aelmans



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Ransdalerstraat 72 te Ransdaal

Gemeente Voerendaal

Bestemmingsplan

Ransdalerstraat 72 te Ransdaal

Gemeente Voerendaal

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0986.BPransdalerstr72-VG01
Projectnummer:	M11329.06
Status:	vastgesteld
Datum:	30 mei 2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling **7**

2.1 Ligging plangebied 7

2.2 Beoogde planontwikkeling 11

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten 16

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie **17**

3.1 Bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' 17

3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' 17

Hoofdstuk 4 Beleid **19**

4.1 Rijksbeleid 19

4.2 Provinciaal beleid 20

4.3 Gemeentelijk beleid 29

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten **31**

5.1 Bodem 31

5.2 Geluid 31

5.3 Milieuzonering 32

5.4 Luchtkwaliteit 34

5.5 Externe veiligheid 35

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten **39**

6.1 Archeologie 39

6.2 Kabels en leidingen 40

6.3 Verkeer en parkeren 40

6.4 Waterhuishouding 41

6.5 Natuurbescherming 43

6.6 Duurzaamheid 47

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid **49**

7.1 Grondexploitatie 49

7.2 Planschade 50

Hoofdstuk 8 Planstukken **51**

8.1 Algemeen 51

8.2 Toelichting, regels en verbeelding 51

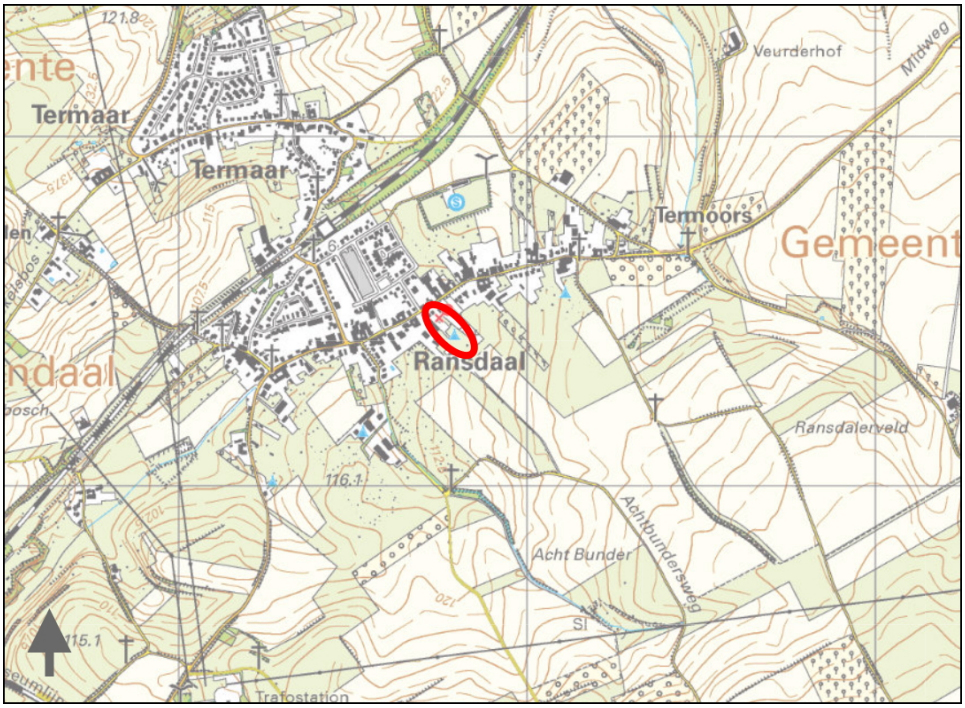
Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure **55**

9.1 Inleiding 55

9.2 Vooroverleg 55
9.3 Omgevingsdialoog 55
9.4 Inspraak 56
9.5 Formele procedure 56

Hoofdstuk 1 Inleiding

Ter plekke van de Ransdalerstraat 72 te Ransdaal is een niet meer als zodanig in gebruik zijnde agrarische bedrijfslocatie gevestigd. Onderdeel van deze bedrijfsvoering was het exploiteren van een kampeerboerderij ('boerderijcamping').



Uitsnede topografische kaart met ligging plangebied

De agrarische bedrijfsmatige activiteiten zijn reeds enkele jaren geleden gestaakt. De dochter van de agrariër heeft de wens om de kampeerboerderij ('Camping la Dolce Vita') door te ontwikkelen tot een minicamping. De afgelopen jaren is in feitelijke zin reeds een start gemaakt met deze (door)ontwikkeling van de recreatieve tak van het bedrijf.

Ten behoeve van deze bedrijfsomschakeling en -ontwikkeling dient het planologisch juridische kader te worden gewijzigd. Het college van burgemeester en wethouders van Voerendaal heeft in haar vergadering van 19 mei 2020 besloten principemedewerking te verlenen. In dit verband dient een separate postzegelbestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

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 voornemen.

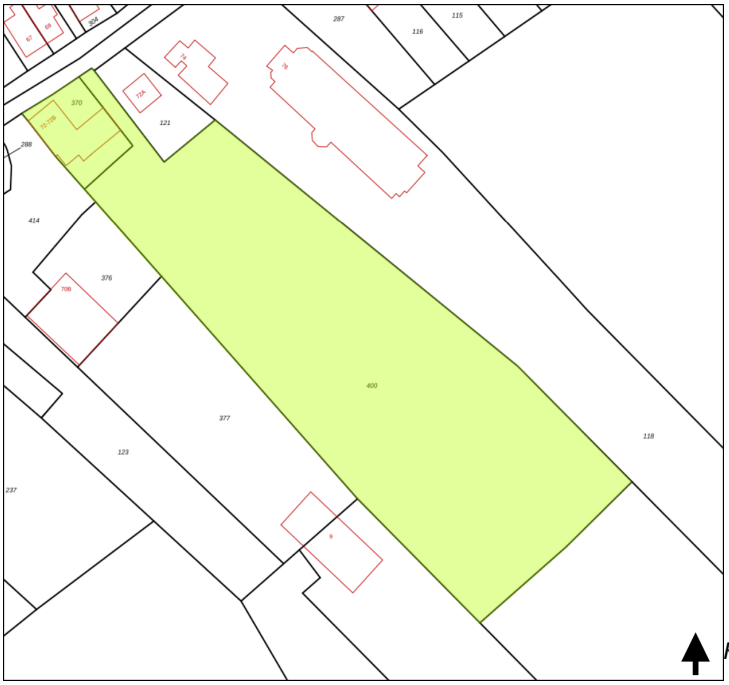
2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Ransdalerstraat 72 te (6312 AJ) Ransdaal. De locatie grenst aan de kerk en daarachter gelegen begraafplaats.



Luchtfoto met ligging plangebied

Kadastraal betreft het plangebied de percelen kadastraal bekend gemeente Voerendaal - sectie I - nummers 370 en 400.



Kadastrale kaart met plangebied

Ter plekke van het plangebied bevinden zich in de bebouwing aan de straatzijde een bedrijfswoning en twee recreatiewoningen. De bebouwing daarachter doet momenteel dienst als recreatieruimte, sanitairgebouw, en berging. Daarachter is vervolgens het bestaande kampeerterrein gelegen. Het 'middenterrein' is aangewezen voor caravanstalling.

In de bestaande situatie zijn reeds een aantal ontwikkelingen doorgevoerd die middels voorliggend bestemmingsplan worden gefaciliteerd. De hieraan voorafgaande inrichting van het plangebied ('uitgangssituatie') is schetsmatig weergegeven in onderstaande figuur.



Visualisatie uitgangssituatie

Aan de hand van de volgende luchtfoto's wordt een beeld gegeven van de situatie ter plekke van het plangebied voorafgaand aan de reeds gerealiseerde ontwikkelingen.







Luchtfoto's uitgangssituatie

De huidig bestaande situatie ter plekke van het plangebied is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

2.2.1 Aanleiding

In de bestaande situatie is een kampeerboerderij als ondergeschikte activiteit bij een gebezigde agrarische bedrijfsvoering toegestaan. Na beëindiging van de agrarische activiteiten is de kampeerboerderij voorgezet als camping in het middensegment met circa 15 standplaatsen. De wens is echter om de bedrijfsvoering in hoofdzaak te gaan richten op verblijfsrecreatie en door te ontwikkelen. Teneinde een rendabel recreatiebedrijf te kunnen exploiteren, dient het bestaande kampeerterrein te worden vergroot en dient het aantal recreatieve nachtverblijven ter plekke te worden uitgebreid. In dat verband zijn reeds een aantal safaritenten geplaatst.

Momenteel is sprake van een kleinschalig en persoonlijk familiebedrijf met veel aandacht voor de gast en kwaliteit. De bezettingsgraad van de camping is zeer hoog te noemen: jaarlijks moeten mensen worden teleurgesteld. De vraag overstijgt het aanbod in het hoogseizoen. De kampeeropties in de directe omgeving zijn minder in trek.

2.2.2 Behoefte onderzoek

In verband met de gewenste doorontwikkeling is onderhavige locatie bezocht door Leisure Brains vanuit het provinciaal/gemeentelijk project 'Vitale verblijfsrecreatie'. In samenspraak met initiatiefneemster is gekeken naar de wensen en behoeften, in relatie tot de behoeften voor verblijfsrecreatieve sector in de regio. Het verslag van het bezoek is bijgevoegd als Bijlage 1. Naar aanleiding van dit bezoek is geconstateerd dat momenteel ter plekke van het plangebied sprake is van een prima kwaliteit, echter dat de (bestaande) camping een beperkte vitaliteit heeft met een te geringe omzet om door te kunnen pakken op termijn.

