



Kampeerbeleid gemeente Gulpen-Witterm

Auteur: Patricia Wehren en Anne ten Horn

Versie: definitief ontwerp

Datum: 3 november 2010

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Kamperen: de stand van zaken	4
1.a. Kamperen in cijfers	4
1.b. Overzicht bestaande campings en kamperen bij de boer locaties	4
1.c. Het provinciaal beleid	5
1.d. Beleid regio	6
1.e. Gemeentelijk beleid	7
2. Uitbreiding en nieuw vestiging	8
2.a. Uitbreiding campings	8
2.b. Uitbreiding kamperen bij de boer	9
2.c. Nieuw vestiging campings + camperplaatsen	9
2.d. Nieuw vestiging kamperen bij de boer	10
2.e. Beëindiging agrarisch bedrijf = beëindiging kamperen bij de boerlocatie	11
2.f. Kamperen buiten kampeerterreinen & kamperen bij particulieren	12
3. Eisen ten aanzien van de indeling en inrichting van het kampeerterrein	13
3.a. Kampeerplaats: aantal en afmeting	13
3.b. Kampeermiddel: soort en afmeting	13
3.c. Landschappelijke inpassing	14
3.d. Openstelling: deels of gehele jaar	14
3.e. Voorzieningen op de camping	14
3.f. Brandveiligheid	14
3.g. Kamperen buiten kampeerterreinen	14
3.h. Groepskamperen	15
4. Aanpassing bestemmingsplan & APV	16

Bijlagen:

1. Cijfers aantal overnachtingen kamperen bij de Boer Gulpen-Wittem
2. Cijfers totaal aantal overnachtingen Gulpen-Wittem
3. Richtlijnen Kampeerbeleid 2008, Provincie Limburg
4. Eindnotitie Kampeerbeleid Heuvelland 2009, Provincie Limburg
5. Relevante passages bestemmingsplan Buitengebied 2009
6. Artikel 4.7.1 en 4.7.2 APV 2008, 1^e wijziging 27 mei 2010

Inleiding

Op 1 januari 2008 is de Wet op de openluchtrecreatie (afgekort: WOR) geheel ingetrokken. Vanaf die datum voert de gemeente eigen beleid op het gebied van het kamperen. Dit eigen beleid dient verwoord te worden in een beleidsnota en waar gewenst dienen de bestemmingsplannen en de APV aangepast te worden.

Inmiddels is de APV aangepast om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen (algemeen verbod op kamperen buiten kampeerterreinen) en is het bestaande beleid op bestemmingsplanniveau vastgelegd (Bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Wittern 2009, vastgesteld op 2 april 2009).

Thans ligt een nieuwe kampeerbeleidsnota voor.

Bij het opstellen van deze nota is in belangrijke mate gebruik gemaakt van de VNG-Handreiking “Het kampeerbeleid na de Wet op de openluchtrecreatie”¹. Tevens zijn de “Richtlijnen Kampeerbeleid” van de Provincie Limburg gebruikt (Provinciale richtlijnen, vastgesteld in maart 2008). Daarnaast is gebruik gemaakt van de resultaten van de pilot ‘kamperen bij de boer’, neergelegd in de notitie “Kampeerbeleid Heuvelland” (2 april 2009) en de toeristische visie “Gulpen-Wittern: Hart van ’t Heuvelland” (ZKA december 2009).

Via deze nota heeft de raad de uitgangspunten voor het te voeren flankerend beleid vastgesteld.

¹ Groene Reeks 129, Vereniging Nederlandse Gemeenten, Den Haag, 2005

1. Kamperen: de stand van zaken

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen op het gebied van kamperen geschetst en komen de bestaande bedrijven aan de orde.

1.a. Kamperen in cijfers

In de Nederlandse logiesaccommodaties is in de periode 2000-2009 het aantal overnachtingen met 2,4 procent toegenomen. De toename was het sterkst in de hotels: +5,9%. Ook in de groepsaccommodaties en op de bungalowparken nam het aantal overnachtingen de afgelopen tien jaar toe, met respectievelijk 5,1 en 3,0 procent. In dezelfde periode is het aantal overnachtingen op een kampeerterein in Nederland gedaald met 0,8 miljoen, ofwel 4,1 procent tot 20 miljoen overnachtingen. Over 2009 is echter een duidelijk herstel zichtbaar: ten opzichte van 2008 steeg het aantal overnachtingen op campings met 1,2 miljoen naar ruim 20 miljoen.²

In de provincie Limburg daalde het aantal kampeernachtingen van 3 miljoen in 2002 naar 1,8 miljoen in 2009. Het aantal overnachtingen in de kampeersector in Limburg daalde in 2009 met ruim 5%. De provincie Limburg wijkt hiermee af van de landelijke trend.³

Op basis van de bovenstaande cijfers kan worden geconcludeerd dat kamperen in Limburg onder druk staat.

