

**Raadsvergadering
12-07-2022**

Documentnummer:

Zaaknummer: Z/21/013099

Voorstel tot instemmen met het principeverzoek realisatie camperplaatsen aan de Wijde Steeg in Ohé en Laak

Van:	<i>College (portefeuillehouder Snijckers)</i>
Voorstel:	Voorgesteld wordt om: 1. Onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan de realisatie van een camperplaats voor 50 campers aan de Wijde Steeg in Ohé en Laak waarbij: • voor de realisatie van dit plan de noodzakelijk ruimtelijke procedure wordt gevolgd, waarbij wordt aangetoond dat er geen beperkingen ontstaan voor het plangebied en/of de omgeving; • de ontwikkeling binnen de Samenwerking Midden-Limburg regionaal wordt afgestemd en akkoord wordt bevonden. • bij de verdere uitwerking van de plannen de omgeving wordt betrokken; • een landschappelijk inpassingsplan en verlichtingsplan als onderdeel van de landschappelijke inpassing ter goedkeuring wordt voorgelegd; • de ontwikkeling wordt gecompenseerd via de systematiek van Gemeentelijk KwaliteitsMenu; • ten behoeve van de planologische procedure planschade wordt afgewenteld via een verhaalsovereenkomst en initiatiefnemer een 'akkoordverklaring kosten en voorwaarden' (tevens exploitatieovereenkomst) ondertekent. 2. De motie ten aanzien van de zoektocht naar ruimte voor een seizoensgebonden camping als afgehandeld te beschouwen.
Bijlagen:	<u>Bijgevoegd:</u> <i>Bijlage 1: Principeverzoek.</i> <i>Bijlage 2: Beoordeling principeverzoek.</i> <u>Ter inzage:</u>

*Namens het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris,*



Toelichting

Voorstel tot instemmen met het principeverzoek realisatie camperplaatsen aan de Wijde Steeg in Ohé en Laak

Inleiding:

In 2012 heeft de initiatiefnemer van het nu voorliggende principeverzoek een zienswijze ingediend op het ontwerp van de Structuurvisie Maasgouw 2030. De zienswijze gaat in op de weigering van de vestiging van een tweede camping 'Sangerhoeve', bij de Stevolplas. De zienswijze is niet gehonoreerd. Naar aanleiding van de zienswijze op de structuurvisie, is door de PvdA en VVD een motie ingediend om samen met de ondernemer te zoeken naar ruimte voor een seizoensgebonden camping.

Tot op heden zijn verschillende pogingen ondernomen en onderzoeken uitgevoerd, om ruimte te vinden voor een seizoensgebonden camping. De meest recente verkenning betreft de uitbreiding van de camping op twee locaties. Deze twee uitbreidingslocaties zijn door de initiatiefnemer op 19 juni 2017 schriftelijk voorgesteld. De locaties die in deze brief worden benoemd zijn:

1. Uitbreiding bestaande camping aan de Prior Gielenstraat.
2. De locatie op de hoek van de Dorpsstraat en de Wijdesteeg.



Figuur 1

de beoogde uitbreidingslocaties.



Figuur 2.

Op 20 maart 2018 heeft het college besloten om onder voorwaarden de inspanningsverplichting die voortvloeit uit de motie, ten aanzien van de zoektocht naar een seizoensgebonden camping in stand te houden.

- De inspanningsverplichting heeft slechts betrekking op de locaties zoals in figuur 1 en 2 zijn weergegeven.
- De inspanningsverplichting heeft een geldigheidsduur tot 1 januari 2022.
- De locaties worden technisch beoordeeld door middel van een principeverzoek wanneer de gronden in eigendom zijn van de initiatiefnemer.

Voor een gedeelte van de locatie in figuur 1 is een principeverzoek ingediend (groene belijning figuur 1), waarop het college positief heeft besloten op 19 december 2017.

In september 2021 is een principeverzoek ingediend voor (een deel van) de locatie zoals in figuur 2 weergegeven (zie bijlage 1). Het principeverzoek ziet op de realisatie van een camperplaats voor 50 campers.



Beslispunten:

1. Onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan de realisatie van een camperplaats voor 50 campers aan de Wijdesteeg in Ohé en Laak waarbij:
 - voor de realisatie van dit plan de noodzakelijk ruimtelijke procedure wordt gevolgd, waarbij wordt aangetoond dat er geen beperkingen ontstaan voor het plangebied en/of de omgeving;
 - de ontwikkeling binnen de Samenwerking Midden-Limburg - regionaal wordt afgestemd en akkoord wordt bevonden;
 - bij de verdere uitwerking van de plannen de omgeving wordt betrokken;
 - een landschappelijk inpassingsplan en verlichtingsplan als onderdeel van de landschappelijke inpassing ter goedkeuring wordt voorgelegd;
 - de ontwikkeling wordt gecompenseerd via de systematiek van Gemeentelijk KwaliteitsMenu;
 - ten behoeve van de planologische procedure planschade wordt afgewenteld via een verhaalsovereenkomst en initiatiefnemer een 'akkoordverklaring kosten en voorwaarden' (tevens exploitatieovereenkomst) ondertekent.
2. De motie ten aanzien van de zoektocht naar ruimte voor een seizoensgebonden camping als afgehandeld te beschouwen.