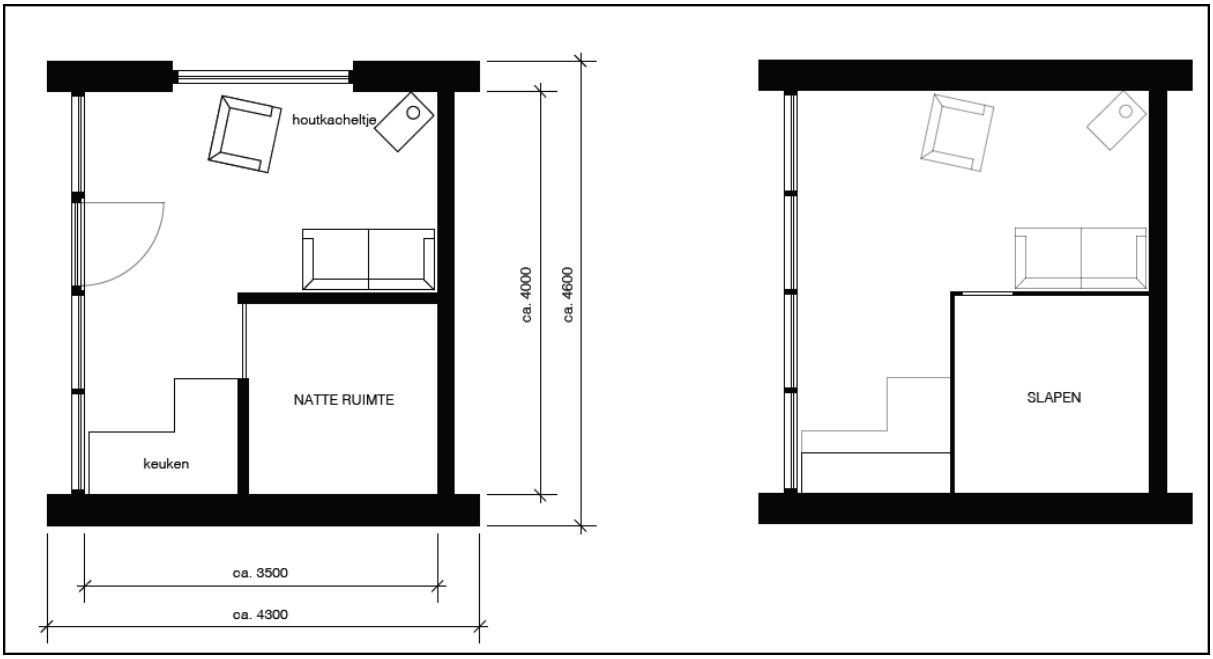
Het is juist de wens van initiatiefneemster om door te groeien naar een volwaardige onderneming. Om dit te kunnen bereiken is een uitbreiding van het aantal kampeerplekken noodzakelijk, waarmee de kasstroom naar een hoger niveau kan worden getild. Niet enkel wordt gestreefd naar een uitbreiding van kampeerplaatsen onder de noemer 'meer van hetzelfde'. Met name is het de wens van initiatiefneemster om een kwaliteitsslag te kunnen maken en een unieke kampeerbeleving te kunnen gaan bieden. Daarbij is gezocht naar verbinding met het Land van Kalk en is samenwerking met lokale ondernemers aangegaan.

Initiatiefneemster heeft zich aangesloten bij de Coöperatie Land van Kalk IBA en haar plannen afgestemd op de gebiedsvisie van het IBA-project Land van Kalk. Voor de uitwerking van een planconcept is subsidie verkregen van de provincie. Op basis daarvan is door Running Fish voor de camping een groeiplan opgesteld, welk plan de basis heeft gevormd voor een marktbehoefteonderzoek. Dit behoefteonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2.

2.2.3 Eerste ruimtelijke verkenning

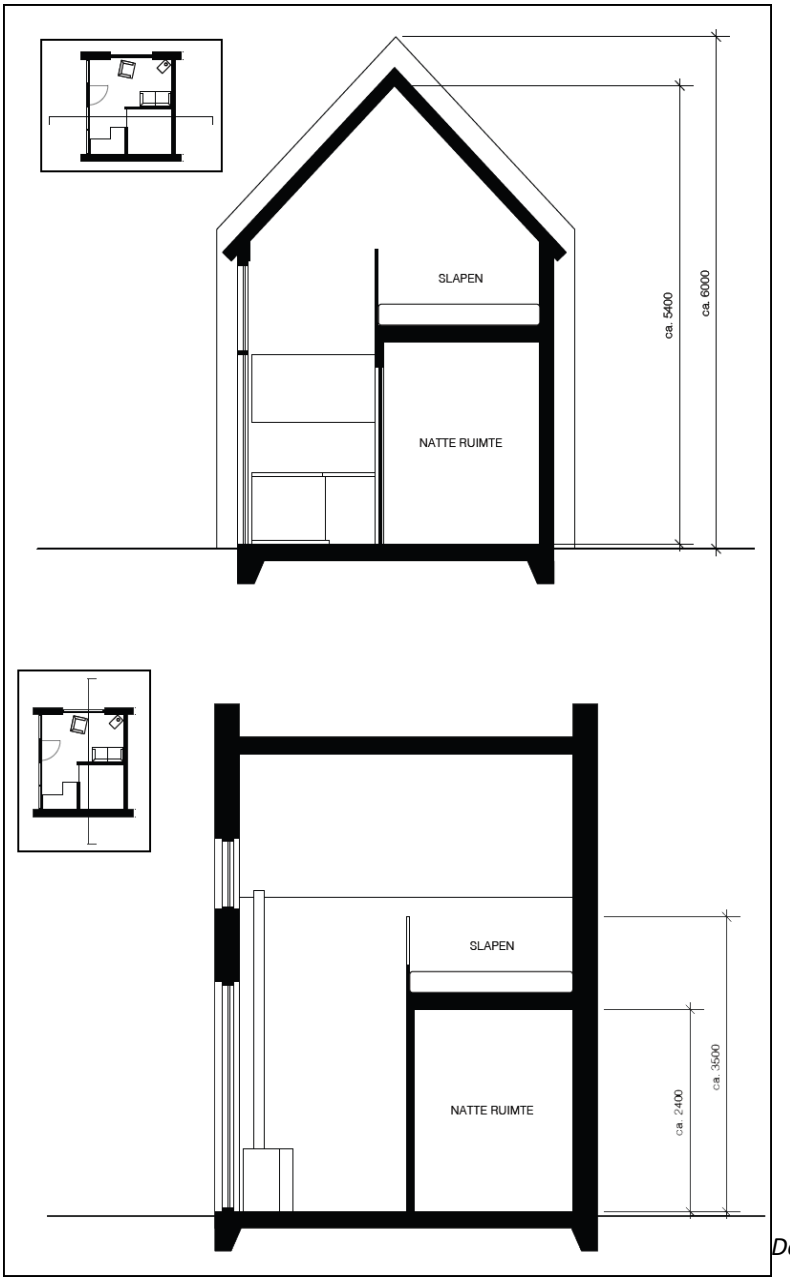
Bij de doorontwikkeling worden de pijlen gericht op een nieuw type recreant. De recreant die bijvoorbeeld zelf geen caravan of tent mee neemt maar wel de eenvoud van het kamperen wil ervaren en die op zoek is naar een unieke beleving. Met dit type recreant in het achterhoofd, zoekende naar een unieke vorm van verblijfsrecreatie met verbinding naar de kenmerken van het gebied 'Land van Kalk', is het idee ontstaan om de uitbreiding van de bestaande camping - naast het voorzien in een aantal safaritenten - mede vorm te geven met eenvoudige 'kalkhutjes'. Dit naar voorbeeld van Italiaanse Trulli's, met gebruikmaking van het typerende Kunradersteen qua kleurstelling en vormen.

Het is de wens om te gaan voorzien in een aantal 'kalkhutjes' waarbij een variatie wordt aangebracht in zowel 2-persoons als 4-persoons hutjes. Het bebouwde oppervlak van deze kalkhutjes bedraagt circa 25 m². Deels worden deze uitgevoerd met een tweede verdieping, alwaar het slaapvertrek wordt gerealiseerd.

