aelmans



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Veldschuurdijk ong. te Meers

Gemeente Stein

Bestemmingsplan

Veldschuurdijk ong. te Meers

Gemeente Stein

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0971.BPveldschuurdong-VG01
Projectnummer:	
Status:	vastgesteld
Datum:	7 maart 2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling 7

2.1 Ligging plangebied 7
2.2 Beoogde planontwikkeling 9
2.3 Ruimtelijk-visuele effecten 11

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie 13

3.1 Bestemmingsplan 'Grensmaas 2016' 13
3.2 Overige bestemmingsplannen en voorbereidingsbesluiten 13

Hoofdstuk 4 Beleid 15

4.1 Rijksbeleid 15
4.2 Provinciaal beleid 17
4.3 Gemeentelijk beleid 23

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten 25

5.1 Bodem 25
5.2 Geluid 26
5.3 Milieuzonering 27
5.4 Luchtkwaliteit 28
5.5 Externe veiligheid 30

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten 35

6.1 Archeologie en cultuurhistorie 35
6.2 Kabels en leidingen 37
6.3 Verkeer en parkeren 38
6.4 Waterhuishouding 38
6.5 Natuur en landschap 40
6.6 Duurzaamheid 48

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid 49

7.1 Grondexploitatie 49
7.2 Planschade 49
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 50

Hoofdstuk 8 Planstukken 51

8.1 Algemeen 51
8.2 Toelichting, regels en verbeelding 51

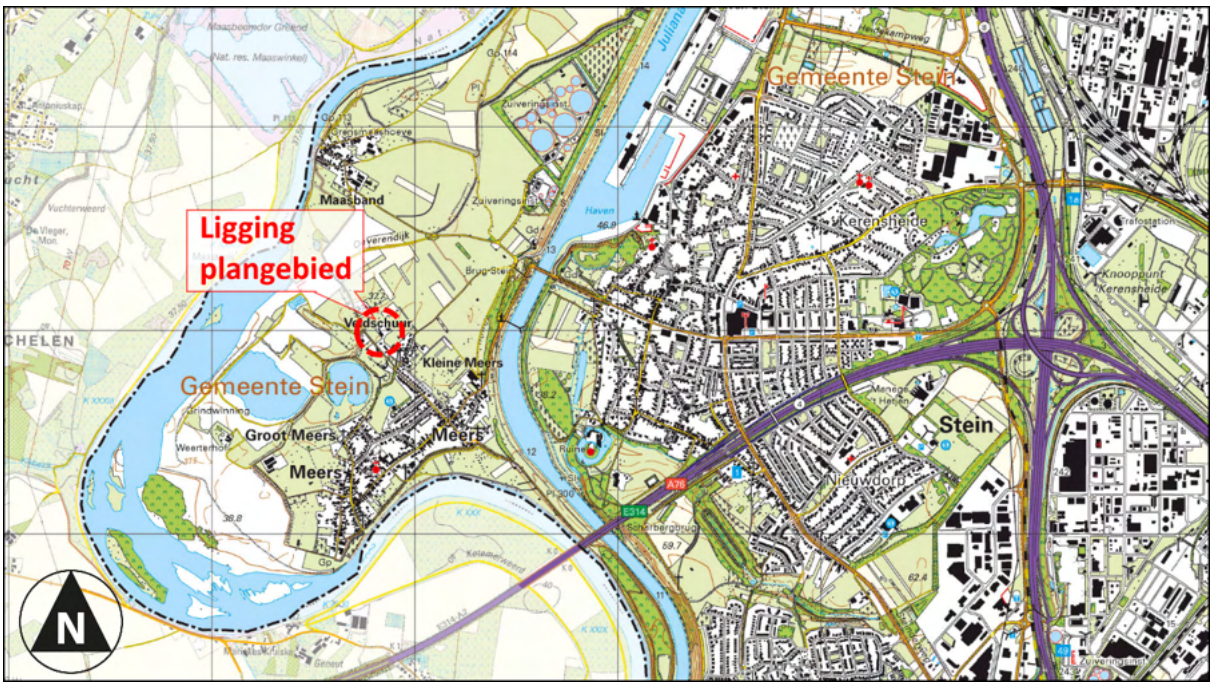
Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure 55

9.1 Inleiding 55
9.2 Vooroverleg 55
9.3 Inspraak 57
9.4 Formele procedure 57

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op de locatie Veldschuurdijk 6 te Meers wordt door de initiatiefnemers momenteel een agrarisch bedrijf uitgeoefend. De locatie is reeds tientallen jaren geëxploiteerd als veehouderij. De varkenshouderij is inmiddels afgebouwd, de rundveetak behelst nog 35 Groot Vee Eenheden.

De wens bestaat om het bedrijf toekomstbestendig te maken en geschikt voor opvolging. Met het oog op de huidige ontwikkeling van krimp in de agrarische sector in combinatie met de visie van de gemeente Stein voor het uitbreiden van de vrijetijdseconomie in combinatie met kansen van de doorontwikkeling van het nabijgelegen RivierPark Maasvallei, zien de initiatiefnemers nieuwe economische dragers voor het bedrijf. Het voornemen is om het agrarisch bedrijf om te vormen naar een kleinschalige kampeerplaats tot 25 plaatsen. Hierbij is sprake van seizoensexploitatie in de periode 1 april tot 31 oktober.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Voorliggend voornemen past niet binnen de regels van het bestemmingsplan 'Grensmaas 2016'. Het college heeft op 2 juli 2019 onder voorwaarden een postief standpunt ingenomen over het initiatief. Dit positieve standpunt werd d.d. 23 juni 2021 verlengd. Ten behoeve van voorliggend voornemen dient een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden.

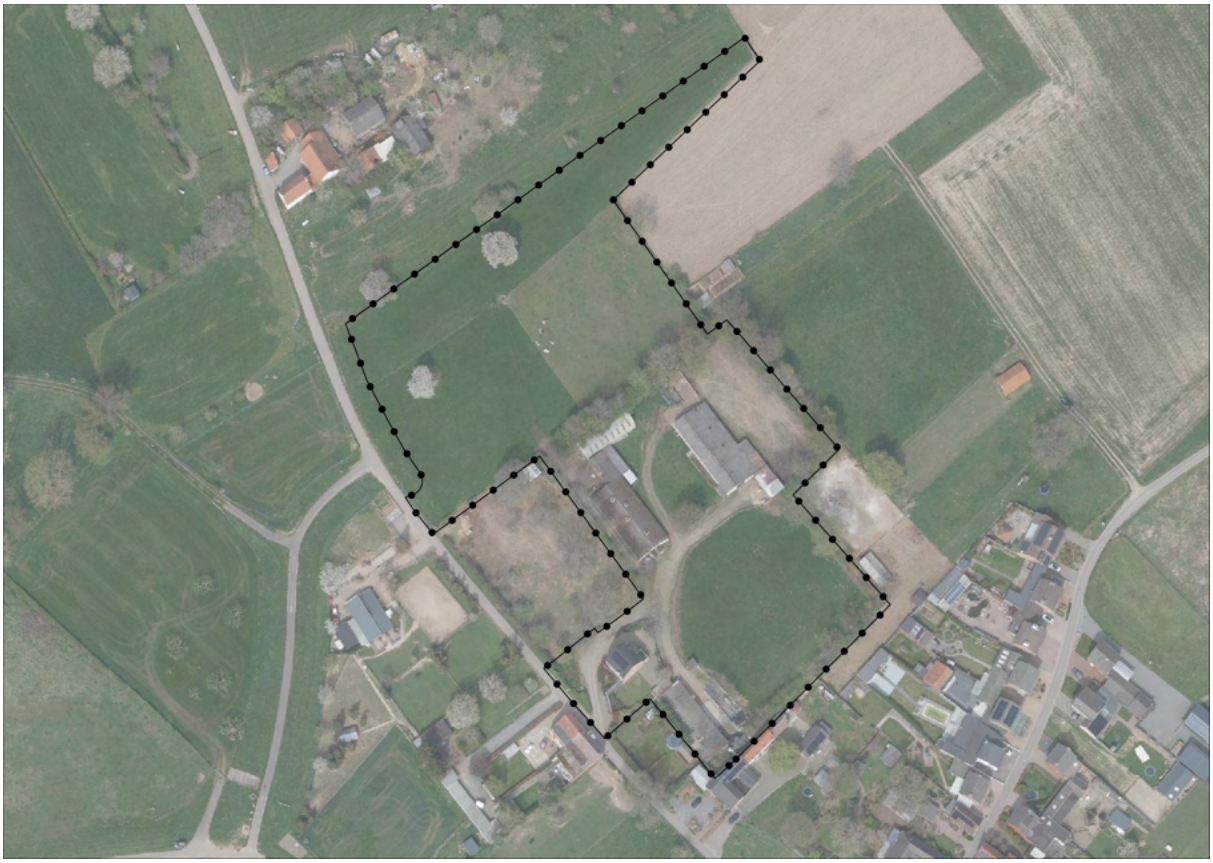
Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Veldschuurdijk ong., achter de bestaande bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf ter plekke (huisnummer 6) en bevindt zich op de overgang van de kern Meers naar het buitengebied nabij de Grensmaas, tussen de Maas en het Julianakanaal. Het plangebied omvat de agrarische bouwkavel en enkele aangrenzende gronden aan de noordwestzijde.

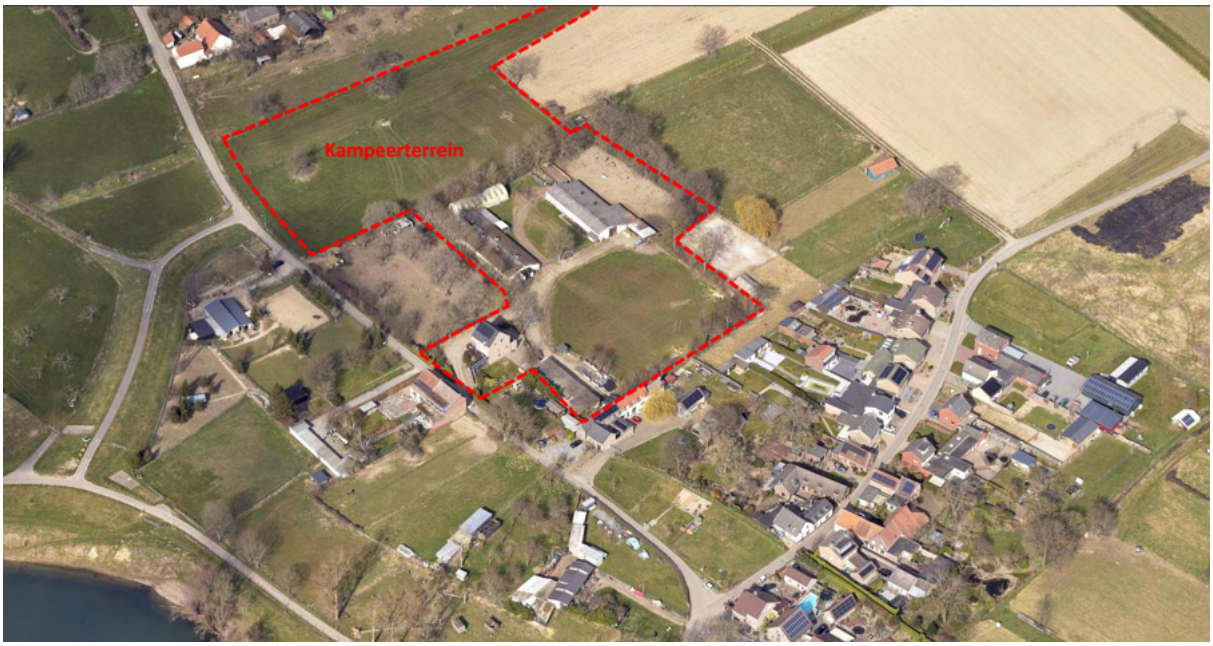


Luchtfoto met aanduiding plangebied



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding plangebied

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



Vogelvluchtfoto plangebied met indicatief ligging van kampeerterrein



Foto ligging kampeerterrein vanaf Veldschuurdijk (bron: Google Streetview, september 2021)

2.2 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefnemers exploiteren momenteel op de locatie Veldschuurdijk 6 te Meers een agrarisch bedrijf. Echter, met het oog op de huidige ontwikkeling van krimp in de agrarische sector zijn initiatiefnemers genoodzaakt op zoek te gaan naar alternatieven om het bedrijf toekomstbestendig en geschikt voor opvolging te maken, passend bij de veranderende karakteristieke kenmerken van het gebied.

Daartoe zien initiatiefnemer kansen op basis van de visie van de gemeente Stein voor het uitbreiden van de vrijetijdseconomie in combinatie met kansen van de doorontwikkeling van het nabijgelegen RivierPark Maasvallei. De kern Meers ligt midden in het RivierPark Maasvallei. Onderhavige locatie ligt op 5 minuten wandelen van de Maas en fiets- en wandelroutes lopen langs het plangebied. Momenteel blijkt grote behoefte te zijn aan het realiseren van verblijfsaccommodaties in het gebied. Nu bevindt zich ten zuiden van Maaseik/Roosteren geen enkele camping aan de Nederlandse zijde van RivierPark Maasvallei. Vanuit het RivierPark is meegegeven om vooral in te zetten op kleinschalige logiesplekken met focus op duurzaamheid.

Initiatiefnemers beogen het agrarische bedrijf om te vormen naar een kleinschalige kampeerplaats. De kampeerplaats wordt ingericht met 25 ruime camper- en caravanplaatsen en voorzien van een sanitairgebouw, afwasgelegenheid, gelegenheid tot lozen van afvalwater, elektra en wifi.

Op de beoogde kampeerplaats worden alleen campers, caravans en/of tenten toegelaten. Het is niet de bedoeling op het kampeerterrein vaste (plaatsgebonden) kampeermiddelen als chalets, stacaravans of glampingtenten te realiseren. Het oprichten van dergelijke bouwwerken doet afbreuk aan de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten die initiatiefnemers beogen.

