

- 4. Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van 'Het opnemen van tien kampeerplaatsen in het bestemmingsplan buitengebied "Plateau op hoog niveau", Boerderijcamping De Mescherhei, Heiweg 7 te Sint Geertruid'**





toelichting

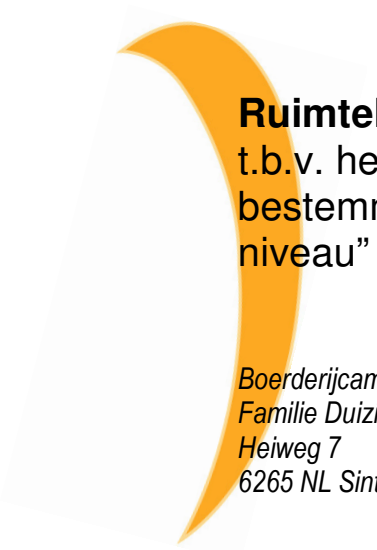
Ruimtelijke onderbouwing

t.b.v. het opnemen van tien kampeerplaatsen in het bestemmingsplan buitengebied “Plateau op hoog niveau”



Boerderijcamping De Mescherhei, Heiweg 7 te Sint Geertruid

Gemeente Margraten



Ruimtelijke onderbouwing

t.b.v. het opnemen van tien kampeerplaatsen in het bestemmingsplan buitengebied "Plateau op hoog niveau"

*Boerderijcamping De Mescherhei
Familie Duizings
Heiweg 7
6265 NL Sint Geertruid*

Referentienummer: 40393903
Versie: Definitief
Datum: 19 mei 2010

Rapportage door:
Accon avm agros bedrijfsadvies
Joyce van der Sman
j.vandersman@acconavm.nl

Venrayseweg 180
Postbus 482
5900 AL Venlo
tel.: 077-3209383
fax.: 077-3520063



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	04
2. Plangebied en initiatief	05
2.1. Ligging plangebied	05
2.2. Initiatief	05
3. Beleidskader	08
3.1. Rijksbeleid	08
3.2. Provinciaal beleid	08
3.3. Gemeentelijk beleid	11
4. Integrale afwegingen	15
4.1. Landschappelijke inpassing	15
4.2. Water	17
4.3. Archeologie	17
5. Milieuaspecten	18
5.1. Geluid	18
5.2. Ecologie	19
5.3. Bodem	20
5.4. Hindercontouren	20
5.5. Luchtkwaliteit	20
5.6. Verkeer	20
5.7. Externe veiligheid	21
5.8. Kabels en leidingen	22
6. Economische uitvoerbaarheid	23
7. Conclusie	24

Bijlage 1 **Brief Provincie Limburg**, voortgang praktijkproject 'Kamperen bij de boer'

Bijlage 2 **Advies Nuland & Partners**, advies in kader van Praktijkproject Boerderijcampings Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Bijlage 3 **Provincie Limburg**, format bedrijfsplannen Boerderijcampings Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Bijlage 4 **Beplantingsplan**

Bijlage 5 **Vooronderzoek bodem**



INLEIDING

Boerderijcamping 'De Mescherhei', Heiweg 7, 6265 NL Sint Geertruid is één van de bedrijven die in het kader van het praktijkproject 'Kamperen bij de boer' de mogelijkheid heeft gekregen om uit te mogen breiden van 15 naar 25 kampeereenheden.

De provincie Limburg, de gemeenten en de agrarische sector zijn reeds enige tijd met elkaar in gesprek over de mogelijkheden om kleinschalige kampeerbedrijven in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg een betere economische basis te bieden. Met de afschaffing van de Wet op de Openlucht recreatie zijn er mogelijkheden voor gemeenten om enige verruiming toe te staan. De discussie spitst zich toe op de mogelijkheid tot uitbreiding van 15 naar 25 kampeereenheden.

Het feit dat deze ontwikkelingen in het waardevolle landschappelijke karakter van hét Nationaal Landschap Heuvelland plaats vinden, verdient wel de nodige aandacht ten aanzien van de omvang en de inpassing van de uitbreidingen.

Met het praktijkproject 'Kamperen bij de boer' heeft de provincie Limburg beoogd een kwaliteitslag te maken binnen de 'kamperen bij de boer'-voorzieningen in Zuid-Limburg (gebied Nationaal Landschap). Deze kwaliteitverbetering zou moeten bestaan uit waardecreatie via samenwerkingsrelaties, verbreding op het bedrijf en versterking van het voorzieningenniveau op het eigen bedrijf. Met behulp van een format zijn de Zuid-Limburgse ondernemers gevraagd een bedrijfsplan op te stellen. In totaal hebben 28 ondernemers op dit verzoek gereageerd. Op basis van de provinciale uitgangspunten en het rapport van van Nuland & partners heeft de provincie een selectie gemaakt van een 9-tal bedrijven dat als voorbeeld gebruikt kan worden in het kader van de bredere ontwikkeling van 'Kamperen bij de boer'. Deze 9 bedrijven zijn in maart 2010 door de Kwaliteitscommissie bezocht en beoordeeld op hun ruimtelijke (inpassings)kwaliteit.

De kwaliteitscommissie ziet in een aantal plannen voldoende potentie om de uiteindelijk gewenste kwaliteitsverbetering te bereiken door hun plannen in samenwerking met de gemeente aan te passen en uit te werken. De gemeente Margraten heeft een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan buitengebied 2009. De gemeente is nu bezig met de uitwerking van de eerste partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied. De gemeente heeft contact opgenomen met de familie Duizings en aangegeven dat de uitbreiding van de boerderijcamping van 15 naar 25 eenheden nog kan worden meegenomen in de eerste partiële herziening.

Dit rapport voorziet in de verantwoording van gemaakte keuzen en de onderbouwing voor het opnemen van tien extra kampeereenheden op het agrarische bedrijf, Heiweg 7, 6265 NL Sint Geertruid.

2

PLANGEBIED EN INITIATIEF

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Margraten, tussen de gehuchten Moerslag en Mesch dicht tegen de Nederlands-Belgische grens. Het betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Margraten, Sectie S, nummer 203 en 204. In figuur 1 is de ligging van het plangebied in de ruimere omgeving weergegeven.



= plangebied tien extra kampeereenheden

Figuur 1 Ligging plangebied in de omgeving

2.2 Initiatief

De Mescherhei is een gemengd agrarisch bedrijf met vleesvee (40 stuks) en fruitteelt (circa 5 ha). De fruitteelt betreft evenwel geen bedrijfsmatige exploitatie als producent van fruit. De 5 ha hoogstambomen is aangeplant in het kader van de subsidieregeling voor hoogstam. Het aantal stuks vleesvee zal worden uitgebreid naar 50 – 60 stuks.

