

BESTEMMINGSPLAN VIJVERBROEK

TOELICHTING



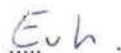
BESTEMMINGSPLAN VIJVERBROEK

Gemeente Maasgouw

Toelichting

Projectnummer:	MAG023
Rapportnummer:	MAG023BP1
Status:	Vastgesteld
Datum:	13 oktober 2016

Opsteller:
Dhr. E. van Hees


.....

Verificatie:
Dhr. S. Rademakers


.....

Validatie:
Dhr. S. Rademakers


.....

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging en grens plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid.....	9
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
2.1.3	Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	13
2.1.4	Beleidslijn grote rivieren	13
2.1.5	Waterwet	14
2.2	Provinciaal beleid.....	15
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	15
2.2.2	Omgevingsverordening 2014	21
2.3	Regionaal beleid	21
2.3.1	Masterplan Maasplassen.....	21
2.3.2	Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen.....	22
2.3.3	Waterschap Peel en Maasvallei.....	23
2.4	Gemeentelijk beleid	23
2.4.1	Structuurvisie gemeente Maasgouw	23
2.4.2	Gemeentelijke Kwaliteitsmenu	26
2.5	Beeldkwaliteitsplan Vijverbroek	28
3	Beschrijving plan	33
3.1	Gebiedsbeschrijving.....	33
3.2	Functionele structuur	35
3.3	Visueel-ruimtelijk karakter plangebied	36
3.4	Planbeschrijving.....	37
4	Onderzoeksaspecten	41
4.1	Bodem	41
4.2	Geluid	41
4.3	Luchtkwaliteit	42
4.4	Externe veiligheid	42
4.5	Milieuzonering	43
4.6	Natuur	44
4.7	Verkeer	47
4.7.1	Parkeren	47
4.7.2	Bereikbaarheid en verkeersgeneratie	48
4.8	Archeologie en cultuurhistorie.....	49
4.9	Water	51
5	Juridische aspecten.....	53
5.1	Planonderdelen	53

5.2	Toelichting op de verbeelding.....	53
5.3	Toelichting op de planregels	53
5.3.1	Inleidende regels.....	53
5.3.2	Bestemmingsregels	53
5.3.3	Algemene regels.....	54
5.3.4	Overgangs- en slotbepalingen.....	55
6	Haalbaarheid.....	57
6.1	Financiële uitvoerbaarheid.....	57
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
7	Handhaving.....	1
8	Procedure.....	3
8.1	Vooroverleg	3
8.2	Zienswijzen	3
8.3	Vaststelling.....	3
8.4	Procedure.....	3

Bijlagen

Bijlage 1	Inrichtingsplan	1
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan.....	3
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek.....	5
Bijlage 4	Flora en faunaonderzoek	7
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek	9
Bijlage 6	Selectiebesluit Archeologie	10
Bijlage 7	Pre-Advies Waterschap	11
Bijlage 8	Nota van beantwoording vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Bro	13
Bijlage 9	Nota zienswijzen	15

Tabellenlijst

Tabel 1: Parkeervoorzieningen	48
-------------------------------	----

Afbeeldingenlijst

Afbeelding 1: Globale ligging plangebied (gesitueerd aan de Kessenicherweg te Thorn) binnen de omgeving. Bron: Google Maps	6
Afbeelding 2: Ligging plangebied binnen het bestemmingsplan "Reparatieplan". Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl .	6
Afbeelding 3: Uitsnede kaart "beleidslijn grote rivieren", plangebied en omgeving. Bron: ministerie van Verkeer en Waterstaat. Het plangebied is zwart omkaderd.	14
Afbeelding 4: Uitsnede kaart "Waterbesluit", plangebied en omgeving. Bron: ministerie van Verkeer en Waterstaat.	15
Afbeelding 5: uitsnede kaart 1 'zonering' met globale ligging plangebied (rood kader). Bron: POL 2014.	16
Afbeelding 6: uitsnede kaart 2 'Limburg regionaal' met globale ligging plangebied (rood kader). Bron: POL 2014.	17

Afbeelding 7: uitsnede kaart 6 'Wonen en leefbaarheid' met globale ligging plangebied (rood kader). Bron: POL 2014.	18
Afbeelding 8: uitsnede kaart 8 'Maasvallei' met globale ligging plangebied (rood kader). Bron: POL 2014.	19
Afbeelding 9: uitsnede kaart 9 'Regionaal watersysteem' met globale ligging plangebied (rood kader). Bron: POL 2014.	19
Afbeelding 10: uitsnede kaart 12 'Ondergrond' met globale ligging plangebied (rood kader). Bron: POL 2014.	20
Afbeelding 11: Masterplan Maasplassen, ligging plangebied (rood omkaderd) binnen het deelgebied Ophoven / Geistingen / Kessenich en Land van Thorn. Bron Masterplan Maasplassen.	22
Afbeelding 12: Deelgebieden binnen Structuurvisie Maasgouw 2030. Bron: Structuurvisie Maasgouw 2030.	24
Afbeelding 13: Uitsnede kern Thorn, visie "Land van Thorn" Structuurvisie Maasgouw 2030. Bron: Structuurvisie Maasgouw 2030.	25
Afbeelding 14: Uitgangspunten voor het inrichtingsplan. Bron: Zeelenberg	29
Afbeelding 15: Inpassing en beeldkwaliteit chalets	30
Afbeelding 16: Beeldkwaliteit Horeca, opslag, receptie en bedrijfswoning	31
Afbeelding 17: Beeldkwaliteit (erf) afscheidingen en parkeren.	31
Afbeelding 18: Historische kaart omstreeks 1896, globale ligging plangebied. Bron: Waswaswaar.nl.	33
Afbeelding 19: Historische kaart omstreeks 1924, globale ligging plangebied. Bron: Waswaswaar.nl.	34
Afbeelding 20: Historische kaart omstreeks 1968, globale ligging plangebied. Bron: Waswaswaar.nl.	34
Afbeelding 21: Historische kaart omstreeks 1988, globale ligging plangebied. Bron: Waswaswaar.nl.	35
Afbeelding 22: Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving. Bron: Google.nl	36
Afbeelding 23: Kadastrale percelen plangebied camping Vijverbroek. Ondergrond: GBKN	38
Afbeelding 24: Ontwikkeling camping Vijverbroek, horecavoorziening, bedrijfswoning en faciliteiten.	39
Afbeelding 25: Output NIBM-tool	42
Afbeelding 26: Uitsnede Aeries Calculator.	46

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Euroresorts is voornemens de in Thorn gelegen camping 'Vijverbroek' om te bouwen tot een bedrijfsmatig en commercieel te exploiteren kampeerterrein met maximaal 45 verplaatsbare chalets voor niet-seizoensgebonden recreatief (nacht)verblijf, met de daarbij behorende voorzieningen.

De functie van 'Vijverbroek' als kampeerterrein blijft in de nieuwe opzet gehandhaafd, maar de aard van de kampeermiddelen gaat veranderen. In de toekomstige situatie komen er uitsluitend verplaatsbare chalets te staan ten behoeve van recreatief (nacht)verblijf. De camping transformeert door de ombouw met chalets van een seizoensgebonden activiteit naar een jaarronde exploitatie. Op het kampeerterrein zijn in de toekomstige situatie tevens een ontvangst- en receptieruimte en een opslagloods aanwezig. Het vigerende bestemmingsplan voorziet hier niet in. Naast het kampeerterrein krijgt de bestaande horecavoorziening een zelfstandige exploitatie, wat niet binnen de regeling in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Ook de horecagelegenheid wordt in de toekomst jaarrond geëxploiteerd.

Het totale tot het plangebied behorende terrein heeft een oppervlakte van circa 2,5 hectare. Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen.

Het perceel dat het meest oostelijke deel van het plangebied vormt is momenteel niet in gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie en is dat in het verleden ook niet geweest. In het vigerende bestemmingsplan is aan dit terreindeel wel reeds de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein' toegekend.

Het perceel dat ruwweg de westelijke helft van het plangebied vormt is thans reeds in gebruik als kleinschalige camping. Deze camping heeft in de huidige opzet geen economische bestaansbasis meer en verkeert op het einde van de product- en levenscyclus. Dit is tevens de aanleiding voor Euroresorts om het terrein te herontwikkelen.

1.2 Ligging en grens plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de dorpskern van Thorn. Thorn is een van de dorpen van de gemeente Maasgouw gelegen in het midden van de Provincie Limburg (afbeelding 1). Thorn is gelegen in de nabijheid van de rivier de Maas. Het noordoostelijke deel van het plangebied wordt begrensd door de Itterbeek. De westgrens van het plangebied wordt gevormd door de Raambeek.

Het dorp Thorn staat bekend als het Witte Stadjie vanwege zijn witte huisjes in het centrum. De uitstraling van Thorn maakt dat het dorp een populaire bestemming is voor toeristen.

Afbeelding 1: Globale ligging plangebied (gesitueerd aan de Kessenicherweg te Thorn) binnen de omgeving. Bron: Google Maps

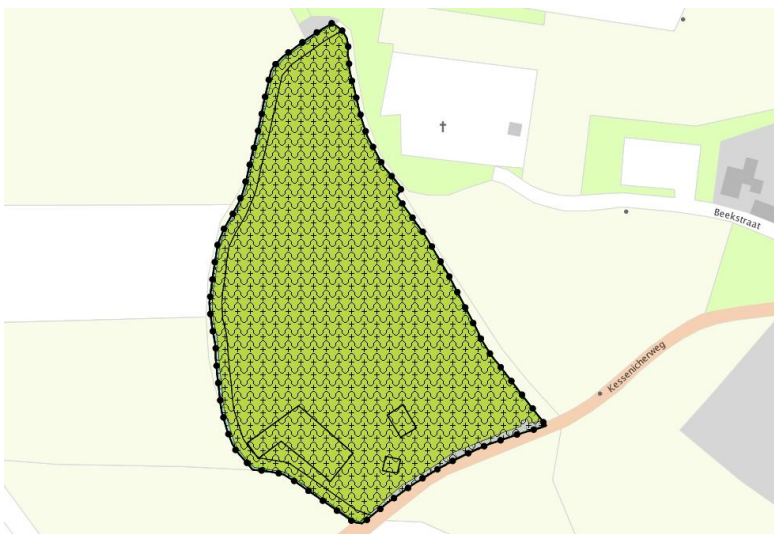


1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Reparatieplan"

Op 18 december 2014 is het bestemmingsplan "Reparatieplan" door de gemeenteraad van de gemeente Maasgouw vastgesteld. In het bestemmingsplan "Reparatieplan" heeft het plangebied de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein', de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed', 'Waterstaat - Waterlopen', 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Beschermde dorpsgezicht' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 3'. Binnen het bestemmingsplan is in de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' het bouwen van chalets niet toegestaan. Tevens kan op grond van het vigerende bestemmingsplan geen zelfstandige horeca worden gerealiseerd.

Afbeelding 2: Ligging plangebied binnen het bestemmingsplan "Reparatieplan". Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.



1.4 Leeswijzer

In dit rapport wordt, in hoofdstuk 2, eerst ingegaan op het beleidskader dat van toepassing is op de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens een beschrijving gegeven van het plangebied. Hoofdstuk 4 gaat in op diverse, voor het plan relevante, planologische en milieutechnische aspecten. De juridische aspecten en de haalbaarheid van het plan staan achtereenvolgens beschreven in de hoofdstukken 5 en 6. Deze toelichting wordt afgesloten met een hoofdstuk over de handhaving (hoofdstuk 7) en een hoofdstuk over hoe de communicatie betreffende de bestemmingsplanprocedure zal verlopen (hoofdstuk 8). Indien in deze toelichting wordt verwezen naar documenten zullen deze in de bijlagen bij deze toelichting worden gevoegd.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012.

Nederland moet concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig zijn in 2040. Dit is het uitgangspunt van de SVIR. Om dit te bereiken moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven gebracht. Provincies en gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheden en beleidsvrijheid (decentraal, tenzij) en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk zet zich met name in op de drie hoofddoelen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast het benoemen van bovenstaande beleidsdoelen onderscheidt het Rijk 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (ketenmobiliteit en multimodale knooppunten).
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
- Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Voor stedelijke uitbreidingsplannen en woningbouwplannen is de veranderende rol van het Rijk van belang. In alles wordt gestreefd naar regionaal maatwerk.

Alleen in de mainportregio's maakt het Rijk nog afspraken met decentrale overheden met betrekking tot de verstedelijkingsopgave. Ook de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal wordt overgelaten aan de provincies. De sturing tussen verstedelijking en landschap is daarmee niet langer een rijksverantwoordelijkheid.

Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling van camping Vijverbroek in Thorn moet een impuls bieden aan de hoogwaardige verblijfsrecreatie in de omgeving. Het versterken van de toeristische en recreatieve structuur draagt bij aan de ruimtelijk-economische structuur van de regio. Hiermee sluit het voorliggende plan aan bij de doelstellingen die worden genoemd in het SVIR. Voornoemde ontwikkeling kan vervolgens niet worden geplaatst onder een van de 13 door het Rijk benoemde nationale belangen.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening heeft het rijk de ruimtelijke belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de (voormalige) planologische kernbeslissingen (pkb) geborgd in regelgeving. Op 1 oktober 2012 is het "Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang" (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit wordt ook het Bro aangepast. De wijziging houdt onder andere de introductie van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in. Het rijk heeft hiermee de intentie om overheden beter na te laten denken over nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Lid 2 is toegevoegd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, 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.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, 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".

Indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet stapsgewijs worden onderzocht of deze ruimtelijk aanvaardbaar is. Onder een stedelijke ontwikkeling verstaat het Bro het volgende: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of overige stedelijke voorzieningen."

In de Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is bepaald wat wordt verstaan onder "overige stedelijke voorzieningen". Camping Vijverbroek valt namelijk niet onder de categorieën bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel of woningbouwlocaties. De Handreiking zegt over "overige stedelijke voorzieningen": "Deze handreiking laat onder de overige stedelijke voorzieningen accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure vallen". Onder Leisure worden multifunctionele locaties geschaard die gericht zijn op commerciële vrijetijdsbeleving. Camping Vijverbroek is een camping die niet vergelijkbaar is met de bekende leisureconcepten in Nederland, waar grootschalige horeca en vermaak met elkaar worden gecombineerd. De Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking doet geen uitspraken over campings of kampeerterreinen.

De omvorming van camping Vijverbroek betreft qua bestemming geen nieuwe ontwikkeling. De terreinen zijn reeds bestemd voor verblijfsrecreatie. Uit jurisprudentie blijkt echter dat ook de omvorming van bestaande terreinen tot een nieuw concept “ladder-plichtig” zijn, indien er een significante wijziging van het ruimtegebruik optreedt. Daarnaast is uit jurisprudentie gebleken dat de Ladder ook op campings met een meer stedelijke uitstraling van toepassing is. In dit geval worden chalets gerealiseerd en is de ladder van toepassing.

Stap 1 - behoefte

In juli 2015 is de toeristische trendrapportage 2014-2015 van de provincie Limburg gepubliceerd. In dit document staan de belangrijkste en meest recente feiten en cijfers over de vrijetijdsector in Limburg. Limburg is al jarenlang een strek toeristische provincie en heeft die sterke marktpositie in de laatste jaren ook behouden. Limburg kent in 2014 een voorzichtig herstel van het marktaandeel in de Nederlandse vakanties. Limburg staat landelijk gezien op de eerste plek als het gaat om het aantal bungalowvakanties. Van alle overnachtingen van buitenlanders in Limburg wordt 61% in een bungalow doorgebracht. Nederlanders slapen tijdens de helft van de vakanties in Limburg in een bungalow. Dit is beduidend meer dan gemiddeld in Nederland, waar 34% van de Nederlanders voor een bungalow kiest. Het type vakantie verschilt sterk per regio. Verreweg de meeste accommodaties zijn hotels (437) en campings (234). De meeste slaapplekken zijn aanwezig op campings (50%) en bungalowparken (32%). Hotelvakanties zijn in Zuid-Limburg duidelijk populairder dan gemiddeld in Limburg. In Noord- en Midden-Limburg wordt juist vaker voor een bungalowvakantie gekozen. Het aanbod bepaalt deels ook de vraag; er zijn veel slaapplekken in hotels in Zuid-Limburg en in Noord-Limburg vooral veel slaapplekken in bungalowparken.

In de Toeristische trendrapportage worden wel de volgende kanttekeningen geplaatst:

“Hoewel de binnenlandse markt een positief beeld geeft en de bezettingsgraden in hotels en bungalowterreinen na enkele jaren een stijging laten zien, kun je de vraag stellen of dit structureel is of niet. De verblijfsrecreatieparadox speelt in Limburg waarschijnlijk net zo als in de rest van Nederland. Met de ‘paradox’ schetst ZKA het dilemma dat er in Nederland over het algemeen sprake is van een verzadigde markt in de verblijfsrecreatie. Het aanbod is te eenzijdig en overstijgt de vraag qua capaciteit. Anderzijds is er behoefte aan innovatie en kwaliteitsverbetering en is er ruimte voor concepten die het huidige toeristisch product verrijken”.

ZKA heeft in opdracht van de provincie Limburg een onderzoek uitgevoerd naar de vitaliteit van de verblijfsrecreatie in Limburg.

Vitaliteitsscan Verblijfsrecreatie Limburg

De bedrijfsvoering van de verblijfsrecreatie in Limburg staat onder druk door de toegenomen concurrentie. Om de situatie in kaart te brengen heeft de provincie Limburg een vitaliteitsscan laten uitvoeren door ZKA. Hierbij is gekeken naar de vitaliteit van de verblijfsrecreatie en is onderzoek verricht om erachter te komen wat nodig is om de vitaliteit te vergroten. Voor het onderzoek is Limburg verdeeld in drie regio's: noord, midden en zuid. Onderhavig initiatief van Vijverbroek valt in de regio midden.

Samengevat blijkt uit het onderzoek dat er weliswaar op sommige plaatsen een overcapaciteit aan verblijfsrecreatie en kampeerterreinen is, maar dat dit enkel betrekking heeft op de “onderkant” van de branche. Deze bedrijven kunnen niet meer investeren en zullen uiteindelijk verdwijnen. Daarnaast blijkt dat juist de bedrijven die aan de “bovenkant” van de branche opereren en die bereid zijn om te investeren in hoogwaardige recreatie, juist geholpen moeten worden om daar waar mogelijk uitbreidingen in hoogwaardige recreatie mogelijk te maken. Dit om op lange termijn in een veranderende en concurrerende markt te kunnen overleven. Daarnaast is er een noodzaak tot het ontwikkelen van nieuwe leisure concepten om de concurrentie met andere aantrekkelijke regio's te kunnen winnen.

In Midden- Limburg is sprake van een beperkt toeristisch profiel. De mix van accommodaties en omgevingskwaliteit is voor verbetering vatbaar en het toeristisch product rondom de Maasplassen moet meer georiënteerd zijn op de Maas. Het staat er nu met de rug tegenaan.

De vitaliteitsscan geeft tevens een aantal aanbevelingen om de vitaliteit in de sector te

versterken. Onderstaand worden enkele aanbevelingen genoemd die van toepassing zijn op onderhavig initiatief:

- Kritisch ten opzichte van nieuwvestiging en uitbreiding, eerst kijken of bestaande terreinen benut kunnen worden.
- Transformeer verouderde bedrijven in nieuwe concepten.
- Ontwikkel Midden – Limburg tot vrijetijdslandschap door de bestaande identiteit en mooie stadjes te verbinden aan ‘het nieuwe (water)landschap’ en leisure.
- Stimuleer recreatieondernemers met toeristische exploitaties die de identiteit van het gebied conceptmatig willen versterken (denk aan Thorn).