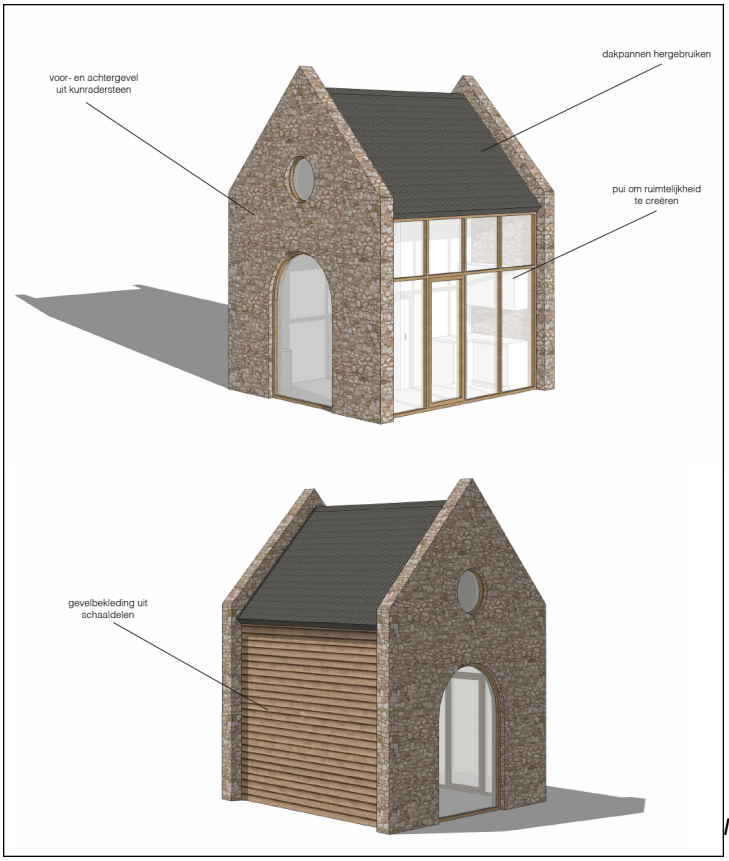


Plattegronden

De goot- en bouwhoogten van de beoogde 'kalkhutjes' bedragen circa 3,50 meter respectievelijk circa 6 meter.


SLAPEN
NATTE RUIMTE
ca. 5400
ca. 6000
SLAPEN
NATTE RUIMTE
ca. 2400
ca. 3500

Doorsneden



Impressie 'kalkhutje'

Ten behoeve van de situering van de 'kalkhutjes' en safaritenten binnen het plangebied, alsook qua uiterlijke verschijningsvorm van de 'kalkhutjes', is een eerste ruimtelijke verkenning vervaardigd door Architectenzaak. Na meermaals overleg te hebben gevoerd met de dorpsbouwmeester is deze verkenning uitgewerkt in een voorstel voor wat betreft situering op het terrein. De gehele ruimtelijke verkenning is bijgevoegd als Bijlage 3.

In de ruimtelijke verkenning is in eerste instantie uitgegaan van het realiseren van een 10 kalkhutjes en 6 safaritenten. De stenen kalkhutjes zijn daarbij - op advies van de dorpsbouwmeester - het dichtst bij de bestaande bebouwing gesitueerd voor meer aansluiting met de (lintbebouwing) ter plekke en minder dominant aanwezig zijn naar het landschap. De safaritenten dienen aan de buitenzijde te worden geprojecteerd, omdat deze zowel reversibel en qua vorm organisch zijn waardoor ze zich beter voegen naar het open landschap.

De ruimtelijke verkenning is voorgelegd aan, en besproken, met de dorpsbouwmeester van de gemeente Voerendaal. Deze heeft te kennen gegeven akkoord te gaan met de verkenning.

De ruimtelijke verkenning heeft primair tot doel gehad om de ruimtelijke (on)mogelijheden van voorliggende planontwikkeling te onderzoeken. De verkenning is vertaald in een concreet plan.

2.2.4 Vertaling in concreet plan c.q. inrichting

Op basis van de schetsmatige ruimtelijke verkenning is een eerste concrete invulling van de feitelijke inrichting van het terrein uitgewerkt. Vanwege gewijzigde ideeën van initiatiefneemster is daarbij het aantal kalkhutjes en safaritenten aangepast. In tegenstelling tot het realiseren van 10 kalkhutjes en 6 safaritenten, zijn deze aantallen aangepast in respectievelijk 5 kalkhutjes en 8 safaritenten. De halvering van het aantal kalkhutjes heeft een positieve invloed op de bebouwingsdichtheid van het terrein ter plekke.

Na een aantal sessies met de dorpsbouwmeester over de wijze van inrichting van het terrein qua opzet van de kalkhutjes en safaritenten, alsook vanuit landschappelijk oogpunt, is deze akkoord gegaan met de

terreininrichting zoals in onderstaande figuur opgenomen.



Inrichtingstekening

De inrichtingstekening is in z'n geheel opgenomen als Bijlage 4. De safaritenten worden in een speelse opzet aan een ontsluitingslus op het terrein gesitueerd. Tussen de als parkeerplaats in te richten ruimte en de safaritenten zijn de kalkhutjes voorzien, waarbij deze ook op een speelse wijze worden geprojecteerd op het terrein. Tegen de perceelsgrens met de begraafplaats is ruimte gereserveerd voor een moes-/pluktuin en speeltuin; de haag op de perceelsgrens zal uitgroeien tot een robuust element om een goede (visuele) scheiding tussen het kamperen en de begraafplaats te creëren. De terreininrichting is gericht op het kunnen bieden van het uitzicht op het achterliggende open landschap. Op de landschappelijke elementen van de inrichting wordt nader ingegaan in paragraaf 6.5.4 van voorliggende toelichting.

Naast de moes-/pluktuin en speeltuin zijn ter ondersteuning van het kamperen een winkeltje en kleinschalige horeca voorzien. Voorts zal ter plekke van het bestaande kampeerterrein binnen een zone van 25 meter vanaf de zuidwestelijke perceelsgrens uitsluitend toeristisch kamperen worden toegestaan. Dit betekent dat binnen dit terrein eenzelfde kampeermiddel gedurende maximaal 6 weken aaneengesloten binnen het kampeerseizoen ter plekke aanwezig mag zijn. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 5.3.2.

2.2.5 Lange termijn-/ontwikkelingsperspectief

Voorliggende planontwikkeling is een initiatief van de dochter van de stoppende agrariër. Haar plannen zijn primair gericht op het continueren van de bestaande boerderijcamping en uitbreiden van de verblijfsrecreatieve activiteiten tot de aard en omvang zoals middels voorliggend bestemmingsplan wordt gefaciliteerd. Daarbij is het totale eigendomsperceel ingevuld. Er zijn geen ambities om het kampeerterrein in de toekomst nog verder uit te breiden. Met de nu gefaciliteerde omvang is, zoals is gebleken uit een opgesteld bedrijfsplan, sprake van een economisch verantwoord initiatief. De continuïteit is, gelet op de leeftijd van initiatiefneemster, gewaarbord.

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Ieder ruimtelijk plan waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd om nieuwe voorzieningen te realiseren, gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. Zo ook voorliggende planontwikkeling, op basis waarvan het mogelijk wordt om - naast handhaving en continuering van een bestaand kampeerterrein - een 8-tal safaritenten en een 5-tal kalkhutjes te realiseren.

Noemenswaardig in dit verband is vooraleerst dat de camping vanuit de straatzijde niet zichtbaar is. Dit is weergegeven middels onderstaande foto (bron: Google Streetview, september 2021).



Zicht straatzijde

Voorts is in dit verband het van belang dat de dorpsbouwmeester zich positief heeft uitgesproken over de gepresenteerde ruimtelijke verkenning en de op basis daarvan uitgewerkte inrichtingstekening. Op diens advies is ervoor gekozen om de 'kalkhutjs' aan de binnenzijde te situeren en de 'safaritenten' aan de buitenzijde van het terrein.

Tot slot gaat voorliggende planontwikkeling gepaard met een goede landschappelijke inpassing van het totale toekomstige kampeerterrein, waarover eveneens de dorpsbouwmeester heeft geadviseerd.

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

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

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

Onderhavig plangebied is grotendeels gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'. Op grond van dit bestemmingsplan geldt de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met daarbij behorend bouwvlak. Voorts zijn de aanduidingen 'bedrijfwoning', 'recreatiewoning' (2 stuks), 'caravanstalling', en 'kampeerboerderij' van toepassing. Binnen het bouwvlak, dat voor 100% mag worden bebouwd, zijn gebouwen met een maximale goothoogte van 5 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' met aanduiding plangebied

Naast de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'' zijn de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', en de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - weg' en 'wro-zone - rode contour' van toepassing.

Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om onderhavige planontwikkeling alsnog mogelijk te maken. Zodoende dient buitenplans te worden afgeweken.

3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Een beperkt deel van onderhavig plangebied is gelegen binnen de plangrens van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Dit is weergegeven in onderstaande figuur.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' met aanduiding plangebied

Ter plekke geldt de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', en de gebiedsaanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied'. Dit bestemmingsplan biedt eveneens geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders om alsnog de gewenste planontwikkeling te faciliteren. Ook hiervoor geldt dat medewerking enkel buiten het bestemmingsplan om mogelijk is.

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 de Omgevingsvisie Limburg en de Omgevingsverordening Limburg. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030.

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.