De nadruk ligt op kwaliteit van de voorzieningen en daarbij is veel aandacht voor duurzaamheid. Concreet kan worden gedacht aan het opwekken en gebruik van duurzame energie door op de bestaande bedrijfsgebouwen zonnepanelen te installeren, etc..

De doelgroep betreft volwassenen welke op zoek zijn naar rust, natuur, actieve recreatie in de vorm van wandelen en fietsen.

Initiatiefnemers voorzien in een seizoensgebonden exploitatie in het kampeerseizoen van 1 april tot 31 oktober. Dit is mede ook mogelijk omdat de initiatiefnemers de kampeerplaats als nevenactiviteit beogen; beiden hebben de hoofdwerkzaamheden elders. Een jaarronde exploitatie is derhalve niet nodig om geheel rond te komen. Initiatiefnemers beogen met de kampeerplaats de huidige (agrarische) bedrijfsvoering op een duurzame manier om te vormen naar een beter passende functie op de locatie. De beoogde 25 plaatsen is dan ook het maximale wat het terrein aankan. Een verdere groei van de kampeerplaats is dan ook niet aan de orde.

Ten behoeve van het voornemen worden de onderkomens voor vee deels gesaneerd. De bestaande bedrijfsbebouwing heeft geen monumentale of beeldbepalende status en is toe aan grootschalige renovatie of sloop.

De volgende objecten worden gesaneerd:

- Stal met dierenverblijven (oppervlakte: 330 m²/inhoud: 1.040 m³);
- Werktuigenberging (110 m²/280 m³);
- Overkapping (20 m²);
- Romneyloods (130 m²/270 m³).
- Totaal: 590 m²/1.590 m³

Daarmee wordt een verdere landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering beoogd.

Ter plekke wordt momenteel nog een aantal stuks vee gehouden. Deze agrarische activiteiten, uitgevoerd door de vader van de initiatiefnemers worden afgebouwd naar een hobbymatige basis, waarbij nog enkele dieren (als kippen, geiten etc.) worden gehouden. Het is niet de bedoeling dat hier een inkomen uit wordt gehaald. Voor het houden van deze dieren is echter wel huisvesting noodzakelijk. De bestaande stal ten zuidoosten van de woning (oppervlakte: 280 m²/ inhoud: 770 m³) zal worden behouden met het doel voor het huisvesten van enkele dieren.

De bestaande bedrijfsbebouwing aan de achterzijde van het terrein (voormalige stal; oppervlakte: 456 m²/inhoud: 1.760 m³; aanbouw 55 m²/120 m³) zal worden gebruikt voor de opslag en stalling van materiaal en materieel ten behoeve van het onderhouden van het kampeerterrein en de omliggende gronden. Deze bebouwing wordt deels gerenoveerd (o.a. verwijderen van asbestdaken) waarna de daken kunnen worden gebruikt voor het opwekken van duurzame energie door middel van zonnepanelen.



Inrichtingstekening beoogde camping

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.

Ter plekke is momenteel een agrarisch bedrijf aanwezig. Dit bedrijf met enkel nog een rundveetak zal worden beëindigd, waarmee de negatieve milieueffecten die gepaard gaan met een rundveehouderij teniet worden gedaan.

Initiatiefnemers zijn voornemens een kleinschalige kampeerplaats, passend in maat en schaal in de omgeving, te realiseren. De kampeerplaats wordt landschappelijk ingepast en het terrein zelf wordt met veel groen aangeplant, om zowel de vakantieganger als voor de omwonenden kwaliteitsgevoel te bieden. Als totaalbeeld wordt gestreefd naar een landschappelijke kwaliteitsverbetering te plekke.

Ten behoeve van de plannen zullen de overbodige (bedrijfs)bebouwing worden gesaneerd.

Te behouden bebouwing:

Woning Veldschuurdijk 6: 86 m² / 730 m³

Te behouden stal: 280 m² / 770 m³

Servicegebouw 15 m² / 35 m³

Voormalige stal/opslag materieel: 510 m² / 1.880 m³

Totaal: 891 m² / 3.415 m³

Te slopen bebouwing:

Stal met dierenverblijven: 330 m²/ 1.040 m³

Werktuigenberging: 110 m² / 280 m³

Overkapping: 20 m²

Romneyloods: 130 m² / 270 m³

Totaal: 590 m² / 1.590 m³

Nieuwbouw:

Sanitairgebouw: 84 m² / 210 m³

In totaal is sprake van een afname van bebouwing van ongeveer 506 m² (inhoud: 1.380 m³). De te behouden bebouwing zal tevens worden gerenoveerd, waardoor deze bebouwing visueel en kwalitatief naar een hoger niveau worden getild. In combinatie met het landschappelijk inpassen van de locatie wordt het plangebied verder vergroend waardoor de landschappelijke waarden worden versterkt.

De ruimtelijk-visuele effecten worden dan ook aanvaardbaar geacht.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Grensmaas 2016'

Ter plekke van de locatie Veldschuurdijk ong. is het bestemmingsplan 'Grensmaas 2016', onherroepelijk vastgesteld door de gemeenteraad van Stein d.d. 11 mei 2017, van kracht. De locatie is deels bestemd tot 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en deels tot 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Verder zijn (deels) de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering', 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' en 'Waterstaat - Waterkering' van kracht. Tevens zijn deels de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - industrie 0-55 dB(A)' en 'geluidzone - industrie 50-55 dB(A)' van toepassing.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Grensmaas 2016' met aanduiding plangebied

Zowel binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' zijn geen mogelijkheden om kampeerplaatsen of overige vormen van verblijfsrecreatie mogelijk te maken. Om voorliggend voornemen planologisch mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

3.2 Overige bestemmingsplannen en voorbereidingsbesluiten

3.2.1 Bestemmingsplan 'Erfgoed Stein'

Ter plekke van onderhavig plangebied is tevens het bestemmingsplan 'Erfgoed Stein', vastgesteld op 22 juli 2021, van kracht. Dit (paraplu)bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het planologisch verankeren van het erfgoedbeleid in de gemeente Stein, voor wat betreft de onderwerpen archeologie, historisch waardevolle gebouwde elementen, beschermde gezichten, landschappelijke en infrastructurele elementen.

Op basis van dit bestemmingsplan zijn binnen het plangebied deels de (dubbel)bestemmingen 'Waarde -

Archeologie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting' en 'Waarde - Historisch groen en landschap' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groenelement', 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groengebied' en 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groenobject' van toepassing.

Bij voorliggend plan is sprake van sloop- en bouwwerkzaamheden waarbij sprake is van bodemverstorende werkzaamheden. In paragraaf 6.1 wordt verder toegelicht dat aan de regels ten aanzien van deze dubbelbestemming wordt voldaan.

Op de landschappelijke elementen op en rond het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Historisch groen en landschap' van toepassing. Deze elementen vormen de basis van het landschappelijk uitwerken van de plannen. De aanleg en instandhouding dient te geschieden op basis van het landschapsplan zoals opgenomen in paragraaf 6.5.4 en Bijlage 6.

3.2.2 Voorbereidingsbesluit 'Supermarkten Stein'

Tevens is een voorbereidingsbesluit van toepassing waarbij wordt aangegeven dat het verboden is het gebruik van de gronden of bouwwerken te wijzigingen voor nieuwvestiging van supermarkten.

Hoofdstuk 4 Beleid

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 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POVI). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Omgevingsvisie Gemeente Stein 2040.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:

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

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

In de NOVI wordt ten aanzien van 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.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

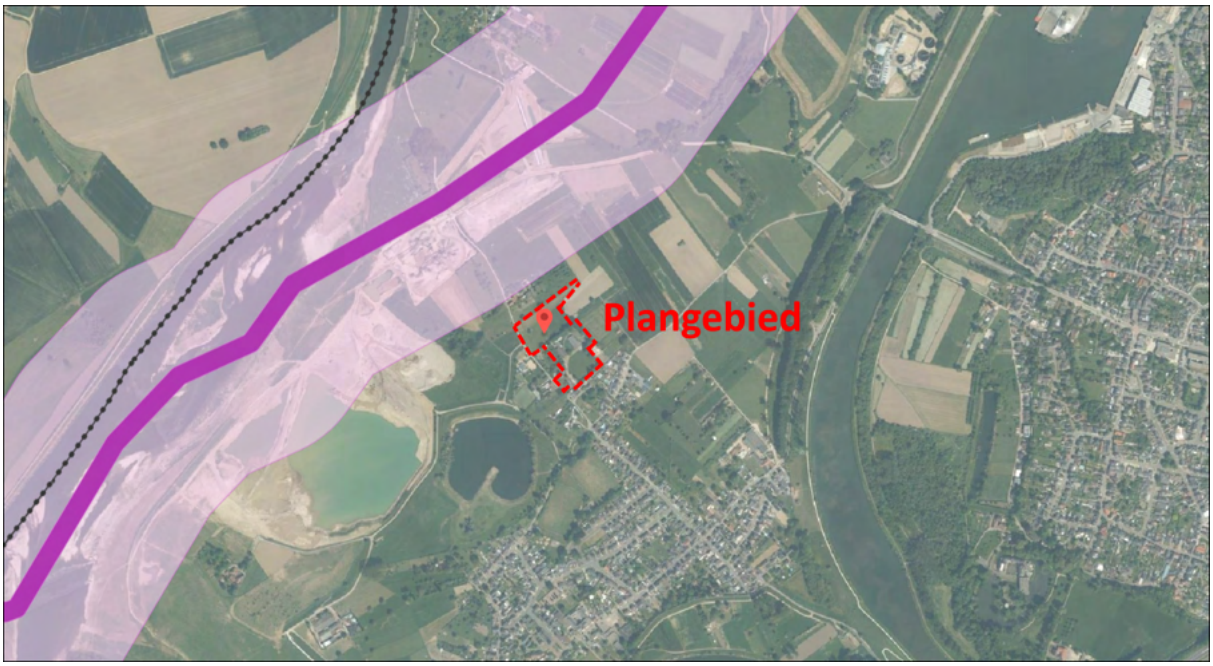
Onderhavig plangebied is gelegen in het waterbergend rivierbed van de Maas, welke is opgenomen binnen artikel 2.4 (Grote rivieren) in het Barro. In artikel 2.4.3 in opgenomen dat:

1. Een bestemmingsplan wijst ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan alleen nieuwe bestemmingen in een rivierbed aan in het geval er sprake is van:
   a. een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
   b. geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier optreden;
   c. een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en;
   d. een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.
2. Bij toepassing van het eerste lid worden resterende waterstandeffecten of afname van het bergend vermogen gecompenseerd.
3. In een bestemmingsplan wordt vastgelegd hoe de effecten op de waterstand en de afname van het bergend vermogen worden gecompenseerd.

Aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.4.3 kan worden voldaan door de mogelijke uitbreiding van de bebouwing (en de daarmee gepaard afname van het waterbergend vermogen) te compenseren binnen het plangebied. Door voorliggend voornemen worden enkele bedrijfsgebouwen gesaneerd en wordt een nieuw sanitairgebouw opgericht. Concreet zal het bebouwd oppervlak afnemen. In totaal is sprake van een afname van 506 m² met een inhoud van 1.380 m³ aan bebouwing. Deze afname komt ten goede aan het waterbergend vermogen. Het voornemen heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor het waterbergend vermogen ter plekke. Een compensatie is dan ook niet aan de orde. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in het Barro.

In het Barro zijn ook beschermingszones en voorkeurstracés rondom buisleidingen van nationaal belang opgenomen. In dat kader is de Vlaamse overheid bezig met de leidingstraat Antwerpen - Geleen - Ruhr. In het eind november 2021 aangeboden Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat van de Rijksoverheid wordt de Delta Corridor aangeduid als project van Nationaal Belang. Dit is een buisleidinginitiatief tussen de Rotterdamse haven, het Duitse achterland en Chemelot. Beide initiatieven wensen gebruik te maken van het aangeduide "voorkeurstracés buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen".

Hoewel de beoogde leidingstraat Antwerpen - Geleen - Ruhr in de nabijheid is gelegen, reikt de beschermingszone van deze leidingstraat niet tot aan onderhavig plangebied.



Kaart Voorkeurstracé Buisleidingen Barro

4.1.3 Regeling algemene regels ruimteljike ordening (Rarro)

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

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de NOVI en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op het moment dat de nieuwe omgevingswet in werking treedt, dient de provincie te beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De POVI is 1 oktober 2021 door de Provinciale Staten vastgesteld en richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

De zoneringen op grond van het POL2014 zijn in de POVI overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. In de POVI ligt onderhavig plangebied in de zone 'groenblauwe mantel'.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI met aanduiding plangebied

Groenblauwe mantel

Het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen - voorheen de bronsgroene landschapszone en zilvergroene natuurzone - vormen samen de circa 36.000 hectaren grote groenblauwe mantel binnen de landelijke gebieden van Limburg. De gebieden 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.

Vrijetijdseconomie POVI

De vrijetijdseconomie vormt een belangrijke economische pijler in Limburg. Voor een florerende vrijetijdseconomie zijn de kwaliteit van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang. Een stabiele balans is nodig:

- tussen beleving en bescherming van landschap en natuur;
- tussen belangen van toeristen, recreanten en inwoners;
- tussen uiteenlopende wensen van verschillende groepen recreanten;
- tussen de verschillende groepen in het landelijk gebied die gebruik maken van dezelfde infrastructuur.

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.

De provicie heeft de volgende (relevante) ambities/speerpunten met betrekking tot vrijetijdseconomie:

- De provicie kiest 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;
- 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.

