parkeerterrein centraal op het kampeerterrein te verlengen. Voorts zal de haag ter plekke op circa 2 meter hoogte worden beheerd, om zo het zicht op de nieuwe sanitairunit te beperken. Deze beheerhoogte is opgenomen in het inrichtingsplan.

Ad 2.

Naar aanleiding van de reactie van deze bewoners is de aan te planten soort haag gewijzigd in een soort die niet giftig is voor paarden. Dit is opgenomen in het inrichtingsplan.

Ad 3.

Tijdens de bouw van het sanitairgebouw wordt ernaar gestreefd om overlast voor de omgeving tot een minimum te beperken.

Ad 4.

Voorliggend project ziet op een uitbreiding van het bestaande kampeerterrein waarbinnen uitsluitend - analoog aan de bestaande camping - seizoenskamperen is toegestaan.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Kostenverhaal

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

5.2.2.1 Anterieure overeenkomst

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

5.2.2.2 Publiekrechtelijk kostenverhaal

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

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

- Integrale gebiedsontwikkeling, mét tijdvak (artikel 13.14 Ow)
- Organische gebiedsontwikkeling, zónder tijdvak (artikel 13.15 Ow)

Bij voorliggend project is geen sprake van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid, waardoor het sluiten van een anterieure overeenkomst niet aan de orde is.

5.2.3 Financiële bijdragen

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

In het kader van deze vergunning voor een BOPA zijn geen aanvullende financiële bijdragen aan de orde.

5.2.4 Nadeelcompensatie

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

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

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

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

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

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.

De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door

grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

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

Bij voorliggend project is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat eventueel voor vergoeding in aanmerking komende schade voor rekening en risico komt van de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 6 Afweging van belangen en conclusie

Het voornemen is om het bestaande kampeerterrein aan de Ransdalerstraat 114 te Ransdaal uit te breiden tot 75 kampeerplekken, met aanleg van de daarbij behorende halfverhardingen, alsmede een nieuw sanitairgebouw te realiseren. Het voornemen past niet binnen de regels van het ter plekke geldende planologisch-juridisch kader. Teneinde het voornemen alsnog mogelijk te maken, dient te worden afgeweken van het omgevingsplan. Dit is enkel mogelijk indien het voornemen passend is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl). In voorliggende motivering is daarop nader ingegaan.

Tegen het project bestaan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Het voornemen is niet strijdig met het Rijks-, provinciale, en gemeentelijke beleid. Voorts vormen de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving geen beletsel voor de realisatie van het project. Tot slot worden de financiële consequenties volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat bij realisatie van het voorliggende project sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.