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 Omgevingsvisie Limburg

4.2.1.1 Algemeen

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

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

4.2.1.2 Hoofdopgaven

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

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

4.2.1.3 Limburgse principes en algemene zonering

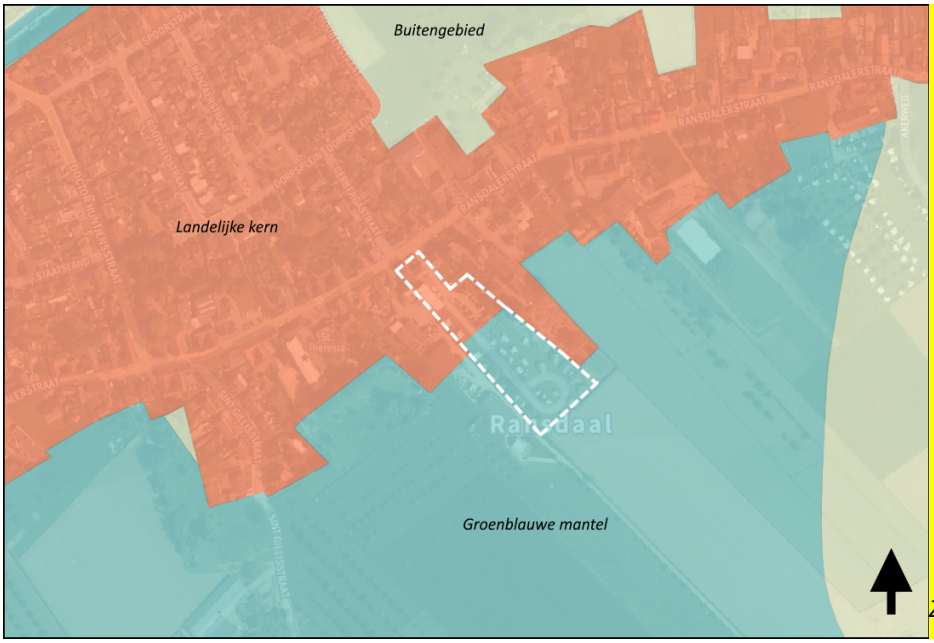
Bij het maken van afwegingen op het gebied van de fysieke leefomgeving hanteert de provincie de volgende principes:

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

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

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

De ter plekke van onderhavige plangebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen zijn weergegeven in onderstaande figuur.



Zoneringen

Aan de straatzijde is de camping gelegen binnen de 'landelijke kern'. Ter plekke van het overige terrein is de zonering 'groenblauwe mantel' van toepassing.

Landelijke kern

Ten aanzien van de landelijke kernen geeft de provincie aan dat de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied belangrijk is. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

Groenblauwe mantel

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

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

Gemeenten hebben de motiveringsplicht om in de toelichting op nieuwe omgevingsplannen of omgevingsplanactiviteiten in de groenblauwe mantel aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in de betreffende gebieden wordt omgegaan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezige omgevingskwaliteiten, maar ook met regionale afspraken ten aanzien van de ontwikkeling van onder meer wonen, bedrijventerreinen, detailhandel en vrijetijdseconomie. Op deze motiveringsplichten in relatie tot voorliggend project wordt nader ingegaan in paragraaf 4.2.2.5 (vrijetijdseconomie) en paragraaf 6.5.2 (kernkwaliteiten).

4.2.1.4 Thematische visies

De provincie onderscheidt in de omgevingsvisie de volgende thematische visies:

- wonen en leefomgeving

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

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

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

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

Vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties dienen beter in balans gebracht te worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Een voortdurende kwaliteitsslag is nodig om nieuw en bestaand aanbod aan te passen aan de veranderende vraag van zowel vaste als nieuwe gasten. Bij de herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing wordt verblijfsrecreatie vaak, zonder nadere kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing, als mogelijke nieuwe functie gezien. Dit is geen realistische oplossing wanneer dan sprake is van enkel een kwantitatieve toevoeging. Oneigenlijk gebruik van verblijfsaccommodaties, (zoals permanent of tijdelijk wonen), leidt tot vertroebeling van de recreatieve identiteit en is ongewenst. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor handhaving, maar dat blijkt niet eenvoudig.'

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

- De provincie wil het vakmanschap in de (water)recreatie sector versterken. Daarbij wordt bevorderd dat ondernemers, overheden en kennisinstellingen samenwerken aan een goede fysieke infrastructuur. Ook wordt het delen van data en kennis, het vormen van sterke netwerken en het ontwikkelen van een gezamenlijke marketingstrategie, die gericht is op de juiste doelgroepen, bevorderd. Een specifiek aandachtspunt daarbij is het voorkomen van overdruk om recht te doen aan belangen van inwoners;
- Gekozen wordt voor het verhogen van de kwaliteit van het aanbod. Een kwantitatieve uitbreiding van het aanbod is alleen mogelijk als dit niet leidt tot verdringing en leegstand. Dit geldt zowel voor verblijfs- als dagrecreatie;
- Dagrecreatieve voorzieningen zoals bioscopen, casino's, kartbanen en trampolineparken horen thuis in het 'bebouwd gebied' ('stedelijk gebied', 'stedelijke centrumgebied' en 'landelijke kern'). Dit type voorzieningen en andere functies (zoals detailhandel en horeca) versterken elkaar en kunnen daardoor met name de vitaliteit van stedelijke centra versterken. De schaal van de voorziening dient te passen bij de schaal van de kern. In het buitengebied en de groenblauwe mantel zijn alleen initiatieven voor vrijetijdseconomie mogelijk die daar functioneel aan gebonden zijn, zoals een kampeerterrein, een dagstrand, agrotoerisme of een visvijver voor de sportvisserij. Een uitzondering hierop is het vestigen van een grootschalige (boven)regionale dagrecreatieve trekker in het buitengebied; indien de beoogde locatie bij een integrale afweging de meest optimale locatie blijkt;
- De provincie blijft de voorkeur geven aan het gebruik van monumenten en beeldbepalende gebouwen voor de vestiging van nieuwe initiatieven op het gebied van vrijetijdseconomie, als daar kwantitatief en

kwalitatief behoefte aan is;
- Het blijft wenselijk harde planvoorraad voor vrijetijdseconomie waarvoor geen zicht op realisatie is, te schrappen. De harde planvoorraad belemmert goede nieuwe initiatieven;
- De provincie blijft voorstander van afspraken over kwantiteit en kwaliteit van verblijfsrecreatie en hotels op regionale schaal;
- De kwaliteitsslag die is ingezet voor bungalowparken en kampeerterreinen moet worden voortgezet en aangevuld met een kwaliteitsslag voor hotels. Bij deze kwaliteitsslag wordt in een maatwerkaanpak per individuele onderneming de gewenste doorontwikkeling bepaald. Mogelijke opties zijn daarbij onder meer: een verdere doorontwikkeling van het bedrijf, eventueel in combinatie met een kwaliteitsverbetering; een herontwikkeling van de bestaande locatie binnen de vrijetijdseconomie; een transformatie/sanering van de bestaande locatie naar een andere functie. Hier kan sprake zijn van een nieuwe functie voor bestaande gebouwen, sloop van die gebouwen of een combinatie daarvan.
- De provincie continueert het beleid om het gebruik van recreatieverblijven voor andere functies dan verblijfsrecreatie, zoals permanent en tijdelijk wonen, te verbieden. In afwijking van het voorgaande blijft, in het kader van de revitalisatie c.q. sanering van vakantieparken en kampeerterreinen, onder voorwaarden tijdelijke huisvesting van short-stay internationale werknemers toegestaan voor maximaal tien jaar. Indien nodig zal de provincie, in datzelfde kader en onder nader te bepalen voorwaarden, ook tijdelijke huisvesting van woonurgenten toestaan.

4.2.1.5 Gebiedsgerichte visies

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

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg

4.2.2.1 Algemeen

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

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

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

4.2.2.2 Gebiedsaanwijzingen

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



Gebiedsaanwijzingen Omgevingsverordening Limburg ter plekke van plangebied

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

4.2.2.3 Instructieregels beschermingsgebied 'Einstein Telescope'

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

4.2.2.4 Instructieregels beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'

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

In paragraaf 6.5.2 wordt nader ingegaan op de kernkwaliteiten in relatie tot voorliggende planontwikkeling. Geen sprake van strijdigheden met de instructieregels van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

4.2.2.5 Instructieregels toevoeging vestigingsmogelijkhedenvrijetijdseconomie

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

In paragraaf 4.2.1.4 is ingegaan op het beleid ten aanzien vrijetijdseconomie zoals geformuleerd in Omgevingsvisie Limburg.

Ter plekke van onderhavige locatie wordt beoogd 5 kalkhutjes en 8 safaritenten toe te voegen aan het bestaand (te handhaven) kampeerterrein. 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 plan is voor advies voorgelegd aan de themagroep vrijetijdseconomie. Middels advies d.d. 24

oktober 2022 heeft deze themagroep kenbaar gemaakt alles overziend positief tegenover onderhavig initiatief te staan. Betreffend advies is bijgevoegd als Bijlage 5.

Gelet op vorenstaande is als gevolg van voorliggende planontwikkeling is geen sprake van strijdigheden met de instructieregels voor toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor verblijfsrecreatie.