De omvorming van de camping wordt op initiatief van de eigenaar uitgevoerd. Vanuit het provinciaal beleid wil de provincie Limburg ruimte bieden aan economische sectoren die een duidelijke samenhang hebben met het landelijk gebied (zie paragraaf 2.2.1). In de huidige situatie omvat het plangebied een verouderde en gedateerde verblijfsrecreatieve voorziening. De eigenaar geeft aan dat de huidige camping zich in de huidige vorm aan het einde van de product- en levenscyclus bevindt. Er is echter wel vraag naar verblijfsrecreatieve voorzieningen van hogere kwaliteit, wat wordt onderstreept door het provinciaal beleid. Om aan deze vraag te voldoen is modernisatie van het verblijfsrecreatieve concept in het plangebied noodzakelijk.

De initiatiefnemer heeft de positionering van de camping Vijverbroek in het verblijfsrecreatief aanbod in het Maasplassengebied nader toegelicht in een aparte notitie. Deze notitie is als bijlage 5 bij de Nota van beantwoording vooroverleg inzake het bestemmingsplan Vijverbroek gevoegd. Betreffende Nota is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.

Stap 2a - bestaande gebouwen

Het is niet mogelijk het concept met chalets, zoals beoogd voor de voorgenomen ontwikkeling, binnen bestaand stedelijk gebied in bestaande gebouwen te realiseren. Binnen een duurzaam concept is de nieuwbouw van specifieke bebouwing, in de vorm van chalets, noodzakelijk en kan niet worden volstaan met bestaande bebouwing, voor zover deze reeds voorhanden is.

Stap 2b - bestaand stedelijk gebied

In navolging hetgeen onder stap 2a is aangegeven betreft de ontwikkeling een modernisering van een reeds bestaande functie die zich om diverse redenen niet laat inpassen in bestaand stedelijk gebied. Eén van deze redenen is dat de grondprijzen in het bestaand stedelijk gebied vaak zodanig zijn dat het extensieve gebruik van de gronden ten behoeve van verblijfsrecreatie financieel niet uitvoerbaar is. Daarnaast is het plangebied in de huidige planologische regeling reeds geheel aangewezen voor verblijfsrecreatief gebruik. Er vindt geen uitbreiding van de bestaande (juridisch mogelijk gemaakte) recreatieve voorziening plaats.

Stap 3 - situering buiten bestaand stedelijk gebied

Het is mogelijk om op de voorliggende locatie te voorzien in de behoefte. Omwille van de bestaande gebiedskwaliteiten dient de recreatieve voorziening met chalets een goede landschappelijke inpassing te krijgen. Hiertoe zijn een landschappelijk inpassingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld en is het gehele voornemen ter toetsing en advies voorgelegd aan de Omgevingscommissie van de gemeente Maasgouw en de Kwaliteitscommissie Limburg. De resultaten van deze toetsing worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

In stap 3 van de Ladder moet tevens worden onderzocht of de locatie adequaat en multimodaal ontsloten is. Bij recreatiegebieden en -terreinen is de keuze voor een locatie echter doorgaans ingegeven door de aantrekkelijkheid van een gebied. Het betreft hier een bestaand terrein gelegen nabij de resten van een Oude Maasarm (het Vijverbroek), hetgeen de kwaliteit van het recreatiepark ten dele bepaalt. De ligging nabij Thorn als toeristische pleisterplaats, draagt hier ook aan bij. In geval van een recreatieve voorziening is daarom, naast de bereikbaarheid per auto, tevens de ligging ten opzichte van recreatieve routestructuren van belang. In dit geval is dit des te meer het geval,

aangezien de horeca zich in de toekomst nog meer wil profileren als fietscafé. Met de auto kan het plangebied goed worden bereikt via Thorn of Kessenich. Daarnaast ligt de locatie aan aantrekkelijke recreatieve (fiets)routes.

Er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.3 *Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)*

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen:

- Rijkswaarden.
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie.
- Ecologische hoofdstructuur.
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin, dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Conclusie

De herontwikkeling van camping Vijverbroek tot een park bestemd voor hoogwaardige verblijfsrecreatie behoort niet tot de in het Barro beschreven nationale belangen. De locatie maakt geen onderdeel uit van een in het Barro beschermd gebied. Derhalve kan worden gesteld dat er vanuit het Barro geen belemmeringen volgen voor de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de specifieke ligging van het plangebied is ter verduidelijking in navolgende paragrafen 2.1.3 en 2.1.4 aangegeven hoe de waterbelangen in het gebied, zoals opgenomen in het vierde nationale belang uit voorgaande opsomming, zich verhouden tot het beleidskader.

2.1.4 *Beleidslijn grote rivieren*

De overstromingen van de Maas in december 1993 en januari 1995 hebben duidelijk gemaakt dat de Maas niet altijd binnen het winterbed blijft zoals dit in het Koninklijk Besluit uit 1916 (op basis van de Rivierenwet 1908) is vastgelegd. Bij (nieuwbouw)plannen in het rivierbed van de Maas dient daarom rekening gehouden te worden met hoge waterstanden.

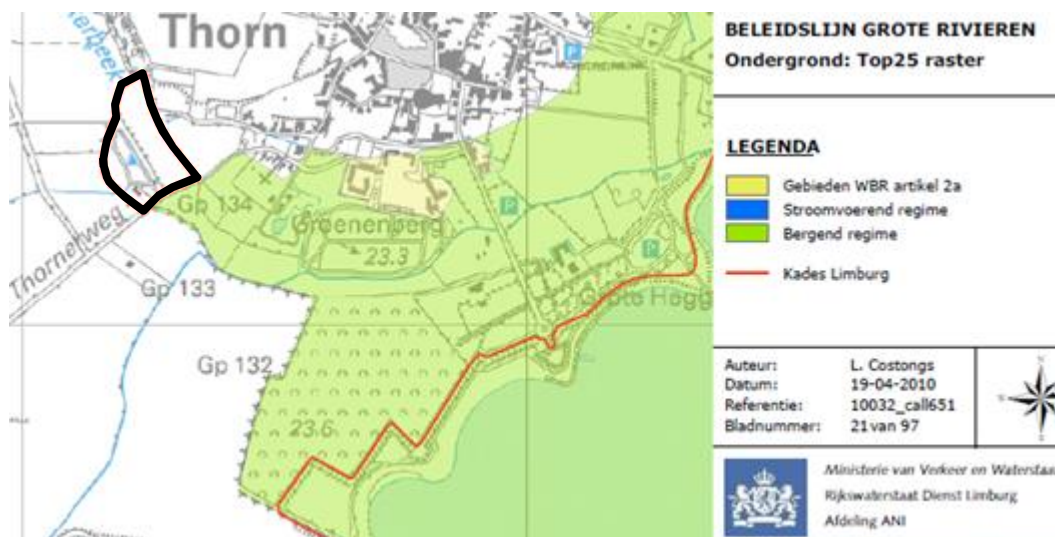
Op 19 september 1997 werd de circulaire “Bouwen langs de Maas” vastgesteld door Provinciale Staten als provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin werd vastgelegd hoe de

ministeriële beleidslijn "Ruimte voor de rivier" (Staatscourant 12 mei 1997) in Limburg zijn doorwerking diende te krijgen, waarbij de bescherming van een deugdelijke stroomvoering en waterberging voorop stonden. Middels deze circulaire werd tevens invulling gegeven aan de afspraken die naar aanleiding van de beleidslijn "Ruimte voor de rivier" tussen Rijk, provincie en gemeente waren gemaakt.

Mede op basis van de resultaten van een in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk is besloten de beleidslijn "Ruimte voor de rivier" te herzien. De herziening van de beleidslijn draagt, mede als gevolg van de uitbreiding van het toepassingsgebied en de wens om verwarring met de PKB "Ruimte voor de Rivier" te voorkomen, de naam "Beleidslijn grote rivieren".

Met de herziening van de beleidslijn wordt meer ruimte geboden aan ontwikkelingsgerichte initiatieven. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor ontwikkelingen die de ruimtelijke en economische kwaliteit van het betreffende gebied kunnen verbeteren. Doelstelling van de Beleidslijn grote rivieren is om de beschikbare bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden, ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken en het waarborgen van de afvoercapaciteit in het stroomvoerend rivierbed. Om de doelstellingen te bereiken, wordt via een tweetal sporen gewerkt: de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr).

Afbeelding 3: Uitsnede kaart "beleidslijn grote rivieren", plangebied en omgeving. Bron: ministerie van Verkeer en Waterstaat. Het plangebied is zwart omkaderd.



Conclusie

Het plangebied is volgens de kaart behorende tot de "Beleidslijn grote rivieren" (vastgesteld 14 juli 2006) net buiten de invloedssfeer van de beleidslijn grote rivieren gelegen. Derhalve kan worden gesteld dat de "Beleidslijn grote rivieren" niet van toepassing is op het plangebied.

2.1.5 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet is een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is hierbij de uitwerking van het bij algemene maatregel van bestuur bepaalde in de Waterwet.

De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

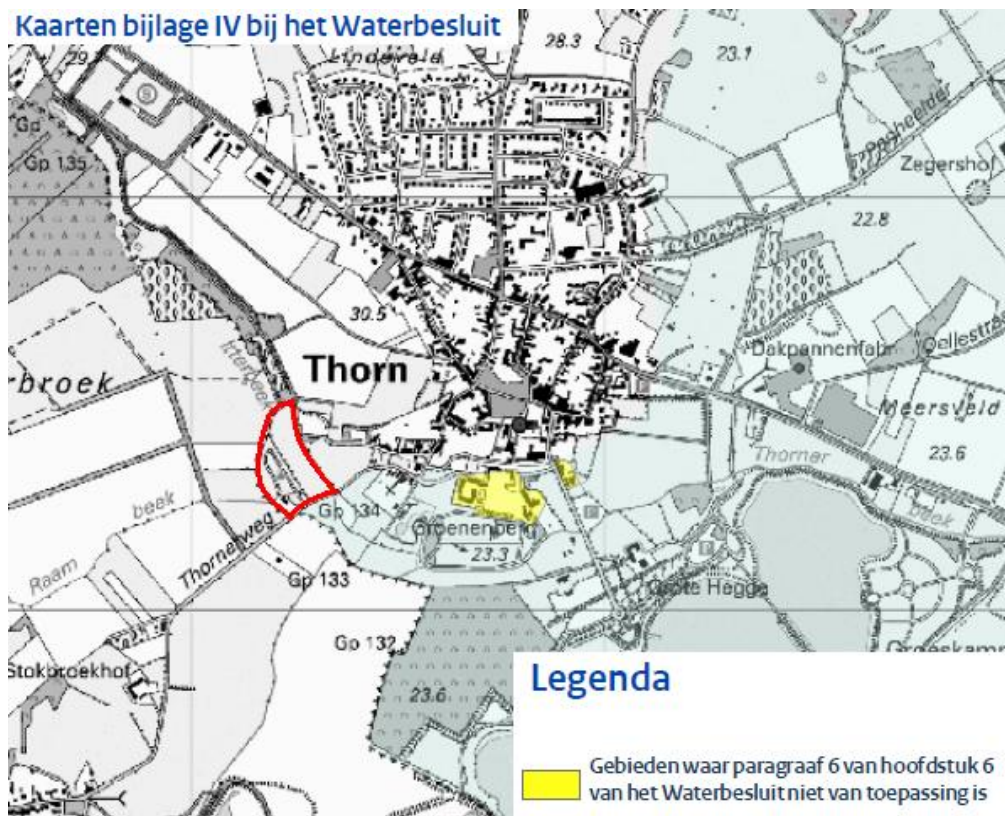
Voor wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen. Tevens biedt het Waterbesluit de mogelijkheid de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht in te zetten voor het gebruik van waterstaatswerken.

Conclusie

Uit de kaart behorende bij het Waterbesluit en de Waterregeling (afbeelding 4), blijkt dat het plangebied, in het kader van de Waterwet, buiten het invloedgebied van het Waterbesluit ligt.

De omstandigheid dat het Waterbesluit niet van toepassing is, wil echter niet zeggen dat er geen kans bestaat op hoog water. Het gebied blijft immers wel deel uitmaken van het rivierbed. Bouwen in deze gebieden geschiedt dan ook, net als elders in het rivierbed, op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Zowel het Rijk als de gemeente Maasgouw zijn niet aansprakelijk voor eventuele schade.

Afbeelding 4: Uitsnede kaart "Waterbesluit", plangebied en omgeving. Bron: ministerie van Verkeer en Waterstaat.



2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) is op 12 december 2014 door Provinciale Staten van de provincie Limburg vastgesteld. Het POL 2014 is vervolgens op 16 januari 2015 in werking getreden.

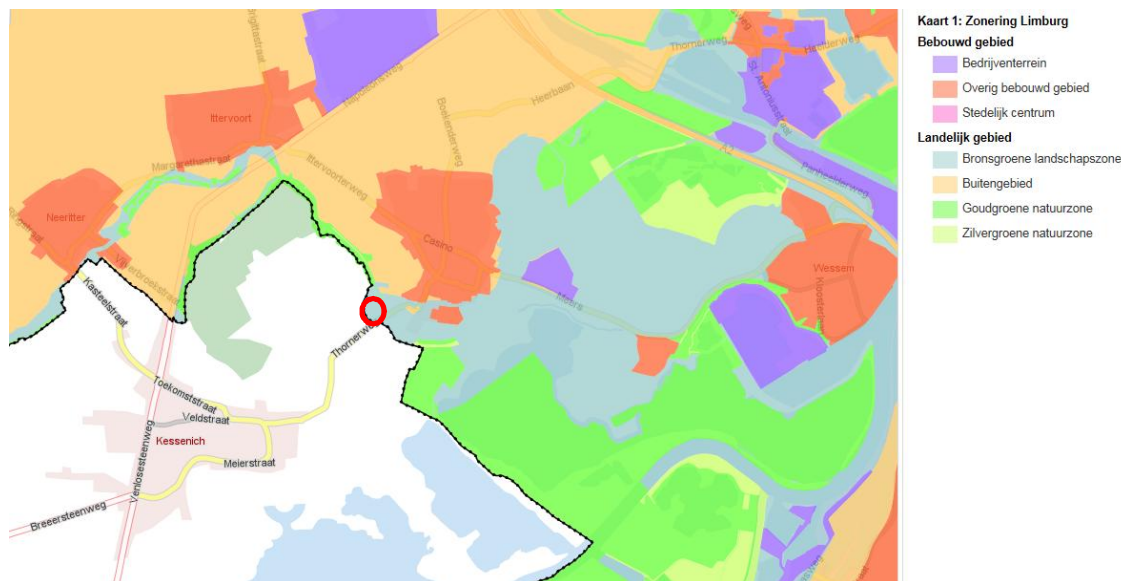
Het POL2014 heeft vier wettelijke functies, te weten de functie van structuurvisie (op grond van de Wet ruimtelijke ordening), de functie van provinciaal milieubeleidsplan (op basis van de Wet milieubeheer), een regionaal waterplan (gebaseerd op de Waterwet), en een Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (welke zijn grondslag vindt in de Planwet

verkeer en vervoer). Het POL 2014 bestaat uit een beleidsdocument en 12 themagerichte kaarten. Voor zover voor de voorgenomen ontwikkeling relevant worden de diverse onderdelen uit het POL 2014 onderstaand nader toegelicht.

Bronsgroene landschapszone

In het POL 2014 zijn zeven globaal afgebakende gebiedstypen gekenschetst, waarbij een drietal binnen bebouwd gebied en een viertal in het landelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied betreft het respectievelijk stedelijk centrum, bedrijventerrein en overig bebouwd gebied. Het landelijk gebied kent de gebiedstypen goudgroene natuurzone, zilvergroene natuurzone, bronsgroene landschapszone en buitengebied.

Afbeelding 5: uitsnede kaart 1 'zonering' met globale ligging plangebied (rood kader). Bron: POL 2014.



Overeenkomstig de aanduidingen van het POL 2014 is het plangebied gelegen in de bronsgroene landschapszone. Dit zijn beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies. Dergelijke gebieden zijn in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgse landschap. Ook het winterbed van de Maas behoort hiertoe.

In de bronsgroene landschapszones liggen de accenten op de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van het landschap en de cultuurhistorie alsmede recreatief medegebruik. Behoud en versterken van de kenmerkende kwaliteiten en afwisseling van het landschap, in combinatie met het ruimte bieden aan ontwikkelingen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van dat landschap. Ruimtelijke kwaliteit ziet de provincie hierbij als de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving.

Het provinciaal beleid zoals benoemd in het POL 2014 ten aanzien van bronsgroene landschapszones is er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits').

Bij verlies van natuurwaarden in de bronsgroene landschapszone is compensatie aan de orde, verder uit te werken in de Beleidsregel Natuurcompensatie. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen bestaande landschappelijke kernkwaliteiten dan wel natuurwaarden in het geding, aangezien in de huidige situatie het gehele plangebied reeds is aangewezen als recreatieterrein, waarop zich reeds een recreatie-inrichting met horecavoorziening bevindt. Deze wordt qua oppervlakte niet uitgebreid (de omvang van het plangebied is gelijk aan de reeds toegekende recreatieve bestemming), maar uitsluitend in overeenstemming gebracht met de huidige marktvraag. In zoverre is de

voorgenomen ontwikkeling niet in strijd met de vastgestelde beleidsmatige uitgangspunten voor bronsgroene landschapszones.

Regio Midden-Limburg en opgaven

Het plangebied ligt conform het POL 2014 in de regio Midden-Limburg. In het POL 2014 is het behouden en versterken van een voortreffelijk vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven als belangrijke uitdaging voor deze regio benoemd. Een belangrijke opgave die de provincie daarbij gesteld heeft is het verder versterken van de economische structuur met focus op voor de regio krachtige sectoren. Hieronder worden verstaan de maakindustrie, agribusiness, logistiek, leisure & retail, zorg en het bevorderen van innovaties, alsmede het benutten van de cross-overs tussen deze sectoren en andere sectoren.

Afbeelding 6: uitsnede kaart 2 'Limburg regionaal' met globale ligging plangebied (rood kader). Bron: POL 2014.



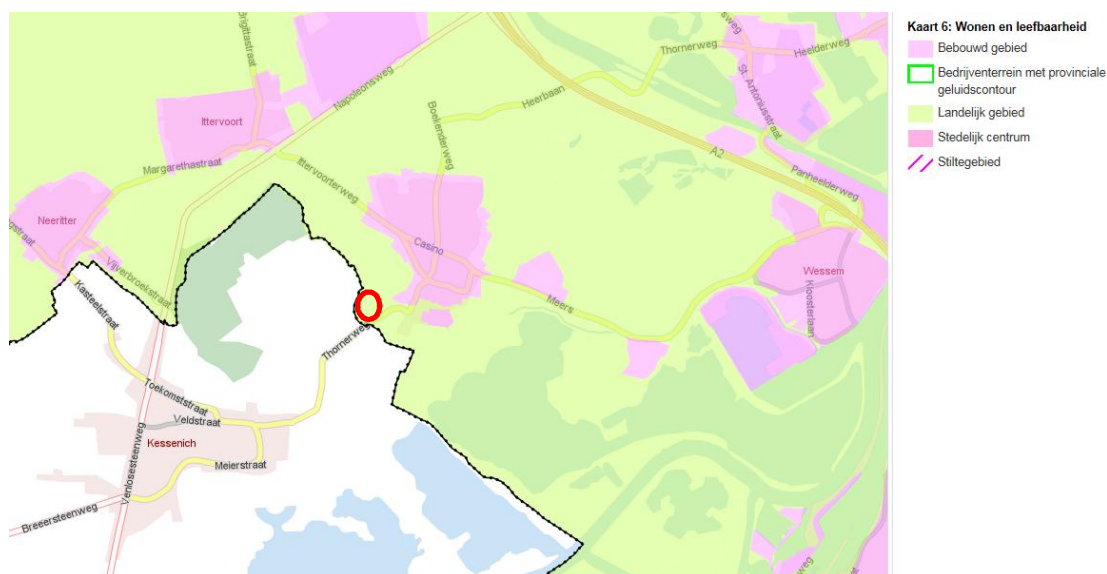
De provincie stelt dat toerisme en recreatie één van de belangrijkste aanjagers voor de economie in de regio vormen. De veelzijdigheid van het aanbod op korte afstand is daarbij één van de sterke punten waarop wordt ingezet. Deze veelzijdigheid is de basis voor een belangrijke opgave, waarbij enerzijds het Maasplassengebied als watersportgebied en top-waterrecreatiegebied in Nederland en de Euregio verder op de kaart moet worden gezet en anderzijds de bestaande sterke punten versterkt moeten worden, waarbij voor herkenbare variatie gezorgd dient te worden.

