

## **Bestemmingsplan**

Cottessen 10c te Vijlen

Gemeente Vaals



# Bestemmingsplan

Cottessen 10c te Vijlen

Gemeente Vaals

|                |                                  |
|----------------|----------------------------------|
| IDN-nummer:    | NL.IMRO.0981.BPCottessen10c-VO03 |
| Rapportnummer: | M154730.002.R2/PSO               |
| Opdrachtgever: | Familie Crombach-Godschalk       |
| Opsteller:     | mr. P.H.J. Soogele               |
| Status:        | voorontwerp                      |
| Datum:         | 29 oktober 2018                  |

## Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Kerkstraat 2  
6095 BE Baexem  
T (0475) 459 260

Lindestraat 48  
5721 XP Asten  
T (0493) 690 944

[info@aelmans.com](mailto:info@aelmans.com)

[www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)

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



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)



# Inhoud

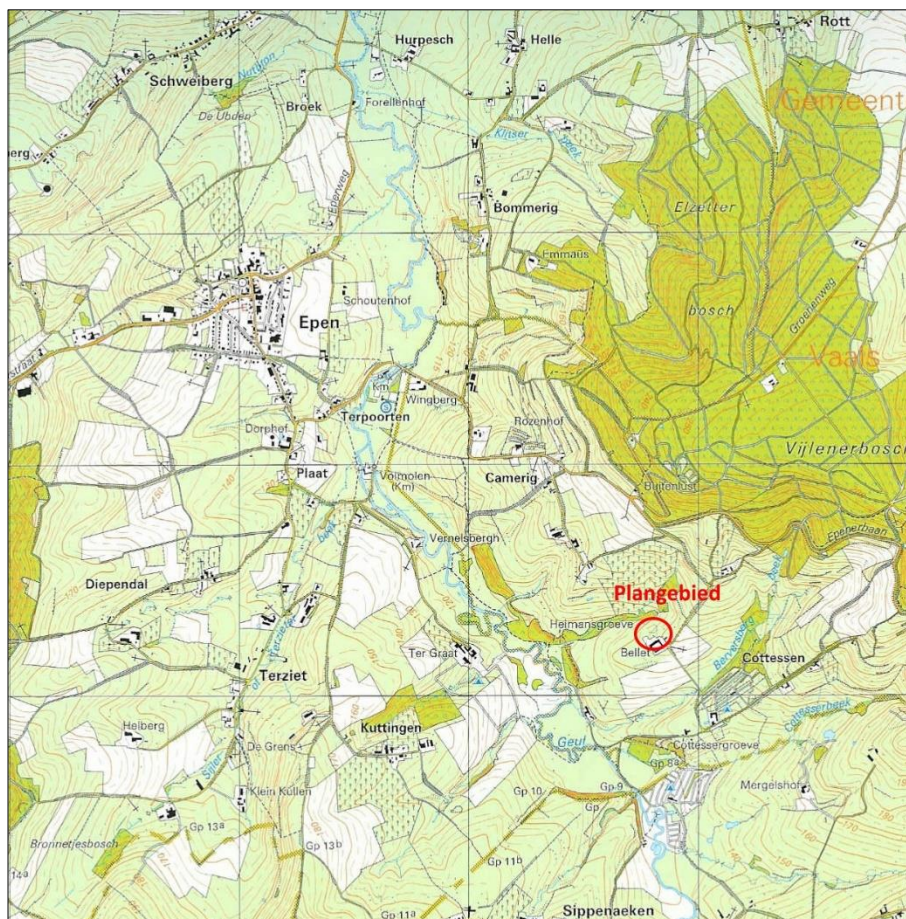
|          |                                                                                         |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding.....</b>                                                                   | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Plangebied en planontwikkeling.....</b>                                              | <b>7</b>  |
| 2.1      | Ligging plangebied.....                                                                 | 7         |
| 2.2      | Beoogde planontwikkeling.....                                                           | 8         |
| 2.3      | Ruimtelijke effecten .....                                                              | 10        |
| <b>3</b> | <b>Beleid .....</b>                                                                     | <b>11</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid.....                                                                        | 11        |
| 3.2      | Provinciaal beleid .....                                                                | 12        |
| 3.2.1    | Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....                                             | 12        |
| 3.2.2    | Omgevingsverordening Limburg 2014.....                                                  | 13        |
| 3.2.3    | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                                              | 15        |
| 3.2.4    | Limburgs Kwaliteitsmenu .....                                                           | 16        |
| 3.2.5    | Conclusie provinciaal beleid .....                                                      | 16        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid .....                                                               | 17        |
| 3.3.1    | Vigerend bestemmingsplan .....                                                          | 17        |
| 3.3.2    | Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul ..... | 19        |
| <b>4</b> | <b>Milieutechnische aspecten .....</b>                                                  | <b>23</b> |
| 4.1      | Bodem .....                                                                             | 23        |
| 4.2      | Geluid .....                                                                            | 23        |
| 4.3      | Milieuozonering.....                                                                    | 24        |
| 4.4      | Luchtkwaliteit .....                                                                    | 25        |
| 4.5      | Externe veiligheid .....                                                                | 27        |
| <b>5</b> | <b>Overige ruimtelijke aspecten.....</b>                                                | <b>31</b> |
| 5.1      | Archeologie.....                                                                        | 31        |
| 5.1.1    | Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet).....                                         | 31        |
| 5.1.2    | Archeologische verwachtingswaarden .....                                                | 31        |
| 5.2      | Kabels en leidingen.....                                                                | 32        |
| 5.3      | Verkeer en parkeren.....                                                                | 32        |
| 5.3.1    | Verkeersstructuur.....                                                                  | 32        |
| 5.3.2    | Parkeren .....                                                                          | 32        |
| 5.4      | Waterhuishouding .....                                                                  | 33        |
| 5.4.1    | Nationaal Waterplan 2016-2021 .....                                                     | 33        |

|          |                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| 5.4.2    | Provinciaal beleid .....                               | 33        |
| 5.4.3    | Watertoets Waterschap Limburg .....                    | 34        |
| 5.5      | Natuur en landschap .....                              | 35        |
| 5.5.1    | Kernkwaliteiten .....                                  | 35        |
| 5.5.2    | Natura2000.....                                        | 36        |
| 5.5.3    | Landschapsplan .....                                   | 37        |
| 5.6      | Flora en fauna.....                                    | 38        |
| 5.6.1    | Algemeen.....                                          | 38        |
| 5.6.2    | Natuurgegevens provincie Limburg.....                  | 38        |
| 5.6.3    | Conclusie flora en fauna .....                         | 39        |
| 5.7      | Duurzaamheid .....                                     | 39        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid.....</b>                            | <b>41</b> |
| 6.1      | Grondexploitatie.....                                  | 41        |
| 6.1.1    | Algemeen.....                                          | 41        |
| 6.1.2    | Exploitatieplan.....                                   | 41        |
| 6.2      | Planschade.....                                        | 42        |
| <b>7</b> | <b>Planstukken .....</b>                               | <b>43</b> |
| 7.1      | Algemeen.....                                          | 43        |
| 7.2      | Toelichting, regels en verbeelding.....                | 43        |
| 7.2.1    | Toelichting .....                                      | 44        |
| 7.2.2    | Regels .....                                           | 44        |
| 7.2.3    | Verbeelding .....                                      | 45        |
| <b>8</b> | <b>Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....</b> | <b>47</b> |
| 8.1      | Inleiding .....                                        | 47        |
| 8.2      | Vooroverleg en inspraak.....                           | 47        |
| 8.2.1    | Vooroverleg .....                                      | 47        |
| 8.2.2    | Inspraak .....                                         | 47        |
| 8.3      | Formele procedure .....                                | 48        |
| 8.3.1    | Algemeen.....                                          | 48        |
| 8.3.2    | Zienswijzen .....                                      | 48        |
| <b>9</b> | <b>Bijlagen.....</b>                                   | <b>49</b> |

# 1 Inleiding

De familie Crombach-Godschalk (hierna ook: de initiatiefnemer) exploiteert op de locatie Cottessen 10c te Vijlen een kleinschalige boerderij met boerderijcamping en vakantiewoningen. De boerderijcamping bestaat al 35 jaar en is in 2012 uitgeroepen tot beste boerderijcamping van Limburg. Landelijk werd de tweede plaats behaald, met een hoge score op het punt van gastvrijheid en ondernemerschap. Om de uitstekende positie te behouden en te versterken, is de initiatiefnemer genoodzaakt de bestaande boerderijcamping uit te breiden, zonder de huidige identiteit te verliezen.