4.2.2.6 Instructieregels uitsluitingsgebied windturbines

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

4.2.2.7 Instructieregels 'uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw'

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

Bij voorliggende planontwikkeling is geen sprake van een glastuinbouwbedrijf.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Onderhavig project betreft het kunnen uitbreiden van een bestaande kampeerboerij met in totaal 13 nieuwe kampeer-/recreatieverblijven (5 'kalkhutjes' en 8 safaritenten. Gelet op de kleinschaligheid van het plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggend project wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

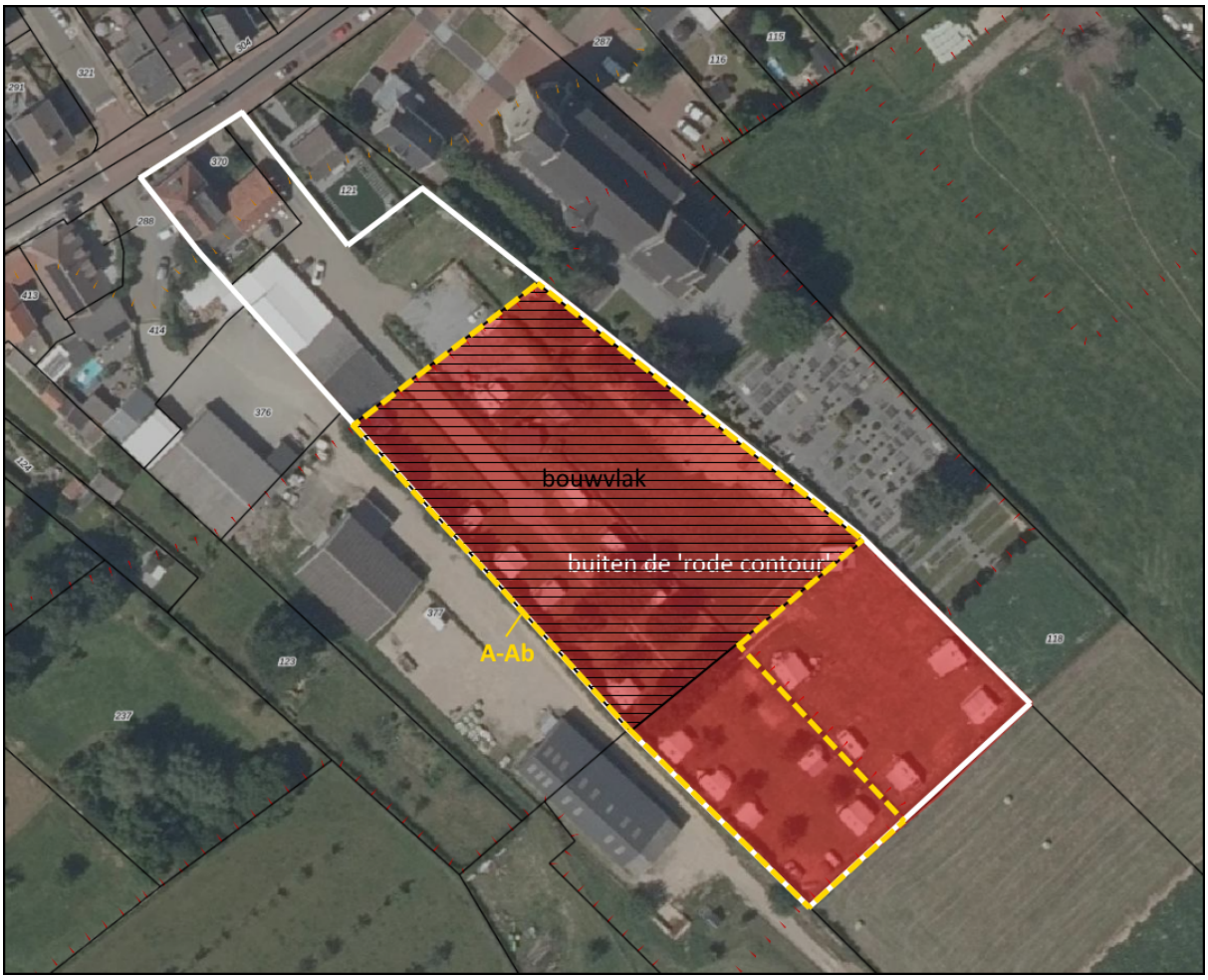
4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'.

Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderhavig plangebied is voor circa 7.300 m² gelegen buiten de (voormalige) rode contouren. Hiervan is circa 1.500 m² op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' bestemd voor 'Agrarisch'. Het overige deel (circa 5.800 m²) is op grond van het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' bestemd voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', waarvan 4.350 m² aangeduid is met een bouwvlak. Vorenstaande is gevisualiseerd in de volgende figuur.



Deel plangebied buiten de (voormalige) 'rode contour' met aanduiding bestemming 'A-Ab' en 'bouwvlak'

Op grond van het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' bestaat de mogelijkheid om het bouwvlak voor 100% te bebouwen met bedrijfsgebouwen, dus voor maximaal circa 4.350 m². De goot- en bouwhoogten daarvan mogen 5 meter respectievelijk 10 meter bedragen.

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling wordt het gehele bouwvlak buiten de 'rode contour' weg bestemd. Enkel wordt de mogelijkheid gecreëerd voor de bouw van de 5 'kalkhutjes'. Ervan uitgaande dat de 'kalkhutjes' gemiddeld een oppervlak zullen hebben van circa 25 m², bedraagt het totaal te bebouwen oppervlak circa 125 m². Dit is amper 3% van het op grond van het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' mogelijk te bebouwen oppervlak. De (forse) afname van het planologisch mogelijk

te bebouwen oppervlak mag worden beschouwd als een kwaliteitsverbetering.

Naast vorenstaande is het bestaande kampeerterrein reeds landschappelijk aangekleed met hagen en bomen. Ook de gewenste uitbreiding van de camping camping wordt voorzien van een kwalitatief goede nieuwe aanplant teneinde in een goede landschappelijke inkleding te voorzien. Op deze inpassingsmaatregelen wordt nader ingegaan in paragraaf 6.5.4.

4.2.5 Conclusie provinciaalbeleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling hiermee niet in strijd is.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030

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

In het kader van de vrijetijdseconomie benoemt de gemeente in haar omgevingsvisie de volgende kansen, waarop voorliggende planontwikkeling inspeelt:

- Door de gemeente wordt ingezet op het stimuleren en faciliteren van toeristisch-recreatieve ontwikkelingen die inspelen op de identiteit van Voerendaal. Daarbij wordt onder andere gedacht aan de bijzondere identiteit van de ondergrond (de winning en toepassing van Kunrader kalksteen). Voorliggende planontwikkeling voorziet in het kunnen realiseren van 'kalkhutjes', waarbij de toepassing van Kunradersteen een onmisbaar element gaat zijn. Door voorts de 'kalkhutjes' in hun uiterlijke verschijningsvorm aan te laten sluiten bij de aangrenzend gelegen kerk van Ransdaal, wordt in optima forma ingespeeld op de identiteit van de plek.
- Verder ziet de gemeente het als een meerwaarde als initiatieven ook toegevoegde waarde hebben voor het functioneren van de gemeenschap. Vanuit dat oogpunt wil de gemeente de verbinding stimuleren; niet alleen tussen recreatieve ondernemers onderling, maar ook met niet-recreatieve ondernemers, zoals agrariërs, het waterschap en verenigingen. Initiatiefneemster van voorliggende planontwikkeling is reeds een aantal samenwerkingsverbanden met lokale ondernemers aangegaan, en ziet zelf ook de kracht hiervan om deze verder te versterken en uit te breiden.
- Ook vindt de gemeente het belangrijk om ruimte te bieden voor nieuwe initiatieven op het gebied van kwalitatief onderscheidende en/of innovatieve vormen van recreatie- en verblijfsaccommodaties. Nieuwe initiatieven die het verrassend ontmoeten versterken met een accent op de identiteit van Voerendaal willen wij daarom graag faciliteren. Voorliggende planontwikkeling voorziet in een uniek en innovatief verblijfsrecreatief concept middels het voorzien in 'kalkhutjes'.

4.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

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

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, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Bij voorliggende planontwikkeling wordt de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd in een recreatieve verblijfsbestemming. Voorts wordt voorzien in nieuwe verblijfsruimten, te weten de 'kalkhutjes' en de safaritenten. Dientengevolge dient een bodemonderzoek te worden verricht.

5.1.2 Verricht bodemonderzoek

Ten behoeve van voorliggende plantwikkeling is een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht. De rapportage hiervan is bijgevoegd als Bijlage 6. Op grond van het verrichte onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- de bovengrond is op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit deels bestempeld als klasse industrie grond en deels als klasse AW2000 grond;
- de ondergrond is op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit als klasse AW2000 grond bestempeld;
- tijdens het verrichten van het bodemonderzoek, zijn zintuiglijk geen asbestverdachte plaatmaterialen aangetoond. Geen van de onderzochte asbestconcentraties overschrijden de detectiegrenzen van 2 mg/kg ds;
- er zijn geen aanleidingen om over te gaan tot nader bodemonderzoek.

Op grond van het verrichte onderzoek zijn er geen belemmeringen en/of beperkingen verbonden aan voorliggende planontwikkeling.

5.1.3 Conclusie bodem

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggende 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.

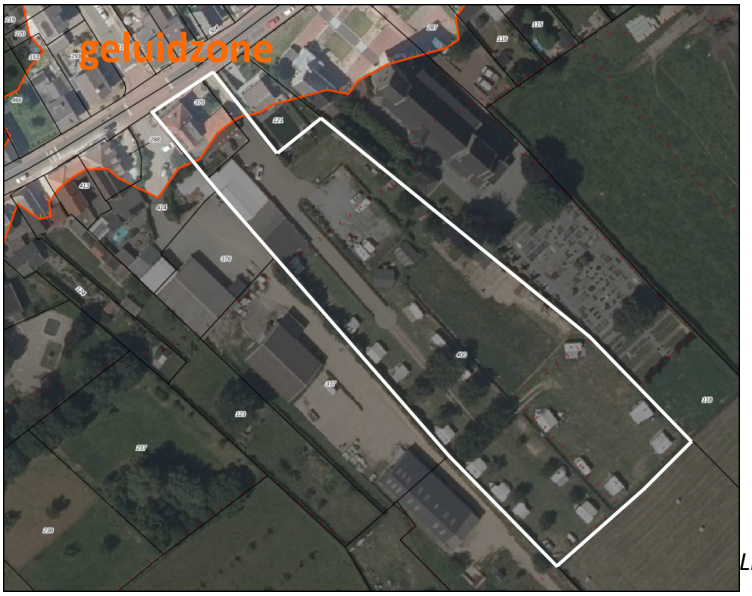
5.2.2 Wet geluidhinder

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

- woningen
- andere geluidsgevoelige gebouwen
- geluidsgevoelige terreinen

Vakantieverblijven zijn op grond van de Wet geluidhinder géén zogenaamde geluidgevoelige objecten. Akoestisch onderzoek behoeft in dat geval niet plaats te vinden.