Andere uitdagingen en opgaven worden gevonden in het verlengen van het toeristisch-recreatieve seizoen en het versterken van de economische kracht in het verbinden van diverse initiatieven. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een duurzaam recreatief economisch gebruik van het plangebied, ondersteund door de horecavoorziening.

Landelijk gebied en vrijetijdseconomie

Het plangebied heeft in het POL 2014 de aanduiding 'landelijk gebied'. De provincie geeft aan dat het landelijk gebied van Limburg heel aantrekkelijk is, wat behouden dient te blijven. Hiertoe is men zeer terughoudend met nieuwe stedelijke ontwikkelingen in dit gebied. Binnen het plangebied vindt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats, aangezien in de huidige situatie het gehele terrein reeds is aangewezen voor een recreatieve functie met bijbehorende voorzieningen. De provincie wil in het landelijk gebied ruimte bieden aan economische sectoren die een duidelijke samenhang hebben met dat gebied. Daaronder wordt mede verstaan onderdelen van de vrijetijdseconomie, waarbij het landelijk gebied toegankelijker moet worden gemaakt voor toerisme en recreatie.

Afbeelding 7: uitsnede kaart 6 'Wonen en leefbaarheid' met globale ligging plangebied (rood kader).
Bron: POL 2014.



Limburg kent een groot aanbod aan recreatieve voorzieningen, maar het is een voortdurende opgave om de voorzieningen af te stemmen op de veranderende vraag van de consument en nieuwe doelgroepen aan te trekken.

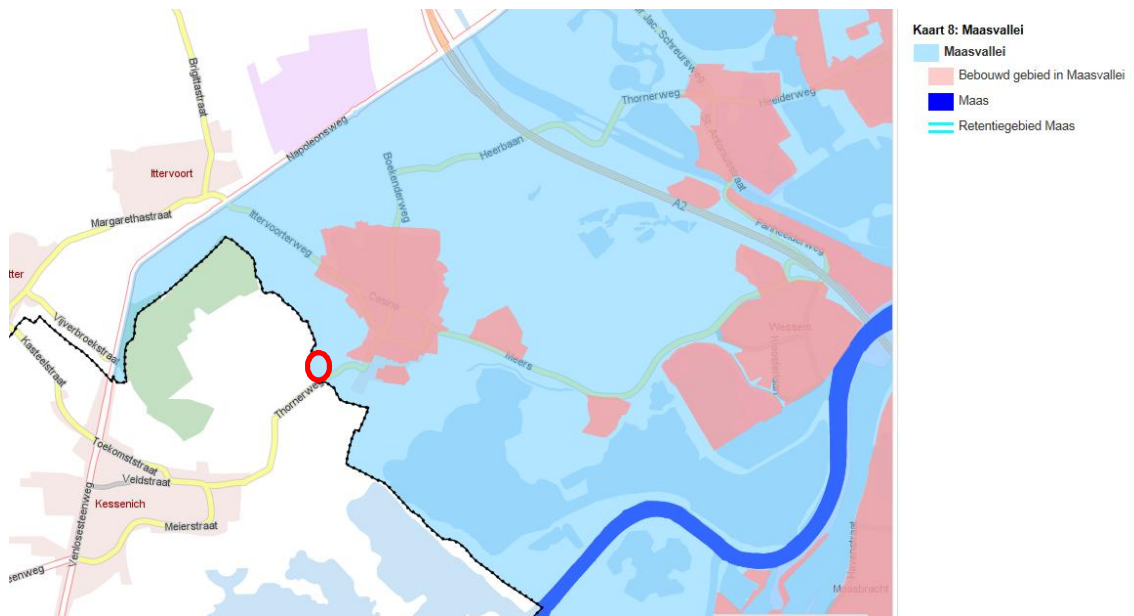
Het aanbod aan vrijetijdsparken en campings in Limburg is ruim en kent nog steeds een gestage uitbreiding. De behoefte aan kwantitatieve groei is echter beperkt, de markt is verzadigd en heeft het karakter van een verdringingsmarkt. Limburg scoort in nationaal perspectief nog niet slecht, maar de bezettingsgraad van huisjesterreinen laat wel een stevige daling zien. De sector moet in zijn algemeenheid een forse kwaliteitsslag maken om in te spelen op de veranderingen in de vraag en om terreinen beter te profileren. De vernieuwing leidt ook tot overcapaciteit en leegstand binnen de sector. Dat vraagt tevens om een 'exitstrategie' voor de ondernemingen die op termijn niet in staat zijn om een aantrekkelijk aanbod te bieden. Belangrijke opgave daarbij is het zorgen voor een balans tussen de belevingswaarde van een 'mooi' landschap (landschap en natuur als X-factor) en de gebruikswaarde van natuur en landschap voor verblijfsrecreatie. Net als voor wonen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels wil de provincie ook voor vakantieparken en campings invulling geven aan dynamisch voorraadbeheer op regionale schaal. Dit wordt uitgewerkt in regionale visies, die moeten resulteren in concrete uitvoeringsafspraken. De regionale visie voor Midden-Limburg is momenteel in voorbereiding, maar nog niet gereed.

Met voorgenomen ontwikkeling wordt aan dit beleid invulling gegeven. Het bestaande verouderde recreatieterrein wordt in overeenstemming gebracht met de wensen vanuit de huidige recreatie- en toerismemarkt, wat de toegankelijkheid ervan vergroot en daarmee tevens de toegankelijkheid van het gebied.

Maasvallei

Het plangebied is gelegen in het gebied dat in het POL 2014 is aangeduid als 'Maasvallei'. De provincie heeft voor de Maasvallei de volgende ambitie geformuleerd: "De Limburgse Maasvallei is een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied met een hoogwaterbescherming die voldoet aan de wettelijke eisen, ook op de lange termijn, rekening houdend met klimaatverandering en mogelijke herijking van normen voor hoogwaterveiligheid."

Afbeelding 8: uitsnede kaart 8 'Maasvallei' met globale ligging plangebied (rood kader). Bron: POL 2014.

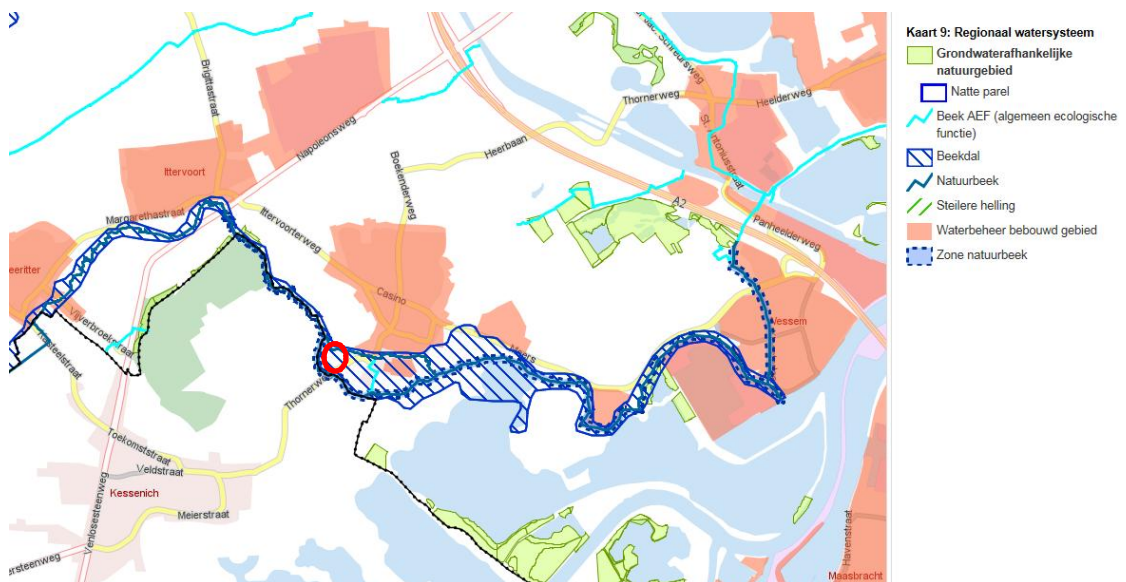


Er dient in dit gebied rekening te worden gehouden met de hoofdfunctie van zowel de rivier als de hoofdfuncties van het gebied. Bij de voorliggende voorgenomen ontwikkeling worden feitelijk geen nieuwe functies mogelijk gemaakt ten opzichte van de huidige situatie. Ook vindt geen verdere verstedelijking van het plangebied plaats. Hiermee worden de doelstellingen zoals geformuleerd voor de Maasvallei niet aangetast.

Beekdal en natuurbeken

Het plangebied is geheel gelegen in een gebied dat is aangewezen als beekdal, waarbij langs de randen van het plangebied natuurbeken zijn gelegen.

Afbeelding 9: uitsnede kaart 9 'Regionaal watersysteem' met globale ligging plangebied (rood kader).
Bron: POL 2014.



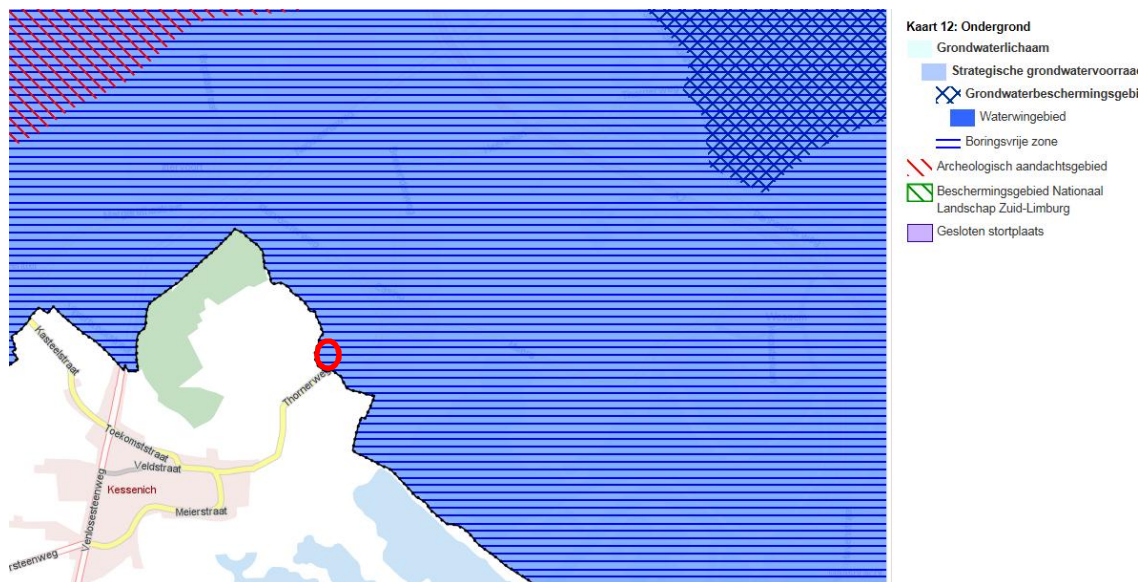
Voor de beekdalen geldt dat deze een functie hebben voor strategische waterberging, welke niet mag worden aangetast. Dit houdt in dat de ruimte voor natuurlijke inundaties in beekdalen behouden moeten blijven en de infiltratiecapaciteit van de bodem niet verder mag afnemen. Bij de realisatie van nieuw verhard oppervlak dient compensatie in de vorm van extra ruimte voor waterberging en infiltratiecapaciteit in de nabije omgeving van de nieuwe verharding gerealiseerd te worden, ten behoeve van een toekomstbestendig regionaal watersysteem.

Ten aanzien van natuurbeken is gesteld dat de inrichting en het beheer zijn gericht op de natuurfunctie. Hierbij dient gedacht te worden aan het bereiken van ecologische doelen en de bijbehorende waterkwaliteit in de beek en de aangrenzende meanderzone. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt hiermee in het bestemmingsplan rekening gehouden door de meanderzone een specifieke dubbelbestemming daartoe te geven.

Grondwater

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is geduid als strategische grondwatervoorraad en boringsvrije zone.

Afbeelding 10: uitsnede kaart 12 'Ondergrond' met globale ligging plangebied (rood kader). Bron: POL 2014.



De aanpak is erop gericht een goede chemische toestand van het grondwater te bereiken en een verdere achteruitgang van de huidige toestand van de (grond)waterlichamen te voorkomen. De bestaande regelgeving ten aanzien van boringsvrije zones wordt voortgezet. De bescherming is erop gericht de kwaliteit van het grondwater zodanig op peil te houden dat het middels eenvoudige zuivering geschikt is en blijft voor de drinkwaterwinning. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zijn deze randvoorwaarden niet in gevaar.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het beleid zoals vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.

2.2.2 Omgevingsverordening 2014

In de Omgevingsverordening worden regels gesteld aan ruimtelijke ingrepen en aan plannen die ruimtelijke ingrepen mogelijk maken (zoals bestemmingsplannen). In artikel 4.4.1 van de Omgevingsverordening worden regels gesteld aan ingrepen in het gebied Roerdalslenk. Omdat het plangebied in het gebied Roerdalslenk III is gelegen, moet o.a. voldaan worden aan de volgende bepalingen:

1. Het is in het gebied Roerdalslenk verboden:
 - a. een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
 - b. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.
2. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 20 meter beneden het maaiveld in zone I, 30 meter in zone II of 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei en ieder voornemen in zone IV, wordt vier weken vantevoren schriftelijk gemeld aan gedeputeerde staten.
3. Bij het maken en sluiten van een boorput wordt de Beoordelingsrichtlijn Mechanisch boren BRL SIKB 2100, als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht genomen.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen werken of werkzaamheden uitgevoerd die in strijd zijn met de regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Masterplan Maasplassen

In 2008 hebben de zeven Midden-Limburgse gemeenten (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) en de Provincie Limburg in het kader van de gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML) de regiovisie 'Het oog van Midden Limburg' vastgesteld. Deze regiovisie vormt een 'wenkend perspectief voor de langere termijn'. Deze visie moet overheden, maatschappelijke organisaties en ondernemers inspireren gezamenlijk en in lijn met deze visie zaken verder uit te werken en vervolgens in de vorm van programma's en projecten uit te voeren. De regiovisie wordt sindsdien in vier programmalijnen verder uitgewerkt en verdiept, namelijk:

- Ontwikkelas N280 / zorgzone.
- Wonen.
- Landbouw, Natuur en Recreatie.
- Maasplassen.

Het plangebied (afbeelding 11) maakt deel uit van de programmalijn Maasplassen. Binnen het Masterplan Maasplassen maakt het plan deel uit van deelgebied Ophoven / Geistingen / Kessenich en Land van Thorn.

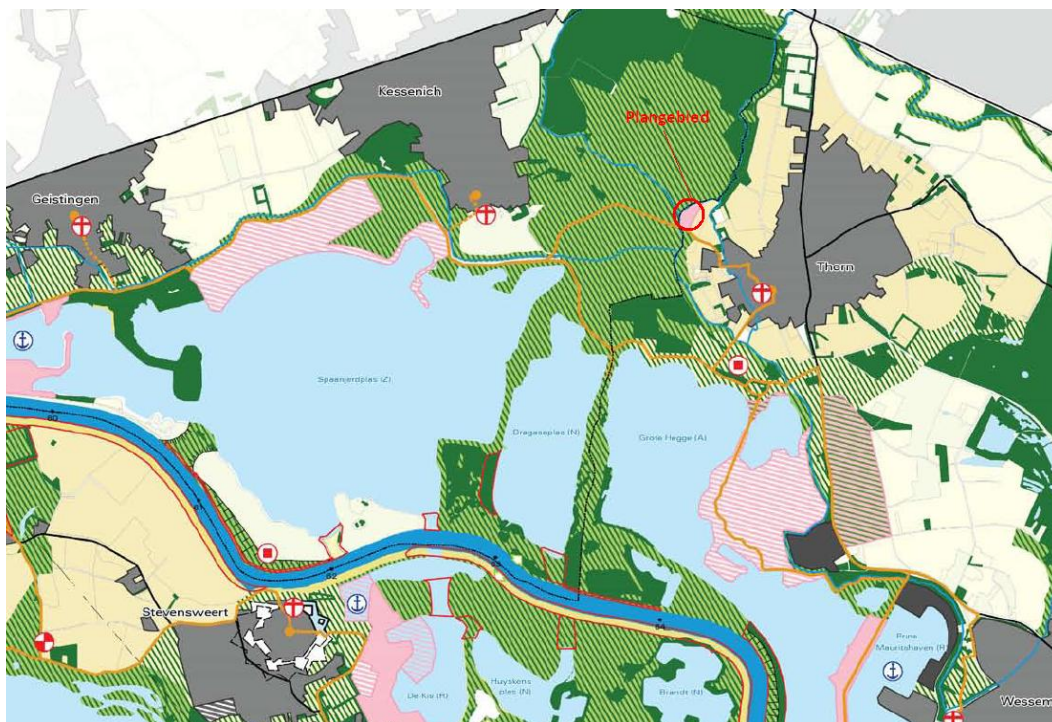
Voor wat betreft Leisure zet het Masterplan Maasplassen in op:

Opwaardering van de bestaande leisure gebieden gaat vaak samen met de behoefte aan uitbreiding van het aantal verblijfsrecreatie eenheden. Het liefst in een drijvende vorm. Van belang bij uitbreiding van de bestaande parken is de kwalitatieve verbetering. De nabijheid van water is een basisvoorwaarde dat vervolgens als leidend ontwerp motief wordt ingezet in conceptuele en ruimtelijke zin. Voorkomen moet worden dat door uitbreiding het bestaande gedeelte verder verouderd. De bestaande voorzieningen moeten meeliftten in de ruimtelijke kwaliteitstoename. Toename in het aantal eenheden betekent ook dat er dagrecreatief veel meer te beleven moet zijn. Ook hierbij dient de aansluiting op het water gezocht te worden en moet voorzien worden in de bestaande en nieuwe behoeften van liefhebbers van waterrecreatie. Met name in de deelgebieden Ophoven-Wessem, Roermond en Buggenum- Kessel is behoefte aan nieuwe leisure ontwikkelingen, dus wellicht ook voor de nog ontbrekende grote publiekstrekker (attracties en evenementen). Hiervoor wordt binnen het rivierkundig landschappelijke raamwerk ruimte geboden, maar dienen marktinitiatieven op een unieke en passende wijze ingevuld te worden met vernieuwende totaalconcepten.

De focus dient vooral een juiste balans te zijn tussen dag- en verblijfsrecreatie, kwantiteit en kwaliteit, lokale en regionale ambities.

Het gebied Thorn-Wessem beschikt over twee bijzondere cultuurhistorische kernen aan de Maasplassen waardoor dit gebied veel potenties heeft voor toeristisch recreatieve ontwikkelingen. Vooral “het witte stadje” Thorn heeft een grote naamsbekendheid en kan beschouwd worden als één van de grootste publiekstrekken van het Maasplassengebied. Het streven is deze positie te behouden en daar waar mogelijk te versterken. Daarbij laat het historisch centrum van Thorn en de nabije omgeving geen grootschalige ontwikkelingen toe. Alleen een zorgvuldige inpassing van kwalitatief hoogwaardige voorzieningen kan in dit gebied iets toevoegen aan het product Thorn.