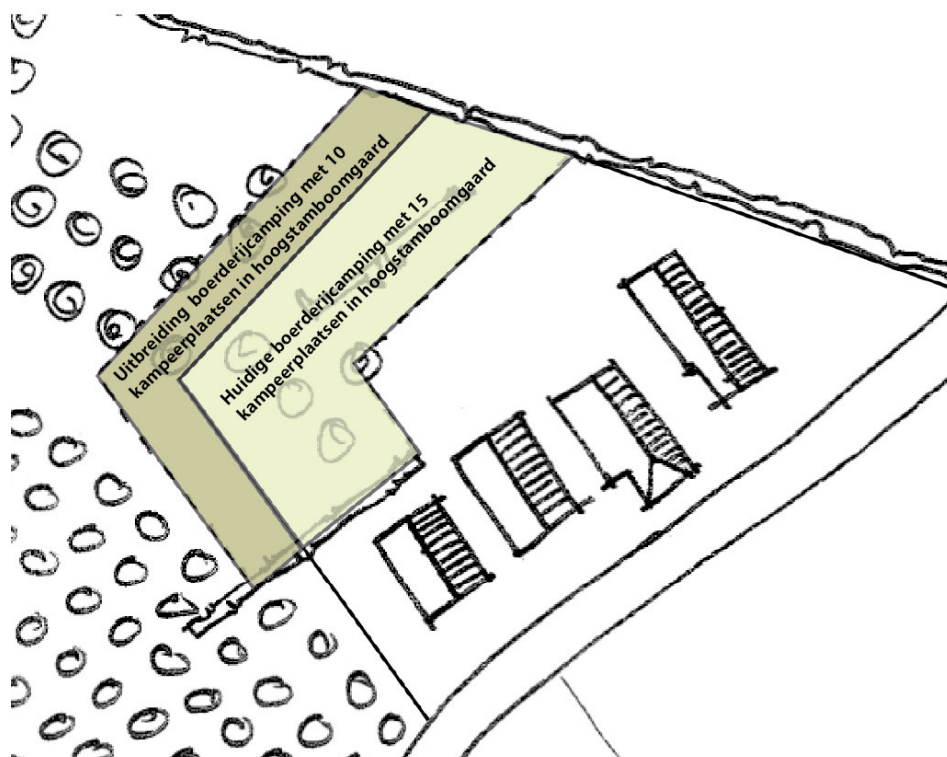
16 jaar geleden is men op het bedrijf gestart met de recreatieve neventak. Door de ligging en het uitzicht welke zeer typerend zijn voor Zuid-Limburg leent het bedrijf zich goed voor 'kamperen bij de boer'. Momenteel beschikt het bedrijf over een ca. 2000 m² groot kampeerterrein met 15 toeristische kampeerplaatsen. In het gebouw bevinden zich een 4-tal luxe appartementen. In 2009 is De Mescherhei uitgeroepen tot Vekabo-camping van Limburg. In de landelijke verkiezing is men aansluitend 2^{de} geworden.

In het kader van het praktijkproject 'Kamperen bij de boer' is het plan om te komen tot een uitbreiding van 15 naar 25 kampeereenheden. De nieuwe plaatsen zijn ruim van oppervlakte (150m²) en worden net als de bestaande kampeerplaatsen landschappelijk ingepast.

Voor de extra kampeerplaatsen zullen de sanitaire voorzieningen worden uitgebreid. Parkeren zal op de bestaande parkeerplaats plaatsvinden of eventueel op een strook tegen de nieuwe schuur.

Naast de uitbreiding van het aantal kampeereenheden overwegen ondernemers om in de toekomst meer met de gasten te doen (educatieve wandelingen, fietstochten door de Voerstreek, gasten kennis laten nemen van de boerderij).

In figuur 2 is de omvang van de huidige boerderijcamping en de gevraagde uitbreiding ingetekend. In figuur 3 wordt een impressie van de huidige camping en de hoogstamboomgaard waar ook de 10 nieuwe plaatsen in komen te liggen weergegeven.



Figuur 2 Omvang huidige camping en gevraagde uitbreiding



Figuur 3 Impressie boerderijcamping en hoogstamboomgaard



BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening staat verwoord in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is in werking getreden op 28 februari 2006. In de nota worden voorstellen gedaan voor de problemen van de komende 15 jaar met een doorkijk naar 2030. De nota heeft 4 belangrijke thema's; versterken van de economie (oplossen ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkomen rampen).

In de Nota Ruimte heeft het Rijk twintig Nationale Landschappen aangewezen. Dat zijn gebieden met internationaal zeldzame, unieke en nationaal kenmerkende landschappelijke kwaliteiten. Ze vertellen het verhaal van Nederland. De bijzondere natuurlijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van het landschap moeten behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Sociaal-economische ontwikkeling blijft mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het gebied worden versterkt (het zogenaamde 'ja, mits'-principe). Binnen Nationale Landschappen, stelt de Nota Ruimte, is 'behoud door ontwikkeling' daarom het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid.

Het voorgenomen initiatief zorgt voor versterking van het platteland en waarborgt de waardevolle natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden van het Zuid-Limburgse landschap.

Nota Belvedere

Met de cultuurhistorische (landschaps)waarden moet bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen rekening worden gehouden. Dit geldt in het bijzonder voor de historisch-landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarde. In beginsel zijn in deze vlakken alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden. De genoemde vlakken zijn, samen met andere gebieden, opgenomen in de Belvédèregebieden binnen de provincie Limburg. Het betreft hier gebieden met een hoge concentratie van cultuurhistorische waarden. Voor de Belvédèregebieden is in de nota een actief cultuurhistorisch ruimtelijk beleid geformuleerd, gericht op de instandhouding van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende cultuurhistorische kwaliteiten. Het plangebied is gelegen binnen het Belvédèregebied Heuvelland.

Dit gebied heeft de volgende kernkwaliteiten:

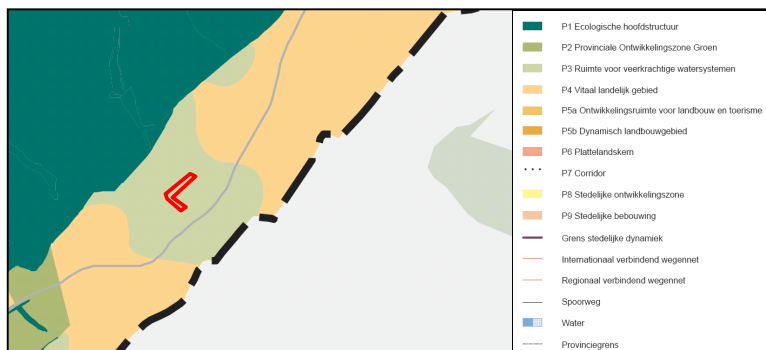
- schaalcontrast van zeer open (plateaus) naar besloten (beekdalen en droogdalen)
- groen karakter van hellingen en beekdalen
- reliëf (beekdalen, droogdalen, hellingen en plateaus)
- fijnmazige ontsluiting door een historisch wegenpatroon
- grote dichtheid aan cultuurhistorische elementen
-

De uitbreiding van de boerderijcamping beïnvloedt de cultuurhistorische bebouwingsstructuur, historische wegenpatroon en het waardevolle landschap niet. De nieuwe kampeerplaatsen komen net als de bestaande kampeerplaatsen in de hoogstamboomgaard achter het bedrijf te liggen en worden landschappelijk ingepast door heggen aan te leggen en de hoogstamboomgaard verder te versterken

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg op 29 juni 2006, is een integraal provinciaal plan voor ruimte, milieu, water, verkeer en vervoer, economie en welzijn. Het document bevat spelregels en uitgangspunten voor de tijdige ontwikkeling van goed ingerichte nieuwe plannen.