Wel dient te worden beoordeeld in het kader van de ruimtelijke ordening of in de te realiseren vakantieverblijven een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. In dat verband wordt overwogen dat onderhavig plangebied is gelegen in een rustige woonomgeving, aan straat met een maximum snelheidsregime van 30 km/u. Voorts is op grond van het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' een aanduiding 'geluidzone - weg' over een beperkt deel van het plangebied van toepassing. Binnen deze zone is het niet zondermeer toegestaan om nieuwe verblijfsgevoelige functies te realiseren. De ligging van deze geluidzone is weergegeven in de volgende figuur.



Ligging geluidzone over plangebied

Gelet op het feit dat middels voorliggend bestemmingsplan de nieuwe 'kalkhutjes' en safaritenten op tenminste circa 150 meter afstand ten opzichte van de Ransdalerstraat worden mogelijk gemaakt, en het feit dat de geluidzone slechts van toepassing is op de eerste circa 20 meter van het plangebied, mag worden geconcludeerd dat ter plekke van de nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.2.3 Conclusie geluid

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

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

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.

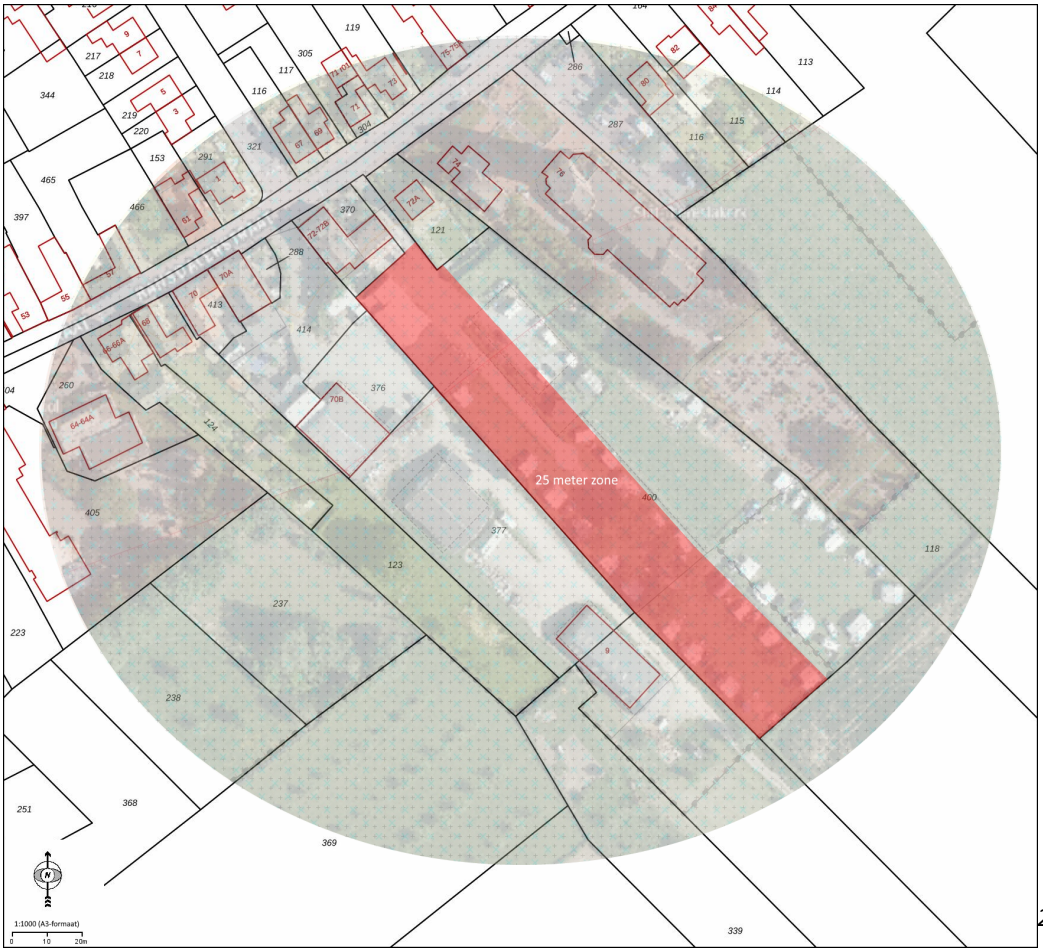
De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

5.3.2 Bestaande bedrijvigheid

Vooraleerst is direct grenzend aan het plangebied een voor agrarische bedrijfsdoeleinden bestemde locatie gevestigd aan de Ransdalerstraat 70 te Ransdaal. Specifiek is op het achterterrein een schaapskooi gevestigd. Een kampeerterrein is volgens jurisprudentie geen geurgevoelig object. Weliswaar is tussen initiatiefneemster van voorliggende planontwikkeling en de bedrijfsvoerder van de schaapskooi overeengekomen dat binnen een zone van 25 meter vanaf de grens van het bouwvlak enkel sprake mag zijn van 'kort kamperen'. Met 'kort kamperen' is bedoeld dat binnen deze zone uitsluitend toeristische kampeerplaatsen aanwezig mogen zijn. Voor toeristische kampeerplaatsen geldt dat deze bestemd zijn voor het plaatsen of geplaatst houden van eenzelfde kampeermiddel gedurende een beperkte periode van ten hoogste 6 weken tijdens het kampeerseizoen.

Naast toerische plaatsen kan sprake zijn van seizoensplaatsen en vaste plaatsen. Voor seizoensplaatsen geldt dat eenzelfde kampeermiddel gedurende het gehele kampeerseizoen aanwezig mag zijn; voor vaste plaatsen betreft dit het aanwezig zijn van het kampeermiddel jaarrond.

De zone van 25 meter komt overeen met de op grond van het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' van toepassing zijnde aanduiding 'kampeerboerderij'. De volgende figuur maakt deze zone inzichtelijk.



25-meter zone

5.3.3 Nieuwe bedrijvigheid

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling wordt een voor agrarische bedrijfsdoeleinden bestemde locatie omgevormd tot een (kleinschalig) kampeerterrein. Op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' dient vanwege het aspect geluid rekening te worden gehouden met een minimale richtafstand van 50 meter. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt het kampeerterrein op tenminste 50 meter afstand ten opzichte van omliggende woningen vastgelegd.

5.3.4 Conclusie milieuzonering

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

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (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. Voorliggende planontwikkeling is geenszins vergelijkbaar met een plan voor genoemda aantal woningen.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.886 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

Omdat als gevolg van voorliggende planontwikkeling sprake is van een kampeerterrein bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen, is sprake van het realiseren van een zogenaamd 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 Algemeen

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.

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, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

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.

Verantwoording van het groepsrisico

Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische

keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de 10-8 plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

5.5.2 Risicovollebronnen

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen, en risicovolle inrichtingen.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied

Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van circa 1 kilometer rondom onderhavige plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Binnen een straal van circa 1 kilometer rondom onderhavige plangebied is geen sprake van transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen

Binnen een straal van circa 1 kilometer rondom onderhavige plangebied is geen sprake van transportleidingen van gevaarlijke stoffen.

5.5.3 Conclusie 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

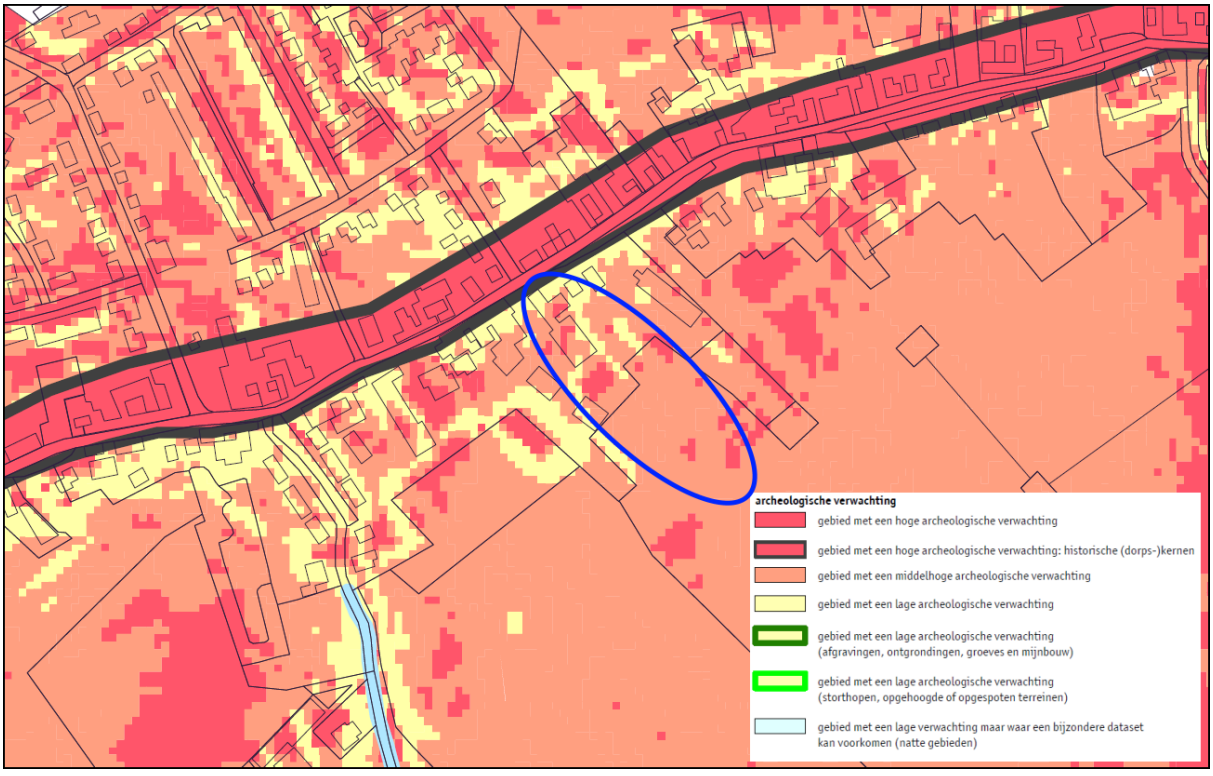
6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