Afbeelding 11: Masterplan Maasplassen, ligging plangebied (rood omkaderd) binnen het deelgebied Ophoven / Geistingen / Kessenich en Land van Thorn. Bron Masterplan Maasplassen.



Conclusie

Het Masterplan Maasplassen zet, voor wat betreft leisure in op de ontwikkeling van hoogwaardige dag- en verblijfsrecreatie. Voor Thorn en omgeving geldt dat vanwege de aanwezige cultuurhistorische waarden geen grootschalige ontwikkelingen zijn toegestaan. Dit maakt dat alleen inpassing van kwalitatief hoogwaardige voorzieningen iets kunnen toevoegen aan de recreatie in de kern Thorn. Voorliggende ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie past daarmee binnen de doelstelling van het Masterplan Maasplassen.

2.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen

In februari 2014 hebben de betrokken gemeenteraden, waaronder de raad van de gemeente Maasgouw, de Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen vastgesteld.

Ten aanzien van de gemeente Maasgouw is in de structuurvisie een streefbeeld geformuleerd. Onderdeel van het streefbeeld is het behoud van de positie van Thorn en deze daar waar mogelijk te versterken. Daarbij laat het historisch centrum van Thorn en de nabije omgeving geen grootschalige ontwikkelingen toe.

Alleen een zorgvuldige inpassing van kwalitatief hoogwaardige voorzieningen kan in dit gebied iets toevoegen aan het product Thorn. Met de opwaardering van camping 'Vijverbroek', maar wel binnen een relatief beperkt schaalniveau, wordt invulling gegeven aan het streven naar meer hoogwaardige voorzieningen.

2.3.3 Waterschap Peel en Maasvallei

Het Waterschap Peel en Maasvallei geeft aan dat zowel de Itterbeek als de Raambeek worden aangemerkt als zijnde een Specifiek Ecologische Beek (SEF). De Itterbeek is niet herinrichtingsbehoefstig en voldoet aan de normen. De Raambeek staat wel als herinrichtingsbeek op het programma. Echter de Raambeek is ter plaatse van het onderhavig bovenstrooms gelegen deel al gereed en hoeft derhalve dus niet verder meer te worden heringericht.

Doordat de Raambeek ter plaatse van het plangebied niet verder heringericht hoeft te worden, is het niet nodig hier een extra inrichtingsstrook te reserveren.

In het kader van onderhoudswerkzaamheden dient langs de watergangen ruimte vrij gehouden te worden. In overleg met het Waterschap Peel en Maasvallei is overeengekomen dat vanuit de insteek van de watergangen een strook van twee meter breed wordt vrijgehouden. Dit is door het Waterschap per brief d.d. 12 november 2012 aan de gemeente Maasgouw bevestigd.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet in de, door het Waterschap Peel en Maasvallei, aangegeven onderhoudsstroken. Ter plaatse van het plangebied hoeft verder geen rekening gehouden te worden met herinrichting van beken. Derhalve kan gesteld worden dat voorliggend plan past binnen de eisen van het Waterschap Peel en Maasvallei.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie gemeente Maasgouw

De Structuurvisie Maasgouw 2030, de Wereld van de Maasplassen, is vastgesteld op 5 juli 2012. De Structuurvisie Maasgouw 2030 vindt zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening. Elk overheidsorgaan moet haar plannen voor de lange(re) termijn in een structuurvisie verwoorden. De structuurvisie is bindend voor het eigen beleid en vormt het kader voor aansturing van projecten, onderzoeken e.d. Deze kunnen worden uitgevoerd door de gemeente zelf en/of door andere partijen. Ook kan de structuurvisie door werken in de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen.

In aansluiting op de kaderstellende thema's en visies vanuit het Rijk, de provincie, de regio en het waterschap is voor het eigen beleid ook een aantal kernopgaven geformuleerd. Deze zijn gericht op het verkrijgen van een onderscheidende, krachtige gemeente, die voortbouwt op de omgevingskwaliteiten en rekening houdt met ontwikkelingen. Dit laat zich in de volgende kernopgaven samenvatten:

1. Maasgouw: ruimte, identiteit en beleving.
2. Maasgouw: het sociale netwerk.
3. Maasgouw: kwaliteiten in de samenleving.
4. Maasgouw: verbinden van beleidsvelden.

De kernopgaven en de typologie van de huidige opbouw van de gemeente Maasgouw maken een groter onderscheid tussen deelgebieden noodzakelijk. Dit streven is een leidend principe van het gemeentelijk beleid. Er ontstaat hierdoor een duidelijk onderscheid ("eenheid in verscheidenheid"). Niet overal alles willen realiseren, maar een deelgebied een duidelijk thema geven. Hierdoor ontstaat, geleidelijk, een scherper contrast. Dit vergroot de ruimtelijke kwaliteit en ook de kansen op succesvolle investeringen in verschillende projecten. De gemeente Maasgouw maakt een onderscheid in vier deelgebieden (afbeelding 12). Het plangebied is gelegen in deelgebied: "Land van Thorn".

Middels onderstaande beleidsthema's geeft de Structuurvisie Maasgouw 2030 visie voor het deelgebied "Land van Thorn":

Duurzaamheid

Behoud natuurgebieden, aanleg van ecologische verbindingzones, herstel van beeklopen in landschap.

Cultuurhistorie

Behoud eigenheid van Thorn en Wessem, versterking van samenhang cultuurhistorische basisstructuur kernen en dorpsmantels.

Platteland vernieuwing

Duurzame en bijzondere publiekgerichte landbouw (waaronder Wijngoed Thorn).

Toerisme en recreatie

Prioritair toeristisch-recreatief ontwikkelingsgebied; concentratie van jaarrond dagrecreatie en daarop afgestemde verblijfsaccommodatie. Optimalisering toeristisch recreatieve beleving Thorn en Wessem mits in balans met de leefbaarheid.

Woningbouw

Beperkte woningbouw binnen de kernen Thorn en Wessem: accent op wonen en zorg.

Winkels en uitgaan

Thorn en Wessem hebben ieder een eigen, ondersteunend dorpscentrum mede gericht op de toeristische markt.

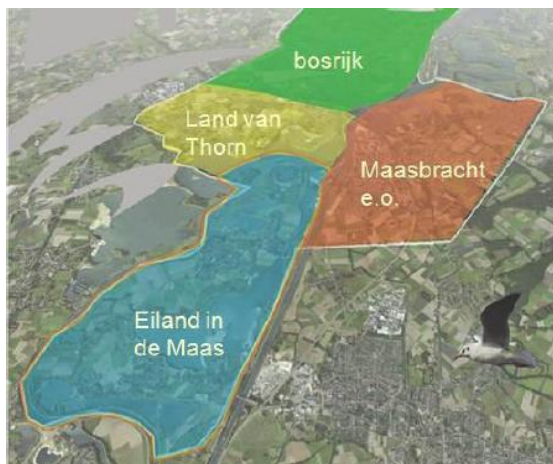
Werken

Geen nieuwe bedrijventerreinen. Transformatie van diverse bestaande bedrijventerreinen naar groen of een toeristische functie.

Verkeer en mobiliteit

Behoud van infrastructuur: beperken van verkeersoverlast in Thorn.

Afbeelding 12: Deelgebieden binnen Structuurvisie Maasgouw 2030. Bron: Structuurvisie Maasgouw 2030.



Deelgebied "Land van Thorn"

Tot dit deelgebied behoren de kernen Thorn en Wessem en hun buitengebied. Het deelgebied wordt grofweg begrensd door de N273, de grens met België en de Maas.

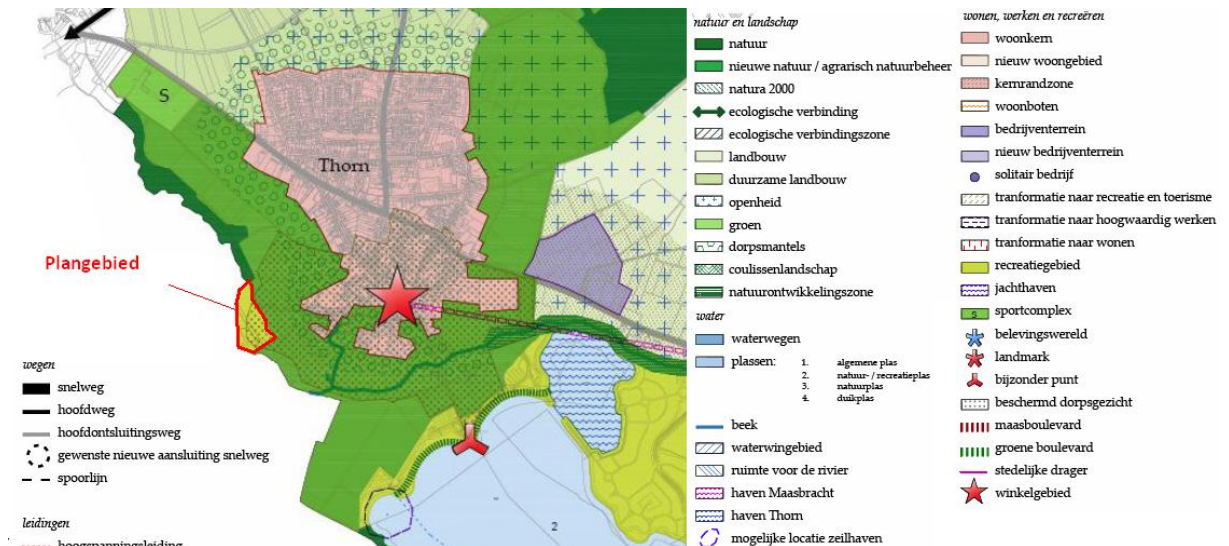
Binnen de visie op het deelgebied "Land van Thorn" wordt camping Vijverbroek benoemd als zijnde een specifiek probleemveld. In de duurzame structuur rond Thorn bevindt zich aan de westzijde de camping "Vijverbroek" (omvang circa 2,5 ha.) (afbeelding 13). De landschappelijke vorm is relatief grillig en maakt een efficiënte indeling van de camping ruimtelijk complex.

Uitbreiding van deze camping is niet mogelijk door:

1. de hoge landschappelijke kwaliteiten van de belendende percelen;
2. de kwetsbare ligging ten opzichte van het beschermd stadsgezicht van Thorn;
3. de beperkte verkeers- en omgevingscapaciteit van de ontsluiting.

Er bestaan ter plaatse diverse mogelijkheden om het product verblijfsaccommodatie te optimaliseren.

Afbeelding 13: Uitsnede kern Thorn, visie "Land van Thorn" Structuurvisie Maasgouw 2030. Bron: Structuurvisie Maasgouw 2030.



Vanuit bovengenoemde constatering geeft de structuurvisie Maasgouw 2030 verschillende opties betreffende het toekomstperspectief voor Vijverbroek. Optie vier sluit aan bij het plan dat in het voorliggende plan wordt uitgewerkt.

Optie 4: integrale opwaardering van camping met chalets

Niet uit het oog moet worden verloren dat een transformatie van Vijverbroek mogelijkheden biedt om middelen te genereren welke bij investering leiden tot een zodanige landschappelijke inpassing, waarmee een essentiële bijdrage wordt geleverd aan de opwaardering van de landschappelijke omgeving. Dit met het gevolg dat Vijverbroek uiteindelijk een hoogwaardig onderdeel vormt van de dorpsmantel van Thorn. In die zin zou in positieve zin gekeken kunnen worden naar de transformatie van de huidige vervallen camping Vijverbroek tot een verblijfspark met chalets. Dit laat onverlet dat aan een dergelijke transformatie de randvoorwaarden moeten worden gekoppeld om het bovengenoemde resultaat te bereiken. Uit het vorenstaande blijkt dat de gekozen hoofdlijn van beleid inzake kamperen in principe gehandhaafd blijft. Mits dit leidt tot een hoogwaardige landschappelijke inpassing welke in positieve zin een bijdrage levert aan de dorpsmantel van Thorn, zou de transformatie van camping Vijverbroek tot een verblijfspark met chalets evenwel onder voorwaarden kunnen worden gerealiseerd.

Uitwerking

Met het grondbeleid tracht de gemeente Maasgouw de in de structuurvisie gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. Dat kan passief (faciliterend) zijn met de inzet van alleen publiekrechtelijke instrumenten, of actief door zelf grond te kopen en de gewenste bestemming te realiseren. Ook diverse tussenvormen zijn mogelijk. Een en ander kan de gemeente Maasgouw reguleren middels een exploitatieplan. Naast het opstellen van een exploitatieplan om het kostenverhaal af te sluiten geeft de wet in artikel 6.24 Wro gemeenten de mogelijkheid om met een private initiatiefnemer van een ontwikkeling een bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling overeen te komen.

Deze bijdrage kan bestemd worden voor een belangrijke, maatschappelijke functie die expliciet is benoemd in de structuurvisie.

De bijdrage maakt dus geen onderdeel uit van de kostensoortenlijst en kan daarmee niet publiekrechtelijk worden afgedwongen. In de structuurvisie is in het kader van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen een relatie gelegd met het “Gemeentelijke Kwaliteitsmenu-thematische structuurvisie kwaliteitsverbetering bij ontwikkelingen in het buitengebied” (GKM), waar naast specifieke kwaliteit verbeterende maatregelen ook om een kwaliteitsbijdrage kan worden gevraagd. Het GKM is vastgesteld en is het kader van mogelijk kostenverhaal op basis van een anterieure overeenkomst gekoppeld aan deze structuurvisie

Conclusie

De Structuurvisie Maasgouw 2030 gaat concreet in op de mogelijke ontwikkelingen van camping Vijverbroek, hierbij worden vier mogelijke opties benoemd in het kader van het toekomstperspectief. De vierde optie sluit aan bij de gewenste uitwerking welke in dit bestemmingsplan wordt uitgewerkt. Bij dit uitwerkingsplan wordt eveneens rekening gehouden met een hoogwaardige landschappelijke inpassing welke afgestemd dient te worden binnen het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Hiermee kan worden gesteld dat voorliggende ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Maasgouw 2030.

2.4.2 Gemeentelijke Kwaliteitsmenu

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu, Thematische Structuurvisie kwaliteitsverbetering bij ontwikkelingen in het buitengebied, Gemeente Maasgouw is vastgesteld door de Raad op 5 juli 2012.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), waarvoor de beleidsmatige basis wordt gegeven in de POL-aanvulling ‘Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering’, is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM (Verhandelbare OntwikkelingsRechtenmethode), Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+ (Bouwkavel op Maat plus), geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Er is nu sprake van één integrale regeling, waarin een aantal modules wordt onderscheiden, waarbij per module de specifieke extra condities en voorwaarden worden aangegeven. Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu in handen van de gemeenten wordt gelegd. Tussen provincie en gemeente Maasgouw is hiertoe een bestuursakkoord “afsprakenkaders Limburgs Kwaliteitsmenu” afgesloten. Hierin zijn onder meer een doelstelling, taken van de gemeente, taken van provincie en monitoring opgenomen. Het GKM heeft als doelstelling de door de gemeente planologisch als wenselijk geachte ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Alle nieuwe ontwikkelingen worden ruimtelijk en landschappelijk ingepast aan de hand van een door de initiatiefnemer opgesteld inrichtingsplan. De gemeente Maasgouw geeft per initiatief aan, aan welke richtlijnen het inrichtingsplan dient te voldoen. De voorwaarden voor kwaliteit verbeterende maatregelen zijn:

1. De maatregel dient fysiek ruimtelijk van karakter te zijn. Beheer, planvorming etc. vormen geen maatregel.
2. De ruimtelijke kwaliteit dient (kwantificeerbaar) te verbeteren, gebaseerd op democratisch gelegitimeerde beleidsstukken (o.a. Structuurvisie Maasgouw 2030, Zorgplan Natuur en Landschap “Maasgouw Mooier”, Tuin van Limburg, Masterplan Maasplassen of andere beleidsstukken ten aanzien van natuur, groen en landschap).
3. Er is een relatie met de ingreep in het buitengebied en deze wordt in kwaliteit gecompenseerd.
4. De kwaliteitsverbetering levert additionele kwaliteit op.
5. De maatregel betreft geen ontwikkeling waarvoor al middelen gereserveerd zijn.

6. Er is bij voorkeur in tijd en plaats een relatie met de ingreep.

De uitvoering van de ontwikkeling en de kwaliteit verbeterende maatregelen dan wel kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing dienen zoveel mogelijk aan elkaar gekoppeld te zijn en de uitvoering dient zeker te worden gesteld. De kwaliteit verbeterende maatregelen dan wel kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing op of nabij de betreffende locatie dienen in een bestemmingsplan geregeld te worden. Daarnaast moet de realisatie van de kwaliteit verbeterende maatregelen dan wel kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing aanvullend via de privaatrechtelijke weg worden geregeld. Er is een combinatie nodig van een bestemmingsplanherziening voor de ontwikkeling en voor de kwaliteit verbeterende maatregelen dan wel kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing en een privaatrechtelijke overeenkomst voor realisering en instandhouding van de kwaliteit verbeterende maatregelen dan wel kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing.

Uitgangspunten kwaliteitsbijdrage GKM

De kwaliteitsbijdrage op basis van de zogenoemde "Modules van ontwikkelingen" worden als volgt ingezet:

1. Het storten van een bijdrage in het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds (GKF).
2. Op verzoek van de initiatiefnemer kunnen B&W ontheffing verlenen van lid 1. Ten behoeve van realisatie van een kwaliteit verbeterende maatregel op de locatie van het initiatief zelf dan wel nabij voornoemde locatie (dit ter beoordeling van B&W). Tevens kan B&W op eigen initiatief besluiten toepassing te geven aan een kwaliteit verbeterende maatregel op de locatie van het initiatief dan wel nabij voornoemde locatie als omgevingskwaliteit hiertoe aanleiding geeft.
3. Landschappelijke en ruimtelijke inpassing is in alle gevallen vereist.

Ontwikkeling Vijverbroek

Binnen het plangebied wordt de oprichting van maximaal 45 chalets mogelijk gemaakt. Het betreft chalets welke binnen 24 uur demontabel zijn en welke verplaatsbaar zijn. Voor de plaatsing van verplaatsbare chalets geldt geen compensatieplicht vanuit het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Maasgouw. Er is weliswaar sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. De ontwikkeling wordt tevens gerealiseerd op een locatie waaraan reeds een recreatieve functie als camping is toegekend.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de instandhouding dan wel aanleg van 542 m² vloeroppervlak aan gebouwen, zoals de bestaande bedrijfswoning, het bestaande restaurant, de nieuwe receptie en de opslagloods. Voorts voorziet de ontwikkeling in een totaal oppervlak aan verhardingen binnen het plangebied van 4.930 m².

Compensatie

Bij de bepaling van de hoogte van de bijdragen in het gemeentelijk kwaliteitsfonds dient rekening gehouden te worden met een aantal specifieke omstandigheden en reeds door de grondeigenaar verworven (planologische) rechten.

Als compensatie kan ingezet worden op bouwregels volgend uit het bestemmingsplan 'Reparatieplan'. Op grond van de regels van dit bestemmingsplan volgt dat de op de daarbij behorende verbeelding opgenomen bouwvlakken voor 80% bebouwd mogen worden. De gezamenlijke oppervlakte van de bouwvlakken op de verbeelding van bestemmingsplan 'Reparatieplan' bedraagt 1.168 m². Hiervan mag 80% bebouwd worden, wat overeenkomt met 934 m² aan bebouwing. Dit mag worden ingezet als compensatie voor bebouwing in de nieuwe situatie. Op grond van de oppervlakte van bebouwing binnen de voorgenomen ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er minder oppervlakte bebouwd gaat worden dan binnen de huidige planologische rechten is toegestaan. Binnen de planregels van bestemmingsplan 'Reparatieplan' is het op de gronden van het plangebied toegestaan onder meer wegen, paden, verhardingen en parkeerplaatsen te realiseren. Hieraan is geen nadere maatvoering verbonden. De binnen de ontwikkeling voorziene aanleg van oppervlakteverharding is rechtstreeks binnen de planologische regeling mogelijk en behoeft daarmee niet gecompenseerd te worden.