Dit wordt beoogd door de bestaande 15 kampeerplekken uit te breiden met twee vaste kampeerplekken en drie flexibel in te vullen plekken.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het uitbreiden van boerderijcampings naar maximaal 20 kampeerplekken. Van deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan in casu geen gebruik worden gemaakt, vanwege de ligging van de camping in de Goudgroene Natuurzone (Natura 2000-gebied 'Geuldal'). Vandaar dat de gemeente Vaals een voorontwerp-bestemmingsplan in procedure heeft gebracht, waarin de herbegrenzing van de Goudgroene natuurzone planologisch is verankerd. Dit voorontwerp heeft ter inzage gelegen van

28 oktober 2016 tot en met 9 december 2016. Binnen de termijn zijn inspraakreacties ontvangen, welke hebben geleid tot het standpunt om de ontwikkeling bij te stellen. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan betreffen het beperken van de ontwikkeling en het wijzigen van de boerderijcamping in een minicamping. Voor een boerderijcamping is vereist dat de kampeeractiviteiten ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten. Omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten kleinschalig zijn, wordt niet voldaan aan de vereiste ondergeschiktheid van de kampeeractiviteiten aan de agrarische bedrijfsactiviteiten.

De uitbreiding van het aantal kampeerplekken betreft geen uitbreiding van het grondoppervlak van de camping: de bestaande aanduiding voor de boerderijcamping verandert van vorm, maar houdt dezelfde oppervlakte.

Deze ontwikkeling wordt, indien mogelijk, meegenomen in het veegplan van de gemeente Vaals, omdat in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' abusievelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden' is opgenomen met een aanduiding 'paardenhouderij'. Van een productiegerichte paardenhouderij (opfok) is echter geen sprake. Tevens zijn de agrarische activiteiten dusdanig beperkt van omvang, dat het toekennen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' aan de bebouwing niet wordt gerechtvaardigd.

Alvorens opname in het veegplan plaats vindend wel een separate planprocedure wordt gevolgd, wordt de beoogde ontwikkeling wederom als voorontwerp ter inzage gelegd. De beoogde ontwikkeling heeft nu betrekking op het toekennen van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' aan de camping, waardoor het uitbreiden van de camping met twee vaste kampeerplekken en drie flexibele kampeerplekken, planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Omdat hiervoor een herbegrenzing van de Goudgroene natuurzone noodzakelijk is, wordt dit eveneens planologisch geregeld. Binnen het plangebied is tevens een bouwvlak opgenomen voor de ter plekke vergunde half open stallingsruimte (vergund d.d. 1 juli 2014).

Voorliggend document voorziet in een toelichting op de ontwikkeling.



## 2 Plangebied en planontwikkeling

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

### 2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Cottessen, nabij de kern Vijlen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Vaals, sectie G, nummer 143.



Luchtfoto met  
aanduiding plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van hoeve Bellet. Deze van oorsprong middeleeuwse carréboerderij ligt ten noordoosten Cottessen. Dit buurtschap ligt dicht bij de grens met België, tussen het Vijlenerbos en de rivier de Geul. Aan de andere kant van de grens ligt Sippenaeken.

Hoeve Bellet bestaat uit een carréboerderij met binnenplaats en een vrijstaand bakhuis, omgeven door een karakteristiek boerenerf. Rondom het erf ligt een kleine camping, een hoogstamboomgaard en enkele gras- en dierenweiden omzoomd met geschoren hagen.

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



Hoeve Bellet (links) en het voormalig bakhuis.



Kampeerplaats met afschermende hagen (links) en parkeerruimte op het erf.

## 2.2 Beoogde planontwikkeling

De initiatiefnemers beogen het aantal kampeerplekken van de camping uit te breiden van 15 naar 20, waarbij twee vaste kampeerplaatsen worden gerealiseerd. Het oppervlak van de bestaande camping wordt niet uitgebreid, maar verandert beperkt van vorm teneinde de twee vaste plekken mogelijk te maken.

De resterende drie plekken zijn beoogd als flexibele plaatsen. Deze kunnen op het halfverharde deel van de camping staan. Teneinde deze uitbreiding mogelijk te maken, dient circa 29 m<sup>2</sup> van de Goudgroene natuurzone te worden herbegrensd. Een herbegrenzingsovereenkomst moet in een bestemmingsplan worden verankerd. Momenteel is de initiatiefnemer nog in gesprek met provincie Limburg over een addendum bij de oorspronkelijke herbegrenzingsovereenkomst, waarmee wordt beoogd de bedoeling van partijen correct weer te geven. Als gevolg van de gewijzigde planontwikkeling sluit de oorspronkelijke overeenkomst immers niet meer volledig aan bij de beoogde planologische maatregel. Om verdere vertraging te voorkomen, wordt voorliggend voorontwerp parallel aan dit traject ter inzage gelegd.

### Camping

De uitbreiding van de camping met twee vaste kampeerplekken betekent dat een klein deel van de aangrenzende grasweide ingericht zal worden voor de camping. De uitbreiding is voorzien achter het voormalig bakhuys. Uitgangspunt voor de uitbreiding is het doorzetten van de huidige opzet van de camping, waarbij de standplaatsen met voldoende afstand tot elkaar naar het omliggend landschap gericht worden. Tevens wordt in de planvorming rekening gehouden met het huidige terreinreliëf, zodat het grondverzet tot een minimum kan worden beperkt.

Uitgangspunt voor het planvoornemen vormt het behoud van het waardevolle en karakteristieke omliggend landschap en een goede aansluiting op het cultuurhistorisch ensemble van hoeve Bellet en de huidige boerencamping. Dit alles in overeenstemming met de opzet van de huidige standplaatsen aan de rand van het landschap. De twee kampeerplaatsen krijgen een uitzicht naar de fraaie omgeving.

Het toegepaste principe van compacte erfuitbreiding met standplaatsen op de overgang naar het landschap heeft als voordeel dat eenvoudig de contouren van het huidige terreinverloop gevolgd kunnen worden zodat optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande reliëf en grondverzet tot een minimum beperkt kan blijven. Ook hierdoor vloeit landschap en erfand op een landschappelijk passende wijze in elkaar over, wat zeker ook goed is voor de beeldvorming buiten het kampeerseizoen, waarin standplaatsen niet benut worden.

In de bestaande bebouwing welke deel uitmaakt van carréhoeve Bellet zijn geen veranderingen beoogd. In de stallen zijn drie paardenboxen aanwezig. Het gebruik van deze paardenboxen voor de stalling van paarden zal eindigen binnen de planperiode. Dit gebruik wordt dan ook onder het overgangsrecht gebracht. Na het beëindigen van het gebruik als paardenstalling worden de stallen enkel gebruikt voor opslag ten behoeve van de camping en privé-opslag. Dit is in overeenstemming met de bestemming 'Recreatie'



Bovenaanzicht  
uitbreiding camping



## **2.3 Ruimtelijke effecten**

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn. De uitbreiding van de camping vormt een kleinschalige ontwikkeling, welke in overeenstemming is met de fraaie omgeving en de monumentale hoeve. De beoogde ligging en landschappelijke inpassing zorgen ervoor dat de kampeerplekken aan het oog worden onttrokken. De versterking van het aanwezige groen zorgt ervoor dat de beperkte uitbreiding van de camping niet op landschappelijke bezwaren stuit. Dit komt duidelijk naar voren in het landschapsplan, zoals beschreven in paragraaf 5.5.3.

De ruimtelijke effecten worden dan ook aanvaardbaar geacht.

## 3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' en de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul'.