In de gemeente Gulpen-Wittem zien we in de periode 2000-2003 een stijging van het aantal overnachtingen op een camping van 154.000 naar 172.000. In de periode 2003-2008 is weer sprake van een daling van het aantal overnachtingen op een camping: van 172.500 naar 151.100. Ook in Gulpen-Wittem is een herstel in 2009 zichtbaar.

Het aantal overnachtingen in de sector kamperen bij de boer laat in Gulpen-Wittem, na een toename van het aantal overnachtingen in 2002 een constante lichte daling zien in de daar op volgende jaren, met uitzondering van de jaren 2006 en 2007. Ook in deze sector is in 2009 een herstel zichtbaar.⁴

Het totaal aantal overnachtingen in de gemeente fluctueert de laatste tien jaar tussen de 600.000 en 700.000 overnachtingen.⁵

1.b. Overzicht bestaande campings en kamperen bij de boerlocaties

In de gemeente Gulpen-Wittem zijn momenteel 8 campings en 19 kamperen bij de boerlocaties gevestigd.

	Naam	Plaats	Aantal kampeerplaatsen
	Campings		
1.	Osebos	Gulpen	230
2.	De Grens	Epen	34
3.	Gulperberg	Gulpen	375
4.	Heijenrade	Heijenrath	165
5.	De Gronselenput	Wijlre	60
6.	De Gele Anemoon	Wijlre	58
7.	't Zinkvioletje	Epen	130
8.	Oosterberg	Epen	220

² Bron: CBS: artikel 31 maart 2010

³ Bron: Toeristische trendrapportage Limburg 2009/2010 provincie Limburg

⁴ Zie bijlage 1 voor de precieze cijfers

⁵ Zie bijlage 2 voor de precieze cijfers

	Naam	Plaats	Aantal kampeer- plaatsen
	Kamperen bij de Boer		
1.	Hoeve Alleleijn	Epen	15
2.	Familie Gulikers	Epen	15
3.	Het Bovenste Bos	Epen	10
4.	Tergracht	Epen	15
5.	Schaapskooi	Epen	15
6.	Klein Kullen	Epen	15
7.	Groenendaal	Gulpen	15
8.	Berghem	Gulpen	15
9.	De Geulhof	Mechelen	15
10.	De Puthof	Reijmerstok	15
11.	Welkom	Slenaken	15
12.	't Bakhuis	Wijlre	15
13.	De Helberg	Epen	15
14.	Fam. Knops	Eys	15
15.	Fam. Muyrers	Eys	15
16.	Fam. Lacroix	Gulpen	15
17.	Vinkenhof	Mechelen	15
18.	Huijnen	Reijmerstok	15
19.	Brouwers	Elkenrade	15
	(nog) niet in exploitatie		
20.	Heuvelland Oase	Heijenrath	15

1.c. Het provinciaal beleid

De provincie Limburg heeft gewerkt aan een beleidsnota over dit onderwerp. In maart 2008 zijn de "Richtlijnen Kampeerbeleid" door de Provincie vastgesteld. De provinciale richtlijnen geven het Provinciale beleidskader weer, waarbinnen het gemeentelijk beleid zich flexibel kan bewegen. Het gemeentelijk beleid dient te worden vastgesteld in een regionale (c.q. regionaal afgestemde lokale) toeristisch recreatieve visie. Deze visie dient de instemming te hebben van de Provincie.

De Provinciale richtlijnen dragen vooral mogelijkheden aan inzake het wel of niet regelen van onderwerpen en bij wel regelen op hoofdlijnen op welke wijze. Op het gebied van kamperen bij de boer zeggen de richtlijnen het volgende:

Vanuit de exploitanten van de kleinschalige campings is gevraagd om uitbreiding mogelijk te maken, waarbij de bovengrens van 15 staanplaatsen kan worden losgelaten. Wij zijn van mening dat dit niet zonder meer kan om verschillende redenen. Ten eerste zijn er in Limburg een aantal gebieden die een hoge landschappelijke waarde hebben, welke tevens in de Nota Ruimte zijn aangewezen als Nationaal landschap en Nationale parken. Deze gebieden zijn enerzijds kwetsbaar, maar anderzijds kennen deze ook al een groot aantal kleinschalige campings. Het vergroten van het aantal standplaatsen en het aantal kleinschalige campings zal een versturende invloed kunnen hebben op de kwaliteit van het bestaande landschap. De consequentie is dat in deze gebieden, nieuwe kleinschalige campings alleen worden toegelaten als er andere beëindigd worden (saldobenadering) en dat anderzijds de bovengrens op 15 wordt vastgezet in de genoemde Nationale Landschappen en –Parken, en 25 voor de overige gebieden.