Conclusie

Op basis van voornoemde uitgangspunten hoeft er bij de (her)ontwikkeling van 'Vijverbroek' in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Maasgouw niet gecompenseerd te worden.

Het plangebied dient in de nieuwe situatie wel landschappelijk ingepast te worden. Hiertoe is een inrichtingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling opgesteld (Inrichtingsplan Vijverbroek), waarnaar volledigheidshalve verwezen wordt hieromtrent. Het inpassingsplan is akkoord bevonden door de Kwaliteitscommissie Limburg (brief d.d. 6 februari 2015). Het inpassingsplan wordt op publiekrechtelijke en privaatrechtelijke wijze geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels en het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.

2.5 Beeldkwaliteitsplan Vijverbroek

Specifiek voor de omvorming van camping Vijverbroek is een beeldkwaliteitsplan vervaardigd door Zeelenberg Architecten. Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) is in de bijlagen bij deze toelichting opgenomen. Het doel van het BKP is het stellen van beeldkwaliteitseisen aan de herontwikkeling van de camping tot een niet seizoensgebonden en niet weersafhankelijk recreatieterrein met hoogwaardige en verplaatsbare chalets dat jaarrond geëxploiteerd kan worden. De beeldkwaliteitseisen moeten de ruimtelijke basiskwaliteit garanderen. Er wordt beoogd ruimtelijke samenhang te creëren en aan te sluiten op de bestaande omgeving.

Op basis van een gedegen analyse van het plangebied en de omgeving is door Zeelenberg Architecten een inrichtingsplan opgesteld. Omdat het plangebied gelegen is binnen de vastgestelde contour van het beschermd stadsgezicht van Thorn, wordt naast het inrichtingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan voor camping Vijverbroek zal tegelijk met het bestemmingsplan worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarbij een 'voorloper' op het welstandstoezicht: indien het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als uitbreiding van de welstandsnota van de gemeente Maasgouw, kunnen de beleidsregels van het beeldkwaliteitsplan gebruikt worden in de welstandstoetsing. Dit beeldkwaliteitsplan is geënt op het inrichtingsplan en het bestemmingsplan en zal voor vaststelling worden getoetst door de omgevingscommissie en het provinciale kwaliteitsteam.

In het beeldkwaliteitsplan zijn de uitgangspunten voor het inrichtingsplan opgenomen. Enkele voorbeelden daarvan zijn:

- Zichtlijnen richting Thorn respecteren.
- Wegen minimaal 4,5 m breed en 3,25 m breed verhard.
- Behoud van bestaande bomen en bestaand groen waar mogelijk.
- Open ruimte als centraal midden in het plan (zicht van buiten naar binnen).
- Aanleg van een groenbuffer aan de randen van het plangebied met opgaand, gebiedseigen plantmateriaal van minimaal 5 m breed.
- Doorzichten en zichtlijnen in het plan oost-west, waarbij maximaal 5 meter van de groene bufferrand open is.
- Hoofdweg in het plan meanderend, zodat geen lange gevelwanden ontstaan.

Ook wordt in het Beeldkwaliteitsplan ingegaan op de landschappelijke inpassing.

Ter plaatse van de beken rondom camping Vijverbroek dient voldoende ruimte gecreëerd te worden voor onderhoud en zichtbaarheid van de beken. De Itterbeek grenst niet direct aan Vijverbroek. De Raambeek wel. Ter plaatse van de Raambeek is de aanleg van een onderhoudsstrook van minimaal 2 m1 breed, gemeten vanuit de insteek, voldoende. Deze onderhoudsstrook langs de Raambeek krijgt tevens een functie als wandelpad.

Rondom het plangebied, gezien vanuit het tuin- en agrarisch gebied, wordt het bestaande groen aangepast en met gebiedseigen beplanting versterkt, zodat het terrein omzoomd wordt door een houtwal met een minimale breedte van 5 m1.

Deze houtwal, bestaande uit haagbeuken, ligusterhagen of meidoornhagen in combinatie met rivierdalbomen (es, iep, populier, wilg) zorgt ervoor dat het zicht op de chalets wordt weggenomen en daardoor de zichtlijnen, behorende tot het beschermde stadsgezicht, richting de kern Thorn niet worden verstoord. Maximaal 5% van deze houtwal is open te houden om vanuit het park doorzichten te creëren naar de directe omgeving.

Afbeelding 14: Uitgangspunten voor het inrichtingsplan. Bron: Zeelenberg



Aan de zijde van de Kessenicherweg wordt de houtwal op twee punten onderbroken. Ter plaatse van de hoofdentree en tussen de horeca en de receptie. Hier zorgt een grote open ruimte voor de verbinding van de horeca met de recreatie. Deze groene en open ruimte geeft de benodigde lucht in het plan en zorgt voor openheid en dieptewerking aan de zijde van de Kessenicherweg. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande landschappelijke context van kleinschalige historische verkavelingen en met boomgaarden en houtwallen omzoomde boerderijen.

Ook over de architectuur zijn in het BKP randvoorwaarden opgenomen.

Aandacht is nodig voor de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van de randzones, zowel de belevingswaarde van de kern als ook de overgangen naar het open of minder dicht bebouwde (agrarisch) gebied. Het beleid is gericht op het instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Als gebied is, door de situering in een waardevolle en kwalitatief hoogwaardige zone van de historische kern, recreatieterrein Vijverbroek licht welstandsgevoelig. Het gebied als geheel draagt bij aan de belevingswaarde van de randen van de kernzone en door zichtlijnen vanuit het landschap op grote delen van de kern.

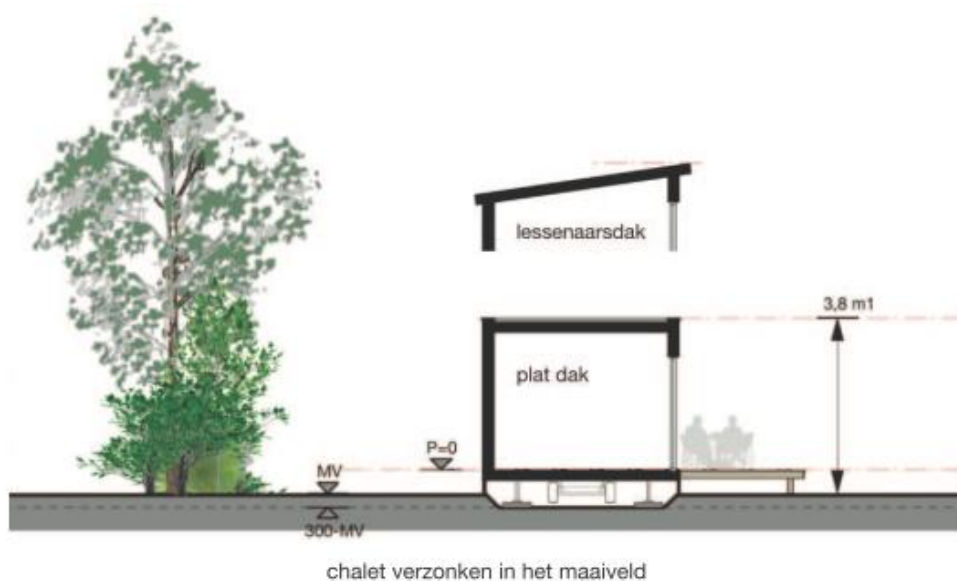
Mede door de in 'richtlijnen voor kampeerbeleid' voorgeschreven bebouwingsvoorschriften en materialisering van de chalets, de omzoomende houtwal en de ruimtelijke afstand tot de historische kern is in architectonische zin geen directe relatie aanwezig met de monumentale bebouwing in de kern. Geen directe relatie zoals bij de overgang van de noordelijke zijde van de historische kern naar de aangrenzende woonbuurten.

Nieuwe ontwikkelingen dienen gerelateerd te zijn aan de bestaande beeldvorm en stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringende gebied. Dit geldt met name voor de aan de voorzijde bestaande brasserie, bedrijfswoning en uitbreiding met receptiefunctie. Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient te worden voorkomen. Nieuwe bebouwing wordt gerelateerd aan de landschappelijke aspecten of is functioneel gezien aan een eigen beeldvorming en beeldkwaliteit gekoppeld. Onderstaand wordt per functie een toelichting gegeven op de gewenste beeldkwaliteit.

Chalets

Voor de chalets is een maximale oppervlaktemaat bepaald van 70 m². De maximale bouwhoogte bedraagt 3,8 m. De dakconstructie van een chalet is een platdak of een lessenaarsdak. Het door elkaar toepassen van deze verschillende kapvormen is toegestaan (afbeelding 15). Deze maten zijn in het juridisch plan (verbeelding en regels) overgenomen.

Afbeelding 15: Inpassing en beeldkwaliteit chalets



plat dak



lessenaarsdak

Horecagebouw, receptie en bedrijfswoning

Zowel de bestaande bedrijfswoning als gasterij 't Noewe Brook worden gerenoveerd om aan de huidige eisen van de recreant en de lokale inwoners van Thorn te kunnen voldoen. Het restaurant wordt als volwaardige horeca gehandhaafd en zal los van het recreatiepark autonoom functioneren.

De gevel van het restaurant is steenachtig, wit gekeimd en/of gestuukt. Kozijnen en deuren zijn donker grijs, donker groen of wit. De dakbedekking is een grijze dakpan of zink (afbeelding 16).

Afbeelding 16: Beeldkwaliteit Horeca, opslag, receptie en bedrijfswoning



De bestaande bedrijfswoning wordt eigentijds gerenoveerd, waarbij vormgeving en materiaalbehandeling zijn geïnspireerd uit de landschappelijke omgeving, en uitgebreid met een receptie- ontvangstruimte, kantoor- en facilitaire ruimten.

Deze receptieruimte is vooraan het park gesitueerd. Aan de ene zijde gericht op de entree van het park en aan de andere op de brink. De receptie is modern en eigentijds vormgegeven. In tegenstelling tot de bestaande bebouwing, dat een vrij gesloten karakter heeft, is het nieuwbouwdeel sterk gericht op de buitenruimte en transparant. Kleuren en materialen sluiten aan op de renovatie van het restaurant. De gevel is steenachtig, wit gekeimd en/of gestuukt. Kozijnen en deuren zijn donker grijs, donker groen of wit. De dakbedekking is een rode of grijze dakpan.

Erfafscheidingen en parkeren

Indien erfafscheidingen tussen chalets onderling en tussen chalets en openbare paden worden aangelegd, dienen dit ontworpen erfafscheidingen te zijn met een groen natuurlijk karakter passend bij het beoogde landschapsbeeld met toepassing van gebiedseigen soorten. Bijvoorbeeld in de vorm van een haag of heg. Verder dienen de openbare parkeerplaatsen rondom het horecagebouw te worden uitgevoerd als halfverharding met een groen natuurlijk karakter passend bij het beoogde landschapsbeeld. Bijvoorbeeld in de vorm van gras, infiltratieroosters, of betonnen splittegels ingezaaid met gras (afbeelding 17).

Afbeelding 17: Beeldkwaliteit (erf) afscheidingen en parkeren.

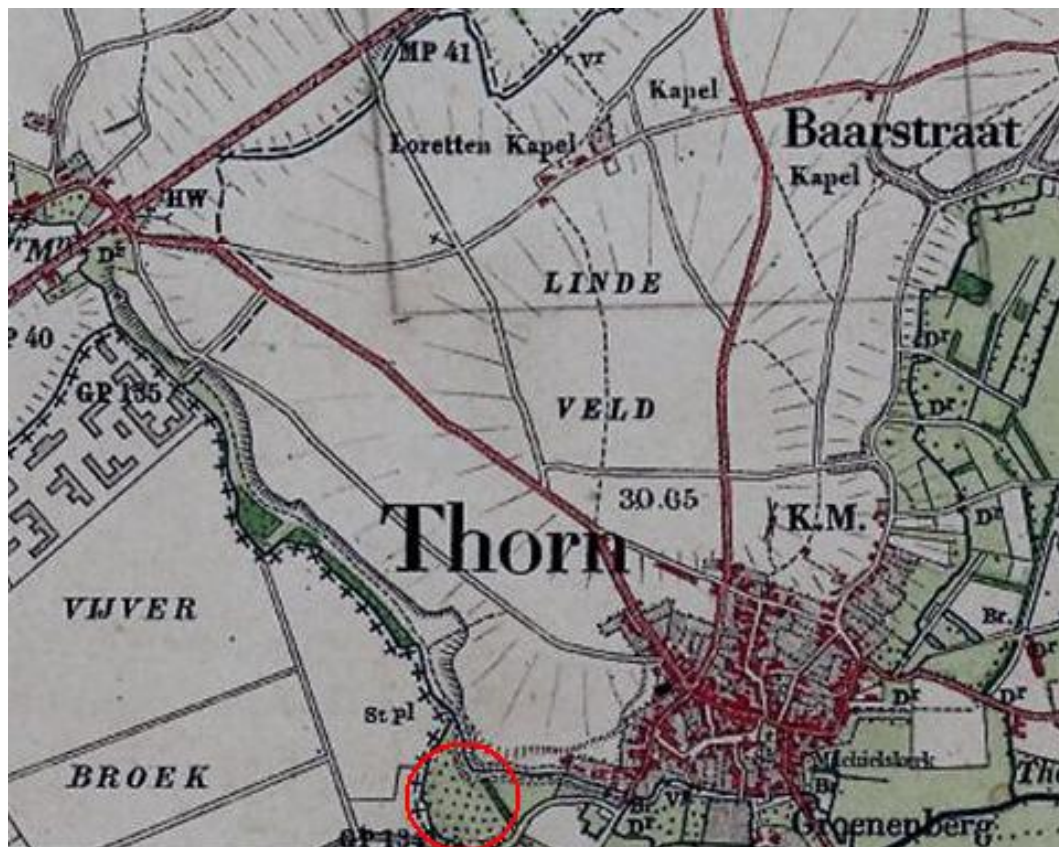


3 Beschrijving plan

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Thorn. Het plangebied is gelegen aan de grens bij het Belgische Kessenich. Thorn heeft als buurdorpen: Ittervoort, Panheel en Wessem. Voordat Thorn op 1 januari 2007 werd samengevoegd met de andere gemeenten Maasbracht en Heel tot de nieuwe gemeente Maasgouw was Thorn zelf een gemeente. Thorn staat bekend als het Witte Stadjie vanwege zijn witte huisjes in het centrum.

Afbeelding 18: Historische kaart omstreeks 1896, globale ligging plangebied. Bron: Waswaswaar.nl.

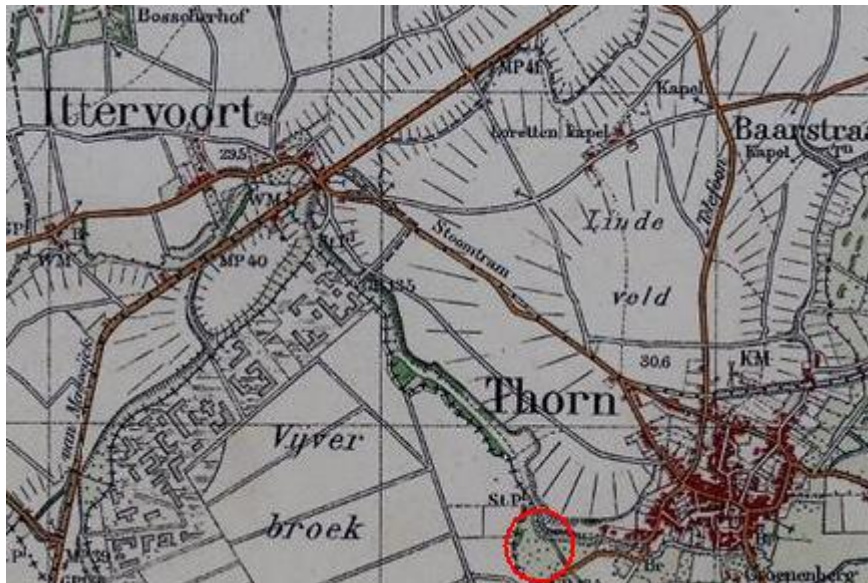


Tot de ontginning in de tiende eeuw was het gebied rond Thorn heel moerassig. Aan de rand van dit moeras liep de Romeinse heirbaan van Maastricht naar Nijmegen.

Omstreeks 990 werd op een hoogte, dichtbij de Maas een klooster voor benedictinessen gesticht, genaamd de Abdij van Thorn. Dit klooster groeide uit tot een wereldlijk stift (een klooster voor adellijke dames) en een vorstendom. De abdij van Thorn was tot 1797 het geestelijke en bestuurlijke centrum van een miniatuurvorstendom, het Land van Thorn. Tot het Land van Thorn behoorden Thorn, Ittervoort, Molenbeersel (B), Haler, Grathem, Stramproy, Baexem en een deel van Ell.

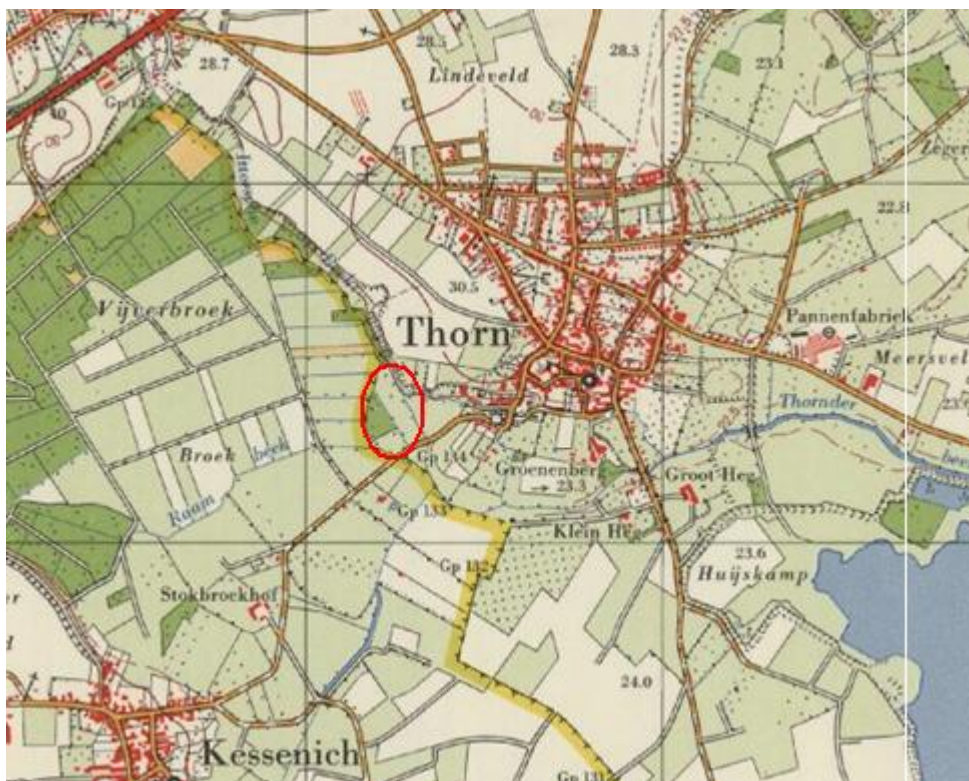
Volgens de legende lag er ooit tussen Thorn en Kessenich een legendarisch verdwenen stad met de naam Vijvere. Dat zou verzonken zijn als straf van God. Daar ligt nu het moeras het Vijverbroek.

Afbeelding 19: Historische kaart omstreeks 1924, globale ligging plangebied. Bron: Waswaswaar.nl.