### 3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

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

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

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

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

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

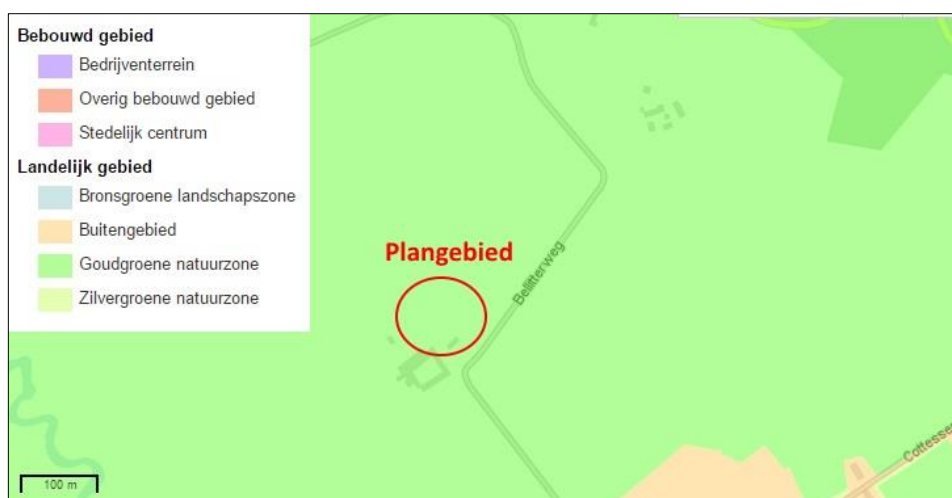
Gelet op het vorenstaande levert voorliggende ontwikkeling geen strijd op met het Rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de 'Goudgroene natuurzone'.



Uitsnede kaart  
'zoneringen'  
POL2014 met  
ligging plangebied

### *Goudgroene natuurzone*

De goudgroene natuurzone vormt het Limburgse deel van het Nationale Natuurnetwerk. Binnen de goudgroene zone streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur, en de ontwikkeling van nieuwe natuur.

Omdat de initiatiefnemers ter plekke van de camping geen invulling wensen te geven aan de ontwikkeling van nieuwe natuur, is met de provincie Limburg en de gemeente Vaals afgesproken de aanwezige goudgroene natuurzone te herbegrenzen. Een oppervlakte van 29 m<sup>2</sup> wordt door de herschikking onttrokken aan de Goudgroene natuurzone om daarmee de uitbreiding mogelijk te maken. Dit areaalverlies wordt gecompenseerd samen met de compensatie op basis van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu door ten noordoosten van de uitbreidingslocatie een perceel grond (kadastraal Vaals G 148) ter grootte van 3.571 m<sup>2</sup> te herbestemmen tot 'Natuur'. Voorts zal een gedeelte van het perceel (kadastraal Vaals G 143) ter grootte van 2.405 m<sup>2</sup> in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu als compensatie worden ingezet, in de vorm van kleinschalig cultuurlandschap met hagen en fruitbomen.

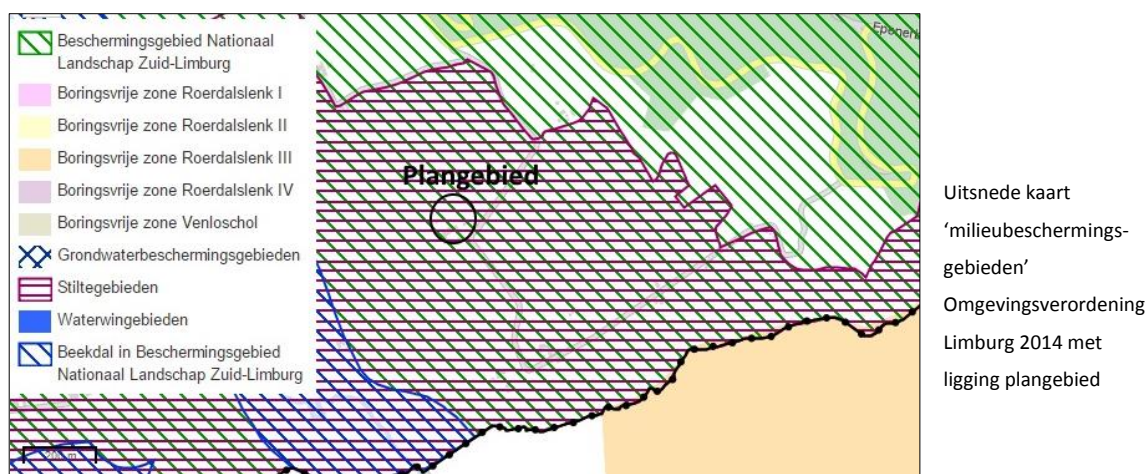
In voorliggend bestemmingsplan wordt deze herbegrenzing planologisch-juridisch vertaald. Er wordt een grotere oppervlakte herbegrensd dan op basis van de beoogde ontwikkeling nodig is. In paragraaf 5.5 wordt hier nader op ingegaan. De herbegrenzingsovereenkomst voor de goudgroene natuur en het concept van het addendum hierop is bijgevoegd in **bijlage 1**.



Compensatie op basis van herbegrenzing en GKM

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Uit bestudering van de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en binnen een stiltegebied.

#### *Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg*

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

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake. In paragraaf 5.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

#### *Stiltegebied*

Voor stiltegebieden staat in het POL het volgende vermeld: 'stiltegebieden zijn van belang voor de rustzoekende mens en hebben dan ook een duidelijke functie ten behoeve van extensieve recreatie. Ook zijn stiltegebieden een noodzakelijke voorwaarde voor de instandhouding van bepaalde fauna, die weinig verstoring kunnen verdragen. De provincie hecht groot belang aan het behouden, beschermen en ontwikkelen van stiltegebieden'.

Het woord 'stilte' betekent hierbij niet dat geen geluid in het gebied waarneembaar is, maar staat voor de afwezigheid van storende, voor de omgeving vreemde geluiden. Er wonen, werken en leven mensen die hun dagelijkse activiteiten moeten kunnen verrichten. Werkzaamheden ten behoeve van de landbouw, bosonderhoud of technisch onderhoud, waarbij lawaaiige toestellen gebruikt moeten worden, staat de Provinciale Omgevingsverordening altijd toe zonder toestemming van enige overheid te vragen. Er wordt dan gesproken van 'gebiedseigen geluiden'. Ditzelfde geldt voor



brandweer, politie en ziekenwagens.

Gebiedsvreemde geluiden dienen daarentegen zoveel mogelijk voorkomen of beperkt te worden. Wat gebiedsvreemd is, bepaalt de overheid die de ontheffing dient te verlenen. Bij gebiedsvreemde geluiden kan gedacht worden aan het opsporen of ontginnen van in de bodem aanwezige stoffen, het omzagen en kappen van bomen anders dan voor bosbouwkundig onderhoud of productiebos, of het aanleggen van buisleidingen voor het transport van stoffen, dwars door een stiltegebied heen.

Het begrip 'stiltegebied' vindt zijn oorsprong in de Wet geluidhinder (Staatsblad, 1979). Stiltegebieden werden daarin gedefinieerd als gebieden waarin de geluidbelasting door toedoen van menselijke activiteiten zo laag is, dat de in dat gebied heersende natuurlijke geluiden niet of nauwelijks worden verstoord.

Het uitbreiden van de bestaande camping wordt als volgt gezien in het licht van het van kracht zijnde 'stiltegebied':

Momenteel wordt binnen het plangebied een camping bestaande uit 15 kampeerplekken geëxploiteerd, evenals kleinschalige agrarische activiteiten. Geluiden afkomstig van deze bedrijfsvoering worden door de Provinciale Omgevingsverordening toegestaan. De extra 5 kampeerplekken leveren nauwelijks een toename van geluid op. Hierbij speelt mee dat de camping zich richt op rustzoekende verblijfsrecreanten. Tevens kunnen de geluiden van de campinggasten worden geschaard onder de geluiden die voortgebracht worden door extensieve recreanten in het gebied.

Op basis van vorenstaande wordt het effect van de uitbreiding van de bestaande camping niet strijdig geacht met het aanwezige 'stiltegebied'.

### 3.2.3 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, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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 bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende

gebouwen worden onderzocht.

De ladder voor duurzame verstedelijking toegepast op voorliggende planontwikkeling leidt tot het navolgende:

De uitbreiding van een bestaande camping met 5 kampeerplekken wordt niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

### **3.2.4 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.

De gemeenteraad van Vaals heeft daartoe op 27 februari 2012 de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld, waarin het provinciale 'Limburgs Kwaliteitsmenu' is vertaald in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'. In paragraaf 3.3.2 wordt hier nader op ingegaan.