Figuur 4 Uitsnede POL- actualisatie januari 2010

Zoals in figuur 4 aangegeven is de planlocatie in het POL aangewezen als 'P3 – Ruimte voor veerkrachtige watersystemen'. Het perspectief 'veerkrachtige watersystemen' heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voorzover deze geen deel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG). De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Locaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied P3 zijn veel toeristische voorzieningen aanwezig. De ontwikkeling van deze functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie, en gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en "compensatie" van verloren gaande omgevingskwaliteiten. De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling in aanvulling op de perspectieven 1 en 2.

Het gaat in dit plan om de uitbreiding van een boerderijcamping van 15 kampeereenheden naar 25 kampeereenheden. De kampeereenheden worden net als de bestaande kampeereenheden landschappelijk ingepast. Er worden geen bouwwerken opgericht. Het gebruiksvoornemen voldoet daarmee aan het in het POL omschreven beleid.

POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Naar aanleiding van het aanwijzen van het Heuvelland Zuid-Limburg als Nationaal Landschap in de Nota Ruimte (vastgesteld 17 mei 2005) is de POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg opgesteld (vastgesteld 14 oktober 2005). In deze aanvulling wordt aan de kernkwaliteiten uit de Nota Ruimte, zijnde:

- het reliëf;
 - het groene karakter;
 - de schaalcontrasten,
- de volgende kernkwaliteit toegevoegd:
- de kenmerkende en gebiedseigen cultuurhistorische elementen.

Het beschermen en versterken van deze vier landschappelijke kernkwaliteiten is een leidend aspect bij ontwikkelingen binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het streven is om de versterking van de landschappelijke en recreatieve kwaliteiten in het Nationaal Landschap vooral met stimulerende maatregelen tot stand te brengen.

Het plan draagt bij aan het versterken van de recreatieve kwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, waarbij juist ingespeeld wordt op de waardevolle kenmerken van het landschap van Zuid-Limburg

Richtlijnen Kampeerbeleid

De Provincie Limburg ziet de sector toerisme en recreatie als een belangrijke economische en sociale drager van het platteland. Naast de reguliere toeristische bedrijven nemen ook de agrarische ondernemers een belangrijke positie in binnen deze economie. In het kader van verbrede landbouw investeren boeren zowel in dag- als verblijfsrecreatie. Daarnaast houden zij met agrarisch natuurbeheer een belangrijk deel van ons waardevolle cultuurlandschap in stand. Voor zowel de reguliere als de verbrede agrarische sector geldt dat geïnvesteerd moet worden in kwaliteit, samenwerking en innovatie om de positie als serieuze economische speler te behouden en te versterken.

Met betrekking tot kleinschalig kamperen bij de boer heeft de Provincie Limburg in de Richtlijnen Kampeerbeleid het maximum aantal plaatsen voor kamperen bij de boer in het nationaal Landschap Zuid-Limburg en de Maasduinen op 15 plaatsen gesteld. In de rest van Limburg ligt dat op 25 plaatsen. Overigens kan van de grens van 15 plaatsen door gemeenten gemotiveerd worden afgeweken indien er een door de gemeenteraad vastgestelde toeristische visie voorligt, die tevens is afgestemd met de regio en de diverse belangenorganisaties. Ook moet de Provincie met deze visie hebben ingestemd. Momenteel is vanuit geen van beide nationale landschappen een dergelijke visie aan de Provincie voorgelegd en geldt de grens van 15 kampeerplekken.

Bij de behandeling van de Richtlijn kampeerbeleid in Provinciale Staten is discussie ontstaan over hoe om te gaan met de grens van 15 kampeerplekken. Omdat er geen eenduidig standpunt hierover in PS bestond heeft gedeputeerde Driessen, mede namens zijn toenmalige collega Vrehen toegezegd de problematiek in de praktijk te onderzoeken. Dat heeft geleid tot een viertal bijeenkomsten met vertegenwoordigers van lokale overheden, recreatie- en agrarische ondernemers en natuur- en landschapsbeheerders. Vanuit de bijeenkomsten kwam op hoofdlijnen het volgende eenduidige standpunt:

- Kwaliteit boven kwantiteit: eerst zorgen dat het product kwalitatief op orde is voordat uitbreiding in capaciteit aan de orde komt.
- Zorg voor een goede landsschappelijke inpassing, waarbij je rekening moet houden dat niet alles op elke plek kan;
- Zorg voor een zo breed mogelijke ontwikkeling binnen de verbrede landbouw, dus niet alleen minicampings maar ook andere vormen van dag- en verblijfsrecreatie en allianties met andere sectoren;
- Installeer een onafhankelijke deskundigencommissie die initiatieven beoordeelt.

Vanuit de vier bijeenkomsten is geadviseerd om hieraan vervolg te geven in de vorm van een praktijkproject waarin ook de ondernemersinitiatieven betrokken worden.

Met het praktijkproject 'Kamperen bij de boer' heeft de provincie Limburg beoogd een kwaliteitslag te maken binnen de 'kamperen bij de boer'-voorzieningen in Zuid-Limburg (gebied Nationaal Landschap). Deze kwaliteitsverbetering zou moeten bestaan uit waardecreatie via samenwerkingsrelaties, verbreding op het bedrijf en versterking van het voorzieningenniveau op het eigen bedrijf. Met behulp van een format zijn de Zuid-Limburgse ondernemers gevraagd een bedrijfsplan op te stellen. In totaal hebben 28 ondernemers op dit verzoek gereageerd. Op basis van de provinciale uitgangspunten en het rapport van van Nuland & partners heeft de provincie een selectie gemaakt van een 9-tal bedrijven dat als voorbeeld gebruikt kan worden in het kader van de bredere ontwikkeling van 'Kamperen bij de boer'. Deze 9 bedrijven zijn in maart 2010 door de Kwaliteitscommissie bezocht en beoordeeld op hun ruimtelijke (inpassings)kwaliteit.

De kwaliteitscommissie ziet in een aantal plannen voldoende potentie om de uiteindelijk gewenste kwaliteitsverbetering te bereiken door hun plannen in samenwerking met de gemeente aan te passen en uit te werken.