Het Vijverbroek is de laatste in zijn oorspronkelijke staat overgebleven Maasmeander in Nederland. Door eeuwenlange verleggingen van de Maas is het buiten de invloedssfeer van de Maas komen te liggen en is de afgesloten Maasarm langzaam aan het verlanden. Kenmerkend zijn de broekbossen en natte, ruige weiden voorzien van poelen, veenputten en haagsingels.

Afbeelding 20: Historische kaart omstreeks 1968, globale ligging plangebied. Bron: Waswaswaar.nl.



In de laagste delen van de Maasarm ontwikkelden zich elzenbroekbos en wilgenstruwelen met een zeer grote ecologische waarde. De ondergroei is er soortenrijk, met veel verschillende soorten zeggen, Moerasvaren, Dotterbloem en Gele lis.

Ook voor vogels is het gebied van belang, bedreigde soorten zoals Blauwborst, Nachtegaal, Wespendif, Boomvalk, Havik, Wielewaal en Sprinkhaanzanger komen er nog voor.

Zoals aangegeven is het Vijverbroek de habitat van een grote diversiteit van plantensoorten en vogels. Niet voor niets is het gehele gebied van het Vijverbroek Europees 'Natura2000'-gebied geworden, zowel vogel- als habitatrichtlijngebied.

Afbeelding 21: Historische kaart omstreeks 1988, globale ligging plangebied. Bron: Waswaswaar.nl.



Het Vijverbroek vormt door zijn ligging een 'groene zone' tussen de dorpen Thorn, Ittervoort, Neeritter en Kessenich en is sterk verweven in de geschiedenis van deze dorpen. Cultuurhistorisch is het zeer bijzonder dat deze gronden tot na de tweede wereldoorlog als communale gronden werden gebruikt en voor turfwinning. De erop volgende inrichting als landbouwgrond lukte vervolgens vanwege de waterproblematiek ter plaatse maar gedeeltelijk.

3.2 Functionele structuur

De huidige Camping Vijverbroek is gelegen aan de Kessenicherweg ten zuidwesten van de dorpskern van Thorn. De Westgrens van het plangebied vormt tevens de grens tussen Nederland en België. De Kessenicherweg gaat op Belgisch grondgebied over in de Thornerweg welke uitkomt in Kessenich. Het plangebied grenst aan het gelijknamige natuurgebied Vijverbroek.

Aan de noordoostzijde loopt het plangebied voor een deel parallel aan de Itterbeek. De Itterbeek ontspringt op het Kempens Plateau, in de plaatst Gruitrode in België en stroomt via Neeritter en Thorn naar Wessem alwaar deze uitmondt in de Maas.

In de nabijheid van het plangebied ligt de Maasplas De Grote Hegge. Via Thorn zijn omliggende dorpen Ittervoort, Panheel en Wessem te bereiken. Belangrijke verkeerswegen in de omgeving zijn de Napoleonsweg richting Haelen.

De Napoleonsweg gaat in België verder als de Venlosesteenweg richting Maaseik. De snelweg A2 is zowel te bereiken via het naburige dorp Wessem alsmede via de Napoleonsweg.

Vanwege de Ligging aan de Maas vormt ook deze waterweg een belangrijke functie in het gebied.

Afbeelding 22: Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving. Bron: Google.nl



3.3 Visueel-ruimtelijk karakter plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het Vijverbroek. De naam duidt op een lager gelegen, nat moerasgebied of broekland. Het gebied is een oud cultuurland en staat vermeld op de historische topografische kaarten, zoals die van Jacob van Deventer uit ca. 1550. Het maakte tot 1794 deel uit van het gemeenschappelijk grondgebied van de rijksheerlijkheid Kessenich, het vrijdorp Neeritter en het vorstendom Thorn en werd toen beheerd door een gemeenschappelijke instelling, de zogenaamde "Drie Eygen". Dit tekent de cultuurhistorische betekenis van het Vijverbroek en deze wordt verder benadrukt door de talrijke sagen en legenden.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht van Thorn en kent door zijn situering een directe relatie met de rand van de historische bebouwing van Thorn. Doordat het gelegen is in een oude, verzande Maasarm en de historische bebouwing van de woonkern is gelokaliseerd op een oud Maasterras, is er sprake van een aanzienlijk onderling hoogteverschil. De historische bebouwing volgt in zijn fysieke begrenzing de hoogtelijn van het terras; het lagere – ontgonnen - broekland kende een agrarische bestemming en is in gebruik als weiland, met hier en daar een boomgaard en volkstuintje.

De overgang van de gesloten bebouwing naar de 'open' weilanden is abrupt en wordt begrensd door de loop van de Itterbeek. Dit riviertje vormt samen met zijn zijarm, de Raambeek, een holocene doorsnijding van de Maasarm. De weilanden strekken zich aan de Belgische kant van het Vijverbroek uit tot aan een onontgonnen, door een veelsoortige flora gedomineerd, beschermd natuurgebied. Historische zichtlijnen kenden, zowel vanuit het perspectief van historisch Thorn als vanuit het lager gelegen broekland, amper

fysieke belemmeringen, of het zouden de populierenpopulaties moeten zijn die de landwegen markeerden.

Het moet worden toegegeven, de in de jaren zestig tot stand gekomen camping vormt, door de nieuwbouw van enkele gebouwen en de inrichting, een 'oneigenlijke' toevoeging in een tot dan toe redelijke ongerept cultuur- en natuurland. Een toenemend verval van de camping als gevolg van een achterstalligheid van onderhoud is een hierop volgende tweede euvel, dat de 'visuele kwaliteit' van een hoogwaardig gebied aantast.

Bij de beoordeling van een thans voorliggend bestemmingsplan dient niet alleen de normatieve maatstaf te worden gehanteerd van een 'ongerept', historisch broekland tot aan de jaren zestig, maar moeten de menselijke ingrepen, stammend uit de jaren daarna worden meegenomen. Uit de Toelichting en de Regels van het bestemmingsplan, waarvan integraal onderdeel uitmaakt het Beeldkwaliteitsplan respectievelijk juridisch bindend verwezen wordt naar het Inpassingsplan, blijkt dat bij de nieuwe inrichting niet alleen is gewerkt vanuit het gegeven van de wens om de bestaande camping op te waarderen en uit te breiden, maar is gekozen voor het bredere perspectief om de kwaliteit van de omgeving te verbeteren."

3.4 Planbeschrijving

Euroresorts BV, gevestigd in Wessem, is voornemens om haar in Thorn gelegen camping 'Vijverbroek', waar op basis van het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid is voor de plaatsing van circa 75 tenten en verplaatsbare kampeerwagens, om te bouwen tot een bedrijfsmatig en commercieel te exploiteren kampeerterrein met maximaal 45 verplaatsbare chalets voor recreatief (nacht)verblijf. De herinrichting van het terrein heeft als doel om van een seizoensgebonden camping te transformeren naar een modern recreatiebedrijf met een jaarronde exploitatie. De chalets worden bedrijfsmatig verhuurd of door Euroresorts of verkocht aan institutionele beleggers, die de chalets vervolgens in de verhuur aanbieden. Daarnaast kunnen chalets ook aan particulieren worden verkocht, welke eveneens de mogelijkheid hebben te verhuren aan derden. Kopers van een chalet worden gehouden aan de bepalingen van dit bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, met hen wordt een beheersovereenkomst gesloten met als doel een uniforme en hoogwaardige uitstraling van het park te behouden en te voorkomen dat er een wildgroei aan verschillende chalets ontstaat. In de beheersovereenkomst staan bindende regels o.a met betrekking tot het gebruik van het perceel, de openbare ruimte, een verbod op bijgebouwen en aanbouwen en het in stand houden van het groen.

De dienstwoning die op het terrein aanwezig is, wordt gehandhaafd in het nieuwe plan. De horeca wordt in planologische zin verzelfstandigd, hetgeen recht doet aan de feitelijk ontstane situatie.

Het bedrijf maakt al langer geen onderdeel meer uit van de exploitatie van de camping en is in de loop der jaren steeds meer aangewezen geraakt op de bestedingen van fietstoeristen; langs het bedrijf lopen meerdere druk gebruikte grensoverschrijdende en erkende fietsroutes.

Daar komt bij dat een rendabele exploitatie van het horecabedrijf niet mogelijk is op basis van bestedingen door recreanten, die verblijven op deze kleinschalige camping. De camping is gesitueerd aan de Kessenicherweg 20 in Thorn en omvat de kadastrale percelen (afbeelding 23)

- gemeente Thorn C 634 (1,23 ha.)
- gemeente Thorn C 633 (1,27 ha.).

Huidige bebouwing

Op het terrein (afbeelding 24) is langs de Kessenicherweg een zelfstandig functionerend horecabedrijf/restaurant met aan de voorzijde een niet overdekt buitenterras gevestigd. Achter het restaurant is een solitair gelegen sanitaire ruimte (douches en toiletten) gesitueerd. Aan de huidige entree van de camping is een vrijstaande dienstwoning gelegen. Aan de andere zijde van de entree staat een houten opstal, die bedoeld was als info- en receptieruimte (maar feitelijk niet meer in gebruik is).

Uitbreidingen van de bebouwde ruimte

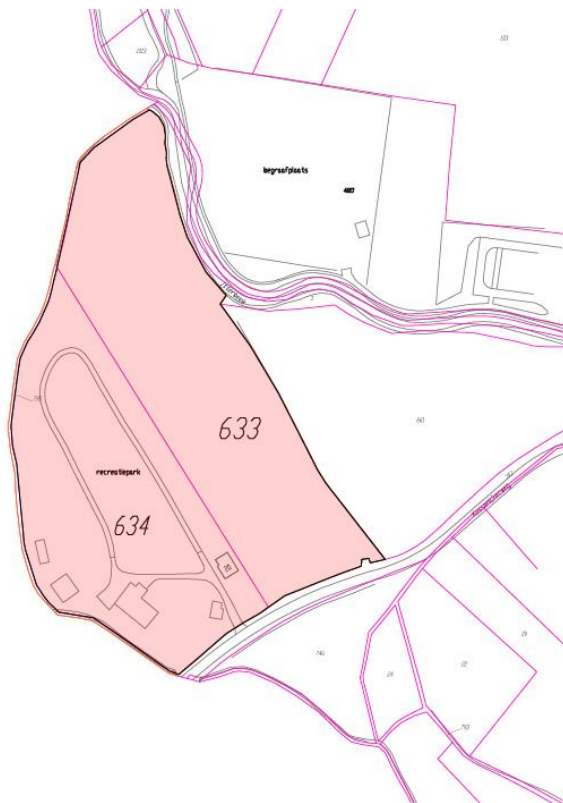
De opslagruimte voor het restaurant en voor de buitendienst zal in de nieuwe planopzet vergroot worden via een uitbreiding aan de achterzijde van het huidige restaurant. Bij de dienstwoning zal via uitbreiding aan de zijde van de Kessenicherweg tevens een receptieruimte annex kantoor, een linnenruimte en een personeelskantine gerealiseerd worden.

Sloop van bestaande bebouwing

In de nieuwe planopzet zal het bestaande solitair gelegen bouwwerk ten behoeve van de sanitaire voorzieningen (73 m²) gesloopt worden. Een deel van dit gebouw is gelegen buiten het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan.

Ook de solitair gelegen houten opstal (41 m²) aan de huidige entree van de camping langs de Kessenicherweg zal bij de ombouw van de camping gesloopt worden.

Afbeelding 23: Kadastrale percelen plangebied camping Vijverbroek. Ondergrond: GBKN



Afbeelding 24: Ontwikkeling camping Vijverbroek, horecavoorziening, bedrijfswoning en faciliteiten.



4 Onderzoeksaspecten

4.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuw bestemmingsplan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Bij een functiewijziging dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd betreffende de geschiktheid van de grond voor de beoogde functie.

Conclusie

De functie van gronden zal, bij voorliggend plan, niet zodanig wijzigen dat door middel van bodemonderzoek aangetoond dient te worden dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen activiteiten. De planlocatie zal in de toekomst gebruikt blijven worden voor recreatiedoeleinden. Alleen de wijze waarop vorm gegeven wordt aan deze recreatie wijzigt van kamperen naar chalets. Derhalve kan gesteld worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.2 Geluid

Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Een akoestisch onderzoek is, in het kader van de Wet geluidhinder, derhalve dan ook niet noodzakelijk.

De omvorming van camping Vijverbroek naar een meer luxe verblijfsrecreatiepark met chalets leidt echter wel tot extra verkeer dat van en naar de camping rijdt (zie paragraaf 4.7.2). Dit verkeer kan mogelijk significante akoestische gevolgen hebben voor gevoelige objecten langs de toegangswegen. Om de mogelijke effecten te onderzoeken heeft Windmill een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is uitgegaan van de maximale verkeersgeneratie in de worst-case situatie, waarbij al het verkeer langs de dichtstbijzijnde gelegen gevoelige objecten rijdt (via Thorn). De resultaten zijn beschreven in rapport P2015.70-02 d.d. 15 juli 2015. Dit rapport is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen overgenomen:

Het doel van het onderzoek is het berekenen van de geluidbelasting ter plaatse van de woningen aan de directe toegangsweg naar de camping: de Kessenicherweg. De woningen gelegen aan de Beekstraat, ter hoogte van de nummers 5-7-9 en 8-10, behoren niet meer tot het onderzoeksgebied, aangezien het verkeer ter plaatse niet meer herkenbaar is als komende van of gaande naar de inrichting. Voordat het verkeer het desbetreffende gedeelte van de Beekstraat bereikt, zijn er al enkele aansluitende zijstraten gepasseerd (Deze straten zijn weliswaar doodlopend, maar in de praktijk zal er nog voldoende bestemmingsverkeer naar toe rijden).

Het onderzoek is uitgevoerd conform het Reken en meetvoorschrift geluid 2012. Hiertoe is een rekenmodel opgesteld. De rekenresultaten zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst aan de richtwaarden voor indirecte hinder uit de VNGpublicatie: "Bedrijven en milieuzonering", versie 2009.

Het equivalent geluidniveau in de bestaande situatie bedraagt ter plaatse van woningen ten hoogste 44 dB(A) etmaalwaarde. Het equivalent geluidniveau in de nieuwe situatie bedraagt ter plaatse van woningen ten hoogste 48 dB(A) etmaalwaarde. Door het planvoornemen bedraagt de toename van de etmaalwaarde 4 dB. De bijdrage ten gevolge van de omvorming in de totale etmaalwaarde na planrealisatie bedraagt 46 dB(A). De geluidbelasting ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking door planrealisatie voldoet ruimschoots aan de richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 2 (en 3) van de VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering".

De geluidbelasting ten gevolge van de verkeersaantrekkende werkingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

In titel 5.2 van de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Indien met een ruimtelijk besluit ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dienen de effecten daarvan op de luchtkwaliteit inzichtelijk gemaakt te worden. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van een recreatiepark met recreatiewoningen mogelijk gemaakt.

De gevolgen van plannen moeten worden getoetst aan de Wet milieubeheer, waarin de Wet luchtkwaliteit is opgenomen. Plannen kunnen alleen doorgaan als:

- deze niet in betekenende mate (NIBM) bijdragend zijn, of;
- de grenswaarden niet worden overschreden, of;
- zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit.

Het Besluit NIBM

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) is opgenomen wanneer plannen NIBM zijn en niet verder hoeven te worden onderzocht ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Dit is het geval indien de concentratietoename van bepaalde stoffen minder is dan 3%.

De belangrijkste bron van stoffen die van invloed zijn op de luchtkwaliteit is verkeer voor het plan Vijverbroek. Hierbij zijn de belangrijkste stoffen fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Op grond van een globale inschatting van de verkeerstoename als gevolg van de herontwikkeling van Vijverbroek blijkt dat het plan een toename in verkeersgeneratie oplevert van maximaal 166 motorvoertuigen per etmaal. Met behulp van de NIBM-tool (afbeelding 25), ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil kan worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Met deze tool is een berekening gemaakt voor Vijverbroek.

Afbeelding 25: Output NIBM-tool

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		166
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	0,21
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening blijkt dat de toename in concentratie PM_{10} en NO_2 onder de 3%-grens ligt, waarmee het plan NIBM is. Er hoeft voor de luchtkwaliteit geen nadere toets aan de Wet milieubeheer plaats te vinden.

4.4 Externe veiligheid

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

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten:

- Het plaatsgebonden risico.
- Het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Het groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans op overleven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Het plan maakt mogelijk dat er meer dan 250 personen gelijktijdig aanwezig zijn binnen de inrichting. Als gevolg hiervan dient het bevoegd gezag het plan op te nemen op de risicokaart (ISOR).

Conclusie

De voorliggende planlocatie is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een externe risicobron (transportroute, BEVI-inrichting of een hoge druk aardgasleiding). Gesteld kan worden dat er geen sprake is van plaatsgebonden risico of groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor voorgenomen bestemmingswijziging. Wel dient het initiatief door bevoegd gezag te worden opgenomen op de risicokaart (ISOR).

4.5 Milieuzonering

De beoogde bouw van recreatiewoningen vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzoneringen', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, een milieuzone heeft ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Wel zijn de chalets onderdeel van een inrichting, waar ook horeca toebehoort. In dat geval moet wel worden getoetst aan de normafstanden tot geur- en geluidsgevoelige objecten. Daarnaast is medewerking aan de realisatie van de recreatiewoningen is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de recreatiewoningen (chalets) gegarandeerd is en dat bedrijven in de omgeving door voorliggend plan niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Derhalve dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen nieuwbouw en of de recreatiewoningen een belemmering kunnen vormen voor in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

Spuitzone agrarische gewassen

Binnen 25 meter van het plangebied liggen landbouwgronden. In beginsel dient dus rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van een spuitzone voor gewassen. Vanwege het feit dat het gebied in de huidige situatie al bestemd is als verblijfsrecreatie en deze functie in het voorliggende plan niet zal wijzigen of toenemen is er in het kader van spuitzones dus sprake van een gelijkblijvende situatie.

Conclusie

In de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG-publicatie) zijn richtafstanden tussen gevoelige objecten en bedrijfsmatige activiteiten gegeven. Als de afstand van de inrichting tot de woning groter is dan de beschreven afstand, dan kan aannemelijk worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en dat het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. Voor vakantieparken is in de VNG-publicatie een afstand van 50 meter opgenomen. Binnen deze afstand zijn geen gevoelige objecten gelegen. Op basis van de VNG-publicatie kan aannemelijk worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast door voorgenomen planontwikkeling. Gesteld kan worden dat het aspect milieuzonering derhalve geen belemmering vormt voor de ontwikkeling in het plangebied.

4.6 Natuur

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura- 2000 gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Het plangebied valt echter niet binnen een invloedssfeer van een Nederlands Natura 2000-gebied. Net over de grens zijn wel de Natura2000-gebieden "Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek" en "Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stramprooierbroek en Mariahof" gelegen.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten.

Onderzoek

Kragten heeft een ecologisch onderzoek uitgevoerd, waarin uitvoerig wordt ingegaan op de invloed van het plan op beschermde soorten en beschermde gebieden. Dit onderzoek is in de bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies weergegeven en is een aanvulling opgenomen naar aanleiding van de op 1 juli 2015 in werking getreden Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).

Conclusies ten aanzien van beschermde soorten

Voor de soortgroepen vogels en amfibieën kan de realisatie van het vakantiepark Vijverbroek leiden tot negatieve effecten, afhankelijk van de periode waarin de aanlegwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Vogels zijn opgenomen in tabel 2, AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Vaste verblijfplaatsen van vogels zijn streng beschermd en mogen niet worden verstoord of vernietigd ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen ontheffing van de Flora- en faunawet mogelijk. Voor de geplande werkzaamheden betekent dit, dat het rooien en verwijderen van beplanting in ieder geval uitgevoerd moeten worden buiten het broedseizoen. Nesten van vogels worden namelijk beschouwd als vaste verblijfplaatsen. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli, afhankelijk van de weersomstandigheden.