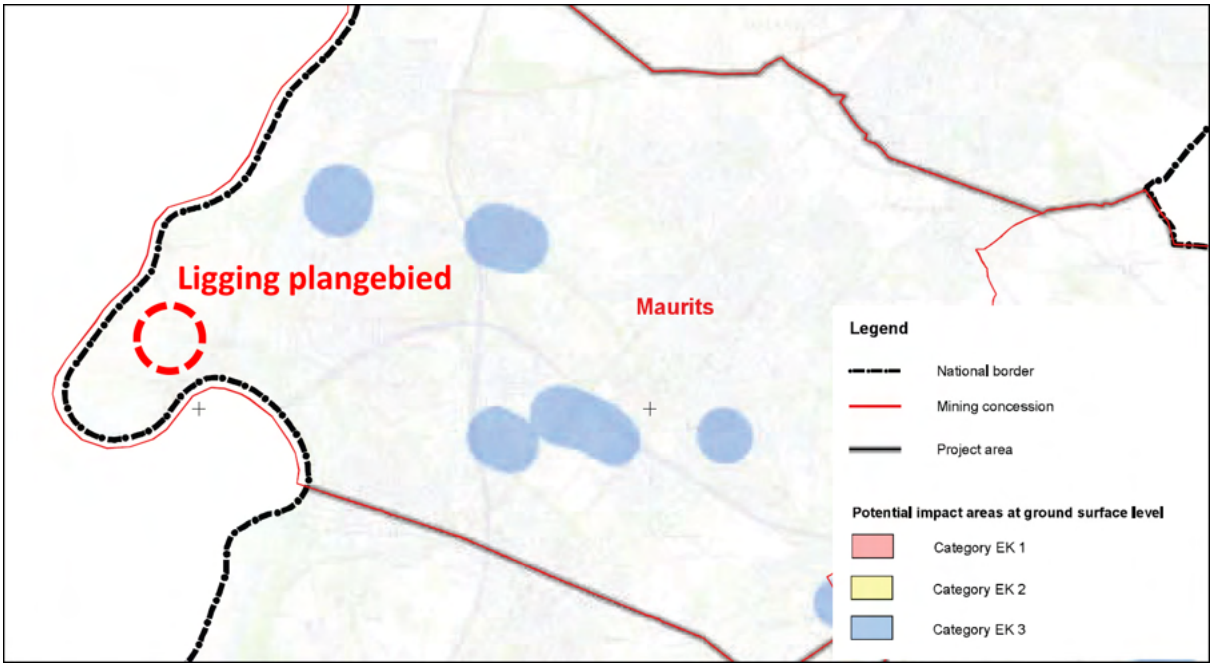
4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014/Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2022

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt. Echter, onderhavig plangebied ligt niet binnen een van de beschermingszones.

Instructieregel na-ijlende effecten steenkoolwinning

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

Onderhavig plangebied ligt binnen de concessiegrens van de mijn Maurits. Uit de rapportage Na-ijlende gevolgen steenkolenwinning Zuid-Limburg, d.d. 31 augustus 2016, opgesteld door Ingenieurbüro Heitfeld Schetelig GmbH (IHS), volgt dat binnen het plangebied geen gebieden zijn aangeduid met één van voornoemde categorieën (EK1-EK2-EK3).



Uitsnede kaart met risicogebied

4.2.3 Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg

In artikel 2.4.6 van de Omgevingsverordening Limburg is voorgeschreven dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie ànders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg.

In paragraaf 6.4 van het POL2014 is de ambitie van de provincie ten aanzien van vrijetijdseconomie aangegeven: een gezonde vrijetijdseconomie die het A-merk imago van Limburg behoudt, versterkt en benut. Zij biedt haar gasten en bewoners:

- een uitgebreid, aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan verblijfsaccommodatie, voorzieningen, een samenhangende recreatieve infrastructuur, evenementen en recreatief-toeristische concepten;
- een florerende werkgelegenheid;
- binnensteden die als koopcentra aantrekkelijk zijn voor consumenten uit de regio en ver daarbuiten;
- een voor beleving toegankelijke natuur en landschap.

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.

Om te toetsen of recreatieve ontwikkelingen voldoen aan uitgangspunten en ambities van de Visie Vrijetijdseconomie 2030 is de themagroep Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg in het leven geroepen. Voorliggende ontwikkeling maakt nieuwe (vormen van) verblijfsrecreatie (nachtverblijf) mogelijk. In de 'Tabel regionale afstemming initiatieven vrijetijdseconomie Zuid-Limburg' is inzichtelijk gemaakt wanneer regionale afstemming dient plaats te vinden over een initiatief op het gebied van vrijetijdseconomie.

TYPE INITIATIEF	**GEEN AFSTEMMING; WEL MELDING**	**AFSTEMMING KLEINSCHALIGE INITIATIEVEN**		**AFSTEMMING GROOTSCHALIGE INITIATIEVEN**	
Verblijfsrecreatie	**Omvang onder ondergrens**	**Omvang tussen onder- en bovengrens**	**Bestuurlijk gremium**	**Omvang boven bovengrens**	**Bestuurlijk gremium**
Kampeerplekken, caravan-plaatsen, camperplaatsen e.d.	Max. 7 plaatsen	8 – 25 plaatsen	BO NLZL	> 25 plaatsen	BO NLZL en BO RE
Vakantiewoningen, vakantie-appartementen, stacaravans, chalets, trekkershutten e.d.	Max. 7 eenheden en slaapplaatsen voor max. 30 personen[3]	8 - 25 eenheden en slaapplaatsen voor 31 - 100 personen	BO NLZL	> 25 eenheden en/of slaapplaatsen voor > 100 personen	BO NLZL en BO RE
Hotels, pensions, groepsaccommodaties e.d.	Slaapplaatsen voor max. 30 personen	Slaapplaatsen voor 31 - 100 personen	BO NLZL	Slaapplaatsen voor > 100 personen	BO NLZL en BO RE
Bed & breakfast[4]	Alle initiatieven	Niet van toepassing		Niet van toepassing	
Dagrecreatie	Gericht op bezoekers uit de eigen gemeente	Gericht op bezoekers uit de eigen subregio[5]	BO NLZL	(Ook) gericht op bezoekers van buiten eigen subregio	BO RE

Tabel regionale afstemming initiatieven vrijetijdseconomie Zuid-Limburg

Voorliggend voornemen is op basis van de bestuursafspraken d.d. 13 juli 2022 voorgelegd aan de themagroep vrijetijdseconomie (VTE). De themagroep staat positief tegenover het dit initiatief naar aanleiding van de volgende overwegingen:

- De themagroep stelt vast dat het bestaande agrarisch bedrijf al deels is afgebouwd door de ouders van initiatiefnemer. Zij wenst het agrarisch bedrijf niet voort te zetten maar verder af te bouwen en de bedrijfslocatie en de aangrenzende percelen te gebruiken voor een kleinschalige camping;
- Voor het realiseren van een sanitairgebouw zal een deel van de bestaande bebouwing worden gesloopt. De themagroep vindt dit positief;
- Voor het realiseren van het initiatief is een herziening van het bestemmingsplan nodig;
- Uit de toelichting van de gemeente blijkt dat het initiatief beoogd is als nevenactiviteit voor initiatiefnemer en haar partner. Beiden hebben hoofdwerkzaamheden elders;
- Een doorgroei van de camping wordt niet beoogd. Dat past naar opvatting van de gemeente ook niet binnen het gemeentelijke beleid. Het huidige kleinschalige initiatief past daar wel prima in;
- Uit informatie van de organisatie RivierPark Maasvallei blijkt dat in dit (Nederlandse) deel van het Rievierpark Maasvallei geen vergelijkbare bedrijven bestaan. Een aanvulling op de bestaande bedrijven in het Vlaamse deel is welkom, te meer daar deze hoge bezettingscijfers kennen;
- Doelgroep zijn onder meer wandelaars en fietsers die via lange-afstandroutes langs de Maas trekken en niet veel faciliteiten nodig hebben;
- De themagroep constateert dat hier sprake is van een 'witte vlek' in de bestaande verblijfsrecreatieve structuur, die met realisering van dit initiatief wordt ingevuld. Dit initiatief versterkt de toeristisch-recreatieve structuur in dit specifieke deelgebied van Zuid-Limburg;
- De themagroep stelt vast dat het initiatief past binnen de visie Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg;
- De themagroep gaat er van uit dat met het realiseren van dit initiatief de bestaande landschapselementen behouden en mogelijk versterkt worden;
- De themagroep verzoekt de gemeente de ruimtelijke regels in het bestemmingsplan zo op te stellen dat alleen tenten, campers en caravans op de kampeerplaatsen mogen staan. Dit om het plaatsen van chalets te voorkomen;
- Het advies van de themagroep had een geldigheidsduur van een jaar. Derhalve is deze ontwikkeling opnieuw voorgelegd en is het positieve advies op 5 januari 2024 herbevestigd.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Met inachtneming van deze begripsbepaling moet voorop worden gesteld dat het begrip 'stedelijke ontwikkeling' geen afgebakend karakter heeft omdat ook 'andere stedelijke voorzieningen' kunnen worden

geschaard onder het begrip stedelijke ontwikkeling. In de Nota van Toelichting (2017) worden aangegeven dat onder 'andere stedelijke voorzieningen' het volgende wordt verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure.

Op basis van de jurisprudentie wordt een kampeerterrein van ongeveer 3 ha, waar ruimte wordt geboden aan uitsluitend tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans of stacaravans, dan wel andere daarmee vergelijkbare voertuigen of onderkomens (uitspraak Raad van State d.d. 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt, maar een recreatiepark (uitspraak Raad van State d.d. 23 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3931) wel. Onderhavig plangebied omvat in totaal 2,01 hectare, waarvan 0,6 hectare is gereserveerd voor de 25 kampeerplaatsen. Door de kleinschaligheid van het voornemen wordt voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling waardoor artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

4.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeente Stein had het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in een gemeentelijke kwaliteitsmenu dat middels een uitvoeringsparagraaf was opgenomen in de Ruimtelijke Structuurvisie 2015. Dit kwaliteitsmenu is momenteel als een apart programma opgenomen in de op 17 februari 2022 vastgestelde Omgevingsvisie Stein 2040. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.3.1

4.2.6 Conclusie provinciaalbeleid

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

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'groenblauwe mantel' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Stein deze vertaald in de 'Omgevingsvisie Stein 2040'. Daarop wordt in paragraaf 4.3.1 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Gemeente Stein 2040

Op 17 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Stein de 'Omgevingsvisie Gemeente Stein 2040' vastgesteld.

De gemeente Stein heeft unieke omgevingskwaliteiten. Inwoners waarderen deze omgevingskwaliteiten zoals de groene verbindingen, de beleving van Stein als gemeente aan het water (Grensmaas), de cultuurhistorische waarden van de verschillende kernen en de kwaliteit van de openbare ruimte. Stein vormt het 'Hart van de Maasvallei'. In dit hart van het grensoverschrijdende RivierPark Maasvallei, onderscheidt onze gemeente zich door een eigen unieke, stille belevingswereld binnen het druk bezochte Zuid-Limburg.

De gemeente Stein is sinds enkele jaren bezig met het verder uitbouwen van de toeristische mogelijkheden door deze met elkaar te verbinden. Het gaat dan met name om verbindingen tussen water- en natuurrecreatie, cultuurhistorie, wandelen en fietsen met kleinschalige horeca. Hierbij wordt tevens samenwerking gezocht met aangrenzende gemeenten (inclusief gemeenten gelegen in België) in de Maasvallei om deze verbindingen te realiseren. Een van de doelen is het verbeteren van de kwaliteit van de verblijfsaccommodaties en

dagrecreatieve voorzieningen en zorgen voor een betere match tussen vraag en aanbod waarbij kwalitatieve groei boven kwantitatieve groei gaat. Tevens dient het belang van de vrijetijdseconomie goed te worden meegewogen in belangrijke keuzes in andere domeinen. Zo helpt de vrijetijdseconomie om natuur en landschap te ontwikkelen.

Initiatiefnemers beogen met een kleinschalige kampeerplaats, zorgvuldig ingepast in het landschap en goed afgestemd op de beoogde doelgroep bij te dragen aan kwalitatieve verblijfsrecreatie in de gemeente Stein en daarmee de landschappelijke en recreatieve waarden van het buitengebied van Stein en het RivierPark Maasvallei te verhogen. Daarnaast wordt door voorliggend plan een kwaliteitsverbetering gerealiseerd doordat de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten wordt beëindigd. De negatieve milieueffecten komen daarmee te vervallen. Ter plekke wordt door voorliggend voornemen een beter passende functie gerealiseerd. Hiermee wordt de belevingswaarde en de landschappelijke waarden ter plekke verhoogd.

4.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid en juist bijdraagt aan de beleidsdoelstellingen.

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten

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

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

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

Bij voorliggende ontwikkeling wordt ter plaatse van de agrarische bestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' een kampeerterrein beoogd. Ten behoeve van het voornemen wordt de bestemming gewijzigd naar 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Dit is een gevoeligere functie, omdat ter plekke de recreanten langer zullen verblijven. Derhalve dient een bodem- en asbestonderzoek te worden verricht.

5.1.2 Verricht verkennend bodem- en asbestonderzoek

Het bodem- en asbestonderzoek is verricht door Aelmans ECO B.V.. De rapportage van dit verrichte onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 1. In de rapportage worden de volgende conclusie getrokken:

- Uit de voorhanden zijnde historische informatie, zijn aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten;
- Door de aanwezigheid van asbesthoudende daken zonder dakgoten op de stallen is het mogelijk, dat er ter plaatse van de drupzones asbesthoudend materiaal in de bodem terecht is gekomen. Ter plaatse van de voormalige boven- en ondergrondse HBO tank, kunnen door morsen en eventuele lekkages bodemverontreinigingen met minerale olie en zijn ontstaan;
- Omdat er verder geen aanleidingen bestaan, behoudens de drupzones en de voormalige boven- en ondergrondse tank, voor het aantreffen van bodemverontreinigingen, wordt de hypothese: “onverdacht met verdachte deellocaties” voor de onderzoekslocatie aangehouden;
- Gezien de asbestverdachte deellocaties en de voormalige onder- en bovengrondse tank, wordt geadviseerd om een verkennend bodem- en asbestonderzoek alhier uit te voeren (conform NEN 5740 en NEN-5707), om eventuele verontreinigingen aan te tonen dan wel uit te sluiten. Voor het overige terrein gedeelte wordt het niet doelmatig geacht om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren conform de NEN-5740 / 5707.