Het bedrijf De Mescherhei is één van de bedrijven die door de provincie geselecteerd is om hun plannen voor uitbreiding van de boerderijcamping van 15 naar 25 kampeereenheden in samenwerking met de gemeente uit te werken.

Bouwkavel op Maat Plus

BOM+ staat voor 'Bouwkavel op Maat Plus' en is een regeling op het gebied van de ruimtelijke ordening. De regeling is gericht op het mogelijk maken van (agrarische) bedrijfsontwikkelingen en tegelijkertijd winst behalen in omgevingskwaliteit. De regeling vloeit voort uit een initiatief van Provinciale Staten van Limburg. Deze hebben op 29 juni 2001 in een motie uitgesproken, dat zij willen dat er bij ontwikkelingsplannen van agrarische bedrijven een 'integrale kwaliteitstoets' wordt uitgevoerd. Het gaat niet om nieuw beleid. Wat het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) niet toelaat, wordt ook door BOM+ niet mogelijk.

De POL-uitwerking Bouwkavel op Maat Plus (BOM+) is vastgesteld door GS op 15 juli 2003 en in werking getreden op 11 september 2003. De BOM+ systematiek geeft invulling aan een nieuw instrument voor agrarische ontwikkelingen in het landelijk gebied. De effecten van een agrarische ontwikkeling worden meer centraal gesteld.

Door middel van een landschappelijke inpassing wordt maatwerk geleverd ten aanzien van de uitbreiding van de boerderijcamping. De uitbreiding van 15 naar 25 kampeereenheden gaat gepaard met verbetering van de gebiedskwaliteit.

3.3 Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Het Landschapsontwikkelingsplan voor Margraten voorziet in grote lijnen in:

- het versterken van de groenblauwe dooradering van het buitengebied, enerzijds door de aanleg van nieuw bos, anderzijds door de inzet van kleine landschapselementen als graften en holle wegen;
- het behouden van de openheid in de zones tussen de groenblauwe dooradering, ten behoeve van het behoud van de door- en uitzichten over de plateaus;
- het stimuleren van de landschappelijke inpassing van de kernen, door de aanleg van hoogstamfruit, hagen en andere opgaande landschapselementen rond de kernen.

De aanleg van kleine landschapselementen is om meerdere redenen wenselijk. Nieuwe kleine landschapselementen dragen bij aan erosiebestrijding, vergroten de recreatieve aantrekkelijkheid (markeren routes) en vergroten de natuurlijke waarde van het agrarisch gebied (verplaatsings- en vestigingsmogelijkheden planten en dieren). Gestreefd wordt daarbij naar herstel van het oorspronkelijke landschap. Destijds werd het landschap gekenmerkt door kleinschalige bos-, natuur- en landschapselementen, die weliswaar solitair waren en een doorkijk in het gebied mogelijk maakten, maar als 'stepping stones' toch een onderlinge samenhang vertoonden. Een belangrijk aspect bij de verbetering van de omgevingskwaliteit vormt de inpassing van de aanwezige bebouwing en bouwwerken in het landschap. Van oudsher was in het buitengebied sprake van een vanzelfsprekende inpassing van de veelal kleinschalige bebouwing in het landschap door middel van boomgaarden, hagen, singels voor geriefhout en hagen.

Ten behoeve van het behoud van de openheid, wordt op diverse plaatsen in het buitengebied juist afgezien van het toevoegen van bos of kleine landschapselementen. Aldus wordt een gebiedsdifferentiatie bewerkstelligd, die weer aansluit bij de oorspronkelijke differentiatie in open plateaus en dichter begroeide hellingen en beek- en droogdalen.

Gewijzigd vastgesteld Bestemmingsplan Buitengebied Margraten mei 2009

Op het perceel is van toepassing het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Margraten op 19 mei 2009.

Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch-Bedrijf' met de aanduidingen 'maximum één wooneenheid', 'maximaal drie vakantieappartementen', maximaal 15 kampeerplaatsen'. De gronden rondom het bedrijf en de boerderijcamping zijn bestemd als 'agrarisch met waarden' (zie figuur 5).

Hieronder worden de voor het initiatief belangrijke regels uit het bestemmingsplan buitengebied benoemd.

Artikel 4 Bestemming 'Agrarisch-Bedrijf'

De voor 'Agrarisch-Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarische bedrijven
- stalling van kampeermiddelen, voor zover een 'maximum aantal te stallen kampeermiddelen' is aangeduid;
- verblijfsrecreatie, in de vorm van vakantieappartementen, kamperen op de boerderij of groepsaccommodaties, voor zover een 'maximum aantal vakantieappartementen' of 'maximum aantal kampeerplaatsen' is aangeduid, respectievelijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-groepsaccommodatie', mits in het geval van kamperen op de boerderij:
 - kamperen als ondergeschikte nevenactiviteit onderdeel uitmaakt van een functionerend agrarisch bedrijf;
 - kamperen alleen plaatsvindt tijdens het kampeerseizoen;
 - buiten het kampeerseizoen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
 - de kampeerplaatsen landschappelijk zijn ingepast in de omgeving;
 - binnen het bestemmingsvlak in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;

Op de tot 'agrarisch-bedrijf' aangewezen gronden mogen, voor zover een 'maximum aantal kampeerplaatsen' is aangeduid, daarnaast worden ingericht:

- standplaatsen voor kampeermiddelen, tot ten hoogste het aangeduide aantal, met dien verstande dat:
 - de standplaatsen voor kampeermiddelen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal kampeerplaatsen' mogen worden opgericht;
 - op de standplaatsen voor kampeermiddelen geen chalets, trekkershutten of stacaravans mogen worden geplaatst;
 - sanitaire voorzieningen ten behoeve van de standplaatsen voor kampeermiddelen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- de situering en vormgeving van het vlak waarbinnen kampeerplaatsen zijn toegestaan; een en ander op basis van een landschappelijk inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) en met inachtneming van de regels zoals deze gesteld zijn in de POL-uitwerking BOM+.

4.6.3 Ontheffing voor kamperen op de boerderij

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van kamperen op de boerderij

en/of daarmee qua aard en omvang gelijk te stellen activiteiten, mits:

- de activiteiten, qua economische bedrijfsomvang, inkomen en ruimtegebruik, ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten;
- de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- de activiteiten landschappelijk goed inpasbaar zijn en natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden en belangen niet onevenredig schaden;
- de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
- kamperen alleen plaatsvindt tijdens het kampeerseizoen;
- buiten het kampeerseizoen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
- in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien binnen de bestemming 'agrarisch-bedrijf';
- de afstand tot bestaande kampeerterreinen en campings ten minste 500 m bedraagt;
- de afstand tot de erfgrens van naastgelegen woningen tenminste 50 m bedraagt;
- het kampeerterrein landschappelijk wordt ingepast in de omgeving, overeenkomstig de op de directe omgeving van toepassing zijnde landschapskarakteristiek;
- bij beëindiging van het agrarisch bedrijf het kamperen op de boerderij wordt beëindigd, uitgezonderd de situatie dat de kinderen van degenen, die het agrarisch bedrijf laatstelijk uitoefenden, het kamperen op de boerderij mogen voortzetten, met dien verstande dat:
 - bij de ontheffing het voor het kamperen op de boerderij te gebruiken deel van de bouwkvakel wordt vastgelegd;
 - maximaal 15 standplaatsen per locatie aanwezig mogen zijn; op de standplaatsen mogen geen chalets, trekkershutten of stacaravans worden geplaatst;
 - sanitaire voorzieningen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht.