Argumenten:

1.1 Het plan is passend binnen die visie van de gemeente.

De ontwikkeling van toerisme en recreatie vormt een speerpunt voor de economische ontwikkeling van Maasgouw. Optimalisering van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen is daarvoor noodzakelijk. Nieuwe recreatieve voorzieningen worden geconcentreerd ontwikkeld en wat betreft vorm en draagvlak afgestemd op het gebied. Met de uitbreiding van de Sangershoeve met een camperplaats wordt invulling gegeven aan deze visie.

1.2 Het toekomstperspectief van de Sangershoeve wordt versterkt met de uitbreiding.

De vraag naar camperplaatsen wordt steeds groter. Op dit moment heeft de Sangershoeve maar een beperkt aantal camperplaatsen. Deze zijn gesitueerd aan de entree voor de huidige camping. De camping is minder geschikt voor de campers omdat het beleid van de Sangershoeve er op gericht is om geen auto's toe te laten op het kampeerterrein. Door het realiseren van een aparte camperplaats met de daarbij passende voorzieningen biedt de Sangershoeve ook de camperbezitter een volwaardige verblijfslocatie.

1.3 Door medewerking te verlenen aan de uitbreiding wordt voldaan aan de inspanningsverplichting van de gemeente vanuit het verleden.

Naar aanleiding van de zienswijze van de initiatiefnemer op de structuurvisie 'Maasgouw 2030', is door de PvdA en VVD een motie ingediend om samen met de initiatiefnemer te zoeken naar ruimte voor een seizoensgebonden camping. Na een lang traject waarin verschillende opties zijn verkend en uitwerkt, wordt met de medewerking aan dit principeverzoek, invulling gegeven aan de inspanningsverplichting van de gemeente Maasgouw.

1.4 Vanuit toeristisch perspectief is het wenselijk om mee te werken.

De ondernemers zijn de gastheren in onze toeristische gemeente. Een dergelijk initiatief is een toevoeging aan het aanbod. Vanuit economisch perspectief kunnen we ook nog eens stellen dat een verhoging van het aanbod, zorgt voor een aanzuigende werking. Meerdere aanbieders van toeristische overnachtingen bij elkaar, zorgen samen voor meer vraag.

1.5 Binnen de regio zijn afspraken gemaakt over de afstemming van initiatieven.

Bij initiatieven die niet voldoen aan het geldende bestemmingsplan moet de zogenaamde ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen worden. Hiervoor zijn binnen de Samenwerking Midden-Limburg (SML) afspraken gemaakt. Voor initiatieven van een bepaalde omvang is daarnaast regionale afstemming nodig. Voor camperplaatsen is afgesproken dat ontwikkeling van meer dan 10 plaatsen regionaal worden afgestemd. In het kader van deze regionale afstemming dient de initiatiefnemer de economische uitvoerbaarheid en haalbaarheid te onderzoeken en aan te tonen (en daarmee ook de behoefte in een regionale markt en locatiekeuze).

1.6 Het is van belang dat de omgeving op de hoogte is van de ontwikkelingen zodat eventuele bezwaarpunten in vroegtijdig stadium bekend zijn en in de verdere planvorming afgewogen kunnen worden.

Met dit punt wordt ingespeeld op de eisen over de omgevingsdialoog die in het kader van de Omgevingswet gaan gelden. Een belangrijke rol daarbij is weggelegd voor participatie. Want ontwikkelingen in de leefomgeving komen straks nog meer in samenwerking met inwoners en belanghebbenden tot stand. Communicatie met de omgeving speelt hierin dus een belangrijke rol. Het vroeg betrekken van inwoners uit de omgeving zorgt voor snellere procedures. We raden daarom initiatiefnemers aan om vóór de definitieve aanvraag van het plan, het gesprek aan te gaan met omwonenden.

De omgevingsdialoog zorgt voor betere inzichten in de verschillende belangen die spelen in de omgeving. De gemeente kan vervolgens een betere afweging maken. De resultaten uit de dialoog kunnen er voor zorgen dat er aanvullende eisen aan het initiatief worden gesteld. Op die manier ontstaat er meer draagvlak voor het plan in de omgeving.