De aanwezige nestkasten dienen voorafgaand aan de werkzaamheden, buiten het broedseizoen, te worden verplaatst naar bomen die gehandhaafd worden en enigszins op afstand van het werkterrein gelegen zijn. Deze nestkasten kunnen jaarrond in gebruik zijn door vogels en worden eveneens beschouwd als vaste verblijfplaatsen. Indien de abelen aan de Itterbeek gekapt moeten worden, dan dient ook dit buiten het broedseizoen plaats te vinden. Verwacht wordt, dat holten in de omringende bomen

(Canadese populieren in het aangrenzend weiland en bomen langs de Itterbeek) de functie van nestplaats kunnen overnemen voor eventueel aanwezige spechten, mezen etc. De populieren ten oosten van het perceel bevatten holtes, die geschikt zijn als nestplaats voor vogels en vleermuizen. In geval van rooien zal onderzocht moeten worden in hoeverre de bomen daadwerkelijk als nestplaats gebruikt worden. Als dat zo is, zullen er compenserende maatregelen genomen moeten worden en zal er bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening mee moeten worden gehouden.

De mogelijk in het plangebied voorkomende amfibieënsoorten betreffen zowel algemene soorten (tabel 1, AMvB artikel 75) als de streng beschermde kamsalamander (tabel 3, AMB artikel 75). Voor algemeen beschermde soorten geldt bij ruimtelijke ingrepen de algemene ontheffing van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Wel moet de algemene zorgplicht in acht genomen worden, wat betekent dat de werkzaamheden zodanig moeten worden uitgevoerd dat de effecten op aanwezige dieren redelijkerwijs zo beperkt mogelijk zijn.

Voor de kamsalamander dienen daadwerkelijk voorzorgsmaatregelen in acht genomen te worden om te voorkomen dat de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden. Voor deze streng beschermde soort geldt de algemene ontheffing bij ruimtelijke ingrepen niet. De te nemen maatregelen zijn opgenomen in de volgende paragraaf, daar de kamsalamander is aangewezen als doelsoort van het Natura2000-gebied "Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek". Wanneer deze maatregelen in acht genomen worden, dan zal ook voor de algemeen beschermde amfibieën een voldoende zorgvuldige werkwijze gehanteerd worden om te voldoen aan de algemene zorgplicht vanuit de Flora- en faunawet.

Beschermde gebieden

Natura2000

In het door Kragten uitgevoerde ecologisch onderzoek wordt uitgebreid ingegaan op de invloed van het toekomstig gebruik van het plangebied na vaststelling van het bestemmingsplan en op de effecten in de realisatiefase op de Vlaamse Natura2000-gebieden "Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof" en "Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek". Er is niet ingegaan op de PAS, omdat deze niet actueel was. Onderstaand is hiervoor een aanvulling opgenomen.

Stikstofdepositie

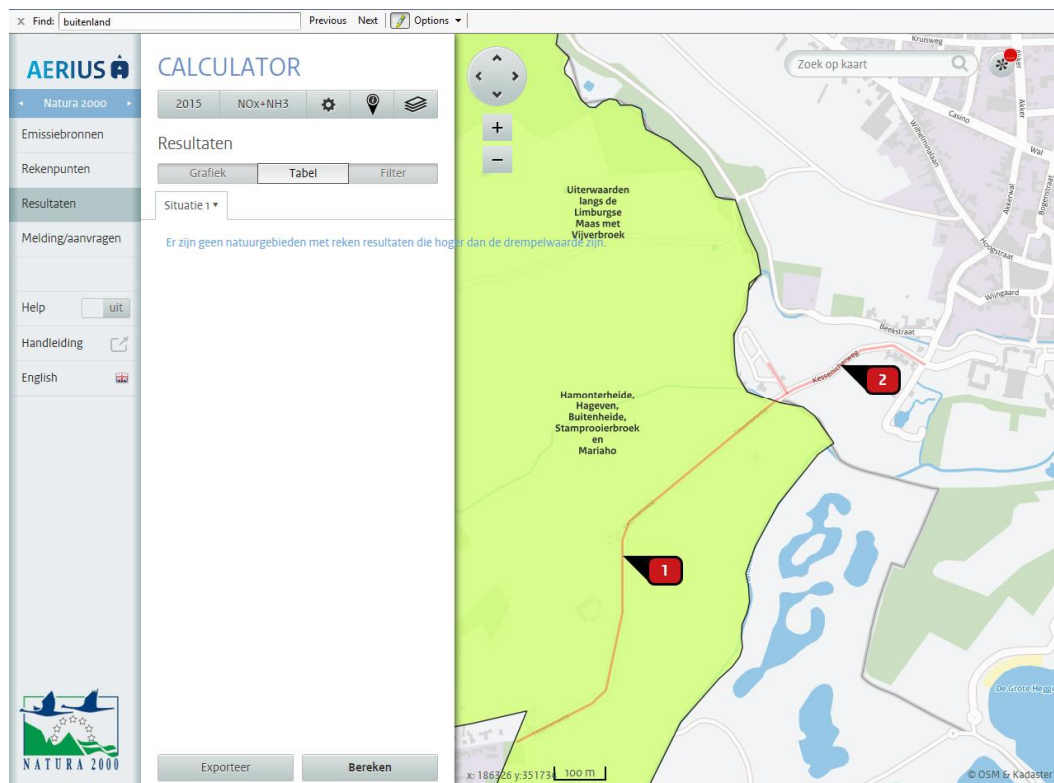
Op 1 juli 2015 is de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) in werking getreden. De PAS is bedoeld om de vastgelopen vergunningsverlening op grond van de Natuurbeschermingswet weer op gang te brengen en tegelijkertijd kwetsbare natuur te beschermen. Externe effecten op Natura2000-gebieden kunnen inzichtelijk worden gemaakt door het uitvoeren van berekening. In de PAS gaat het om de effecten van een toename van stikstofdepositie. Die toename van stikstofdepositie kan door verschillende bronnen worden veroorzaakt. In geval van camping Vijverbroek is dat verkeer (NOx). In de volgende paragraaf is een berekening opgenomen van de verkeersgeneratie van het plan, uitgaande van een planologische situatie en worst-case effecten. In de PAS mag je uitgaan van de feitelijke, vergunde situatie in referentiejaar 2004 (Habitatrichtlijngebieden). Om een inschatting te maken van de effecten is echter toch een berekening uitgevoerd op basis van de maximale verkeersgeneratie¹. Hetzelfde is gedaan in de akoestische berekening, die in paragraaf 4.2 is beschreven. In de akoestische berekening is in overleg met het Servicecenter MER ervan uitgegaan dat al het verkeer van en naar de camping via Thorn rijdt. In de berekening voor stikstofdepositie gaan we ervan uit dat 5% van het extra verkeer van en naar de camping via België rijdt.

Voor de berekening van de stikstofdepositie wordt uitgegaan van een jaargemiddelde situatie. De nieuwe camping Vijverbroek wordt weliswaar jaarrond geëxploiteerd, maar dat houdt niet in dat de bezettingsgraad altijd 100% is. Uit de Toeristische

¹ In deze benadering wordt ervan uitgegaan dat de horeca een nieuw element is, omdat deze nu planologisch wordt verzelfstandigd. In de praktijk is er wel een horecavergunning en levert het verzelfstandigen van de horeca geen extra verkeer op.

Trendrapportage 2014-2015 van de provincie Limburg blijkt een gemiddelde bezettingsgraad van 40% (landelijk 35%). Dat betekent dat op basis van de maximale normen van het CROW er jaarlijks 24.236 verkeersbewegingen worden gegenereerd. Dit aantal is gehanteerd bij de berekening in Aerius. Uit de berekening blijkt dat er geen effecten hoger dan de (Nederlandse) drempelwaarde optreden.

Afbeelding 26: Uitsnede Aerius Calculator.



De Vlaamse toetsingsmethode voor stikstofdepositie

De beoordeling van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden bevindt zich in Vlaanderen momenteel in een transitiefase. Om deze reden adviseert het Vlaamse Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) om lopende en nieuwe dossiers vooralsnog zowel aan de bestaande als aan de voorgestelde Vlaamse toetsingsmethode te toetsen. Voor een vergunningaanvraag voor een project op Nederlands grondgebied dat leidt tot (een toename van) stikstofdepositie op één of meer Vlaamse Natura 2000-gebieden, resulteert dat – cumulatief – in de volgende toetsingsmethode.

In algemene zin geldt dat in voorkomend geval dat, rekening houdend met de door het aangevraagde project veroorzaakte stikstofdepositie, in een Vlaams Natura 2000-gebied geen sprake is van een overbelaste situatie dan wel het aangevraagde project voor de relevante habitattypen leidt tot een toename van stikstofdepositie van ten hoogste 3% van de kritische depositiewaarde, er vanuit mag worden gegaan dat het aangevraagde project geen significante negatieve effecten veroorzaakt. Dit is dan ook de Vlaamse norm voor vergunningverlening.

In het de Natura2000 gebieden die relevant zijn voor camping Vijverbroek komen de volgende habitattypen voor:

Habitatype	Kritische depositiewaarde (mol N/ha/jaar)
H6510 (Glanshaver- en vossenstaart hooilanden)	1429
H7140 (Overgangs- en trilvenen)	714
H91E0 (Vochtige alluviale bossen)	1857
H91F0 (Droge hardhoutbossen)	2071

Het meest kritische habitatype zijn de Overgangs- en trilvenen. Deze trilvenen komen voor in de kwelzone aan de rand van het alluviale gebied in de Oude Maasmeander. De meander is gelegen op ongeveer 450 meter van de Thornerweg naar Kessenich. Volgens de Vlaamse toetsingsnorm mag de toename van stikstofdepositie hier 21,42 mol/ha/jaar bedragen. De berekende bijdrage ligt onder de Nederlandse drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar. Er zijn geen significante effecten.

Voor de volledigheid is ook het worst-case scenario doorgerekend indien al het verkeer richting Kessenich rijdt. Op dat moment wordt een maximale depositie van 0,70 mol/ha/jaar berekend in de berm van de Kessenicherweg. Deze depositie ligt onder de Nederlandse waarde voor het aanvragen van een Nb-wetvergunning (1,0 mol/ha/jaar). In de Vlaamse wetgeving ligt de waarde ver onder de toegestane toename van stikstofdepositie. Er zijn ook in het worst-case scenario geen significante effecten.

Overige effecten

In het voorgaande hoofdstuk is ingegaan op de mogelijke effecten van de realisatie en het toekomstig gebruik van het vakantiepark Vijverbroek op de beide Natura2000-gebieden "Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof" en "Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek" en de Provinciale Ontwikkelingszone Groen. Slechts op het Natura2000-gebied "Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek" kunnen mogelijk effecten optreden tijdens de realisatiefase van het vakantiepark.

Het huidige campingterrein binnen het plangebied vormt een in potentie geschikte landbiotoop voor de aangewezen habitatrichtlijnsoort kamsalamander. Bij het verwijderen van bestaande opgaande vegetatie (houtsingels en struweel met strooisel) en bij graafwerkzaamheden kunnen kamsalamanders verstoord of zelfs per ongeluk gedood worden. Deze effecten kunnen optreden, wanneer de kamsalamander zijn overwinteringsbiotoop heeft betrokken. Dit is het geval in de periode november-maart. De dieren kunnen zich dan op wat grotere afstand van de voortplantingswateren bevinden en trekken zich terug onder strooisel, in oude (muizen)holen, onder wortels en dood hout. De dieren zijn dan niet actief en kunnen daarom makkelijk verstoord worden bij rooi- of graafwerkzaamheden. Dergelijke werkzaamheden dienen dan ook buiten het overwinteringsseizoen uitgevoerd te worden en dienen te worden begeleid door een ecooloog.

Tijdens de gebruiksfase van het vakantiepark worden op geen van de beschermde gebieden, en daar aanwezige natuurwaarden, significante effecten verwacht aangezien het toekomstig gebruik in sterke mate overeenkomt met het huidige gebruik van het plangebied. Er is nauwelijks sprake van toename van verkeersbewegingen als gevolg van de herontwikkeling, waardoor geen significante toename van stikstofdepositie is te verwachten.

4.7 Verkeer

4.7.1 Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Maasgouw is vastgelegd in de nota "Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw". In deze nota staat aangegeven dat parkeren in eerste instantie zoveel mogelijk dient te geschieden op eigen terrein.

Volgens de gemeentelijke parkeernormering is de camping gelegen in een niet stedelijk restgebied. Uitgangspunt zijn de normen volgend uit het gemeentelijk parkeerbeleid, waarbij per chalet 1,25 parkeerplaats (inclusief bezoekers) benodigd is, per bedrijfswoning 1,9 parkeerplaats, per 100 m² kantoor-/receptieruimte 3,5 parkeerplaats, per 100 m² horecavoorziening 16 parkeerplaatsen en per 100 m² opslagruimte 0,9 parkeerplaatsen. Uitgaande van maximaal 45 chalets, 1 bedrijfswoning, 150 m² kantoor-/receptieruimte, 221 m² horecaruimte en 106 m² opslagruimte resulteert dit in onderstaande parkeerbalans (afgerond op hele parkeerplaatsen):

Tabel 1: Parkeervoorzieningen

Functie	Aantal	Parkeernorm per eenheid	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Chalets	45	1,25	56 ²
Bedrijfswoning	1	1,9	2
Kantoor/receptie	150/100	3,5	6
Restaurant	221/100	16	35
Opslag	106/100	0,9	1
Totaal			100

Op basis van het bovenstaande zijn 100 parkeerplaatsen benodigd. Binnen het plangebied zijn 137 parkeerplaatsen aanwezig, verdeeld in 90 parkeerplaatsen bij de chalets achter de slagboom bij de centrale ingang, 34 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen bij de horecavoorziening, 7 parkeerplaatsen ten behoeve van het in- en uitchecken bij de receptie en 6 parkeerplaatsen ten behoeve van personeel op het terrein achter de slagboom gelegen. Hiermee wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan.

4.7.2 Bereikbaarheid en verkeersgeneratie

In de vigerende situatie beschikt camping Vijverbroek over 75 plaatsen voor tenten/caravans. Naast deze staanplaatsen beschikt camping Vijverbroek ook over een restaurant welke naast campinggasten ook andere bezoekers trekt. In de beoogde situatie vervallen de staanplaatsen en worden hiervoor in de plaats maximaal 45 chalets geplaatst.

Op basis van de CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" is bepaald hoeveel extra verkeer de omvorming van het verblijfsrecreatiepark en het verzelfstandigen van de horecaonderneming zal genereren. Hierbij is uitgegaan van de planologische situatie voor en na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

De 75 kampeerplaatsen in de vigerende situatie leveren een verkeersgeneratie op van ongeveer 30 verkeersbewegingen per etmaal (norm is 0,4 mvt/etmaal per standplaats). Er wordt vanuit gegaan dat het restaurant uitsluitend wordt gebruikt door campinggasten en hun bezoekers, om van een worst-case situatie uit te gaan.

In de toekomstige situatie wordt gerekend met de norm voor een bungalowpark in het buitengebied, uitgaand van het planologisch maximaal toegestane aantal chalets (45). Dit levert een verkeersgeneratie van motorvoertuigen per etmaal op (norm is 2,6 - 2,8 mvt/etmaal per bungalow). De maximale norm bedraagt 2,8 mvt/etmaal per bungalow. Hier bedraagt de verkeersgeneratie 126 mvt/etmaal. Dit is een toename van 96 mvt/etmaal.

Voor de zelfstandige horecaonderneming wordt ervan uitgegaan dat deze geheel wordt gebruikt door bezoekers die niet op de camping aanwezig zijn en is er geen rekening gehouden met het relatief hoog aandeel fietsers die van het restaurant gebruik maken. Voor de verkeersgeneratie van een restaurant zijn geen kencijfers beschikbaar. Deze hangt te veel af van het type restaurant en de ligging ervan. Wel zijn er parkeerkencijfers gepubliceerd. Voor een restaurant dat in een niet stedelijk gebied is gelegen bedraagt de parkeernorm 16 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit komt overeen met de in tabel 1 gehanteerde gemeentelijke norm. Om de verkeersgeneratie te bepalen wordt in de praktijk vaak het aantal ritten per parkeerplaats als basis gehanteerd. Voor vergelijkbare restaurants worden 1,5 tot 2 ritten per parkeerplaats als uitgangspunt gebruikt. Dit houdt een maximale verkeersgeneratie in van 70 motorvoertuigen per etmaal.

² Dit is het theoretisch benodigd aantal parkeerplaatsen bij het planologisch maximaal aantal chalets. Het betreft een worst-case benadering. Opgemerkt dient te worden dat in het inrichtingsplan 2 parkeerplaatsen per chalet zijn voorzien. Dit is dus meer dan de gemeentelijke norm.

In totaal bedraagt de extra verkeersgeneratie ten opzichte van de vigerende planologische situatie als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan Vijverbroek maximaal 166 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De berekening van de verkeersgeneratie is gedaan in het kader van luchtkwaliteit en gaat uit van worstcase, dus zijn de hoogste kengetallen aangehouden. Dit om aan te tonen dat zelfs in de ergste situatie aan de eisen voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

De verkeersgeneratie als gevolg van vrachtverkeer zal in de toekomstige situatie gelijk blijven aan de huidige situatie, waarin de camping ook bevoorraad dient te worden. De verkeersgeneratie als gevolg van vrachtverkeer, van en naar camping Vijverbroek, zal geen effect hebben op de verkeerssituatie in de kern Thorn. In de kern Thorn is alleen (bestemmings)vrachtverkeer toegestaan. Zowel in de vigerende als in de beoogde situatie zal vrachtverkeer van en naar de camping geschieden via Kessenich.

Conclusie

In de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van een maximaal worst-case scenario, waarbij het restaurant als een geheel nieuwe ontwikkeling wordt gezien omdat het restaurant geen onderdeel meer uitmaakt van de bedrijfsvoering van de camping, maar als zelfstandige eenheid zal functioneren. Daarnaast is ten aanzien van verkeersgeneratie rekening gehouden met de toename van verkeer als gevolg van de omvorming van de camping met kampeerplaatsen naar een terrein met chalets. In totaliteit betreft deze toename maximaal 166 verkeersbewegingen per etmaal ten opzichte van de vigerende situatie. Deze toename van het aantal verkeersbewegingen kan zonder problemen worden afgewikkeld via de bestaande verkeersstructuren, gezien de relatief lage verkeersintensiteiten ter plaatse.

Voor de noodzakelijke aanpassingen aan de inrit van de camping zal een inritvergunning bij de wegbeheerder worden aangevraagd. Er wordt in de aanleg rekening gehouden met de plaatselijk geldende voorschriften en ontwerpvoorwaarden.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Als gevolg van deze wet is het onder meer verplicht om bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan expliciet rekening te houden met archeologische waarden.

Onderzoek en resultaten

Het archeologisch onderzoek (bijlage 5) is uitgevoerd in het kader van de vergunningverlening voor de sloop van een deel van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van een receptie en opslagloods ten behoeve van het verblijfsrecreatiepark Vijverbroek.

De bestaande bebouwing en uitbreidingen beslaan een oppervlak van circa 1.250 m². De oppervlakte van de te handhaven gebouwen bedraagt circa 300 m² en er wordt circa 110 m² bebouwing gesloopt. De gezamenlijke oppervlakte van de geplande nieuwbouw (opslag, receptie) bedraagt ongeveer 250 m². De belangrijkste te voorziene bodemverstoringen betreffen de aanleg van funderingen, tot een diepte van circa 0,7 meter beneden het huidige maaiveld.

Op de archeologische Waarden- en Verwachtingskaart van de gemeente Maasgouw wordt ter plaatse van het plangebied een zone met een hoge archeologische verwachting weergegeven. Op de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Maasgouw wordt ter plaatse van het plangebied een zone weergegeven met een hoge archeologische verwachting (Waarde – Archeologie 2).