Artikel 6 Bestemming 'Agrarisch met waarden'

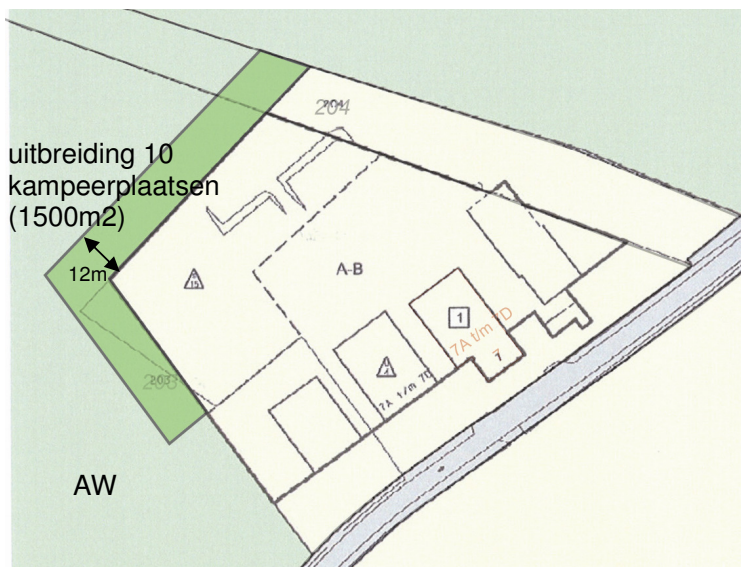
De voor 'agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch gebruik;
- bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
- instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
- bescherming van aangrenzend natuurgebied; met daaraan ondergeschikt:
- ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik;
- recreatief medegebruik;
- voor wandel-, ruiter-, fiets-, wielren- en mountainbike- evenementen op bestaande wegen/paden waarbij de bepalingen in artikel 42.3 in acht worden genomen;
- evenementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', waarbij de bepalingen in artikel 42.3 in acht worden genomen;
- verblijfsrecreatie in de vorm van kamperen op de boerderij, voor zover een 'maximum aantal kampeerplaatsen' is aangeduid.

6.6.2 Ontheffing voor kamperen op de boerderij

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van kamperen op de boerderij en/of daarmee qua aard en omvang gelijk te stellen activiteiten, mits:

- de activiteiten, qua economische bedrijfsomvang, inkomen en ruimtegebruik, ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten van een aangrenzend functionerend agrarisch bedrijf;
- de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- de activiteiten niet leiden tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;
- de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
- kamperen alleen plaatsvindt tijdens het kampeerseizoen;
- buiten het kampeerseizoen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
- in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien binnen de aangrenzende bestemming 'agrarischbedrijf';
- de afstand tot bestaande kampeerterreinen en campings ten minste 500 m bedraagt;
- de afstand tot de erfgrens van naastgelegen woningen tenminste 50 m bedraagt;
- het kampeerterrein landschappelijk wordt ingepast in de omgeving, overeenkomstig de op de directe omgeving van toepassing zijnde landschapskarakteristiek;
- bij beëindiging van het agrarisch bedrijf het kamperen op de boerderij wordt beëindigd, uitgezonderd de situatie dat de kinderen van degenen, die het agrarisch bedrijf laatstelijk uitoefenden, het kamperen op de boerderij mogen voortzetten, met dien verstande dat:
 - bij de ontheffing het voor het kamperen op de boerderij te gebruiken perceelsgedeelte en het daarop te realiseren maximum aantal kampeerplaatsen worden vastgelegd;
 - maximaal 15 standplaatsen per locatie aanwezig mogen zijn; op de standplaatsen mogen geen chalets, trekkershutten of stacaravans worden geplaatst;
 - sanitaire voorzieningen uitsluitend binnen het bouwvlak van het aangrenzende agrarisch bedrijf mogen worden opgericht.



Figuur 5 Uitsnede uit bestemmingsplan buitengebied Margraten met gevraagde uitbreiding (vastgesteld d.d. 19 mei 2009)

De gewenste uitbreiding van de camping ligt binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het is binnen deze bestemming mogelijk om aanluitend aan het onbebouwde deel van de agrarische bouwkaavel kamperen bij de boer toe te staan. Voor deze bestemming is een ontheffingsmogelijkheid in de vorm van artikel 6.6.2 voor 'kamperen op de boerderij'.

Aan de voorwaarden voor ontheffing wordt voldaan. De camping is ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsactiviteiten van het aangrenzend functionerend agrarisch bedrijf aan de Heiweg 7 en vormt geen belemmering voor omliggende bedrijven. De uitbreiding van de camping wordt landschappelijk ingepast en leidt niet tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden van het Nationale Landschap. Kamperen vindt alleen plaats tijdens het kampeerseizoen en kampeermiddelen zijn dan ook buiten het kampeerseizoen niet aanwezig. Parkeren vindt plaats op de nu al bestaande parkeerplaats welke ligt binnen de aangrenzende bestemming 'Agrarisch bedrijf'. De bestaande sanitaire voorzieningen welke gelegen zijn binnen het bouwvlak van het aangrenzende agrarische bedrijf aan de Heiweg 7.

Momenteel wordt er door de gemeente Margraten gewerkt aan de eerste partiële herziening. Onderliggend plan wordt in deze eerste partiële herziening meegenomen.

4

INTEGRALE AFWEGINGEN

4.1 Landschappelijke inpassing

Door een goede landschappelijke inpassing waarbij de maatregelen zijn afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken, wordt de landschappelijke impact van de boerderijcamping verminderd. Er wordt voor de landschappelijke inpassing dan ook aansluiting gezocht bij het 'Landschapsontwikkelingsplan (LOP)'. In dit plan staan de kwaliteiten van het landschap van de gemeente Margraten beschreven. In het LOP wordt aangegeven dat de aanleg van kleine landschapselementen wenselijk is. Nieuwe kleine landschapselementen dragen bij aan het vergroten van de recreatieve en natuurlijke waarde van het agrarisch gebied. Daarnaast helpen ze bij het bestrijden van erosie. Wel moet hierbij rekening worden gehouden met de openheid van het landschap met zijn waardevolle door- en uitzichten.