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

### **3.2.5 Conclusie provinciaal beleid**

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

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Goudgroene natuurzone' impliceert een belemmering vanuit beleidsoogpunt. Met de provincie Limburg en de gemeente Vaals zijn echter afspraken gemaakt over het herbegrenzen van de natuurzone. Hierdoor wordt de uitbreiding van de minicamping mogelijk, mits een gelijkwaardige oppervlakte aan landbouwgrond wordt omgezet naar de bestemming 'Natuur', met een passend beheer. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en het stiltegebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op onderhavige planontwikkeling.

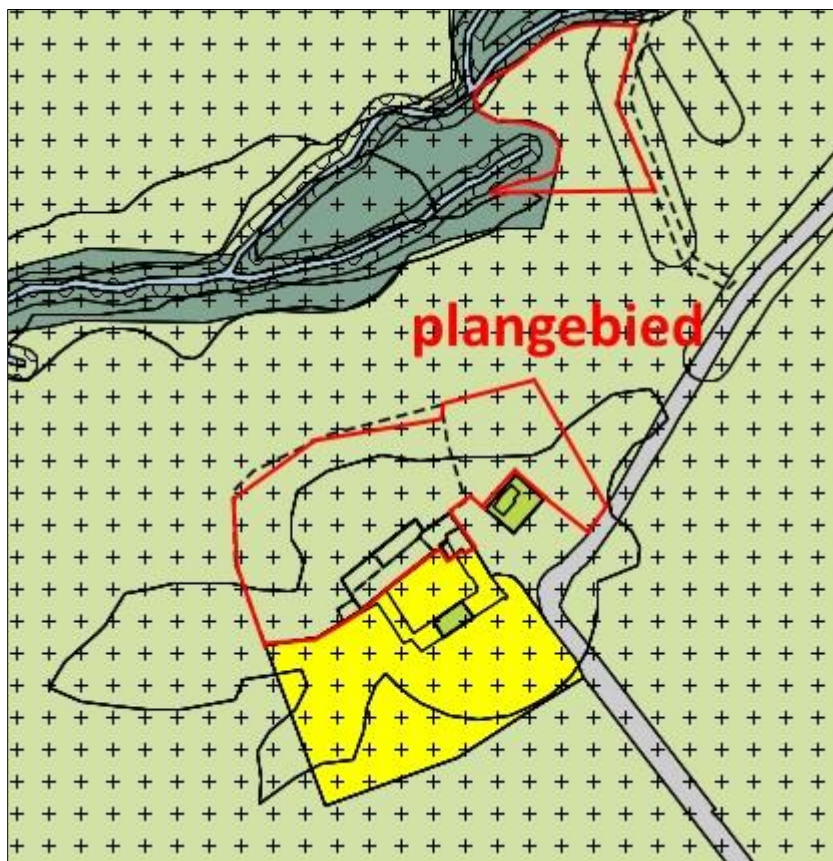
Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Vaals deze vertaald in haar (inter)gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 3.3.2 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van kracht ter plekke van het plangebied. Het plangebied is bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Natura 2000', 'Waarde – beschermd dorpsgezicht', 'Waarde – Ecologische hoofdstructuur', 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Bodembeschermingsgebied' en 'Waarde – Stiltegebied' van toepassing. Aan een deel van de bebouwing is tevens de functieaanduiding 'paardenhouderij' toegekend.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor kamperen op de boerderij. Ook de uitbreiding van een bestaande boerderijcamping moet aan de regels van de afwijkingsbevoegdheid voldoen.



Uitsnede bestemmingsplankaart  
met aanduiding plangebied  
(rood omlijnd)

De afwijking wordt alleen verleend, mits:

- de activiteiten, qua economische bedrijfsomvang, inkomen en ruimtegebruik, ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten;
- maximaal 7 locaties kamperen op de boerderij binnen de gemeente aanwezig mogen zijn;
- per locatie maximaal 20 kampeerplaatsen aanwezig mogen zijn;
- op de standplaatsen geen chalets, trekkershutten of stacaravans worden geplaatst;
- de sanitaire voorzieningen binnen het bouwvlak worden opgericht; de oppervlakte aan sanitaire

- voorzieningen mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
  - g. de natuurlijke-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden en/of het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast;
  - h. de activiteiten infrastructuurleel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
  - i. het kamperen alleen plaatsvindt tijdens de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
  - j. in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien binnen het bouwvlak;
  - k. de afstand tot bestaande kampeerterreinen en campings ten minste 500 m bedraagt;
  - l. de afstand tot de erfgrans van naastgelegen woningen ten minste 50 m bedraagt;
  - m. de ontwikkeling (uitbreiding kampeerterrein of aantal kampeerplaatsen) moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit als bedoeld in het GKM. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing en/ of voorzieningen worden ingepast;
  - n. bij beëindiging van het agrarisch bedrijf het kamperen op de boerderij wordt beëindigd, uitgezonderd de situatie dat de kinderen van degenen, die het agrarisch bedrijf laatstelijk uitoefenden, het kamperen op de boerderij mogen voortzetten;
  - o. de locatie niet is gelegen in een gebied met de dubbelbestemming Waarde - Ecologische hoofdstructuur (EHS) en Waarde - Natura 2000.

In onderstaande opsomming worden de voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan beoordeeld:

- a. De agrarische bedrijfsactiviteiten bij Hoeve Bellet zijn dermate beperkt, dat de recreatieve tak geen ondergeschikte bedrijfsactiviteit betreft. De agrarische activiteiten zijn beperkt tot het onderhoud van de weilanden (inscharen van vee) en onderhoud van kleinschalige landschapselementen zoals hagen, graften en hoogstambomen. Van een productiegerichte paardenhouderij, zoals aangeduid op de verbeelding, is in het geheel geen sprake. Formeel gezien kan dan ook geen gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.
- b. Omdat sprake is van een bestaande kampeerboerderij, wordt aan deze voorwaarde voldaan.
- c. Het voornemen is om de bestaande 15 kampeerplekken met 5 plekken uit te breiden. Door middel van een aanduiding op de verbeelding is het maximale aantal kampeerplekken weergegeven.
- d. In de periode tussen 15 maart en 31 oktober zullen de standplaatsen worden ingenomen door kampeermiddelen van recreanten: er worden derhalve geen chalets, trekkershutten of stacaravans op de kampeerplaatsen geplaatst.
- e. De sanitaire voorzieningen zullen binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd.
- f. In paragraaf 4.3 (Milieuzonering) wordt ingegaan op dit aspect. Vanuit milieuzonering levert de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen op.
- g. De Stichting Kwaliteitscommissie Limburg heeft positief geadviseerd over de ontwikkeling.
- h. In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op het aspect verkeer. De beperkte uitbreiding zorgt niet voor verkeersoverlast.
- i. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- j. In paragraaf 5.3.2 wordt ingegaan op het aspect parkeren.
- k. In de bestaande situatie bedraagt de afstand tot de meest nabijgelegen camping al minder dan

- 500 meter. De uitbreiding met 5 kampeerplaatsen levert geen extra belemmeringen op.
- l. In de bestaande situatie liggen reeds woningen op kortere afstand dan de gestelde 50 meter. Deze woningen zijn later gerealiseerd dan de camping. De uitbreiding levert geen extra belemmeringen op.
  - m. De Stichting Kwaliteitscommissie Limburg heeft een positief advies gegeven over het landschappelijk inpassingsplan.
  - n. Het betreft een bestaande voormalige boerderijcamping. Deze voorwaarde is derhalve niet van toepassing.
  - o. Aan deze voorwaarde wordt in het geldende bestemmingsplan niet voldaan, omdat de dubbelbestemmingen 'Waarde – Natura 2000' en 'Waarde – Ecologische hoofdstructuur' zijn toegekend aan de locatie welke na vormverandering van de functieaanduiding 'kampeerboerderij' deel van de minicamping gaat uitmaken. Op verzoek van de initiatiefnemer heeft de provincie Limburg en de gemeente Vaals ingestemd met de herbegrenzing van de Goudgroene natuurzone, waardoor deze voorwaarde geen belemmering meer vormt voor de uitbreiding van de camping. De herbegrenzing van de Goudgroene natuurzone moet echter in een (postzegel)bestemmingsplan worden opgenomen.