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

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Voerendaal beschikt over de 'Erfgoedverordening gemeente Voerendaal 2012'. Deze verordening biedt een soort voorbescherming voor archeologische waarden. In de verordening wordt de mogelijkheid geboden om archeologische monumenten en verwachtingszones aan te wijzen en deze te verbinden aan categorieen regels en voorwaarden. De regels en voorwaarden overeenkomstig de verordening dienen te worden verwerkt in de regels van nieuw op te stellen bestemmings-/wijzigingsplannen.

Ter plekke van onderhavig plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van kracht op grond van de geldende bestemmingsplannen. Raadpleging van de 'archeologische beleidskaart' van de gemeente Voerendaal leert dat ter plekke van onderhavige locatie overwegend sprake is van een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij bodemingrepen dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld én met een groter oppervlak dan 2.500 m² dient archeologisch onderzoek te worden verricht.



Uitsnede archeologische verwachtingenkaart met aanduiding plangebied

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling vindt geen bodemverstoring plaats met een oppervlak groter dan 2.500 m². Zodoende behoeft geen archeologisch onderzoek te worden verricht. Wel wordt middels voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' overgenomen analoog aan het ter plekke geldende bestemmingsplan.

6.1.3 Conclusie archeologie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

Op basis van de Erfgoedwet geldt weliswaar te allen tijde de verplichting dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Voerendaal.

6.2 Kabels en leidingen

6.2.1 Boven en/of ondergrondse 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.

6.2.2 Nutsvoorzieningen

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

6.2.3 Conclusie kabels en leidingen

Gelet op 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

Naast het kunnen voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein dient beoordeeld te worden of de planontwikkeling gevolgen heeft voor de verkeersstructuur, -doorstroming, -afwikkeling, en -veiligheid.

Vooraleerst worden geen nieuwe in-/uitritten op de openbare weg gerealiseerd. Gebruik kan worden gemaakt van de bestaande aansluiting.

Voor wat betreft een kampeerterrein wordt op grond van de CROW-kencijfers uitgegaan van een verkeersgeneratie van 0,4 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal (mvt/etm) per standplaats. In de bestaande situatie is reeds sprake van 15 kampeerplekken. Als gevolg van voorliggende planontwikkeling komen hier bij saldo 13 plekken bij (5 'kalkhutjes' en 8 safaritenten). In totaal is zodoende sprake van 28 plekken, die - uitgaande van de CROW-kencijfers een verkeersgeneratie impliceert van (28 * 0,4) 11,2 mvt/etm. Ten opzichte van de reeds bestaande situatie is sprake van een toename van (13 * 0,4) 5,2 mvt/etm.

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

6.3.2 Parkeren

Uitgaande van de CROW-kencijfers dient voor een camping uitgegaan te worden van 1,1 tot 1,3 parkeerplaatsen per standplaats. Voor wat betreft het bestaande kampeerterrein wordt de auto op de kampeerplek zelf gestald. Het is niet de bedoeling dat ook bij de nieuwe kalkhutjes en de safaritenten de auto wordt gestald. Voor deze 13 plekken dient ruimte op eigen terrein beschikbaar te zijn voor het stallen van minimaal 15 auto's en maximaal 17 auto's.

Het voornemen is om de caravanstalling op het middenterrein van het plangebied, waartoe op grond van het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' de aanduiding 'caravanstalling' is opgenomen, te beëindigen. Dit terrein (circa 29 x 14,5 meter) biedt ruimschoots voldoende plek voor het kunnen opvangen van de parkeerbehoefte. Zodoende zal geen sprake zijn van parkeerproblemen aan de straat in het openbare gebied.



Locatie parkeren

6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

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

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterprogramma 2022-2027

In Nederland liggen grote opgaven voor het waterdomein:

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

Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water, ontwikkelt de Rijksoverheid het Nationaal

Water Programma (NWP) 2022-2027.

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

6.4.2 ProvinciaalWaterplan Limburg 2022-2027

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

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

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

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

6.4.3 Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

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

Kort samengevat zijn de belangrijkste speerpunten in het Waterbeheerprogramma:

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

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

6.4.4 Afvalwater en hemelwater

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

Afvalwater

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

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen van de gemeentelijke riolering. Daarbij is het streven om alles zoveel mogelijk klimaat adaptief aan te leggen. Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal moeten worden opgevangen en worden afgevoerd naar een te realiseren hemelwatervoorziening, binnen eigen perceelsgrenzen. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een infiltratiesloot, of -buffer. Ook is het mogelijk om het op te vangen hemelwater te (her)gebruiken ten behoeve van een grijswatersysteem.

Hemelwaterhoeveelheden

Op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 dient een te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui van met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur, met een noodoverlaat. Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van nieuw te realiseren dak- en erfverharding, moet worden afgevoerd, dient gerekend te worden met vorenstaande kengetallen.

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling wordt een beperkt oppervlak aan dakverharding (van de 'kalkhutjes') gerealiseerd. Gelet op de grootte van het terrein is afdoende ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in een adequate hemelwatervoorziening. Dit dient bij de concrete aanvraag omgevingsvergunning voor de betreffende bebouwing nader te worden uitgewerkt.

Op grond van de Hemelwaterverordening Voerendaal 2022 is het verplicht om een infiltratieonderzoek naar de doorlatendheid van de bodem uit te voeren bij initiatieven met nieuw en vervangend verhard oppervlak van meer dan 200 m². In voorliggend bestemmingsplan is een verplichting opgenomen die het uitvoeren van een infiltratieonderzoek naar de doorlatendheid van de bodem verplicht stelt bij het realiseren van nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverhardingen met een groter oppervlak dan 200 m².

Op voorhand worden geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot het hemelwater verwacht.

6.4.5 Conclusie

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

6.5 Natuurbescherming

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

6.5.1 Natuurnetwerk

Blijkens de kaart ‘Natuur’ van het Omgevingsverordening Limburg is onderhavig plangebied niet gelegen binnen een onderdeel van het ‘Natuurnetwerk’ (NNN).



Uitsnede kaart 'Natuur' OvL2021 met aanduiding plangebied

6.5.2 Kernkwaliteiten

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 4.2.2 is het plangebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

In de Omgevingsverordening Limburg wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Schaalcontrastvan zeer open naar besloten

Onderhavig ligt op de overgang tussen de dorpsrand van Ransdaal en het open uitgestrekte buitengebied. Voorliggende planontwikkeling is dusdanig van aard en omvang dat deze niet leidt tot een onevenredige aantasting van dit schaalcontrast. Bij de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met de doorzichten naar het achterliggende open landschap.

Het groene karakter

Het 'groene karakter' ter plekke van het plangebied beperkt zich tot grasland. In het kader van voorliggende planontwikkeling wordt mede voorzien in nieuwe landschappelijke aanplant teneinde het toekomstige kampeerterrein om een goede wijze landschappelijk in te kleden. Op deze nieuwe aanplant wordt nader ingegaan in paragraaf 6.5.4.

Reliëf en ondergrond

Ter plekke van het plangebied is sprake van een in oostelijke richting licht oplopend maaiveld. Als gevolg van voorliggende planontwikkeling wordt dit bestaande reliëf, alsook de ondergrond, niet gewijzigd danwel onevenredig aangetast.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Ter plekke van het plangebied is geen sprake van cultuurhistorisch erfgoed.

6.5.3 Natura2000

De Wet natuurbescherming (Wnb) vormt in Nederland het wettelijke kader voor o.a. de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. Projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mogen niet plaatsvinden zonder vergunning (artikelen 2.7 en 5.6 Wet-Nb).

Vanwege de in de omgeving gelegen Natura2000-gebieden is ten behoeve van voorliggend planvoornemen een stikstofberekening uitgevoerd om na te gaan of voorliggend voornemen significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen in deze Natura2000-gebieden of overige natuurgebieden. Dit is doorgerekend voor zowel de realisatie- als de gebruiksfase.

De rapportage van de stikstofberekeningen is bijgevoegd als Bijlage 7 . Uit de berekening met AERIUS blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige natuurgebieden. De depositie bedraagt 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen met zekerheid worden uitgesloten.

6.5.4 Landschappelijkinpassingsplan

In het kader van voorliggende planontwikkeling is een inrichtingsplan vervaardigd waarop nader is ingegaan in paragraaf 2.2.4. Het inrichtingsplan voorziet tevens tevens in nieuw te realiseren beplanting. Betreffend inrichtingsplan is op schaal opgenomen als Bijlage 4.