Voor het uitvoeren van de plannen, waaronder voor de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van de sanitairgebouw zal in de vergunningfase een verkennend bodem- en asbestonderzoek worden aangeleverd. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw en de aanleg dient een het betreffende onderzoek uitgevoerd te worden voor de verdachte deellocaties.

Daarop aansluitend zal in de planregels van voorliggend bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen waarmee wordt geborgd dat voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd en de plannen kunnen vervolgens worden gerealiseerd als uit dit onderzoek blijkt dat de bodem vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de beoogde functie.

Geadviseerd wordt om dit verkennend bodemonderzoek uit te voeren na de verwijdering van de asbestdaken.

Daarnaast dient er rekening mee te worden gehouden dat de ondergrondse tank, na de uitvoering van het bodemonderzoek, door een KIWA-gecertificeerd bedrijf verwijderd dient te worden.

5.1.3 Conclusie aspect bodem

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

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

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

Conform de Wet geluidhinder moeten woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen worden aangemerkt als geluidgevoelige bebouwing. Als geluidgevoelige terreinen zijn terreinen behorende bij gezondheidszorggebouwen (exclusief ziekenhuizen), terreinen behorende bij verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen aangewezen.

Kampeerplaatsen zijn op basis van de Wet geluidhinder geen geluidgevoelig object(en). Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai, industrielawaai of spoorweglawaai is in beginsel niet aan de orde.

Tevens ligt het plangebied op basis van het geldende bestemmingsplan binnen de gebiedsaanduidingen ‘geluidzone- industrie 0-55 dB(A)/50-55 dB(A)’. Ter plaatse van deze aanduidingen zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming c.q. instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van het industrieterrein Steenbrekerij/zeverij L’Ortye te Stein, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder. Binnen de aanduidingen ‘geluidzone – industrie 0-55 dB(A)/50-55 dB(A)’ mogen in principe geen nieuwe woningen en andere in de zin van de Wet geluidhinder gevoelige gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Verricht akoestisch onderzoek Geluidzone L'Ortye

Vanwege de ligging binnen de aanduidingen ‘geluidzone- industrie 0-55 dB(A)/50-55 dB(A)’, alsmede vanwege het feit dat de beoogde activiteiten op het nieuwe kampeerterrein geluidsbelasting op de omgeving kunnen veroorzaken is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Geluidzone L'Ortye

Hoewel een kampeerterrein geen geluidgevoelige functie betreft, dient er door de ligging binnen de geluidzone in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel een beoordeling plaats vinden van het woon- en leefklimaat. De memo industrielawaai L'Ortye is bijgevoegd als Bijlage 2. Op basis van de rapportage worden de volgende conclusies getrokken:

- De geluidniveaus ter hoogte van het kampeerterrein bedragen ten hoogste 54 dB, ter hoogte van het toekomstige sanitair gebouw bedragen de geluidniveaus ten hoogste 50 dB;
- Op basis van de website van L’Ortye blijkt het bedrijf enkel actief te zijn op werkdagen van 07.00 uur tot 17.00 uur. De bezoekers van de camping worden daardoor niet gestoord in hun nachtrust. In weekenden zal eveneens sprake zijn van een lager geluidniveau. In de dagperiode wanneer het bedrijf in werking is, zijn de bezoekers van de camping doorgaans elders recreëren. Met in acht neming van het bovenstaande wordt bij dergelijke geluidniveaus, ten hoogste 54 dB(A) etmaalwaarde, geen onaanvaardbare geluidhinder verwachten. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- De bedrijfsvoering wordt eveneens niet beperkt aangezien er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd.

Vergunning L'Ortye

Aanvullend kan worden onderbouwd dat de vergunning voor de bedrijfsacitiviteiten van L'Ortye afloopt in

2025. Volgens de planning zijn de werkzaamheden ten behoeve van het project Grensmaas rond de kern Meers dan afgerond. Voordat de beoogde camping wordt geopend, dient eerst voorliggende bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Tevens dienen voordat de kampeerplaats kan worden geopend enkele andere werkzaamheden te worden uitgevoerd. Hierbij wordt gedacht aan de sloop van de bestaande stal en de daarbij behorende asbestsanering.

Rekening houdend met de planning is de vraag of de kampeerplaats voor 2025 kan worden geopend. De verwachting is dat tegen die tijd dat de kampeerplaats wordt geopend de bedrijfsactiviteiten van L'Ortye zullen zijn gestaakt.

5.2.3 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Omdat ter plekke de agrarische bestemming wijzigt in een recreatieve bestemming ten behoeve van een (kleinschalig) kampeerterrein, dient de geluidsbelasting vanuit de (nieuwe) inrichting op de omgeving te worden onderzocht. Dit akoestisch onderzoek brengt de in de omgeving optredende geluidniveaus ten gevolge van de inrichting in de toekomstige situatie in kaart en toetst deze aan de geldende geluidnormen. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3. Op basis van de rapportage worden de volgende conclusies getrokken:

- In het kader van het Activiteitenbesluit wordt overal voldaan aan de gestelde geluideisen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Tevens overschrijden de maximale geluidniveaus de te hanteren grenswaarde uit het Activiteitenbesluit niet;
- In het kader van goede ruimtelijke ordening wordt voldaan aan de gestelde geluideisen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Tevens overschrijden de maximale geluidniveaus de te hanteren grenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie niet.
- Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer van en naar de inrichting voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de voorkeursgrenswaarde;
- Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de toekomstige situatie ten aanzien van de in dit onderzoek aangegeven randvoorwaarden akoestisch inpasbaar geacht kan worden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2.4 Conclusie aspect geluid

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

5.3 Milieuzonering

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

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

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

Met betrekking tot de geluidbelasting van onderhavige ontwikkeling op geluidgevoelige objecten in de omgeving dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen onevenredige toename van de geluidbelasting op gevoelige objecten met zich meebrengt. Met betrekking tot dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 5.2 Geluid.

De milieuhinder die door bedrijfsactiviteiten wordt veroorzaakt, kan worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ (editie 2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de

afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel rekening dienen te houden. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een ‘rustige woonwijk’. Deze afstand dient in principe te worden gemeten tussen de gevel van het hindergevoelige object (de woning) enerzijds en de perceelsgrens van de hinderveroorzakende activiteit anderzijds.

In de VNG-handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ zijn voor kampeerterreinen specifieke richtafstanden opgenomen. De grootste afstand die in acht dient te worden genomen, bedraagt 50 meter ten aanzien van het aspect geluid. Daarnaast geldt een minimale afstand van 30 meter tot gevoelige objecten in het kader van het aspect geur.

De afstand van onderhavig plangebied tot de (bedrijfs)woning van het agrarisch bedrijf op de locatie Veldschuurdijk 26 bedraagt ongeveer 35 meter. Aan de andere zijde grenzen diverse woonpercelen aan het plangebied. Echter, het beoogde kampeerterrein bevindt zich aan de noordwestzijde van het plangebied, waardoor de afstand tot de dichtstbijzijnde woning ongeveer 80 meter bedraagt. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'kampeerterrein' opgenomen waarmee de ligging van het het kampeerterrein planologisch is vastgelegd en aan de afstanden wordt voldaan.

Het aspect geluid vormt het maatgevende aspect met betrekking tot milieuzonering. Echter, in de vorige paragraaf is reeds op basis van het akoestisch onderzoek geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt op de beoogde ontwikkeling. Voor de overige aspecten wordt wel voldaan aan de richtafstanden.

Andersom mag het kampeerterrein geen belemmerende werking hebben op de ontwikkelmogelijkheden van de bedrijven rond het plangebied.

De schuur met omliggende gronden aan de overzijde van de Veldschuurdijk heeft op basis van het geldend bestemmingsplan 'Grensmaas 2016' een bedrijfsbestemming met de functieaanduiding 'hovenier'. Voor een hovenier met een bedrijfsoppervlak van minder dan 500 m² (SBI-2008: 016) wordt de milieucategorie 2 gehanteerd, met een maximale richtafstand van 30 meter voor de aspecten geur en geluid. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan, aangezien de grens van de inrichting aan de overzijde van de weg bevindt op ongeveer 5 meter. Op een dergelijke locatie van een hoveniersbedrijf wordt door de hovenier het materieel gestald. Dit wordt 's ochtends opgehaald en aan het eind van de werkdag teruggebracht. De werkzaamheden met de daarbij behorende apparaten en machines vindt op de locatie elders plaats. Op de eigen locatie zijn geen vaste geluidsbronnen aanwezig. De meest relevante geluidsbron op voorliggende locatie is een (beperkt) aantal voertuigbewegingen. Echter, op basis van het handelsregister van de KvK is op het betreffende perceel geen bedrijf ingeschreven. Daarmee lijken op het perceel geen bedrijfsactiviteiten (meer) plaats te vinden. De activiteiten ter plekke lijken vooral op hobbymatige basis plaats te vinden, voornamelijk met het houden van dieren.

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

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

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

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

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in

beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 2.278 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2278
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**1,20**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,34**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitsnede NIBM-tool

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

In het kader van exerne veiligheid wordt een kampeerterrein voor meer dan 50 personen gezien als een kwetsbaar object. Een kampeerterein voor minder dan 50 personen wordt gezien als een beperkt kwetsbaar object. Omdat ter plekke wordt voorzien in 25 kampeerplaatsen, is het aannemelijk dat meer dan 50 personen aanwezig zijn. Derhalve wordt uitgegaan van het realiseren van een kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.5.1 Beleid

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

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

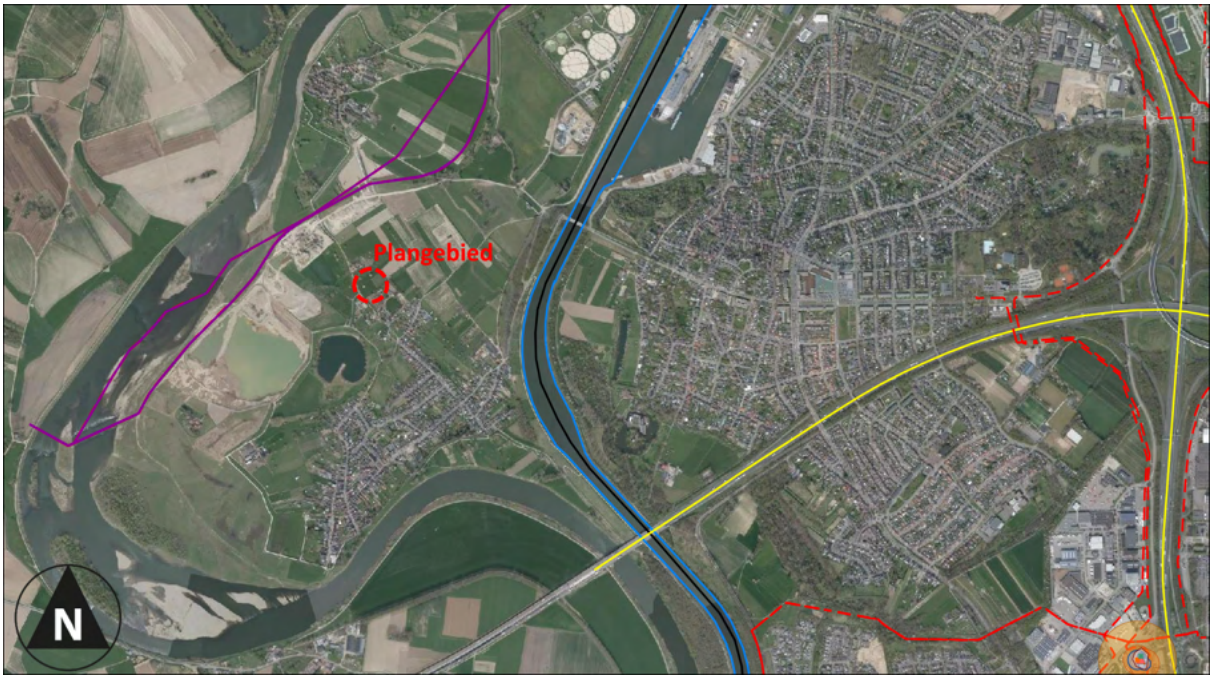
5.5.2 Groepsrisico

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

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

5.5.3 Plaatsgebonden risico

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



Uitsnede Risicokaart met aanduiding plangebied

(Beperkt) kwetsbare objecten

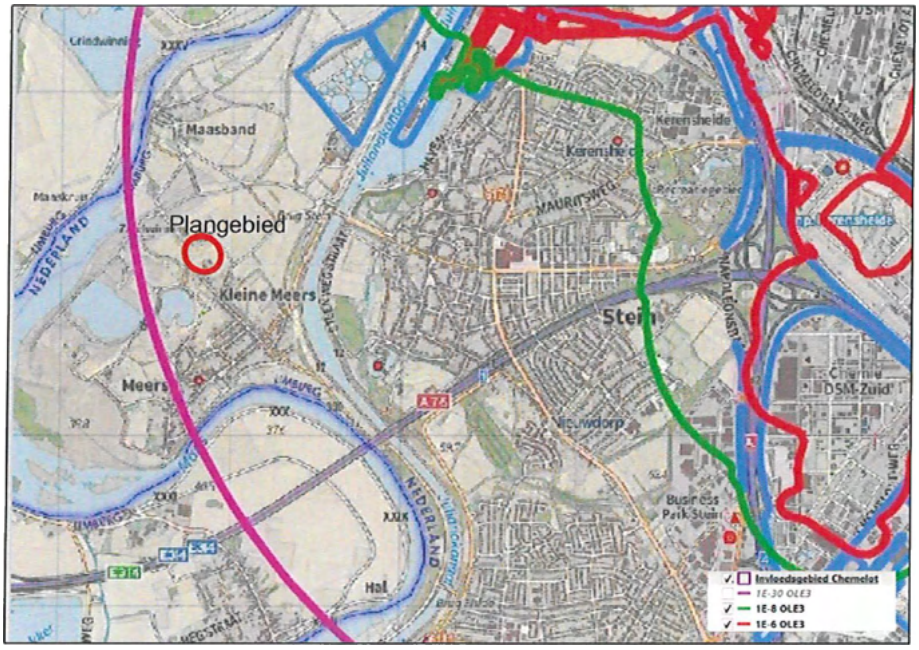
Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Risicovolle bronnen

Uit de risico-informatie van de Signaleringskaart EV (geraadpleegd d.d. 27 juni 2023) blijkt dat op een afstand van ongeveer 660 meter een propaantank aanwezig is (Maatschap Houben-Brouns, Maasbanderkerkweg 1 Stein). Gelet op de grote ruimtelijke scheiding ligt het plangebied niet binnen de invloedssfeer van deze tank. Deze risicovolle stationaire bron vormt dan ook geen belemmering voor het plangebied.