Figuur 6 Historische kaart 1937

Op de historische kaart uit 1937 (figuur 6) is te zien dat het gebied rondom boerderijcamping De Mescherhei bestond uit boomgaarden en de percelen door middel van heggen van elkaar zijn gescheiden. In de afgelopen jaren heeft de familie Duizings rondom het bedrijf veel hoogstam Kersenbomen aangeplant. Hierdoor ligt de bestaande boerderijcamping in een hoogstamboomgaard. De uitbreiding van de boerderijcamping komt ook in de hoogstamboomgaard te liggen. Het bedrijf en de boerderijcamping liggen op de rand van een beekdal. Er is dan ook een fantastisch vergezicht over het Heuvelland. Dit vergezicht moet niet ten koste gaan van de nieuw aan te leggen kleine landschapselementen.

Er wordt dan ook voor gekozen om de bestaande heg welke aan de noordkant van het perceel loopt helemaal door te trekken langs de perceelgrens. Ook aan de zuidkant wordt een heg aangeplant. Deze heggen zijn laag genoeg om overheen te kijken, maar zorgen er wel voor dat vanaf de weg en vanuit het landschap de witte caravans en campers minder goed te zien zijn. De heggen gaan ook erosie van het beekdal tegen. Naast de heggen worden nog een zevental hoogstam Kersenbomen aangeplant en worden vier dode hoogstam Kersenbomen vervangen door nieuwe bomen. De bomen worden zo geplaatst dat ze niet ten koste gaan van het waardevolle uitzicht (figuur 7). Zie bijlage 5 voor het beplantingsplan.



Figuur 7 Landschappelijke inpassing

4.2 Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de relevante aspecten van duurzaam waterbeheer. Door het ondertekenen van de Startovereenkomst "Waterbeleid 21ste Eeuw" bevestigden Rijk, Interprovinciaal Overleg, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Unie van Waterschappen dat water een belangrijke rol moet spelen bij de ontwikkeling en totstandkoming van ruimtelijke plannen. Om dit te bereiken werd de Watertoets geïntroduceerd.

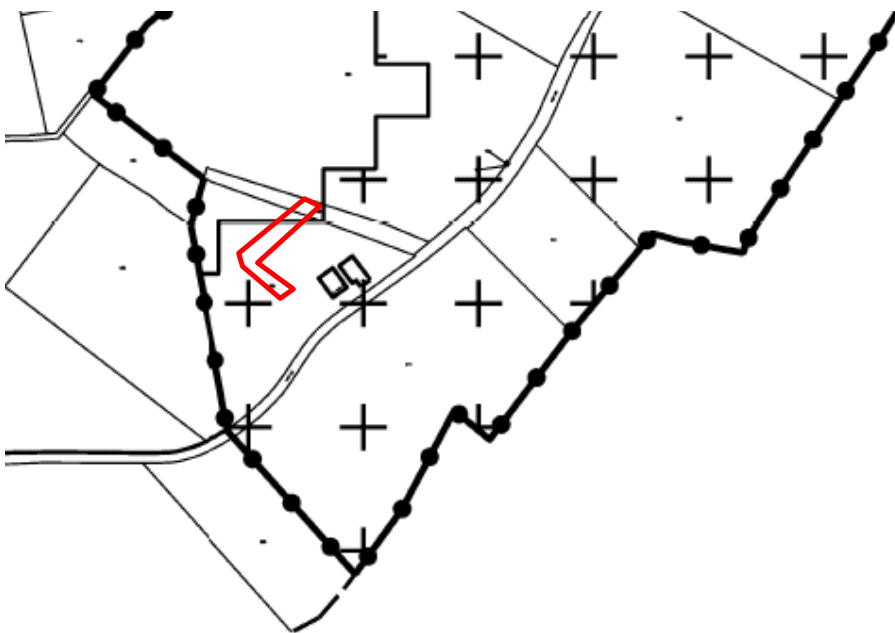
In voorliggend plan worden geen gebouwen opgericht en verharding aangelegd. Het gaat om de realisering van 10 kampeerplaatsen van 150 m² groot. Deze worden niet verhard. De uitbreiding van de boerderijcamping heeft geen verdere invloed op het (grond) waterbeheer.

4.3 Archeologie

Op plankaart b behorende bij het bestemmingsplan buitengebied Margraten (zie figuur 8) is het plangebied gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'.

De volgende bouwregels zijn opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied:

Op de tot 'waarde-archeologie' aangewezen gronden mag op bouwpercelen, die op de desbetreffende kaartuitsneden of na gebruik van de wijzigingsbevoegdheid een uitbreidingsmogelijkheid voor bebouwing hebben van meer dan 0,25 ha dan wel in gevallen waarbij de uitbreidingsmogelijkheid gelegen is binnen een afstand van 50 m tot archeologisch waardevolle terreinen of anderszins archeologische waarden in het geding zijn, uitsluitend gebouwd worden, nadat door middel van archeologisch vooronderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden veilig zijn gesteld.



Figuur 8 Uitsnede van plankaart b behorende bij het bestemmingsplan buitengebied Margraten

De uitbreiding van de boerderijcamping bedraagt 1500 m², er worden 10 kampeerplaatsen van 150 m² gerealiseerd. Er worden geen gebouwen opgericht. De uitbreiding van de camping blijft ruim onder de gestelde 0,25 ha en is niet gelegen binnen een afstand van 50m tot archeologisch waardevolle terreinen of anderszins archeologische waarden. Het initiatief overschrijdt zodoende niet de regels en er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.



MILIEU-ASPECTEN

5.1 Geluid

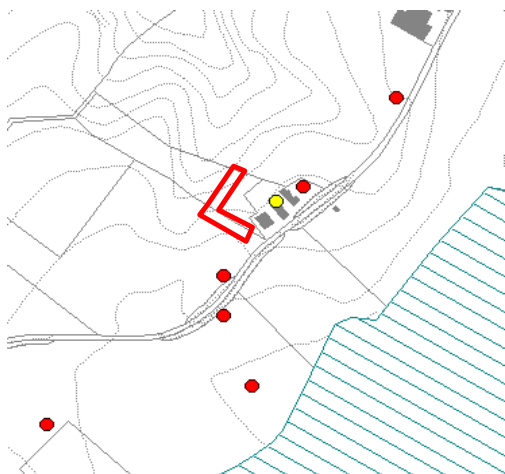
De boerderijcamping betreft geen geluidsgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder (Raad van State, 200304766/1). Er is ten behoeve van dit initiatief dan ook geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk.