Omdat aan de voorwaarde onder a (ondergeschiktheid aan agrarische bedrijfsactiviteiten) niet kan worden voldaan, is het niet mogelijk de camping beperkt uit te breiden. Omdat de agrarische bestemming geen recht doet aan het huidige gebruik en de gemeente niet afwijzend staat tegenover een beperkte uitbreiding van de camping, is besloten de ontwikkeling mee te nemen in het veegplan en de locatie te voorzien van de bestemming 'Recreatie'. Tevens is de herbegrenzing van de Goudgroene natuurzone meegenomen door het toekennen van de bestemming 'Natuur' aan het noordelijk gelegen perceel weidegrond en is de bestemming 'Natuur' eveneens toegekend aan het aansluitend aan de camping gelegen perceel als compensatie op basis van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Hier wordt in paragraaf 3.3.2 nader op ingegaan. Omdat binnen dit tot 'Natuur' bestemde perceel een bouwvergunning is verleend voor een half open stallingsruimte, is dit als bouwmogelijkheid overgenomen door opname van de 'specifieke bouwaanduiding – half open stallingsruimte'.

### 3.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

De gemeente Vaals beschikt over de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', door de gemeenteraad vastgesteld op 27 februari 2012. In deze structuurvisie is tevens de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' vertaald in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'.

Het beleid zoals opgenomen in deze intergemeentelijke structuurvisie is van toepassing op de gebieden gelegen buiten de zogenaamde 'rode contouren'. Onderhavige projectlocatie is gelegen buiten de 'rode contouren'. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu is van toepassing. het beleid overgenomen van het provinciale beleid.

Onderhavige ontwikkeling valt onder de module 'Gebiedseigen recreatie en toerisme'. De Intergemeentelijke structuurvisie geeft aan dat mogelijke uitbreiding, omvorming en/of functiewijziging van bestaande campings en bungalowparken beperkt mogelijk is op basis van een gebiedsgerichte benadering. Maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering is noodzakelijk. Als kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn genoemd: sloop van bestaande opstallen,

landschappelijke inpassing conform Landschapsvisie Zuid-Limburg , compensatie van verharde en bebouwde oppervlakken met nieuw groen in de verhouding 1:5.

Omdat het omvormen van een kamperen bij de boer-locatie naar een regulier kampeerterrein wordt gezien als een nieuwvestiging van een camping, moet de oppervlakte aan bestaande en nieuwe verhardingen ten behoeve van de camping met nieuw groen worden gecompenseerd.

Op de bestaande camping zijn de volgende verhardingen aanwezig:

|                                                                                 |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Klinkerverharding rond de hoeve:                                                | 249 m <sup>2</sup> |
| Halfverharding voor de 15 bestaande kampeerplaatsen (2,4 m. x 6 m. per plaats): | 216 m <sup>2</sup> |
| Halfverharding parkeerplaatsen, toegangsweg en overige erf:                     | 837 m <sup>2</sup> |

Voor de uitbreiding van de camping zijn de volgende verhardingen beoogd:

|                                                                             |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Halfverharding voor de 2 beoogde kampeerplaatsen (2,4 m. x 6 m per plaats): | 29 m <sup>2</sup>            |
| Halfverharding parkeer ruimte en pad richting de plaatsen:                  | <u>100 m<sup>2</sup></u>     |
|                                                                             | Totaal: 1.431 m <sup>2</sup> |

Als deze oppervlakte geheel in de verhouding 1:5 zou moeten worden gecompenseerd, betekent dit dat 7.155 m<sup>2</sup> nieuw groen moet worden gerealiseerd. Dit wordt niet reëel geacht, omdat de verhardingen voor het overgrote deel halfverharding betreffen en aldus een veel kleinere impact op het landschap hebben dan dakverharding of asfaltverharding. Vandaar dat in overleg met de gemeente een compensatie van 1:2,5 wordt toegepast. Dit betekent dat (1.431 x 2,5) 3.578 m<sup>2</sup> aan nieuw groen moet worden gerealiseerd. De initiatiefnemers gaan ruim 5.976 m<sup>2</sup> (3.571 + 2.405 m<sup>2</sup>) nieuwe natuur realiseren op basis van de herbegrenzingsovereenkomst met provincie Limburg en gemeente Vaals. De oppervlakte direct aansluitend aan de camping was aanvankelijk bedoeld om een vergelijkbare oppervlakte aan uitbreiding van de camping te realiseren. Nu deze ontwikkeling definitief geen doorgang meer vindt en slechts sprake is van een vormverandering van de camping, wordt de hiervoor gereserveerde oppervlakte ingezet voor nieuwe natuur in de vorm van een kleinschalig cultuurlandschap met hagen en fruitbomen. Het beheer is gericht op het behoud van de ter plekke aanwezige landschapstuin, siervijvers en hoogstamboomgaard. Dit perceel wordt ingezet als compensatie vanuit het Gemeentelijk kwaliteitsmenu. Concreet betekent dit dat de geldende bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' wordt vervangen door de bestemming 'Natuur'.

Afgezien van deze compensatie is de ontwikkeling ook landschappelijk ingepast door middel van een landschapsplan. Daarop wordt in paragraaf 5.5.3 nader ingegaan.

Omdat sprake is van een nieuwe ontwikkeling, is het planvoornemen voor advies voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg.

#### *Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg*

De Stichting Kwaliteitscommissie Limburg heeft het planvoornemen beoordeeld tijdens haar vergadering van 6 februari 2018. Naar aanleiding van opmerkingen op het inrichtingsplan is op 27 augustus een gewijzigd inrichtingsplan voorgelegd. Het inrichtingsplan is positief beoordeeld. Wel



heeft de commissie aangegeven niet te kunnen adviseren over het voorstel om de halfverharding met factor 1:2,5 te compenseren in plaats van factor 1:5. Vandaar dat geen positief advies kan worden gegeven over de compensatie van de halfverharding. Het advies van de Kwaliteitscommissie is bijgevoegd in **bijlage 2**.

De gemeente Vaals heeft, indachtig het advies van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg, ingestemd met het hanteren van een afwijkende factor voor de compensatie van de halfverharding. Gelet op de impact op het landschap worden deze in casu met factor 1:2,5 gecompenseerd.



## 4 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.

### 4.1 Bodem

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

De geldende bestemming 'Agrarisch met waarden' ter plekke van het plangebied wordt aangepast in de bestemming 'Recreatie' met de aanduiding 'kampeerterrein'. Omdat op deze gronden door personen wordt verbleven, is inzicht in de kwaliteit van de bodem vereist. Vandaar dat Aelmans Eco BV een verkennend bodem- en asbestonderzoek heeft uitgevoerd ter plekke van het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 3**.

Uit rapportage van het bodemonderzoek blijkt dat de concentraties cadmium en zink in de bovengrond de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden, echter niet de bodeminderwaarde dan wel de interventiewaarden. Uit de analyseresultaten van de ondergrond blijkt dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden.

Naar aanleiding van deze bevindingen wordt geconcludeerd dat de bovengrond licht verontreinigd is. Voornoemde verontreinigingen zijn echter dermate marginaal dat deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen en/of beperkingen opleveren voor het beoogd gebruik ten aanzien van de uitbreiding van de minicamping.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond deels als klasse industrie grond en deels als klasse AW 2000 grond bestempeld worden. De ondergrond kan als klasse AW 2000 grond bestempeld worden.

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

### 4.2 Geluid

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

De camping is, gezien de activiteiten die er plaatsvinden, niet aan te merken als een geluidgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai, industriellawaai of spoorweglawaai is derhalve niet aan de orde.

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

### 4.3 Milieuzonering

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

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

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

Voorliggende planontwikkeling heeft betrekking op het omvormen van een bestaande boerderijcamping met 15 kampeerplekken naar een minicamping met 20 kampeerplekken. Van belang is of de uitbreiding op voldoende afstand is gelegen van woningen, zodat overlast en hinder worden beperkt.

De milieuhinder die door bedrijfsactiviteiten wordt veroorzaakt, kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel rekening dienen te houden. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter).