Site Chemelot

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich de site Chemelot. De site Chemelot valt onder het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015). In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van de risicocontouren van de site Chemelot weergegeven



Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het plangebied buiten de PR 10^{-6} en PR 10^{-8} contour van de site Chemelot ligt en daarmee geen harde belemmeringen gelden voor de planvorming. Het plangebied ligt daarentegen wel binnen het invloedsgebied van de site Chemelot. In de ruimtelijke onderbouwing dient ingegaan te worden op de aspecten genoemd in artikel 13, lid 1 van het Bevi. Aangezien het plangebied buiten de PR 10^{-8} contour ligt, zal de planvorming geen relevante bijdrage leveren aan de rekenkundige hoogte van het groepsrisico van de site Chemelot; een kwantitatieve beschouwing van de hoogte van het groepsrisico is dan ook niet nodig.

Conform artikel 13 lid 1 van het Bevi dient het bevoegd gezag bij de besluitvorming de invloed van de planvorming op het groepsrisico te verantwoorden. De voorgaande constatering dat de planvorming geen relevante bijdrage zal leveren aan de rekenkundige hoogte van het groepsrisico van de site Chemelot geeft reeds invulling aan de onderdelen a t/m g: de bijdrage van toe te laten kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de site Chemelot is verwaarloosbaar. Het onderzoeken van maatregelen of alternatieven ter beperking van het groepsrisico is binnen de besluitvorming dan ook niet zinvol.

Het bevoegd gezag dient daarnaast bij de besluitvorming in te gaan op de bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen. Artikel 13, lid 3 van het Bevi bepaalt dat het bevoegd gezag de Veiligheidsregio Zuid-Limburg in de gelegenheid dient te stellen om advies uit te brengen over deze onderdelen van de verantwoording. Voorliggend plan is reeds aan de brandweer voorgelegd, waardoor advies is ingewonnen over dit aspect.

5.5.4 Transportassen

Transport over waterwegen

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water zijn uitsluitend waterwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan.

De Maascorridor ligt op ongeveer 650 meter van het plangebied. Uit het Basisnet water blijkt dat voor de gehele Maascorridor een PR10^{-6} risicocontour geldt van 0 meter. De PR10^{-6} risicocontour reikt derhalve niet tot aan het plangebied. Het maximale invloedsgebied ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over waterwegen bedraagt 1.070 meter. Derhalve reikt het invloedsgebied van deze waterweg wel tot de planlocatie.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Maascorridor waardoor op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) het groepsrisico verantwoord dient te worden bij de besluitvorming. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van de Maascorridor (en daarmee tevens buiten de PR 10^{-6} contour), is het conform artikel 8, lid 1 van het Bevt en de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) niet noodzakelijk om de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het bevoegd gezag dient bij de besluitvorming in te gaan op de bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen. Conform artikel 9 van het Bevt dient het bevoegd gezag de Veiligheidsregio Zuid-Limburg in de gelegenheid te stellen om advies uit te brengen inzake de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Transport over spoor

Rond het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Transport over wegen

Het plangebied ligt op een afstand van 1,5 km van de A76 en op een afstand van 3,3 km van de A2. Door de grote afstanden reiken de invloedsgebieden van deze wegen niet tot aan het plangebied.

5.5.5 Transport-/buisleidingen

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

Op een afstand van 320 meter ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een buisleiding van Air Liquide voor het transport van gevaarlijke stoffen. De PR 10^{-6}-risicocontour rond de leiding bedraagt 0 meter. Door de desbetreffende leidingen wordt stikstof getransporteerd. Voor deze leidingen blijkt de 1% letaliteitsafstand (invloedsgebied) 0 meter te bedragen. Deze buisleidingen vormen dan ook geen belemmering voor het plangebied.

Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van de kampeerplaatsen.

5.5.6 Verantwoordingsplicht

Gebleken is dat voor de Maascorridor een beperkte verantwoordingsplicht geldt conform artikel 7 en 8 van het Bevt en voor de site Chemelot een verantwoordingsplicht conform artikel 13 lid 1 van het Bevi. Bij voorkeur wordt de initiatiefnemer gevraagd een voorzet te doen voor de invulling van deze verantwoordingsplicht.

Het bevoegd gezag dient bij de besluitvorming de invloed van de planvorming op het groepsrisico te verantwoorden. Hierbij moet het bevoegd gezag de Veiligheidsregio Zuid-Limburg in de gelegenheid stellen om advies uit te brengen inzake de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

5.5.7 Doorkijk Omgevingswet

Met de komst van de Omgevingswet veranderen een aantal zaken met betrekking tot externe veiligheid. Zo krijgen, conform bijlage 7 onderdeel C van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl), alle basisnetroutes een brandaandachtsgebied (BAG) en een explosieaandachtsgebied (EAG).

Voor het BAG geldt een vaste afstand van 30 meter en voor het EAG een vaste afstand van 200 meter. Basisnetroutes kennen (nog) geen gifwolkaandachtsgebieden (GAG) in het Bkl. Echter wanneer deze wel worden toegewezen zullen deze naar verwachting begrenst worden op circa 300 meter.

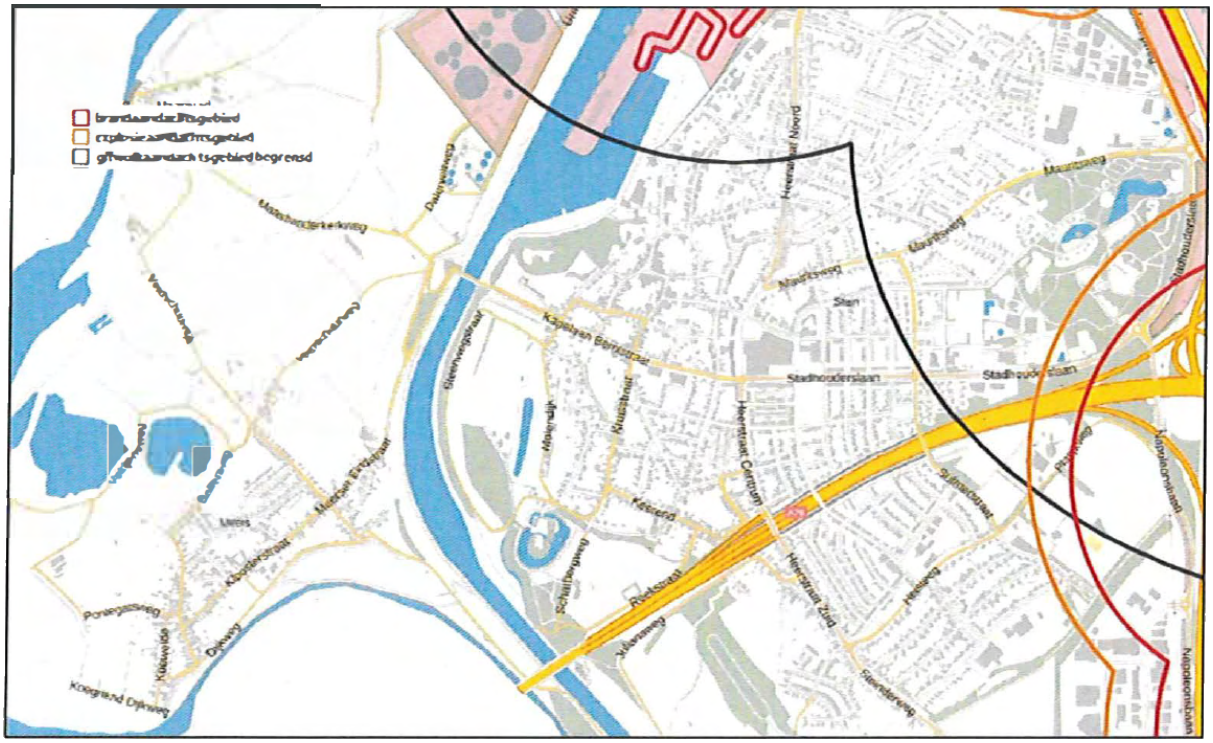
Aangetoond is dat het plangebied op enkele kilometers afstand is gelegen van de basisnetroutes voor weg en spoor en daarmee niet is gelegen binnen een toekomstig BAG, EAG en/of GAG. Hetzelfde geldt voor de Maascorridor: deze ligt op meer dan 300 meter afstand van het plangebied en daarmee zal het toekomstig

BAG, EAG en/of GAG niet tot over de plangrens reiken.

Voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen moeten, conform bijlage 7 onderdeel D van het Bkl de aandachtsgebieden berekend worden. De omvang van de aandachtsgebieden zijn nog niet bekend. Echter gelet op de grote ruimtelijke scheiding kan op voorhand worden geconcludeerd dat het plangebied ruimschoots buiten de (mogelijke) aandachtsgebieden van buisleidingen is gelegen.

Een bovengrondse propaantank krijgt, conform bijlage 7 onderdeel A van het Bkl, een vast BAG en een EAG, afhankelijk van de inhoud van de tank en het aantal verladingen per jaar. De maximale reikwijdte van de aandachtsgebieden voor een bovengrondse propaantank is 160 meter. Uit voorgaande uiteenzetting blijkt dat het plangebied op meer dan 160 meter afstand is gelegen van de propaantank en daarmee niet is gelegen binnen een toekomstig BAG en/of EAG.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 1.000 meter van de site Chemelot. Uit figuur 3.4 blijkt dat het plangebied buiten het voorlopige berekende EAG, het berekende BAG en het beleidsmatig begrensde GAG van 1,5 kilometer (zwarte lijn) is gelegen (artikel 5.12 lid 4 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)). De berekende aandachtsgebieden hebben momenteel nog geen rechtskracht en zijn enkel ter illustratie opgenomen.



Ligging voorlopige aandachtsgebieden site Chemelot t.o. v. het plan Veldschuurdijk ongenummerd te Meers.

5.5.8 Resultaten en conclusies externe veiligheid

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

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

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten

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

6.1 Archeologie en cultuurhistorie

6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

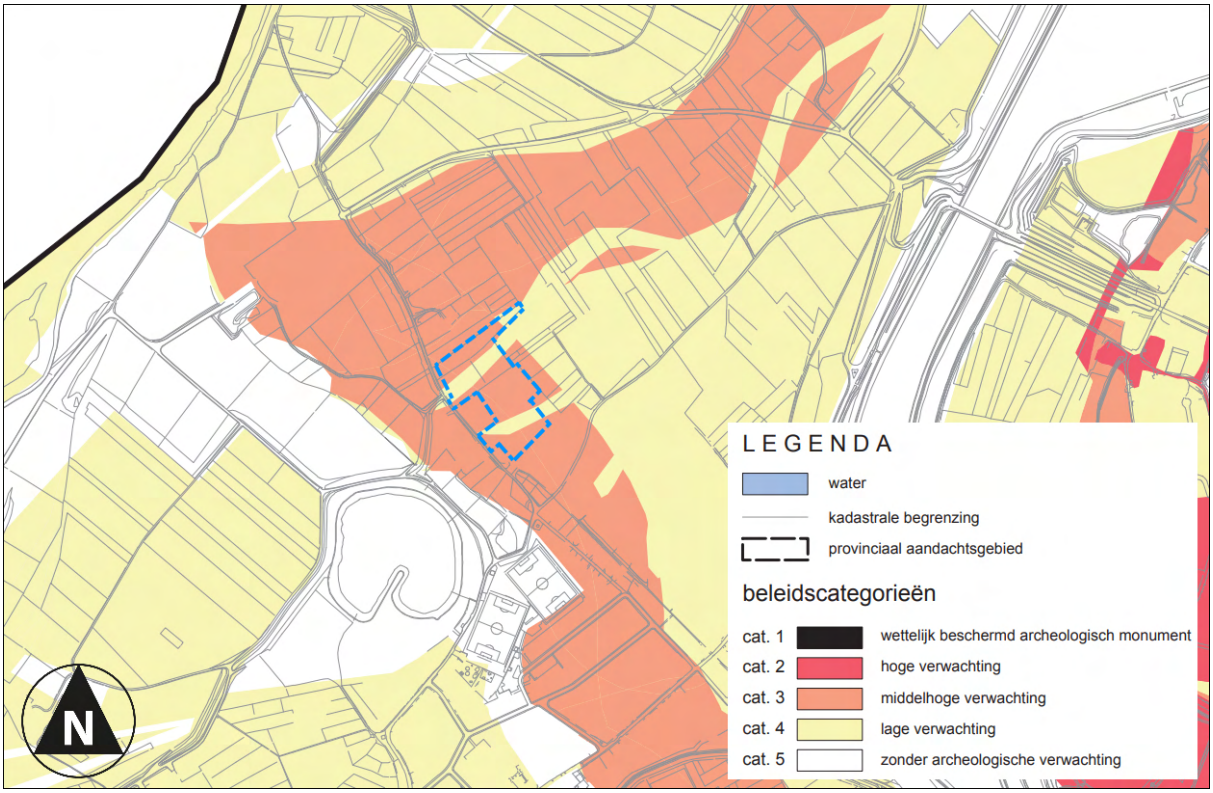
Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningenstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden en bestemmingsplan 'Erfgoed Stein'