5.2 Ecologie

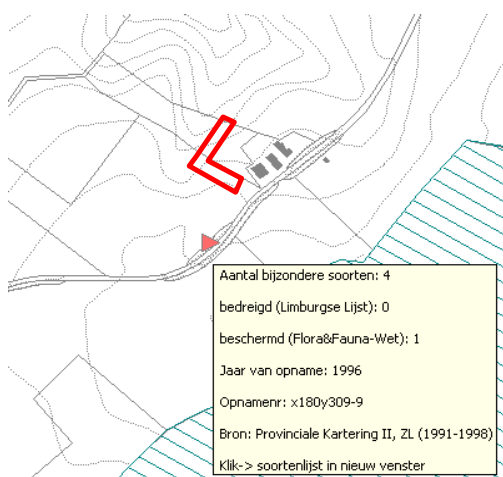
Met behulp van de Natuurgegevens website van de provincie Limburg is geïnventariseerd of beschermde plant- en diersoorten door het voornemen worden geschaad. De bouwplannen zijn geprojecteerd in kilometerhok 62-41-11.

Broedvogels

In het plangebied zijn geen bijzondere broedvogels aangetroffen. Net buiten het plangebied is in 2009 een Kneu (rode lijstsoort) en een Zwarte roodstaart (schaarse soort) waargenomen. Op enige afstand van het plangebied zijn in hetzelfde jaar waarnemingen bekend van nog een Kneu (rode lijstsoort) en een aantal Veldleeuweriken (rode lijstsoort) (zie figuur 9).



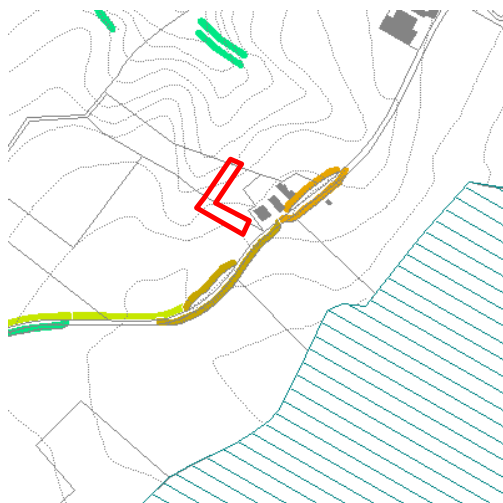
Figuur 9 Waarnemingen broedvogels



Figuur 10 Beschermden soorten

Beschermden soorten

Tijdens een tweede Provinciale Kartering (1991-1998) zijn in de buurt van het plangebied een viertal bijzondere vegetatietypen en 1 beschermde vegetatietype (Flora&Fauna-Wet) aangetroffen (zie figuur 10).



Figuur 11 Vegetatietypen

Vegetatietypen

In het plangebied zijn geen bijzondere vegetatietypen aanwezig. Alleen de berm voor langs de agrarische bouwkavel is deels aangemerkt als "Wegberm met alleen lage-kwaliteit-indicerende soorten" en deels als "Holle weg zonder (of vrijwel zonder) opgaande begroeiing met 25-75% lage-kwaliteit-indicerende soorten en meerdere aandachtsoorten" (figuur 11).

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft de realisering van 10 boerderijcampingplaatsen in een bestaande hoogstamboomgaard. Uit de gegevens van het e-loket blijkt dat er in het plangebied geen bijzondere vogel- en plantensoorten aanwezig zijn. De uitbreiding van de boerderijcamping wordt landschappelijk ingepast. Er worden heggen langs de perceelranden aangelegd, de hoogstamboomgaard wordt uitgebreid en voor de dode hoogstambomen in de boomgaard komen nieuwe hoogstambomen terug. De heggen en de hoogstambomen zorgen voor extra nest-, schuil- en voedselgelegenheid voor vogels en zoogdieren.

Voor de uitbreiding van de boerderijcamping worden geen permanente opstallen opgericht. De plaatsen zijn alleen in de schoolvakanties permanent bezet. Verder onderzoek naar de flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk. Wanneer werkzaamheden moeten plaatsvinden voor de realisering van de boerderijcampingplaatsen, dient dit buiten het broedseizoen te gebeuren. Er dient verder in het vroege voorjaar rekening te worden gehouden met broedvogels.

5.3 Bodem

Om inzicht te kunnen geven in de bodemkwaliteit en –gesteldheid is op de beoogde uitbreidingslocatie een verkennend bodemonderzoek NEN5740 uitgevoerd, en een vooronderzoek NVN 5725. De onderzoeksrapportage is als bijlage 5 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

In de bovengrond overschrijden de concentratie kobalt en nikkel licht de achtergrondwaarden (AW 2000). In de ondergrond overschrijden geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW 2000).

Conclusie

Het door Aelmans uitgevoerde bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de hypothese uit het vooronderzoek, “onverdachte locatie”, op basis van de onderzoekresultaten niet kan worden bevestigd. De aangetroffen licht verhoogde concentraties in de bovengrond vormen echter geen belemmeringen voor het beoogde gebruik van de onderzoekslocatie als een kampeerterrein.

5.4 Hindercontouren

Op 500m afstand van het perceel is een melkveehouderij gevestigd. De te realiseren kampeerplaatsen komen ten opzichte van de huidige situatie niet dicht bij dit bedrijf te liggen. Een melkveehouderij heeft een geurhindercirkel van 50m. De melkveehouderij wordt zodoende door de uitbreiding van de boerderijcamping niet met strengere milieuvoorschriften geconfronteerd.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de “Wet luchtkwaliteit” van kracht geworden. Daarmee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 en alle daarbij behorende besluiten komen te vervallen. Samen met de Wet luchtkwaliteit zijn ook de AMvB en de ministeriële regeling “Niet In Betekenende Mate (NIBM)”, de regeling “Beoordeling luchtkwaliteit 2007”, en de regeling “Projectsaldering luchtkwaliteit 2007” van kracht geworden.

De (Europese) luchtkwaliteitseisen vormen de kern van de ‘Wet luchtkwaliteit’. Verder bevat zij basisverplichtingen als plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

De wet introduceert het begrip NIBM. Plannen en projecten die voor de stoffen NO₂ en PM10 “Niet In Betekenende Mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit getoetst te worden.

Conclusie

Een boerderijcamping draagt “In Niet Betekende Mate” bij aan de luchtverontreiniging en hoeft zodoende niet voor luchtkwaliteit te worden getoetst.

5.6 Verkeer

Doordat er 10 plekken bijkomen, zullen de verkeersbewegingen gedurende 100 dagen in het jaar gemiddeld toenemen met ongeveer 300 bewegingen.

Dit getal is gebaseerd op het feit dat gedurende deze 100 dagen ongeveer 200 klanten meer gebruik zullen maken van de openbare weg. Iedere klant blijft gemiddeld 7 dagen dus 100 dagen / 7 = 14.28 x 10 plaatsen = 143 Dit aantal x 2 (aankomstdatum en vertrekdatum) = 286 caravan/camperbewegingen.

Mensen zullen tijdens hun verblijf gemiddeld 2 x de auto pakken om boodschappen te halen en/of bezienswaardigheden bezoeken. Dit zijn dus 286 bewegingen met de auto zonder aanhanger.