Door de gemeente Maasgouw is besloten dat in het kader van de vergunningprocedure in eerste instantie een Archeologisch Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen (IVO-Overig) moet worden uitgevoerd.

In 2012 is door SOB Research het Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen (IVO-Overig) uitgevoerd. In het kader van

het Archeologisch Bureauonderzoek zijn verschillende archieven geraadpleegd om inzicht te krijgen in de bestaande geologische, archeologische en historische informatie. In het kader van het veldwerk zijn 9 boringen uitgevoerd ter plaatse van de geplande bodemingrepen in het plangebied.

Conclusies

Op basis van de resultaten van het booronderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied hoofdzakelijk sprake is van een bodemopbouw met een verstoord of opgebracht pakket met matig fijn, kleiig zand, op een pakket van uiterst grindig, matig fijn zand. De bovenste bodemlaag, met een dikte van 0.5 - 1.0 meter, is duidelijk geroerd/ verstoord en mogelijk deels ook opgebracht in (sub-)recente tijden. Dit gezien de algehele heterogene structuur en de aanwezigheid van puinbrokken/ -brokjes (moderne baksteen en dakpannen) en sintels. Het onderste pakket met uiterst grindig, matig fijn zand kan grotendeels als een natuurlijke Maasafzettingen worden geïnterpreteerd, hoewel ook de top van deze bodemlaag in veel gevallen bleek te zijn verstoord en puinbrokjes bevatte. Dat de top van dit Maasterras is verstoord kan ook worden afgeleid uit de aanwezigheid van veel grind in de daarboven gelegen opgebrachte/ verstoorde bovenlaag. Over het algemeen was het onderste pakket moeilijk of niet doordringbaar. De top van deze horizont werd aangetroffen op een diepte van circa 0.45 - 1.05 meter beneden het maaiveld. Ter plaatse van één boring (Boring nr. 6), ten zuidoosten van het horecagebouw, was sprake van een sterk afwijkende bodemopbouw. Daar werd een laag met zwak zandige, matig tot ongerijpte klei aangetroffen, op een diepte van 1 - 2 meter beneden het maaiveld. Dit kleipakket kan worden geïnterpreteerd als beekafzettingen en in verband worden gebracht met de direct ten zuidwesten van het plangebied gelegen Itterbeek. Ook de top van dit kleipakket was verstoord, tot een diepte van circa 1.3 meter beneden het maaiveld.

In geen van de boringen werden archeologische indicatoren aangetroffen.

In de intacte top van de uiterst grindige Maasafzettingen zouden archeologische resten uit de periode van het Laat-Paleolithicum t/m de Nieuwe Tijd kunnen worden aangetroffen. Omdat het een van oudsher laaggelegen, natte zone betreft wordt de kans op nederzettingsterreinen met bebouwing uit voornoemde perioden klein geacht. Wel bestaat er een kans dat er archeologische resten samenhangend met activiteitszones, of met rituele deposities aanwezig zouden kunnen zijn. Dit ook vanwege de ligging van het plangebied direct ten noorden van de Itterbeek.

In de zone waar kleiige beekafzettingen zijn aangetroffen zouden archeologische resten uit de periode van de Prehistorie t/m Nieuwe Tijd kunnen worden aangetroffen. Sinds enkele jaren is gebleken dat beekdalen beschouwd moeten worden als schatkamers van de Nederlandse archeologie. In beekdalen kunnen allerlei, vaak goed geconserveerde, archeologische resten worden aangetroffen, zoals bruggen, sluizen, afvaldepots, rituele deposities, tijdelijke kampementen of overblijfselen van industriële activiteiten. Van belang in relatie tot het onderhavige plangebied is dat de Kessenicherweg/ Thornerweg bij het plangebied de Itterbeek kruist. Deze weg wordt reeds weergegeven op de Kadastrale Minuutplan uit 1811 - 1832 en heeft mogelijk een veel grotere ouderdom gezien het feit dat hij twee plaatsen verbindt met een middeleeuwse oorsprong, namelijk Thorn en Kessenich. Er bestaat daarom een gerede kans dat ter plaatse van de locatie waar deze weg de Itterbeek kruist, inclusief de directe omgeving, met name archeologisch belangwekkende houten en/ of stenen constructies aanwezig zijn die verband houden met infrastructuur, zoals restanten van voorden, bruggen, sluizen en stuwen.

Op basis van de historische informatie en de analyse van de oude kaarten wordt de aanwezigheid van archeologische resten uit de Nieuwe Tijd klein geacht. In de periode vanaf het begin van de 19de eeuw tot 1950 is ter plaatse van het plangebied in ieder geval geen bebouwing aanwezig geweest.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat in de verstoorde/ opgebrachte bovenlaag, met een dikte van circa 0.5 - 1.0 meter geen intacte archeologische resten kunnen worden aangetroffen. Ook de top van de daaronder gelegen Maasafzettingen is verstoord. In welke mate dit het geval is kan op basis van het

onderzoek niet worden bepaald, omdat niet bekend is op welke hoogte de top van de hier van oorsprong dagzomende Maasafzettingen heeft gelegen.

Gezien de diepte waarop de top van de Maas- en beekafzettingen in het plangebied zijn aangetroffen, op een diepte van 0.5 - 1.0 meter beneden het maaiveld (waarbij de top van de beekafzettingen tot een diepte van 1.3 meter beneden het maaiveld was verstoord), lijken de met de bouwplannen samenhangende bodemverstoringen echter geen significante bedreiging te vormen voor de intacte top van deze beekafzettingen.

Aanbevelingen

De enige bodemverstoringen die dieper zullen reiken dan 0.5 meter beneden het maaiveld betreffen de funderingsleuven voor de nieuwbouw, die zullen worden aangelegd tot een diepte van 0.7 meter beneden het maaiveld. Ter plaatse van de oostelijke nieuwbouwlocatie wordt daarbij de verstoorde top van de natuurlijke Maasafzettingen niet aangesneden. De bodem bleek daar tot op een diepte van ten minste 0.7 (Boring nr. 1) tot 1.05 (Boring nr. 2) meter beneden het maaiveld te zijn verstoord.

Ter plaatse van het zuidelijke deel van de westelijke nieuwbouwlocatie wordt bij de aanleg van de funderingen de verstoorde top van de beekafzettingen niet aangesneden. De verstoorde top van de beekafzettingen werd hier ter plaatse van Boring nr. 6 aangetroffen op een diepte van 1.0 meter beneden het maaiveld, waarbij deze afzettingen tot op een diepte van 1.3 meter beneden het maaiveld bleken te zijn verstoord. Ter plaatse van het noordelijke deel van de westelijke nieuwbouwlocatie zal bij de aanleg van de funderingsleuven de al verstoorde top van de Maasafzettingen wel worden aangesneden (zie de op Afbeelding 15 weergegeven zone). Dit betreft echter een zeer beperkte verstoring van een al verstoorde horizont. Het betreft immers funderingsleuven met een gezamenlijke lengte van circa 60 meter, een breedte van 0.5 meter en een gezamenlijke oppervlakte van slechts circa 30 m². Ten slotte kan worden geconcludeerd dat de totale omvang van alle graafwerkzaamheden, die dieper zullen reiken dan 0.5 meter beneden het maaiveld, een veel geringere oppervlakte beslaat dan de hier geldende vrijstellingsgrens van 1.000 m².

Vanwege het ontbreken van een intacte top van de natuurlijke afzettingen, de beperkte kans op archeologische sporen in de top van de verstoorde Maas- en beekafzettingen, op een diepte van 0.5 - 1.0 meter beneden het maaiveld en de beperkte omvang van de met de nieuwbouw samenhangende bodemverstoringen, wordt geadviseerd om geen nader archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Zie hiertoe ook het gemeentelijke selectiebesluit, met kenmerk UIT/046054, van datum 14 juli 2015. Dit selectiebesluit is als separate bijlage (bijlage 6) aan deze toelichting toegevoegd.

4.9 Water

Oppervlaktewater

Aan de randen van het plangebied zijn twee watergangen gelegen die in beheer zijn bij waterschap Peel en Maasvallei. Het betreft de Itterbeek en de Raambeek. Ten behoeve van het beheer en onderhoud van deze watergangen dient er een onderhoudspad van één meetr uit de insteek van de watergang vrijgehouden te worden. In de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met een obstakelvrije zone van 2 meter vanuit de insteek van de watergang. Hiermee wordt aan de minimale eis van het waterschap voldaan. In het pre-advies van het waterschap d.d. 12 november 2012 (kenmerk 2012.22587) is hierop reeds positief geadviseerd door het waterschap. Deze brief is opgenomen in de bijlagen (bijlage 7) bij dit bestemmingsplan.

Riolering

In de toekomstige situatie zal de droogweerafvoer (DWA) via de riolering plaatsvinden. De regenwaterafvoer (RWA) wordt daar niet op aangesloten. De regenwaterafvoer van Vijverbroek lost op het oppervlak om vervolgens te infiltreren in de bodem of af te stromen naar het omliggende oppervlaktewater.

Grondwaterkwaliteit

Het bouwplan beantwoordt aan het principe van Duurzaam Bouwen. Uitlogende materialen worden niet gebruikt. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en het

gebruik van strooizout worden tot een minimum beperkt, aangezien het afstromende hemelwater infiltreert dan wel aan het oppervlaktewater wordt toegevoegd. Met inachtneming van deze uitgangspunten wordt de waterkwaliteit niet verslechterd door het plan.

Huishoudelijk afvalwater: in de bestaande situatie wordt het uit de inrichting vrijkomende afvalwater op eigen terrein ingezameld en afgevoerd naar een gemeentelijke voorziening aan de Kessenicherweg. Deze bestaat uit een drukrioleringssysteem (pompput met pomp en persleiding) en is gedimensioneerd op een beperkt aantal inwonersequivalenten. Het systeem sluit aan op het rioleringssysteem van de woonkern Thorn. Uit relevante berekeningsgrondslagen moet blijken of aanpassing van het geïnstalleerde rioolsysteem als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen noodzakelijk is.

Bedrijfsafvalwater: de afvoer van (bedrijfs)afvalwater uit de horeca-inrichting vindt plaats via tussenkomst van een vetafscheider. Deze wordt berekend en gedimensioneerd op een maximale bezettingsgraad binnen de inrichting. De kosten van eventuele aanpassingen aan het ontvangend gemeentelijk rioolstelsel als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen en een gewijzigd lozingspatroon worden gedragen door de initiatiefnemer.

Regenwater: regenwater mag niet op de gemeentelijke riolering worden afgevoerd. Bij voorkeur vindt berging en infiltratie van regenwater plaats op eigen terrein, binnen het exploitatiegebied.

5 Juridische aspecten

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Elke bestemming is voorzien van een eigen kleur met daarin verschillende aanduidingen voor bijvoorbeeld de toegestane locatie voor de bedrijfswoning, het receptiegebouw, de horecavoorziening en de opslagloods.

5.3 Toelichting op de planregels

In deze paragraaf worden de in dit bestemmingsplan gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de antidubbeltelbepaling, algemene bouw- en afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP2012.

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving.
- Bouwregels.
- Nadere eisen.
- Afwijken van de bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels.
- Afwijken van de gebruiksregels.
- Omgevingsvergunning.
- Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3 Horeca

Binnen het plangebied is een horecavoorziening gelegen. Deze horecavestiging heeft een zelfstandige bedrijfsvoering, welke geen onderdeel uitmaakt van het recreatiepark. Om deze zelfstandigheid te duiden heeft de horecavoorziening de enkelbestemming 'Horeca' gekregen. Binnen deze enkelbestemming is uitsluitend horeca van categorie 2 (waaronder restaurants) en categorie 3 (waaronder eetcafés) toegestaan. Voor wat betreft de bouwregels is aangesloten bij hetgeen is toegestaan binnen de rest van het plangebied.

Artikel 4 Recreatie – Verblijfsrecreatie

Het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie. Op de als zodanig bestemde gronden is recreatie met nachtverblijf toegestaan, binnen het plangebied specifiek in de vorm van (snel demontabele) chalets. Tevens zijn de bij de verblijfsrecreatie behorende voorzieningen, zoals een bedrijfswoning, de receptie, een restaurant en een opslagloods, binnen deze bestemming mogelijk gemaakt.

Artikel 5 Water – Niet riviergebonden

Het binnen het plangebied gelegen oppervlaktewater dat niet direct gebonden is aan de rivier de Maas, is bestemd tot 'Water – Niet riviergebonden'. Op de verbeelding zijn deze gronden aangeduid met de lettercode WA-A.

Artikel 6 Waarde – Beschermd dorpsgezicht

Thorn en de directe omgeving ervan maken deel uit van een beschermd dorpsgezicht. Hierbinnen gelden bijzondere beperkingen ter behoud van het beschermde dorpsgezicht. Het plangebied is gelegen in het als zodanig aangewezen beschermd dorpsgezicht. Derhalve zijn de regelingen die daarbij behoren van toepassing op het gehele plangebied.

Artikel 7 Waterstaat – Waterlopen

Binnen het plangebied is een watergang gelegen. Bij deze watergang is binnen het plangebied een strook van 5 meter aangeduid als 'Waterstaat – Waterlopen'. Het doel hiervan is het functioneren en onderhoud van deze watergang te garanderen en te beschermen.

5.3.3 Algemene regels**Artikel 9 Anti-dubbeltelregel**

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regels wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels gesteld die gelden voor alle bestemmingen uit hoofdstuk 2. In dit geval zijn dit regels met betrekking tot ondergronds bouwen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In deze algemene gebruiksregels wordt gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijvingen uit de afzonderlijke bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Binnen het plangebied ligt een zone welke bestemmingoverschrijdend is. Het betreft een 'milieuzone roerdalslenk', waarbij beperkingen zijn opgenomen voor ingrepen in de bodem. Voor deze zone is een gebiedsaanduiding opgenomen en de bijbehorende regeling die daar ter plaatse van toepassing is, staat verwoord in de 'Algemene aanduidingsregels'.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In deze regels zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen. Zo is opgenomen dat binnen alle bestemmingen kan worden afgeweken van opgenomen maten tot een maximum van 10%. Ook zijn afwijkingsregels opgenomen die het mogelijk maken bij meetverschillen ontwikkelingen toe te staan en is bepaald dat kleine bouwwerken van openbaar nut, mits ze voldoen aan bepaalde voorwaarden, ook in afwijking van de bestemmingsregels vergund kunnen worden.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

In de algemene wijzigingsregels wordt de mogelijkheid geboden om beperkt te schuiven met bestemmingsgrenzen. Hier zijn wel voorwaarden aan verbonden.

Artikel 15 Algemene procedure regels

In de algemene procedureregels zijn de procedures opgenomen die dienen te worden doorlopen bij een omgevingsvergunning, een binnenplanse wijziging of het stellen van nadere eisen.

Artikel 16 Overige regels

In deze regels zijn de voorrangsbepalingen voor bestemmingen opgenomen, is geregeld hoe in bepaalde situaties met parkeren en laden en lossen omgegaan dient te worden, wordt ingegaan op de consequenties van een overtreding van de gebruiksregels en wordt duidelijk gemaakt hoe overige wettelijke regelingen in relatie staan tot de regels in dit bestemmingsplan.

5.3.4 Overgangs- en slotbepalingen**Artikel 17 Overgangsrecht**

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

Artikel 18 Slotregel

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Haalbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grewwet) in werking getreden. In de Grewwet is bepaald dat gemeenten verplicht zijn om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Alleen in die gevallen dat op grond van een bestemmingsplan bouwvergunning had kunnen worden verleend en bij de herziening van dat bestemmingsplan geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, blijft de vaststelling van een exploitatieplan buiten toepassing (Wet van 25 juni 2009 tot wijziging van (onder meer) artikel 9.1.20. van de Invoeringswet ruimtelijke ordening, Staatsblad 2009, nr.297).

De gemeenteraad kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien: het verhaal van kosten “anderszins verzekerd” is het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie moet plaatsvinden of fasering van de bouwplannen niet noodzakelijk is het stellen van eisen of regels aan de inrichting, de kwaliteit van bouwlocaties niet noodzakelijk is

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het ruimtelijk plan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12.2 Wro). Er bestaat de verplichting een kostenverhaalafweging te maken. De kostensoorten die moeten worden verhaald, zijn opgesomd in de artikelen 6.2.3. en 6.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening. Zijn er bepaalde kostensoorten aan de orde, dan moet worden bezien of deze kosten “anderszins verzekerd” zijn. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst of wanneer sprake is van gemeentelijk bezit.

Middels het afsluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer Euroresorts voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan waarborgt de gemeente dat de kosten “anderszins zijn verzekerd”.

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat burgemeester en wethouders degene zijn die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming kunnen toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. De verantwoordelijkheid voor het vergoeden van planschade wordt bij de initiatiefnemer gelegd door het sluiten van een planschade verhaalovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen Burgemeester en Wethouders te besluiten en te publiceren of terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro 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 (Awb) en langs elektronische weg.

In beginsel dient de wettelijk geregelde procedure met betrekking tot de inspraak gevolgd te worden. Er mag echter uitzondering worden gemaakt in de Inspraakverordening van de gemeente.

Onderhavig plan is in het kader van artikel 3.1.1. Bro toegestuurd aan Provincie Limburg, Waterschap Peel en Maasvallei, Rijkswaterstaat en de omgevingscommissie. De Nota van beantwoording vooroverleg inzake het bestemmingsplan 'Vijverbroek' is bijgevoegd als bijlage 8 bij deze toelichting.

Een inspraakprocedure is voor onderhavig plan niet gevolgd, omdat er uitsluitend sprake is van een herontwikkeling van een camping waarbij sprake is van een reductie van het aantal verblijfseenheden. Er vindt geen uitbreiding plaats. De herontwikkeling is geprojecteerd binnen de bestaande grenzen van de voormalige camping.

7 Handhaving

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Handhaving is van cruciaal belang om de, in het plan opgenomen, ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die, hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk, in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging. In de gebruiksregels van het bestemmingsplan wordt permanente bewoning verboden. Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

Naast het instrument van bestuursrechtelijke handhaving zal Euroresorts bij verkoop van chalets een privaatrechtelijke verkoopovereenkomst afsluiten. In deze privaatrechtelijke overeenkomst is, door Euroresorts, als kettingbeding de bepaling opgenomen dat de chalets alleen mogen worden gebruikt als recreatief nachtverblijf (en niet bestemd zijn voor permanente bewoning). De chalets mogen worden gebruikt door de eigenaren en/of huurders c.q. derden.

8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties. De ingekomen vooroverlegreacties zijn opgenomen in de nota vooroverleg. Deze nota is als separate bijlage (bijlage 8) toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vijverbroek' met de daarbij behorende stukken heeft vanaf donderdag d.d. 17 maart 2016 tot en met woensdag 27 april 2016 (dus gedurende een periode van 6 weken) op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter visie gelegen.

Gedurende deze periode zijn 7 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen, inclusief beantwoording, zijn opgenomen in een (geanonimiseerde) "Nota van zienswijzen". Deze nota is als separate bijlage (bijlage 9) toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Op basis van de binnengekomen zienswijzen is aan voorliggend bestemmingsplan de paragraaf (3.3) 'Visueel-ruimtelijk karakter plangebied' toegevoegd.

8.3 Vaststelling

Op 13 oktober 2016 beslist de gemeenteraad van de gemeente Maasgouw over vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

8.4 Procedure

Het vastgestelde bestemmingsplan zal wederom voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende een periode van 6 weken kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen.

BESTEMMINGSPLAN VIJVERBROEK

Gemeente Maasgouw

Toelichting

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Flora en faunaonderzoek

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek

Bijlage 6 Selectiebesluit Archeologie

Bijlage 7 Pre-Advies Waterschap

Bijlage 8 Nota van beantwoording vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Bro

Bijlage 9 Nota zienswijzen