De gemeente Stein beschikt over een archeologische beleidskaart (geactualiseerd in 2019). De archeologische verwachtingswaarden zijn vertaald in het ter plekke van onderhavig facetbestemmingsplan 'Erfgoed Stein'. Binnen het plangebied is deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting'. Voor gronden met deze aanduiding dient archeologisch onderzoek te worden verricht als het verstoringsoppervlak van de bodemingreep groter is dan 2.500 m² of de diepte van de bodemingreep groter is dan 40 cm. Buiten deze aanduiding is binnen het plangebied sprake van een lage verwachtingswaarde waarvoor geen ondergrenzen zijn vastgesteld.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg met aanduiding plangebied

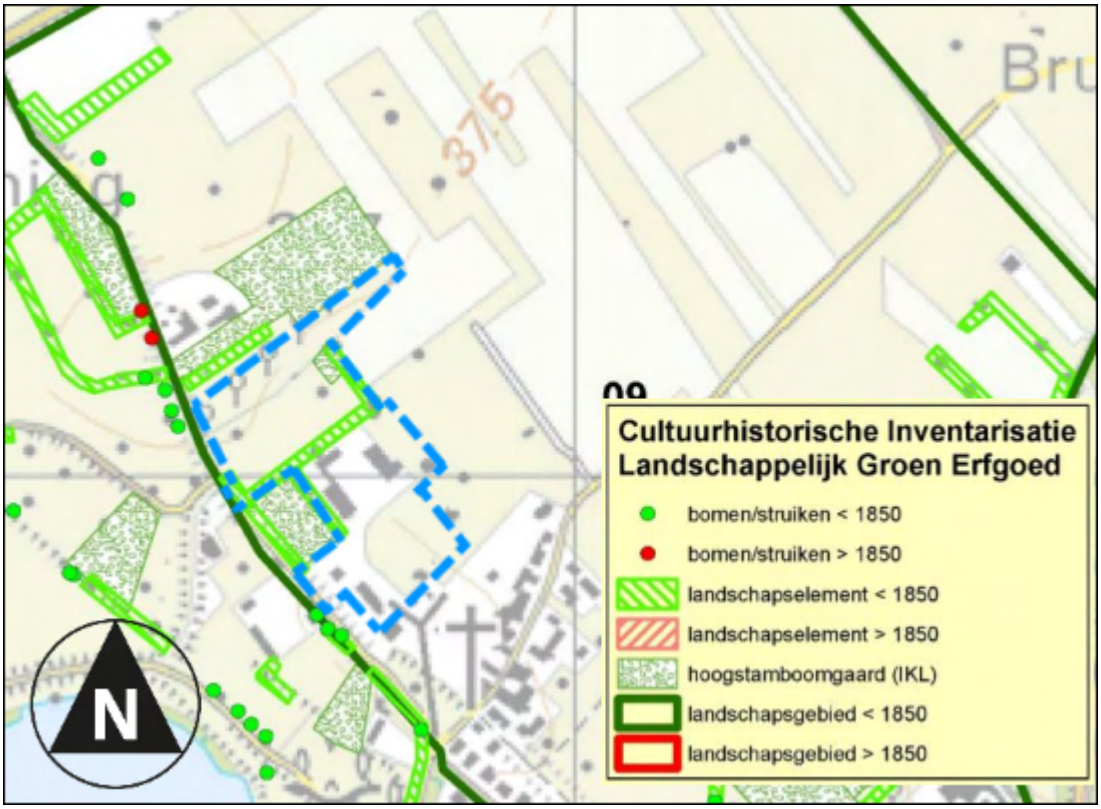
In voorliggend voornemen is beperkt sprake van bodemverstorende werkzaamheden. Naast de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing met op dezelfde plek herbouw van een sanitairgebouw zijn verder geen verstorende activiteiten aan de orde. In totaal wordt 590 m² aan bebouwing gesloopt. Ter plekke van de gesloopte bebouwing wordt een sanitairgebouw van ongeveer 84 m² gerealiseerd. Het verstoringsoppervlak blijft daarmee ruim onder de 2.500 m², zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Erggoed Stein'. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11. In de praktijk dienen meldingen gedaan te worden bij de gemeente Stein die verantwoordelijk is voor het archeologische beleid.

6.1.3 Cultuurhistorie

De gemeente Stein heeft op 21 maart 2019 het ‘Erfgoedbeleid 2019’ vastgesteld. Dit beleid heeft betrekking op de aspecten nederzettingsstructuren, gebouwen, klein gebouwd erfgoed, groen- en landschap, infrastructuur en archeologie.

Uit de inventarisatie van dit erfgoedbeleid blijkt dat het plangebied ligt in een zeer waardevol kleinschalig uiterwaardenlandschap met oude meidoornheggen en hoogstamboomgaarden waarvan de structuren teruggaan tot voor 1850. De heggen bestaan uit eenstijlige meidoorn met verspreid hondsroos, beklierde hondsroos, beklierde heggenroos, gewone vlier, wilde kardinaalsmuts, es (deels met vlechtwerk), gladde iep en opgaande zomereik.



Uitsnede kaart Cultuurhistorische inventarisatie landschappelijk groen erfgoed

Deze landschapselementen zijn in het facetbestemmingsplan 'Erfgoed Stein' met de dubbelbestemming 'Waarde - Historisch groen en landschap' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groenelement', 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groengebied' en 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groenobject'.

Ten behoeve van het landschappelijk inpassingsplan wordt rekening gehouden met deze elementen en waar nodig versterkt. Inhoudelijk wordt dan ook verder verwezen naar paragraaf 6.5.4 (Landschappelijk Inpassingsplan).

6.1.4 Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.2 Kabels en leidingen

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

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

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.3 Verkeer en parkeren

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

6.3.1 Verkeersstructuur

Voorliggend voornemen voorziet in het realiseren van een kampeerterrein met 25 plaatsen. Op basis van de publicatie 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren' kan de verkeersgenererende werking van het het voornemen worden bepaald. Per standplaats wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 0,4 bewegingen per etmaal. In totaal wordt kan worden uitgegaan van een toename van 10 verkeersbewegingen per etmaal door voorliggend voornemen. Daarbij aangetekend is dat de initiatiefnemers een doelgroep beoogd van ook langeafstandwandelaars en -fietsers die na één nacht verder trekken langs de route langs de Maas. Hierdoor zullen de aantal bewegingen van motorvoertuigen in de praktijk lager liggen. De ontsluiting van het terrein verloopt via de bestaande inrit nabij de bedrijfswoning. De bestaande verkeersstructuur kan deze beperkte aantal verkeersbewegingen moeiteloos aan.

Daarbij moet nog in overweging worden genomen dat op basis van de voorheen geldende agrarische bestemming in combinatie met de milieuvergunning het maximum aantal verkeersbewegingen intensiever zou kunnen zijn. Desalniettemin is de gemeente Stein zich ervan bewust dat de verkeerssituatie in Veldschuur door de smalle wegen niet altijd en overal optimaal is. Derhalve wordt een goede routing en signing onderzocht en wordt bekeken hoe om te gaan met vrachtverkeer in Veldschuur. Dit staat echter los van - en overstijgt - onderhavige ontwikkeling.

6.3.2 Parkeren

Op 25 mei 2023 is door de raad van de gemeente Stein het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Stein' vastgesteld. In dit beleidsplan is opgenomen dat aan de hand van de CROW-richtlijnen wordt bepaald welke parkeernorm bij welk gebied hoort. Hierbij is het uitgangspunt om de gemiddelde bandbreedte van het CROW te hanteren. De kern Meers behoort tot het gebied 'dorpslinten', dat tot de 'rest bebouwde kom' volgens de CROW-richtlijnen wordt gerekend.

Per standplaats wordt in de publicatie 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren' uitgegaan van een parkeerbehoefte van 1,1 tot 1,3 plaatsen per standplaats.

Omdat initiatiefnemers onder meer wandelaars en fietsers die via lange-afstandroutes langs de Maas trekken als doelgroep hebben, en deze recreanten niet met de auto met caravan komen, is in het kader van een groene uitstraling en zuinig ruimtegebruik uitgegaan van de minimale behoefte van 1,1 parkeerplaatsen per standplaats. In totaal moeten ter plekke 27,5 plaatsen worden gerealiseerd. Rond het sanitairgebouw worden, omzoomd door hagen, de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd. In het landschappelijk inpassingsplan zijn de 28 parkeerplaatsen ingetekend.

6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling,

werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

6.4.2 Provinciaalbeleid

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

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

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders, in dit geval het Waterschap Limburg (Voorheen Waterschap Roer en Overmaas). Alle aanvragen worden afgehandeld via één loket, het zogenaamde watertoetsloket.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het ‘meldformulier watertoets’ kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

6.4.4 Afvalwater en hemelwater

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

Afvalwater

Ten opzichte van de afvoer van afvalwater vinden geen wijzigingen plaats. De kampeerplaatsen krijgen geen eigen aansluiting voor het afvoeren van afvalwater. Wel wordt een sanitairgebouw gerealiseerd ten behoeve van de kampeerplaatsen. Het afvalwater zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Stein. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater

De enige nieuwe bebouwing is het te realiseren sanitairgebouw. Deze wordt gerealiseerd ter plekke van de te slopen bebouwing. In totaal wordt 590 m² gesloopt, het beoogde sanitairgebouw heeft een oppervlakte van 72

m². Concreet is sprake van een afname van verharding.

Bij nieuwbouw dient 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Door de beperkte oppervlakte van de bebouwing is het aanleggen van een (grootschalige) hemelwaterinfiltratievoorziening niet noodzakelijk. De beste optie is dat hemelwater vallend op de nieuwe dakverharding oppervlakkig wordt afgevoerd waarna het via de omliggende weilanden kan infiltreren in de bodem.

De beoogde ontsluitingsweg naar de kampeerplaatsen wordt uitgevoerd als halfverharding. Hemelwater vallend op deze halfverharding kan rechtstreeks infiltreren in de bodem.

De kampeerplaatsen liggen in de bestaande weide; de plaatsen zelf worden vanwege het groene en landschappelijke karakter van de beoogde camping niet verhard.

6.4.5 Conclusie

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

6.5 Natuur en landschap

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

6.5.1 Kernkwaliteiten

Kernkwaliteit reliëf

De basis van het landschap en van de drie landschapstypen wordt gevormd door het reliëf. De rijkdom aan reliëf in Zuid-Limburg is het gevolg van de insnijding van de Maas en de vorming van Maasterrassen door een stijgende bodem én de daaropvolgende versnijding van aanliggende met löss bedekte vlakke landschappen door beken (Geul, Gulp, Geleenbeek, Roode Beek, Worm Jeker en Voer). Op deze manier is de driedeling van het hooggelegen plateau, de tussenliggende helling en het lage dal ontstaan.

Een helling vormt de overgang tussen het hoge plateau en het lage dal. In het type helling is er een onderscheid tussen een steile (>8°) en een flauwe hellingen (1°-4°). Steile hellingen zijn voornamelijk te vinden aan de plateaurand terwijl flauwe hellingen vaak op de grens van het dal liggen. Het dal is het laagste deel in het landschap en vormt het vertakte natuurlijke afwateringssysteem van het landschap. Watervoerende dalen hebben een vlakke dalbodem waarin de beek of rivier stroomt. Niet-watervoerende dalen, oftewel droogdalen, voeren slechts incidenteel water af.

Het plangebied ligt in het oorspronkelijk vlakke dalbodem van het Maasdal. Ten behoeve van het beschermen tegen de overstromingen zijn ter plekke dijken aangelegd rond en tussen de dorpen in het Maasdal. Deze dijken, samen met de door de werkzaamheden van de Grensmaas ontstaande waterplassen, zijn de belangrijkste vormen van reliëf. De weg 'Veldschuurdijk' ligt op een dijk en steekt bijna 2 meter boven het omliggende maaiveld uit. Ten behoeve van voorliggend plan is geen sprake van het wijzigen van het reliëf. Van een aantasting van deze kernkwaliteit is geen sprake.



Uitsnede kaart kernkwaliteit reliëf

Kernkwaliteit contrast tussen open-besloten

Het contrast tussen de openheid en beslotenheid van het landschap in Zuid-Limburg is in de basis bepaald door het reliëf.

Het hoogteverschil tussen het hooggelegen plateau en het lage dal zorgt voor een scala aan verschillende zichtwerkingen. Doordat het plateau relatief vlak ligt en grootschalig ontgonnen is, heeft dit samen met de verschillende ruilverkavelingen tot het huidige open beeld geleid. De contrasten tussen de weidse openheid van de glooiende hoge plateaus enerzijds en intieme ruimtes op de steile hellingen of in de dalbodems anderzijds vormen een afwisselend landschapsbeeld. Van invloed op de openheid in het landschap is ook de aanwezigheid van opgaande elementen zoals bomen en heggen. Deze spelen een belangrijke rol in het begrenzen van zichten.

De helling vormt het kader van het plateau en de begrenzing van het dal. De aanwezigheid van dichte opgaande beplanting zoals hellingbossen of graften geven steile hellingen een besloten karakter ter plekke. Op de flauwe hellingen, waar landbouw plaatsvindt, is door het halfopen karakter vanzelfsprekend een breder zicht richting het dal mogelijk.