1.7 Het plan zorgt voor verharding in het buitengebied.

De gemeente Maasgouw hecht veel waarde aan haar buitengebied. De gemeente streeft ernaar de kwaliteiten van het buitengebied te beschermen en te verbeteren en kwaliteitsverlies van het buitengebied tegen te gaan. De uitbreidingslocatie ligt buiten de rode contouren in het kader van het GKM. Volgens de systematiek van het GKM moet het plan gecompenseerd worden. De ontwikkeling valt onder module 3 van het GKM, Recreatie en Toerisme. Hieraan is een kwaliteitsbijdrage gekoppeld van €15,- per m2 verharding en €30,- per m2 gebouwen. Op verzoek van de initiatiefnemer kunnen B&W ontheffing verlenen van de kwaliteitsbijdrage, tevens kan B&W op eigen initiatief besluiten toepassing te geven aan de kwaliteitsverbeterende maatregel. De kwaliteitsverbetering in module 3 betreft de oppervlakte van de ontwikkeling, maal de factor 5, inrichten met groen. Aangezien de locatie binnen waterbergend rivierbed ligt, zal het toevoegen van beplanting niet zo maar mogelijk zijn. Een geldelijke bijdrage in het kwaliteitsfonds heeft dan ook de voorkeur.

2.1 De gemeente heeft voldaan aan haar inspanningsverplichtingen voortvloeiend uit de motie ten aanzien van de zoektocht naar een seizoensgebonden camping.

Op 20 maart 2018 heeft het college besloten om onder voorwaarden de inspanningsverplichting die voortvloeit uit de motie, ten aanzien van de zoektocht naar een seizoensgebonden camping in stand te houden.

- De inspanningsverplichting heeft slechts betrekking op de locaties zoals in figuur 1 en 2 in de inleiding van dit voorstel zijn weergegeven.
- De inspanningsverplichting heeft een geldigheidsduur tot 1 januari 2022.
- De locaties worden technisch beoordeeld door middel van een principeverzoek wanneer de gronden in eigendom zijn van de initiatiefnemer.

Dit besluit is aan initiatiefnemer kenbaar gemaakt.

Met het collegebesluit tot principemedewerking te verlenen aan het uitbreiden van de camping aan de Prior Gielenstraat in Ohé en laak met 25 plaatsen en het collegebesluit tot principemedewerking aan de realisatie van 50 camperplaatsen is voldaan aan bovengenoemde punten.

Kantttekeningen:

1.1 Milieutechnisch zijn er mogelijk beperkingen.

Bodem, geluid, flora en fauna moeten nader worden onderzocht. Uit de medeadvies van de diverse vakspecialisten wordt niet op voorhand gesteld dat het plan onmogelijk is. Mogelijk blijkt uit de uit te voeren onderzoeken dat bij de verdere uitvoering van de plannen extra randvoorwaarden gesteld dienen te worden.

1.2 Dit deel van Ohé met deze camperplaats begint behoorlijk “vol” te raken.

Een verdere toename van dit soort voorzieningen in dit deel van het Eiland in de Maas zal de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit aan kunnen gaan tasten. Het is van belang om de ruimtelijke kwaliteit zoveel mogelijk te behouden. Voorgesteld wordt om medewerking te verlenen onder de voorwaarden dat het plan landschappelijk wordt ingepast.

1.3 Er ontstaat de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeclaim.

Omdat met het plan wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan ontstaat voor derden de mogelijkheid om een planschadeclaim in te dienen. Een voorwaarde is daarom dat planschade via een verhaalsovereenkomst wordt afgewenteld op de initiatiefnemer.

Verder moet initiatiefnemer een ‘akkoordverklaring kosten en voorwaarden’ (tevens exploitatieovereenkomst) ondertekenen. Hiermee wordt ingestemd met de voorwaarden, de kosten en het opstarten van de procedure om af te wijken van het bestemmingsplan.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar bijlage 2.

Afstemming met andere afdelingen:

Naast overleg binnen het verantwoordelijke team Fysiek Domein heeft er afstemming plaatsgevonden met het team BOR en de Omgevingsdienst van het Servicecentrum MER.

Communicatie:

De initiatiefnemer wordt mondeling en schriftelijk op de hoogte gebracht van het besluit van Raad.

Financiën:

Het voorstel heeft geen financiële consequenties.

Het bedrag voor het in behandeling nemen van een principeverzoek (om omgevingsvergunning of herziening van het bestemmingsplan) is, ongeacht de (positieve of negatieve) uitkomst van dit verzoek, € 150,- (Legesverordening Maasgouw 2021).

Planning en uitvoering:

De initiatiefnemer neemt het initiatief voor het starten van de procedure ter realisatie van het plan.

Hierbij worden de volgende stappen doorlopen:

1. Initiatiefnemer zoekt afstemming met Rijkswaterstaat.
2. Initiatiefnemer zoekt afstemming met Waterschap Limburg.
3. Initiatiefnemer start na de principe-uitspraak met de ruimtelijke procedure waarin de gestelde voorwaarden in acht worden genomen (zie bijlage 2).

Bijlagen die bijgevoegd zijn:

Bijlage 1: Principeverzoek.

Bijlage 2: Beoordeling principeverzoek.

Team: Fysiek Domein