Naam		Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte/ -breedte	Plant-verband
1. Aanplant fruitbomen rond de kalkhutjes					
Sortimentkeuze fruitbomen:		5 st	16-18 cm	nvt	nvt
Appel	*Malus domestica*				
	Dubbele bellefleur				
	Schone van Boskoop				
	Steappel				
Pruim	*Prunus domestica*				
	Opal				
	Reine claude verte				
	Victoria				
Mispel	*Mespilus germanica*				
2. Aanplant bomen rond safaritenten					
Sortimentkeuze bomen:		9 st	16-18 cm	nvt	nvt
Kastanje	*Castanea sativa*				
Peer	*Pyrus communis*				
3. Haag tussen de safaritenten en kalkhutjes					
Nieuwe haag, keuze sortiment uit:		Totaal 22 m / 88 st	100 - 125 cm	1,2 m / 1 m	4 st/ m
Spaanse Aak	*Acer campestre*				
Beuk	*Fagus sylvatica*				
Haagbeuk	*Carpinus betulus*				
Liguster	*Ligustrum vulgare*				
* Door spelende kinderen zijn soorten met doornen (bv. meidoorn) niet wenselijk					
4. Bloemrijke graslanden					
Bloemenweide:		662 m²			500 g/are
Actaea 'Queen of Sheba'; Amsonia hubrichtii; Coreopsis tripteris; Geum 'Tales of Hex'; Molinia arundinacea 'Transparant'; Molinia caerulea 'Moorhexe'; Monarda bradburiana; Persicaria amplexicaulis 'Alba'; Scutellaria incana; Sesleria autumnalis; Spodiopogon sibiricus; Sporobolus heterolepis; Stachys officinalis 'Hummelo'; Thalictrum lucidum; Veronicastrum virginicum 'Challenger'					
5. Aanleg wijngaard					
Aanplant druiven t.b.v. wijngaard		180 st	60 - 80 cm	nvt	0,8 st/m; 1,25 m tussen planten
Druif	*Vitis vinifera*				
	Ras nader te bepalen				

Inrichtingsplan met nieuwe aanplant

De inpassingmaatregelen betreffen in eerste instantie handhaving van de bestaande groenstructuur. Dit zijn de bestaande hagen op de perceelsgrenzen en het terrein zijn, alsook de laan van kersenbomen op het bestaande kampeerterrein.

Een basisuitgangspunt van de ruimtelijke verkenning (Bijlage 3) is dat de nieuwe 'kalkhutjes' en safaritenten worden gesitueerd rondom nieuw aan te brengen bloemenweiden, gebaseerd op ontwerpen van tuinarchitect Piet Oudolf. In overleg met de dorpsbouwmeester is de situering hiervan vormgegeven met als doel een rustig beeld.

Daarnaast is extra aandacht besteed aan de scheiding tussen het nieuwe kampeerterrein en de naastgelegen begraafplaats. Dit is vorm gegeven door de aldaar bestaande haag te laten uitgroeien tot een robuust groenelement. Tot slot is, op advies van de dorpsbouwmeester, voorzien in nieuwe groene aanplant op het terrein zelf dat ertoe zal leiden dat, vanwege de hoogteligging en het verloop van de hoogtelijnen in het landschap, de recreatie-eenheden vanuit het landschap niet zullen opvallen. Deze nieuwe aanplant bestaat uit nieuwe bomen (fruit en kastanje) rondom de kalkhutjes en de safaritenten.

6.5.5 Flora en fauna

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok. Ter plekke van het onderhavige plangebied zelf is – blijkens de provinciale natuurgegevens – geen sprake van recent waargenomen (beschermde soorten) broedvogels, vegetatie en/of flora en fauna.

Gelet op de huidige feitelijke gebruikssituatie van het het plangebied, is de kans op aanwezigheid van eventueel beschermde soorten flora en/of fauna zodanig klein, dat ecologisch onderzoek achterwege kan

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

6.5.6 Conclusie natuurbescherming

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

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.

Conform artikel 6.2.1a is een bijdrage niet aan de orde in specifieke gevallen. Dit is in het kader van onderhavig plan het geval.

7.2 Planschade

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

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

Tussen de gemeente Voerendaal en de initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling wordt een overeenkomst gesloten waardoor eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschadeclaims voor rekening komen van initiatiefnemer.

Hoofdstuk 8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Ransdalerstraat 72 te Ransdaal' van de gemeente Voerendaal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de 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 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 2012' 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:

1. Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- Begrippen
- Wijze van meten

2. Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
- Bestemmingen
- Voorlopige bestemmingen
- Uit te werken bestemmingen
- Dubbelbestemmingen

3. Hoofdstuk 3: Algemene regels
- Anti-dubbeltelregel
- Algemene bouwregels
- Algemene gebruiksregels
- Algemene aanduidingsregels
- Algemene afwijkingssregels
- Algemene wijzigingsregels
- Verwezelijking in de naaste toekomst
- Algemene procedureregels
- Overige regels

4. Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
- Overgangsrecht
- 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 de bestemmingsplannen 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' van de gemeente Voerendaal 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 digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

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.

Een eerste concept van voorliggend bestemmingsplan is door de gemeente Voerendaal voorgelegd aan de provincie Limburg. De opmerkingen van de provincie zijn opgenomen in de eindbrief van de gemeente Voerendaal (zaaknummer: 2022-009241, d.d. 24 mei 2023) en zijn verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

9.3 Omgevingsdialoog

Anticiperend op de per 1 januari 2024 inwerking tredende Omgevingswet, waarbij participatie / omgevingsdialoog een belangrijke pijler is, heeft de gemeente initiatiefneemster gevraagd om met de aangrenzende eigenaren/bewoners in contact te treden over voorliggende planontwikkeling. In casu zijn de aangrenzende eigenaren/bewoners de bedrijfsvoerder aan de Ransdalerstraat 70 en de bewoonster van Ransdalerstraat 72a.

De bewoonster van Ransdalerstraat 72a is de zus van initiatiefneemster en heeft te kennen gegeven geen bezwaren te hebben tegen de plannen.

Voor wat betreft de eigenaar van het bedrijf aan de Ransdalerstraat 70 heeft reeds in een vroeg stadium contact plaatsgevonden over de plannen van initiatiefneemster in relatie tot de door deze eigenaar gebezigde activiteiten. Op grond van dat overleg is afgesproken dat ter plekke van het kampeerterrein binnen een zone van 25 meter vanaf de perceelsgrens uitsluitend sprake mag zijn van 'kort kamperen'. Met 'kort kamperen' is bedoeld dat binnen deze zone uitsluitend toeristische kampeerplaatsen aanwezig mogen zijn. Voor toeristische kampeerplaatsen geldt dat deze bestemd zijn voor het plaatsen of geplaatst houden van eenzelfde kampeermiddel gedurende een beperkte periode van ten hoogste 6 weken tijdens het kampeerseizoen.

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

9.5 Formele procedure

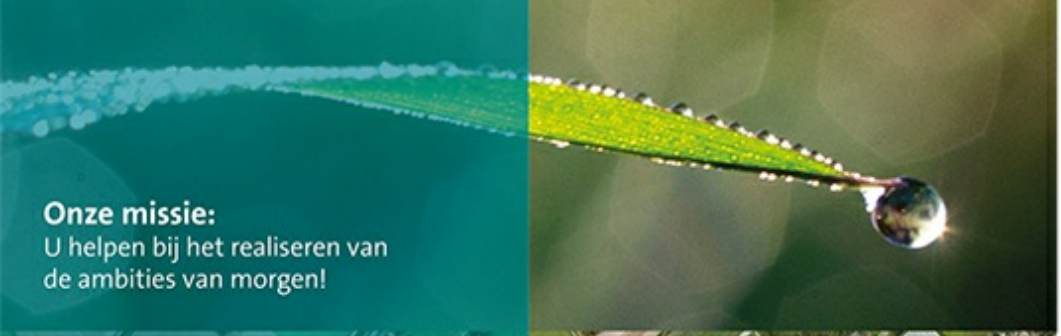
9.5.1 Algemeen

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

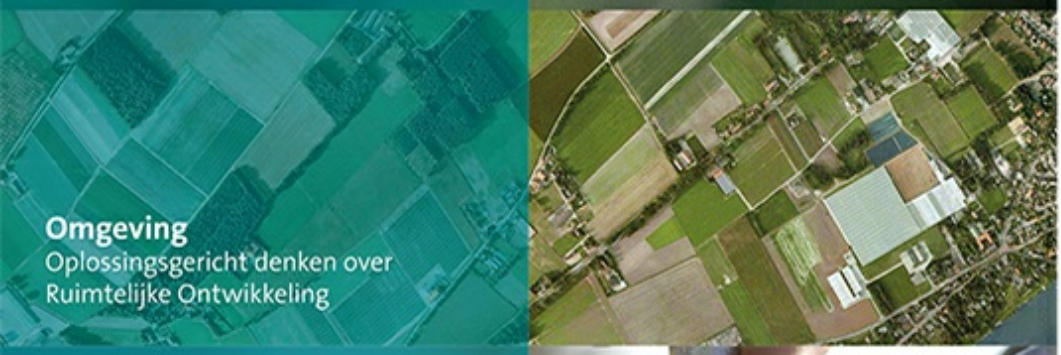
1. Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter 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.

9.5.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 8 december 2023 tot en met 18 januari 2023 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