Rond het plangebied is sprake van een besloten landschap. Dit wordt veroorzaakt door het reliëf (Veldschuurdijk) langs het plangebied en de vele landschapselementen (hagen, houtsingels, hoogstamfruitboomgaarden en solitaire bomen) en bebouwing binnen en direct rond het plangebied. Door voorliggend plan is geen sprake van het aantasten van het schaalcontrast, mede door de vele landschapselementen.



Uitsnede kaart kernkwaliteit contrast open-besloten

Kernkwaliteit cultuurhistorie

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kent een lange bewoningsgeschiedenis die teruggaat tot de prehistorie. In het landschap zijn de verschillende relicten en elementen een tastbare herinnering aan verschillende fases in de geschiedenis van dit heuvellandschap. De fasen in de geschiedenis hangen nauw samen met het reliëf en het natuurlijke landschap. In combinatie met het groene karakter vormt cultuurhistorie de huidige aanblik van het pittoreske landschap.

Hellingen vergden meer moeite om bruikbaar te worden gemaakt voor de mens. Flauwe hellingen zijn door de kap van het bosgeschikt gemaakt voor landbouw terwijl de steile hellingen deels onontgonnen zijn gebleven en functioneerden als houtopslag of graasgebieden. Met de ontginning van het plateau vormden zich langzaam maar zeker steeds meer holle wegen in de helling.

Het dal vormt de basis van de bewoningsgeschiedenis van Zuid-Limburg. De vroegste nederzettingen zijn ontstaan op smalle hoger gelegen zones tussen dalbodem en helling. De nabijheid van water voor hooiland en vruchtbare akkergrond onderaan de helling vormden een ideale vestigingsplek. In het dal vindt men veruit de oudste elementen van het Zuid-Limburgse cultuurlandschap. Wegen- en nederzettingspatronen ontstonden evenwijdig aan de waterloop.

Het plangebied ligt in een gebied met verkavelingspatroon van bouwlanden van voor 1500, afgewisseld met graslanden richting de oude kern van Meers. Een aantal wegen is terug te voeren als cultuurhistorisch element uit de periode 1815 - 1910. De bebouwing binnen en direct rond het plangebied is van latere datum en is heeft nauwelijks tot geen cultuurhistorische waarden.

Door voorliggend plan is derhalve geen sprake van het aantasten van oude cultuurhistorische elementen. Op basis van het Facetbestemmingsplan 'Erfgoed Stein' (zie paragraaf 2.4.3) zijn enkele omliggende landschapselementen beschermd. Deze elementen vormen dan ook de basis voor het inpassen van de kampeerplaatsen. Verder wordt beoogd de kampeerplaatsen in te passen door het terrein vorm te geven als een hoogstamfruitgaard, passend rond de kernen. Voorliggende ontwikkeling is derhalve cultuurhistorische verantwoord en versterkt de cultuurhistorische waarden ter plekke.



Uitsnede kaart kernkwaliteit cultuurhistorie

Kernkwaliteit groen karakter

Waar het reliëf de abiotische, oftewel, de niet-levende ondergrond is van het landschap, vormt de kernkwaliteit groen karakter de biotische, oftewel de levende laag in het landschap.

Het groene karakter van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is een combinatie van natuurlijke invloeden van flora en fauna en menselijke activiteit sinds de prehistorie. Het groene karakter is hierbij niet alleen belangrijk voor de ecologie van het landschap maar heeft ook een visueel aspect.

In het verleden was het gehele landschap bedekt met bos. De mens vestigde zich in het begin vooral langs de beken, maar verplaatste zich in de loop der tijd steeds meer richting plateaus.

In dit landschapstype is het belangrijk onderscheid te maken tussen steile en flauwe hellingen. Steile hellingen zijn ongeschikt voor ontginning en daardoor voor een groot gedeelte bedekt met bos. Flauwe hellingen zijn geschikt gemaakt voor landbouw door het kappen van het bos, het beplanten van graften en het planten van heggen. Het onderscheid tussen de warme zuidhelling en de relatief koude noordhelling speelt ook een rol in het groene aanzien van het hellinggebied.

Het groene beeld van het dal wordt bepaald door verdichte begeleidende beplanting langs de beekloop en op de steilranden. Het groene karakter wordt sterk beïnvloed door de vochtigheid van de bodem en de oriëntatie van de waterloop. Het gebied tussen deze groene verdichting is, door het vochtige karakter en het gebruik als weidegebied, grotendeels vrij van opgaande beplanting op enkele populierenproductiebosjes na.

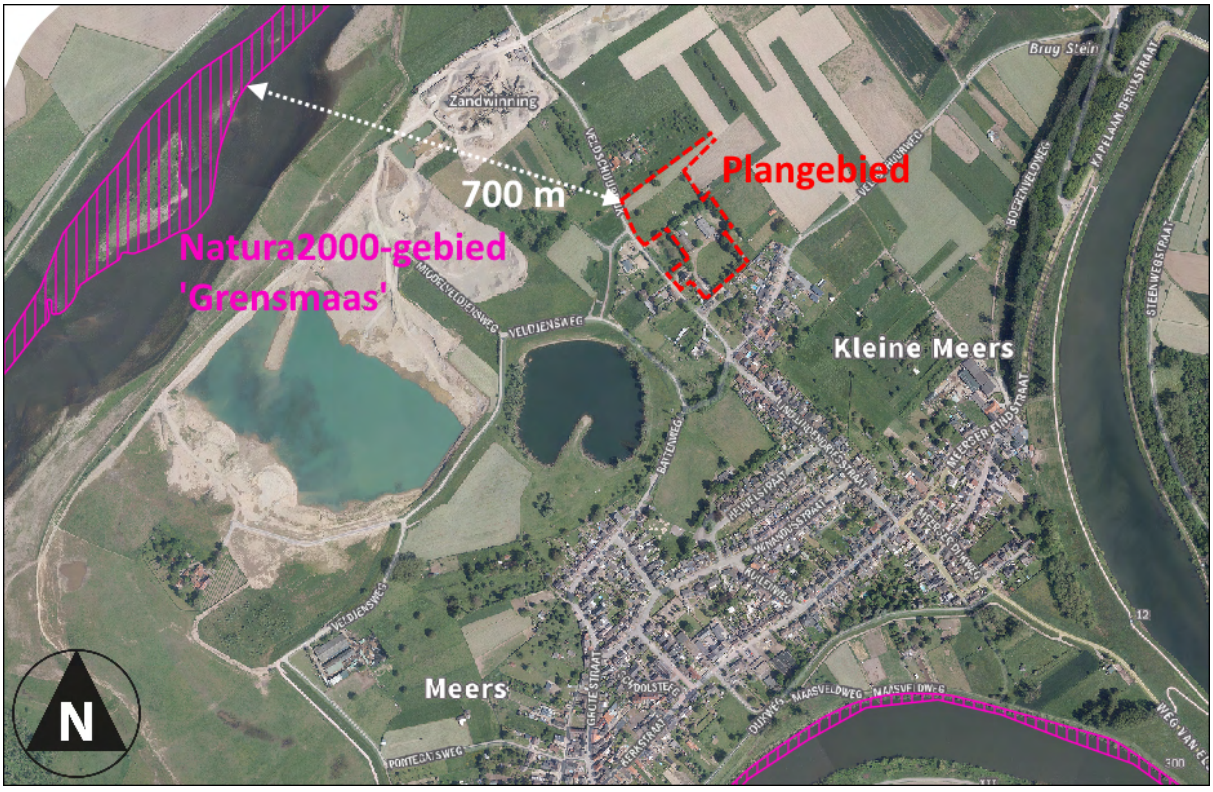
Rond het plangebied is sprake van vele landschapselementen (hagen, houtsingels, solitaire bomen en hoogstamfruitboomgaarden). Deze geven het plangebied een groen karakter. Ten behoeve van voorliggend plan wordt door de sloop van enkele gebouwen en het verder inpassen van de kampeerplaatsen het groene karakter verder versterkt.



Uitsnede kaart kernkwaliteit groen karakter

6.5.2 Natura2000

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



Uitsnede kaart 'Natura2000' met ligging plangebied

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op ongeveer 700 meter gelegen gebied ‘Grensmaas’. In het Grensmaasgebied vindt op grote schaal natuurontwikkeling plaats in het kader van het gelijknamige

Grensmaasproject, dat naast de vorming van nieuwe natuur ook hoogwaterbestrijding en grindwinning beoogt. Na voltooiing van de werkzaamheden kan hier een gevarieerd landschap ontstaan met voedselrijke plassen, ruigten, graslanden en rivierbossen.

Gelet op de aard van onderhavig planvoornemen, namelijk het omvormen van het bestaande agrarisch bedrijf naar een recreatiebedrijf, heeft overwegend positieve effecten. De bestaande dierhuisvesting (runderen) wordt gestaakt. Tevens wordt het terrein landschappelijk ingepast voor een meer groenere uitstraling. Bijkomend voordeel is dat de beoogde beplanting kansen biedt voor flora en fauna.

In mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen welke een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben. Het PAS mag immers niet meer gebruikt worden als basis voor toestemmingverlening voor activiteiten en plannen die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie.

Met inachtneming van deze problematiek heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een 'Factsheet Woningbouwplannen, stikstof en Natura 2000-gebieden' geïntroduceerd. In dit rapport wordt aangegeven dat ook bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden beoordeeld of de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen significant negatieve effecten zouden kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied.

Tevens wordt (bijvoorbeeld) aangegeven dat (kleinschalige) plannen kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan, dient een voortoets te worden uitgevoerd. In een voortoets moet de vraag beantwoord worden of op grond van objectieve gegevens op voorhand kan worden uitgesloten dat een plan of project op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten significant negatieve effectenkan hebben op gevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Of er sprake is van significant negatieve effecten hangt onder andere af van de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden en de vraag welke gevolgen de toename van de stikstofdepositie heeft voor het bereiken van de instandhoudingsdoelen.

Ten behoeve van voorliggend voornemen is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de sloopfase van de bestaande bebouwing, de realisatiefase van nieuwe bebouwing en de gebruiksfase. De rapportage van het stikstofonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4.

De depositie bedraagt 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar.

Door deze positieve effecten alsmede de ruime afstand tot het onderhavig plangebied vormt dit Natura2000-gebied geen belemmeringen.

6.5.3 Flora en fauna

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

Er geldt een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten. Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en

hun directe leefomgeving.

Omdat de bouwtechnische staat van de te slopen schuur bebouwing matig is, kan niet worden uitgesloten dat ter plekke (beschermde) flora en fauna voorkomen. Tevens is het mogelijk dat in het weiland beschermde soorten aanwezig zijn. Derhalve is een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage is bijgevoegd als Bijlage 5. Ten aanzien van de quickscan zijn de volgende conclusies gedaan:

- Effecten op beschermde vaatplanten zijn op voorhand uit te sluiten. Er zijn geen geschikte groeiomstandigheden aanwezig in welke omstandigheden deze soorten groeien;
- Effecten op broedvogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten) zijn op voorhand uit te sluiten. Er zijn geen geschikte nestlocaties aanwezig die als zodanig dienst kunnen doen;
- Effecten op algemeen voorkomende soorten broedvogels die in de nabijheid van het gebied kunnen broeden zijn te voorkomen door de werkzaamheden uit te voeren buiten de broedperiode (dus buiten de periode half maart-half juli);
- Effecten op het leefgebied van steenuil (qua oppervlakte en aantasting van kleine elementen) treden geheel niet op. De soort is makkelijk in staat zich in dit gebied te handhaven, vanwege hun aanpassingsvermogen en vanwege het feit dat daar nu ook al bedrijvigheid is van bewoners;
- Effecten op beschermde soorten grondgebonden zoogdieren zijn geheel uit te sluiten. De onderzoekslocatie herbergt geen verblijf- of foerageerplaatsen voor deze soorten. Daarmee treden er geen overtredingen van verbodsbepalingen op van de Wet natuurbescherming;
- Effecten op beschermde soorten amfibieën, vissen, dagvlinders, libellen, reptielen en andere ongewervelden treden geheel niet op, omdat er geen optimaal habitat ontwikkeld is;
- Op- en rondom het perceel zullen enkele vleermuizen voor een korte periode kunnen jagen. Essentieel foerageergebied is geheel niet aanwezig. Hiervoor is er geen optimale struiken en bomenvegetatie aanwezig. Er is ook geen sprake van aantasting van primair vliegroute, omdat deze niet aanwezig is op de locatie door het ontbreken van een opgaande bomenstructuur. Op de locatie zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen in bomen en bebouwing aanwezig, omdat deze niet aanwezig zijn. Nader onderzoek naar het gebruik van de planlocatie door vleermuizen is geheel niet noodzakelijk. Overtredingen van verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming treden dan ook niet op.

In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zoals beoogd.

6.5.4 Inpassingsplan

In het kader van voorliggende planontwikkeling is een landschapsplan vervaardigd. Het volledige plan is bijgevoegd als Bijlage 6.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan Veldschuurdijk ong. te Meers

Binnen het plangebied zijn zeer waardevolle kleinschalige landschapselementen aanwezig, welke zijn vastgelegd in het facetbestemmingsplan 'Erfgoed Stein'. Deze elementen worden in het landschappelijk inpassingsplan overgenomen, zodat deze waardevolle groenstructuren bewaard en waar zo nodig versterkt worden. De aanvullende beplanting, zoals opgenomen in dit plan, dient aan te sluiten aan deze groenstructuren.

Een gedeelte van de bedrijfsbebouwing ter plaatse, met een totale oppervlakte van ongeveer 590 m², wordt gesloopt. Deze bebouwing verkeert in mindere bouwkundige staat en is niet (meer) passend bij het beoogde gebruik. De bebouwing heeft geen monumentale status en draagt dus niet bij aan de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten ter plekke.