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Deze afstand dient in principe te worden gemeten tussen de gevel van het hindergevoelige object (de woning) enerzijds en de perceelsgrens van de hinderveroorzakende activiteit anderzijds. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd.

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

De dichtstbijzijnde woning betreft de carréboerderij met huisnummer 11. Deze woonboerderij, onderdeel van carréhoeve Bellet, ligt op een afstand van circa 17 meter tot de ingang van de camping en circa 37 meter tot de dichtstbijzijnde kampeerplek. Aan de richtafstanden wordt aldus niet voldaan. Gelet op de historische situatie van de carréhoeve, een plek waar wonen en werken werd gecombineerd, en de geleidelijke omvorming van de voormalige boerderij naar een combinatie van wonen en recreatie, is sprake van een locatie waar van oudsher functiemenging aanwezig is. Deze functiemenging leidt niet tot een situatie waarbij sprake is van een gemengd gebied en de afstanden met één trede mogen worden verlaagd, maar wel tot een situatie waarbij sprake is van goede ruimtelijke ordening ondanks dat niet strikt wordt voldaan aan de richtafstanden. Hierbij is tevens meegenomen dat sprake is van een kleine camping welke alleen geopend is in het kampeerseizoen, tussen 15 maart en 31 oktober, en de woonfuncties worden afgeschermd door de bestaande monumentale bebouwing van de hoeve.

Ter plekke van de camping wordt tevens geparkeerd door bezoekers van de camping. Omdat als gevolg van de uitbreiding met 5 kampeerplekken ook extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd, is de eventuele hinder van parkerende auto's ter plekke van de aangeduide parkeerplaatsen nader beschouwd.

De nieuwe parkeerplaatsen liggen bij de twee nieuw aan te leggen kampeerplekken. Dit is inzichtelijk gemaakt in paragraaf 5.3.2 (Parkeren). De nieuwe parkeerplekken liggen op grotere afstand van de dichtstbijzijnde woningen in hoeve Bellet dan reeds bestaande parkeerplaatsen.

Tevens is het evident dat ter plekke van Hoeve Bellet, alwaar drie burgerwoningen vier vakantiewoningen en twee bedrijfswoningen aanwezig zijn, geparkeerd moet worden door recreanten en bewoners. De parkeerplaatsen ten behoeve van de camping zijn dan ook geen gebiedsvreemd element bij de hoeve. Het type geluid dat gepaard gaat met parkeren kan dan ook worden geschaard onder de gebiedseigen geluiden, gelet op de nabijheid van de weg Cottessen en de toegangsweg naar hoeve Bellet met eveneens parkeermogelijkheden. De geluiden welke gepaard gaan met parkeren, zoals het rijden van personenauto's en het dichtslaan van autoportieren, zullen hierdoor minder als hinderlijk worden ervaren. Een gebiedsvreemd geluid wordt namelijk sneller als hinderlijk ervaren, waardoor sneller (dus bij lagere geluidsniveaus) een slecht woon- en leefklimaat ontstaat.

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

#### **4.4 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

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.

#### *Het besluit NIBM*

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>.

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 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het uitbreiden van een bestaande camping met 5 kampeerplekken. De planontwikkeling is qua omvang niet vergelijkbaar met het toevoegen van 500 woningen. De beoogde ontwikkeling is dermate kleinschalig, dat deze niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

#### *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 gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

#### *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 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

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



## 4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval 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.

### *Beleid*

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

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

### *Groepsrisico*

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

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

### *Plaatsgebonden risico*

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

### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

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

### *Situatie plangebied*

De dichtstbijzijnde risicovolle bron betreft groepsaccommodatie 'Hoeve Ten Bosch' te Cottessen, op circa 400 meter afstand van het plangebied. Ter plekke bevindt zich een bovengrondse propaantank

met een inhoud van 3.000 liter.

De PR  $10^{-6}$ -risicocontour bedraagt 20 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

#### *Transportroutes gevaarlijke stoffen*

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen N278 (Rijksweg Maastricht -Vaals bevindt zich op een afstand van ca. 4.400 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat de N278 voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

#### *Transportleidingen*

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

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

#### *Situatie plangebied inzake transportleidingen*

Op circa 2.500 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich een buisleiding van DPO (Defensie Pijpleiding Organisatie).

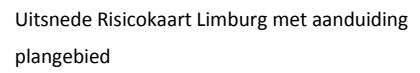
De PR  $10^{-6}$ -risicocontour bedraagt 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

Het groepsrisico vormt eveneens geen belemmering, gelet op de aanzienlijke afstand tussen de buisleiding en het plangebied.

#### *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.





## 5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, 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.

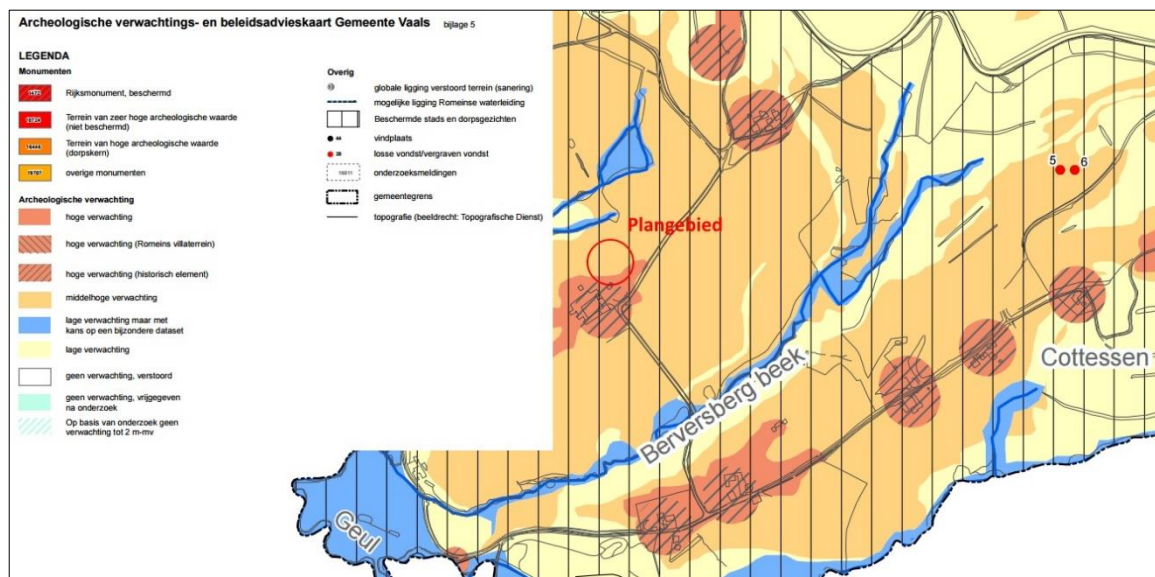
### 5.1 Archeologie

#### 5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

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

#### 5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Vaals beschikt over een eigen archeologische inventarisatie, op basis waarvan een verwachtings- en beleidsadvieskaart is opgesteld. Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Vaals geraadpleegd.



Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente Vaals met aanduiding plangebied

Op grond van de kaart is voor onderhavig plangebied sprake van een deels hoge verwachting en deels middelhoge verwachting. (waarvan een deel aangeduid als 'Romeins villaterrein') en een middelhoge verwachting. Voorts is sprake van een ligging in een beschermd dorpsgezicht.

In het gemeentelijke beleid wordt een onderscheid gemaakt tussen bekende en nog onbekende omvang van de bodemverstoring. In casu is de omvang van de bodemverstoring als gevolg van de uitbreiding van de camping bekend. Op basis van het schetsontwerp van Pouderoyen Compagnons bedraagt het oppervlak dieper dan 30 centimeter van dit complex circa 200 m<sup>2</sup>.

Bij bekende bodemverstoringen hanteert de gemeente Vaals het beleid – conform het daartoe door BAAC B.V. opgestelde rapport – dat ‘ingrepen met een verstoringsdiepte tot maximaal 30 centimeter (buitengebied) of met een oppervlak kleiner dan 500 m<sup>2</sup> zijn vrijgesteld van onderzoek’.

Gelet op vorenstaande is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk, aangezien het verstoringsoppervlak minder bedraagt dan de ondergrenzen.