Conclusie

Ten opzichte van de huidige situatie waarin 15 kampeerplaatsen aanwezig zijn neemt de verkeersintensiteit in de nieuwe situatie waarin 25 kampeerplaatsen aanwezig zijn met 40% toe. Wel heeft de camping met 25 kampeerplaatsen nog steeds een beperkte omvang. Door de beperkte omvang en landelijke ligging van de boerderijcamping zullen de boerderijcampinggasten vooral ouderen zijn die van rust en natuur houden. De ondernemers streven er naar om zo min mogelijk overlast voor omgeving en milieu te creëren. De aanwezigheid van de boerderijcamping zal dan ook nauwelijks merkbaar zijn voor de omgeving.

5.7 Externe veiligheid

Op grond van het *Besluit externe veiligheid* inrichtingen en de *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* dienen risicocontouren en/of veiligheidsafstanden met betrekking tot het plaatsgebonden risico in de ruimtelijke planvorming in acht te worden genomen.

Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico indien de oriënterende waarde wordt overschreden en indien het groepsrisico toeneemt. Plaatsgebonden- en groepsrisico kunnen als volgt worden gedefinieerd:

a. Plaatsgebonden risico

Het PR wordt gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onbeschermd op een plaats buiten een buisleiding onafgebroken zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met die buisleiding, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

b. Groepsrisico

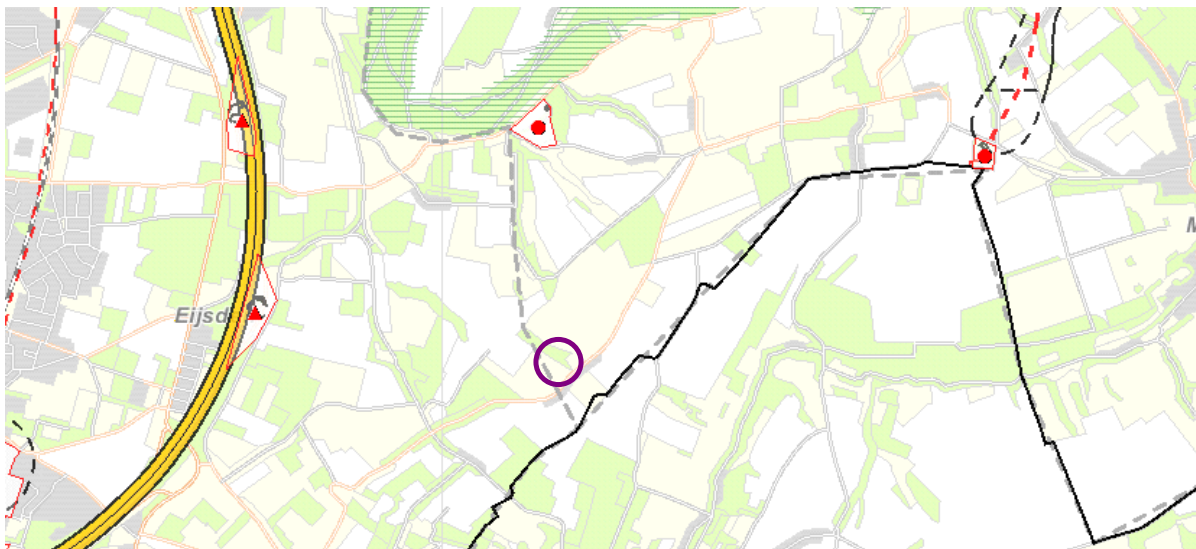
Het GR wordt gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een buisleiding en een ongewoon voorval met die buisleiding, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is, uitgezet in een grafiek (FN-curve) met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers.

Bron: MER Aardgastransportleidingen Odiliapeel - Schinnen (MER8), 2 maart 2009

Aangezien het ruimtelijk plan strekt tot het realiseren van kwetsbare objecten of bestemmingen is het voornemen getoetst op de nabijheid van risicoveroorzakende bedrijven en/ of transportassen.

Zoals in figuur 12 is ingetekend ligt westelijk van het plangebied op 1500m een tankstation aan de A2. Oostelijk van het plangebied ligt op 2200m een buis van de Gasunie. 1000m ten noorden van het plangebied ligt een bovengrondse tank voor Propaangas.

Alle objecten zijn zo ver van het plangebied gelegen dat hun risicocontour en toetsingsafstand geen invloed heeft op onderhavig voornemen.



Figuur 12 Risicokaart provincie Limburg

Conclusie

Het voornemen vindt niet plaats in de nabijheid van risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen, en beoogt verder niet te komen tot het realiseren of wijzigen van:

- risicoveroorzakende bedrijven en/ of transportassen;
- kwetsbare objecten of bestemmingen;
- een ontwikkeling in de nabijheid van risicoveroorzakende bedrijven en/ of transportassen.

Een veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

5.8 Kabels en Leidingen

Op 2200m afstand van het plangebied bevinden zich een 24 en een 35 inch 66 bar hogedruk-gasleidingen van Gas Transport Services BV. Er is een plaatsgebonden risico van 10^{-6} .

Bij een PR van 10^{-6} is de kans dat een persoon op die afstand van het ongeval daadwerkelijk overlijdt nog redelijk groot. Wegens dit soort relatief grote overlijdenskansen mogen er binnen de contour van 10^{-6} in principe geen kwetsbare objecten staan. Dit geldt voor situaties die (zijn) ontstaan na het moment waarop de betreffende norm is uitgebracht, te weten 1989 voor inrichtingen en 1996 voor transport. De contour voor het plaatsgebonden risico ligt op 120 m van de hogedruk-gasleiding.

Conclusie

Blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart Limburg komen op, of in de directe omgeving van de projectlocaties geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij een belemmering zijn voor onderhavig voornemen.



ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor een onderbouwing van de volwaardigheid van het bedrijf van de familie Duizings wordt verwezen naar het Format bedrijfsplannen boerderijcampings. Nationaal Landschap Zuid-Limburg zoals dat als bijlage 3 is toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. De economische uitvoerbaarheid van het initiatief is gewaarborgd.

| De uitbreiding van de boerderijcamping van 15 naar 25 kampeereenheden betreft een initiatief van de ondernemer zelf. Er vloeien voor de gemeente geen kosten uit voort.



CONCLUSIE

Gelet op hetgeen in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven en getoetst, kan geconcludeerd worden dat er geen bezwaren bestaan om planologische medewerking te verlenen aan het voornemen van de familie Duizings om de boerderijcamping uit te breiden van 15 naar 25 kampeereenheden.

BIJLAGEN



BIJLAGE 1

Brief Provincie Limburg
Voortgang praktijkproject 'Kamperen bij de boer'



BIJLAGE 2

Advies Nuland & Partners
Advies in kader van Praktijkproject Boerderijcampings
Nationaal Landschap Zuid-Limburg



BIJLAGE 3

Provincie Limburg, Format bedrijfsplannen
Boerderijcampings Nationaal Landschap Zuid-Limburg



BIJLAGE 4

Beplantingsplan

BIJLAGE 5

Vooronderzoek bodem