Het volledige kampeerterrein wordt omsloten door beplanting. Aan de oostzijde, tussen het (huidige) agrarische bouwvlak en het beoogde kampeerterrein is reeds een robuuste houtsingel aanwezig. Deze singel is als groenelement opgenomen in het facetbestemmingsplan 'Erfgoed Stein'. Aan de noordwestzijde en langs de Veldschuurdijk is momenteel geen beplanting aanwezig. Voor een goede robuuste inpassing worden langs deze perceelsgrenzen een doorschietende veekerende gemengde haag opgenomen van een gemengd inheems sortiment. Deze haag biedt, in combinatie met de aan te planten fruitbomen op het kampeerterrein zelf, en het feit dat de kampeerplaatsen niet tot aan de dijk liggen, dat vanaf de Veldschuurdijk het zicht op de kampeerplaatsen wordt afgeschermd. Tevens is hiermee de privacy van de kampeergasten gewaarborgd.

Ter plekke van het kampeerterrein zijn enkele fruitbomen aanwezig. Voor een groene en landschappelijke uitstraling van het kampeerterrein en het idee van het kamperen in een hoogstamfruitgaard, wordt in een strak raster nieuwe fruitbomen aangeplant. In combinatie met de bestaande beplanting zorgen de bomen ervoor dat de kampeerplaatsen goed zijn ingepast. In totaal wordt 22 bomen aangeplant.

Nabij de entree van het kampeerterrein, nabij het beoogde sanitairgebouw, worden in totaal 28 parkeerplaatsen beoogd ten behoeve van de kampeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden, net als de

kampeerplaatsen, landschappelijk ingepast met een haag.

Gemeentelijke Adviescommissie

Het plan is door de Gemeentelijke Adviescommissie getoetst aan de kadernota ruimtelijke kwaliteit Zuid-Limburg en Visie Welstandsbeleid district Stein, het gemeentelijke erfgoedbeleid en de Erfgoedwet.

Het plan is gelegen in het deelgebied Meers, woonbuurten en valt onder het welstandsniveau 2 (Potentieel welstandsgebied).

Erfgoed Stein, Historisch groen en landschap

De gronden op onderhavig perceel zijn volgens het bestemmingsplan Erfgoed Stein aangewezen met de bestemming 'Waarde - Historisch groen en landschap'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en versterken van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, meer in het bijzonder voor:

a. een historisch waardevol natuur- of cultuurlandschap ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groengebied';
b. historisch waardevolle groenelementen en groenstructuren (o.a. houtwallen, bomenlanen, bos(restanten), (restanten van) boomgaarden en huisweiden, begraafplaatsen, park- en tuinaanleggen) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groenelement';
c. historisch waardevolle groenobjecten (o.a. bomen, hagen, struiken en andere beplanting) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groenobject'.

Het plan is op 29 november 2023 beoordeeld door de Gemeentelijke Adviescommissie. De Gemeentelijke Adviescommissie acht het voorgelegde plan aanvaardbaar. De Gemeentelijke adviescommissie wil nog enkele aanbevelingen meegeven:

- Op de plantekening de aanduiding struweelhaag wordt vervangen door een gemengde haag; de aanduiding op de plantekening en in de plantlijst moet op elkaar worden afgestemd;
- Geadviseerd wordt om de fruitbomen, zoals de zoete kers, peer, appel en pruimen te vervangen door notenbomen en\of kastanjebomen. Dit om te voorkomen dat de campergasten overlast kunnen krijgen van afgevallen rottend fruit en\of ongewenste insecten (wespen, etc) die op het vallend fruit afkomen. Daarbij blijven pruimenbomen klein;
- Er dient afstemming te nog gebeuren voor het vluchten en bereikbaarheid bij calamiteiten in het kader van brandveiligheid en ander hulpdiensten.

Voorliggende aanbevelingen zijn in het landschappelijk inpassingsplan verwerkt. Tevens is het plan ter advies voorgelegd aan de brandweer. Deze reactie is opgenomen in 9.2.4.

6.6 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

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

7.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

De gemeente Stein heeft met initiatiefnemer een (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst gesloten. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

7.2 Planschade

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

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een

planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan.

In de met de gemeente Stein gesloten (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst is tevens het verhaal van planschade opgenomen. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer hecht veel waarde aan communicatie met de omgeving. In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is een omgevingsdialoog gevoerd en hebben meerdere overlegmomenten met de directe buren en de overige buurtbewoners plaatsgevonden. Initiatiefnemer heeft de omgeving dan ook actief betrokken bij zijn plannen.

7.3.1 Omgevingsdialoogomwonenden

Op 20 september 2023 is een brief (zie Bijlage 7) met de plannen bezorgd bij alle aanwonenden van het terrein, dat wil zeggen aan de aanwonenden aan de gehele Veldschuurdijk en Veldschuurweg. Op deze brief zijn geen offiële reacties binnengekomen.

Vervolgens zijn de plannen informeel besproken op 23 september 2023 tijdens een burenbijeenkomst. De reacties van de buurtgenoten was overwegend positief en enthousiast. De enige aanmerking die werd gemaakt, is dat het aanrijden door de Veldschuurweg wel als een mogelijk struikelblok wordt gezien. De weg is erg smal waardoor er moeizaam gepasseerd kan worden. Daarbij rijden hier vaak agrarische voertuigen en die gaan niet aan de kant. Dit vraagt nogal wat van degene die moet manoeuvreren.

De initiatiefnemer neemt deze reactie mee in de plannen door duidelijke aan-/ af-rijroutes aan te geven en te markeren, hetgeen moet leiden tot duidelijke verkeersstromen, zie verder paragraaf 6.3.1.

7.3.2 Omgevingsdialoogbedrijfslocatiel'Ortye

Tevens is door initiatiefnemer op 5 oktober 2023 een overleg gevoerd met de uitvoerder van de bedrijfslocatie l'Ortye.

In dit gesprek zijn de plannen voorgelegd en deze zijn door l'Ortye ook positief ontvangen. Volgens hen is er vanuit l'Ortye geen bezwaar tegen de ontwikkelingen.

Vervolgens is ook nog even gesproken over de toekomst van l'Ortye op de huidige locatie (en het bijbehorende lawaai in de werkuren). Naar verwachting zal de groeve in gebruik blijven tot eind 2024/ midden 2025. Dan zijn de aanwezige voorraden aan grof materiaal op en het zou onwaarschijnlijk zijn om grondstoffen vanaf een andere locatie naar Meers aan te voeren. De vergunning loopt nog vele jaren, doch vanuit de bedrijfsvoering is het onwaarschijnlijk dat de werkzaamheden na het opraken van de aanwezige grondstoffen voorgezet worden. Er wordt door l'Ortye gezocht naar een andere locatie.

Hoofdstuk 8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Veldschuurdijk ong. te Meers' van de gemeente Stein bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt gedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

8.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden bezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

8.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels

o Begrippen

o Wijze van meten

- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

o Bestemmingen

o Voorlopige bestemmingen

o Uit te werken bestemmingen

o Dubbelbestemmingen

- Hoofdstuk 3: Algemene regels

o Anti-dubbeltelregel

o Algemene bouwregels

o Algemene gebruiksregels

o Algemene aanduidingsregels

o Algemene afwijkingssregels

o Algemene wijzigingsregels

o Verwezelijking in de naaste toekomst

o Algemene procedureregels

o Overige regels

- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

o Overgangsrecht

o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Hierbij zijn de regels van het bestemmingsplan ‘Grensmaas 2016' als uitgangspunt genomen.

8.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000 en digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een

tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties.

9.2.1 Provincie Limburg

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u in het plan onderstaande opmerkingen adequaat verwerkt, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

De opmerkingen betreffen de volgende aspecten:

Landschap

Het plangebied is gelegen binnen de groenblauwe mantel. Zoals bepaald in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Limburg 2021 hebben Gemeenten een 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.

In de vigerende Omgevingsverordening Limburg van 2014 wordt het plangebied (nog) aangeduid als Bronsgroene landschapszone. Conform artikel 2.7.2 van deze Omgevingsverordening dient het plan een beschrijving te bevatten van de kernkwaliteiten in het plangebied, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Een nadere uitwerking van de kernkwaliteiten (zijnde het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf) is opgenomen in het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg (https://www.handvatnationaallandschap.nl/handvat-viewer/). Verder kan ook gebruik worden gemaakt van Atlas Limburg (https://portal.prvlimburg.nl/viewer) en de website https://topotijdreis.nl (in het kader van de historische ontwikkeling van het plangebied en de omgeving ten aanzien van de kernkwaliteit cultuurhistorisch erfgoed).

Wij verzoeken u de motivering conform artikel 2.7.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 toe te voegen in de toelichting van het plan (onder 4.2 Provinciaal beleid) en de analyse inzake kernkwaliteiten tevens te betrekken bij (de verdere uitwerking van) het landschappelijk inpassingsplan.

Vrijetijdseconomie

In de toelichting van het plan ontbreekt bij het onderdeel 'Provinciaal beleid' (paragraaf 4.2) een inhoudelijke beschrijving van het provinciaal beleid en de regels voor vrijetijdseconomie zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg en de Omgevingsverordening Limburg (2014). Ook ontbreekt de motivering zoals bepaald in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (artikel 2.4.6 lid 3 en 4). Wij verzoeken u deze motivering toe te voegen in de toelichting (onder 4.2 Provinciaal beleid).

Verder wordt de beoogde ontwikkeling passend en goed geacht voor deze locatie uit oogpunt van de gewenste lokale en regionale toeristisch-recreatieve structuur. Wel verzoeken wij om in de toelichting expliciet op te nemen dat het initiatief beoogd is als nevenactiviteit en dat er geen doorgroei wordt voorzien.

Tot slot verzoeken wij u om, conform toelichting, in de regels (hoofdstuk 2, artikel 3) te specificeren dat:

- enkel niet-plaatsgebonden kampeermiddelen worden toegestaan;
- enkel seizoenskamperen wordt toegestaan.

In het advies van de ambtelijke themagroep Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg is dit ook reeds als verzoek opgenomen.

Water

Gelet op de locatie van het plangebied verzoeken wij u om in het plan de afstemming met Waterschap Limburg en/of Rijkswaterstaat te borgen.

Bovenstaande punten zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

9.2.2 Waterschap Limburg

Vanuit het Waterschap Limburg is gereageerd dat het plan er goed uitziet, al het hemelwater blijft binnen het plangebied. Een aandachtspunt is dat bij de aanplant van bomen tegen en nabij de waterkering. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van de kampeerplaats dient via vergunningen@waterschaplimburg.nl contact te worden opgenomen wat mag of niet mag. Daarnaast ligt het plan binnen het bergend regime van Rijkswaterstaat en tevens binnen de groen blauwe mantel van de Provincie. Neem hier contact mee op.

9.2.3 Rijkswaterstaat

De locatie is gelegen in het waterbergend rivierbed. Dit is correct weergegeven op de verbeelding en in de regels. Uit de gegevens van Rijkswaterstaat blijkt dat de initiatiefnemer nog geen nieuwe watervergunning voor de voorgenomen activiteiten heeft aangevraagd.

Wellicht ten overvloede wil ik erop wijzen dat de initiatiefnemer een watervergunning dient aan te vragen bij Rijkswaterstaat. Ik verzoek u de initiatiefnemer hierop te wijzen.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de aanleg van de kampeerplaatsen wordt deze watervergunning aangevraagd.

9.2.4 Brandweer

Voorliggende plannen zijn voorgelegd aan de brandweer. In het kader van bereikbaarheid wenst de brandweer zo dicht mogelijk bij het incident te komen. De vraag van de brandweer is of het kampeerterrein vrij toegankelijk is en of het mogelijk is brandweervoertuig mogelijk ter plaatse van het beoogde sanitair gebouw op te stellen.

Ter plekke is bluswater beperkt voorhanden, 40 m³/u echter binnen 200 meter. Dit is acceptabel voor een brandscenario op het kampeerterrein.

Aanvrager dient rekening te houden met onderlinge afstand van (geclusterde) kampeermiddelen cf. artikel 3.25 van BGBOP. Dit i.v.m. het voorkomen van uitbreidingsgebied van brand.

Als reactie hierop is het kampeerterrein vrij toegankelijk via de entree voor de brandweer, mochten zich calamiteiten voordoen. Verder is nabij het sanitairgebouw voldoende ruimte voor een opstelplaats voor een brandweerwagen.

Op basis van artikel 3.25 van BGBOP dienen de kampeermiddelen (tenten, campers, caravans etc.) op minstens drie meter van elkaar te moeten worden geplaatst in verband met vuuroverslag. Door de ruime opzet van de plaatsen wordt ruimschoots voldaan aan deze eis.

9.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Stein heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen.

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
4. Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling

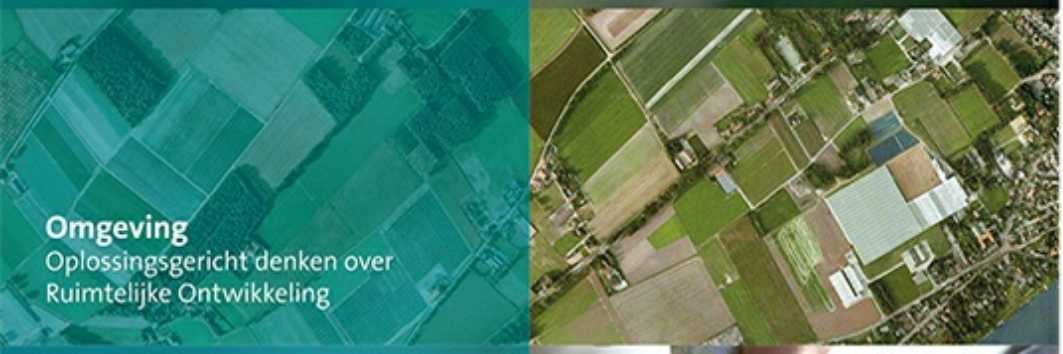
bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 28 december 2023 tot en met 8 februari 2024 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.



Onze missie:
U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!



Omgeving
Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling



Milieu
Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest



Vastgoed
Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed



Agro
Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw



Bouw
Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com