Het vorenstaande laat onverlet dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Vaals. Deze verplichting geldt op basis van de Monumentenwet 1988, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

## **5.2 Kabels en leidingen**

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

## **5.3 Verkeer en parkeren**

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

### **5.3.1 Verkeersstructuur**

Cottessen is een rustig gehucht, waar hoofdzakelijk bestemmingsverkeer komt. De verkeersaantrekkende werking als gevolg van de uitbreiding van de minicamping kan worden bepaald met behulp van de kencijfers van het CROW. In CROW Publicatie 317 ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ is voor een camping de verkeersgeneratie bepaald op 0,4 verkeersbeweging per standplaats. Dit zou betekenen dat de uitbreiding met 5 kampeerplekken leidt tot een toename van 2 verkeersbewegingen per etmaal. Dit kencijfer wordt als te laag ervaren, wellicht omdat de kleinschalige camping niet beschikt over een eigen campingwinkel en bezoekers aldus zijn aangewezen op voorzieningen in Vaals of Vijlen. Een reëel uitgangspunt is 2 verkeersbewegingen per etmaal. De uitbreiding met 5 kampeerplekken betekent dan een verkeersgeneratie met 10 verkeersbewegingen. Deze toename aan verkeer is zodanig beperkt, dat dit op een verantwoorde en veilige wijze via de bestaande wegenstructuur kan worden afgehandeld.

### **5.3.2 Parkeren**

Voor parkeernormen maakt de gemeente Vaals gebruik van de parkeerkencijfers van het CROW (Publicatie 317 ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’). Op basis van deze publicatie dient een

camping te beschikken over minimaal 1,1 parkeerplaats per standplaats en maximaal 1,3 parkeerplaats per standplaats. Dit betekent dat de camping met 20 standplaatsen op basis van de huidige parkeerkencijfers dient te beschikken over minimaal 22 en maximaal 26 parkeerplekken. In de bestaande situatie zijn reeds 21 parkeerplaatsen aanwezig. De ligging van de parkeerplaatsen is aangegeven in onderstaande luchtfoto.

Ten behoeve van de twee vaste kampeerplaatsen en drie flexibele kampeerplaatsen wordt eveneens voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Drie parkeerplaatsen zijn voorzien in een parkeerstrook nabij de twee nieuwe kampeerplaatsen. Ten behoeve van de flexibele kampeerplaatsen is voldoende ruimte op de centrale verharding aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien. Met in totaal 24 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeerkencijfers en is aldus sprake van goede ruimtelijke ordening. Wel zullen de initiatiefnemers de entree naar de minicamping verbeteren door het plaatsen van een extra bord. Hierdoor is het voor campinggasten duidelijker waar geparkeerd moet worden.



Ligging parkeerplaatsen (bestaande situatie en nieuwe parkeerplaatsen)

## 5.4 Waterhuishouding

### 5.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

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

### 5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden



tegeengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

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

### 5.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

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

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Voorliggend plan is op 8 januari 2016 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de ontwikkeling gevolgen kan hebben voor het watersysteem en waterbeheer. Daarom is op deze ontwikkeling de normale watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het Watertoetsloket Roer en Overmaas een (pre)wateradvies geeft over de aandachtspunten voor water binnen het plan.

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 Vaals. 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 planvoornemen heeft betrekking op het realiseren van twee extra kampeerplaatsen en 3 flexibele plaatsen, zonder de bestaande oppervlakte aan camping uit te breiden. De nieuwe

kampeerplaatsen worden voorzien van halfverharding. Omdat geen nieuwe verhardingen worden gerealiseerd, is het niet noodzakelijk een hemelwatervoorziening aan te leggen. Het hemelwater kan immers door de halfverharding infiltreren in de bodem.

#### *Voorkomen van wateroverlast*

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de bestaande gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op de ligging te midden van graslanden en de aanwezigheid van een waterbuffer van waterschap Limburg.

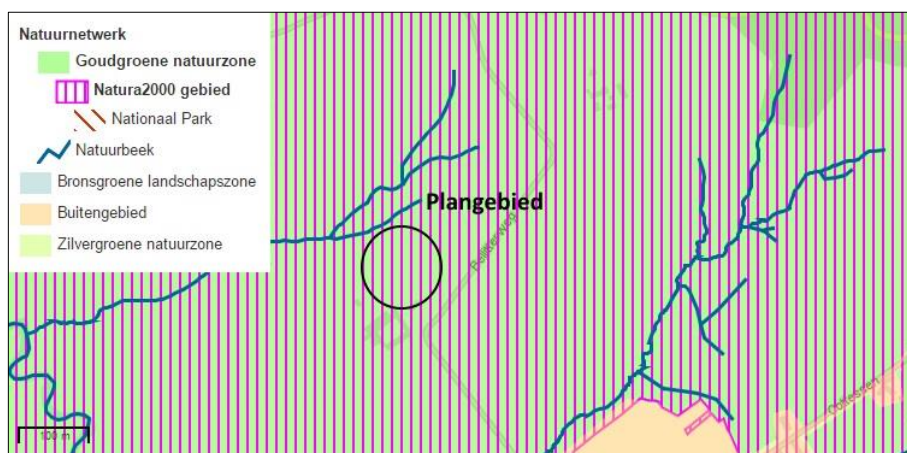
#### *Conclusie*

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

## 5.5 Natuur en landschap

### 5.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied gelegen in de 'Goudgroene natuurzone' en tevens in een Natura 2000-gebied. (zie tevens paragraaf 3.2.1).



Uitsnede kaart 'Natuur'  
POL2014 met  
aanduiding plangebied

Binnen de Goudgroene natuurzone is het realiseren van kampeerplekken in beginsel niet toegestaan. De initiatiefnemer heeft, samen met de provincie Limburg en de gemeente Vaals, een herbegrenzingsovereenkomst opgesteld. In deze overeenkomst is geregeld dat de goudgroene natuurzone ter plekke van de beoogde uitbreiding van de minicamping wordt herbegrensd. Als gevolg van deze herbegrenzing is het realiseren van de vormverandering van de camping mogelijk en wordt voldoende nieuw groen gerealiseerd als compensatie op basis van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu.

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 3.2.2 is het projectgebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 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.

#### *Schaalcontrast van zeer open naar besloten*

Het schaalcontrast van zeer open naar besloten wordt niet aangetast, omdat de kampeerplaatsen in de erfrand van hoeve Bellet worden gerealiseerd.

#### *Het groene karakter*

Onderdeel van voorliggende planontwikkeling vormt een landschappelijke inpassing. In dit inpassingsplan is vastgelegd dat diverse hagen en hoogstam fruitbomen worden aangeplant en in stand worden gehouden. Samen met de realisatie van nieuwe natuur, wordt het groene karakter van het buitengebied versterkt.

#### *Reliëf en ondergrond*

De uitbreiding van de minicamping wordt op een vlak erfgedeelte gerealiseerd. De bestaande en uit te breiden hoogstamboomgaard staat op een talud, waardoor de opeenvolging van bomenrijen in de gaard, met variabele kroonhoogten, leidt tot een alzijdig gefilterd zicht naar de camping. Het aanwezige terreinverloop blijft nagenoeg intact en wordt gebruikt om maximaal te profiteren van het fraaie uitzicht.

#### *Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed*

De kampeerplekken worden op een gepaste afstand van de karakteristieke bebouwing gerealiseerd. Het cultuurhistorisch erfgoed wordt dan ook niet aangetast door de beoogde ontwikkeling.

## **5.5.2 Natura2000**

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

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het Natura2000-gebied ‘Geuldal’. De herbegrenzing van de goudgroene natuur betreft circa 29 m<sup>2</sup> grasland direct aansluitend aan de bestaande camping. De natuurwaarden ter plekke zijn laag.

Door de herbegrenzingsovereenkomst heeft de initiatiefnemer zich verplicht het areaalverlies aan goudgroene natuur te compenseren door ten noordoosten van de uitbreidingslocatie een perceel grond van 3.600 m<sup>2</sup> tot natuur te bestemmen. Binnen deze bestemming staat het behoud en de verdere ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden centraal. De ecologische potenties van deze locatie zijn hoog, vanwege de ligging bij de Belletbeek, omgeven door alluviaal bos. Ter plekke is sprake van vochtige voedselrijke graslanden, waar beschermde en bijzondere plantensoorten groeien zoals de Dotterbloem, Reuzenpaardenstaart en Bittere veldkers. Door de gronden direct grenzend aan het alluviale bos te bestemmen en te beheren als natuur wordt het waardevolle bos beter beschermd en gebufferd door tegen invloeden vanuit de omringende landbouwgronden.

Direct aansluitend aan de camping wordt een grasland met hoogstam-fruitbomen herbestemd naar 'Natuur'. Uit de flora- en vegetatiegegevens van de provincie Limburg blijkt dat ter plekke geen bijzondere plantensoorten zijn aangetroffen. Ter plekke wordt nieuwe natuur in de vorm van kleinschalig cultuurlandschap met hagen en bomen beoogd. Hiermee wordt gestreefd de natuurwaarden te verhogen.

### 5.5.3 Landschapsplan

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Dit vloeit voort uit het feit dat sprake is van toepassing van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu.

Het landschapsplan is bijgevoegd in **bijlage 4** en voorziet in aanplant van afschermende hagen en hoogstambomen.

De kampeerplaatsen worden omgeven met geschoren hagen van circa 1,5m – 2,0m hoog. De haagsoort hoeft niet bladhoudend te zijn, omdat de camping in de winterperiode is gesloten. Het erf behoudt hierdoor zijn transparantie en ruimtelijkheid. Rondom het centrale erf worden eveneens enkele hagen aangeplant waarmee de ruimte helder wordt gedefinieerd, al is hier vanwege het zicht een haag van ten hoogste 1,0 m meer passend. De geschoren haag is kenmerkend voor het cultuurlandschap ter plaatse.

De bomen in de boomgaard ten oosten van de hoeve zijn aangeplant in een karakteristiek raster en blijven behouden. Naast een fraai aanzicht vanuit de omgeving zorgen de bomen voor een gefilterd zicht op de camping en daarmee de caravans en campers. In dit kader is het van belang dat de camping op een vlak erfgedeelte wordt gerealiseerd en de gaard op een talud staat, waardoor de opeenvolging van bomenrijen in de gaard, met variabele kroonhoogten, leidt tot een alzijdig gefilterd zicht naar de camping.



Uitsnede  
landschapsplan

## 5.6 Flora en fauna

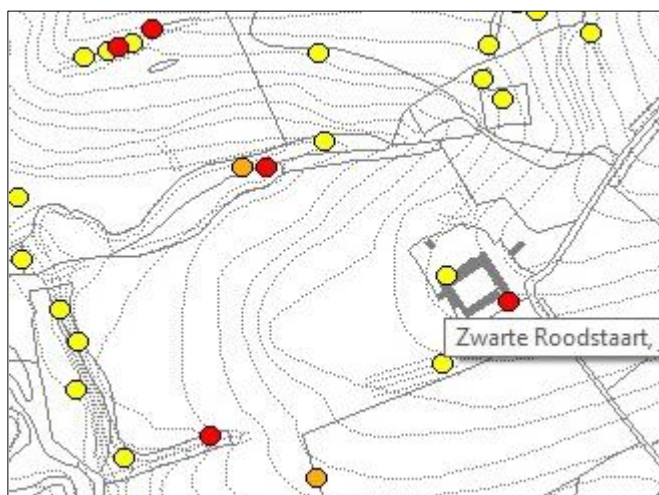
### 5.6.1 Algemeen

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

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

### 5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

Uit bestudering van de provinciale natuurgegevens, blijkt dat in de directe nabijheid van de uitbreidingslocatie in 2010 een broedende Zwarte Roodstaart is aangetroffen. Deze vogels broeden in allerlei holten in stenige substraten (van rotsen tot ontluhtingsgaten in spouwmuren) en hebben een sterke voorkeur voor warme en droge plaatsen. In stedelijke gebieden vormen alle gebouwen, schuttingen en tuinen een prima alternatief voor de natuurlijke habitat. In de ogen van een zwarte roodstaart is een huis precies een rots en een ventilatiekanaal is een uitstekende kloof om in te broeden. De zwarte roodstaart is weliswaar een schaarse soort, maar staat niet op de rode lijst. Door buiten het broedseizoen te bouwen, wordt voorkomen dat broedende vogels worden verstoord.

#### *Beheerplan natuurcompensatie*

Als gevolg van de herbegrenzing van de uitbreidingslocatie van de camping, wordt een perceel weiland bestemd tot natuur, door dit perceel landbouwgrond om te vormen tot vochtig hooiland.

Het beheerplan voor de omvorming naar het beheertype 'vochtig hooiland' is bijgevoegd in **bijlage 5**. Door de voorgeschreven wijze van beheer ontstaan kansrijke omstandigheden voor nat soortenrijk grasland met soorten als Dotterbloem, Moerasrolklaver, Moerasstreepezaad, Kale Jonker, Moerasspirea, Veldrus, Bosbies, en Brede orchis.

### 5.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor op basis van artikel 3.10, derde lid Wet natuurbescherming de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.).

Tevens moet worden opgemerkt dat als gevolg van het beheerplan voor het compensatieperceel kansrijke omstandigheden voor nat soortenrijk grasland met beschermde flora ontstaan. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.7 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 waterhuishoudingsstelsel, 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.

In onderhavig plan is vanuit oogpunt van duurzaamheid gekozen voor halfverharding als terreinverharding voor de twee nieuwe kampeerplekken. Door te kiezen voor halfverharding wordt de waterhuishouding niet aangetast en de kans op wateroverlast verkleind. Tevens wordt door de aanplant van nieuwe hoogstambomen een bijdrage geleverd aan de landschapsstructuur.





## 6 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.

### 6.1 Grondexploitatie

#### 6.1.1 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.

#### 6.1.2 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.

Hoofregel 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.

In casu zal tussen de initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling en de gemeente Vaals een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin onder andere in financieel opzicht het in exploitatie brengen van onderhavige gronden privaatrechtelijk is vastgelegd. De looptijd van de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan zal worden gebruikt om de overeenkomst nader vorm te geven.

## **6.2 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.

In casu zal tussen de initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling en de gemeente Vaals een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin onder andere het verhaal van planschade privaatrechtelijk is geregeld.

## 7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Cottessen 10c te Vijlen' van de gemeente Vaals bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding op schaal.

### 7.1 Algemeen

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

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

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

### 7.2 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 gezien. 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 bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

### 7.2.1 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.

### 7.2.2 Regels

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

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
  - o Begrippen
  - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
  - o Bestemmingen
  - o Voorlopige bestemmingen
  - o Uit te werken bestemmingen
  - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
  - o Anti-dubbeltelregel
  - o Algemene bouwregels
  - o Algemene gebruiksregels
  - o Algemene aanduidingsregels
  - o Algemene afwijkingsregels
  - o Algemene wijzigingsregels
  - o Verwezelijking in de naaste toekomst
  - o Algemene procedureregels
  - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
  - o Overangsrecht
  - o Slotregel

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

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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

### **7.2.3 Verbeelding**

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

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal en digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

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



## 8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

### 8.1 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.

### 8.2 Vooroverleg en inspraak

#### 8.2.1 Vooroverleg

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

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

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

#### 8.2.2 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 Vaals heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, een voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zal leggen.

## 8.3 Formele procedure

### 8.3.1 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.

### 8.3.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf [ datum ] tot en met [ datum ] voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn [ wel / geen ] zienswijzen ingekomen.

[ indien van toepassing: ]

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een zienswijzennota [ controleren of dit correcte benaming is ]. De zienswijzennota is toegevoegd als **bijlage** [ ... ].

Deze zienswijzennota wordt samen met het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

## 9 Bijlagen

1. Herbegrenzingsovereenkomst goudgroene natuur vakantieboerderij Hoeve Bellet incl. concept-addendum;
2. Advies Kwaliteitscommissie;
3. Verkennend bodemonderzoek weiland bij hoeve Bellet te Cottessen (Aelmans Eco BV);
4. Landschapsplan camping hoeve Bellet Cottessen (Pouderoyen Compagnons);
5. Beheerplan/-richtlijnen Omvorming landbouwgrond naar vochtig hooiland, Bosgroep Zuid-Nederland.