Daarnaast blijft er een onderscheid bestaan tussen kamperen als neveninkomsten en als bedrijfsmatige activiteit. We beseffen dat er ook in de kwetsbare gebieden nog plekken kunnen zijn waar uitbreiding tóch verantwoord kan zijn. Dit wordt niet onmogelijk gemaakt, maar zal via een bestemmingswijziging of

binnenplanse ontheffingsmaatregel dienen te geschieden, waarbij alle aspecten afgewogen dienen te worden.

In de overige gebieden is meer ruimte aanwezig voor nieuw vestigingen en uitbreiding. De gemeente kan op basis van een goede toeristisch recreatieve visie met een ruimtelijke onderbouwing vanuit de Regio een afweging maken voor de uitbreiding van toeristische activiteiten.

De gemeente Gulpen-Wittern valt binnen het aangewezen gebied dat een hoge landschappelijke waarde heeft. Dat komt er concreet op neer dat in de gemeente Gulpen-Wittern alleen nieuwe kleinschalige campings worden toegelaten als een andere beëindigd wordt en dat een bovengrens van 15 kampeerplaatsen geldt. Het aantal locaties wordt gemaximeerd op 25. In het afgebakende gebied Terziet (zie kaart 1 van bijgevoegde Eindnotitie Kampeerbeleid Heuvelland) wordt geen verdere uitbreiding van kampeerplaatsen toegestaan.

De notitie waarin de Provinciale Richtlijnen zijn opgenomen, maakt als bijlage 3 onderdeel uit van deze nota. Omdat vanuit de sector kennelijk behoefte bestaat aan uitbreiding (in samenhang met en ten dienste van kwaliteitsverbetering) heeft de provincie begin 2009 het initiatief genomen voor het praktijkproject Kamperen in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Het initiatief is in april 2009 uitgemond in de Eindnotitie Kampeerbeleid Heuvelland waarin de uitgangspunten en vervolgstappen van het project zijn geformuleerd. Deze notitie maakt als bijlage 4 onderdeel uit van deze nota. Onder 5.4 van deze Eindnotitie wordt aangegeven dat het wenselijk wordt geachte een en ander verder uit te werken in een regionaal toetsingskader. Regionaal overleg heeft niet tot gezamenlijke vaststelling van een dergelijk toetsingskader geleid.

Geconcludeerd wordt dat het praktijkproject geen criteria en geen nieuw toetsingskader heeft opgeleverd op grond waarvan een heldere afweging rond uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen per kamperen bij de boerlocatie gemaakt kan worden. Dit houdt in dat de gemeente Gulpen-Wittern terugvalt op bestaande provinciale richtlijnen en verder haar eigen beleid uitwerkt.

1.d. Beleid regio

In 2004 is de nota "Kamperen bij de boer" door alle gemeenteraden van de Heuvelland gemeenten vastgesteld. Deze nota was gebaseerd op de inmiddels vervallen WOR en is derhalve niet meer actueel.

De Provincie heeft, samen met de gemeenten in Zuid-Limburg, een traject opgestart om het lokale beleid te inventariseren en te komen tot een regionale afstemming. Aangezien het niet gelukt is om tot een regionale afstemming te komen hanteert iedere gemeente momenteel haar eigen beleid. Het beleid bij onze samenwerkingspartners gemeenten Vaals en Valkenburg aan de Geul is als volgt. Vaals heeft enkele beleidsregels vastgesteld waarbij het uitgangspunt een maximum van 15 standplaatsen per kamperen bij de boerlocatie is. Valkenburg aan de Geul heeft in 2009 de Nota Kampeerbeleid vastgesteld. Ook hierin wordt vastgehouden aan een maximum van 15 standplaatsen per kamperen bij de boerlocatie.

In de Heuvelland gemeenten bevinden zich de volgende aantallen kamperen bij de boer locaties en campings.

	Kamperen bij de boerlocaties	Campings
Eijsden	0	1
Gulpen-Wittern	20	8
Margraten	9	5
Meerssen	1	5
Vaals	7	3
Valkenburg aan de Geul	4	7

1.e. Gemeentelijk beleid

De Strategische visie Gulpen-Wittern 2009 – 2020 geeft de koers van de gemeente naar de toekomst aan. De visie bestaat uit drie peilers: Kernen, Buitengebied en Gemeentelijke organisatie. De peiler Buitengebied heeft als centrale doelstelling “duurzame versterking en ontwikkeling van de kwaliteit van ons buitengebied”.

De Toeristische visie “Gulpen-Wittern: Hart van 't Heuvelland”, vastgesteld in 2009, geeft de kaders aan voor de ontwikkeling van het toerisme naar een duurzame, stevige toeristische sector, met een hoge productiviteit en een verhoging van de economische prestatie van de toeristische bedrijven.

In de toeristische visie wordt t.a.v. het kamperen bij de boer verwezen naar het bestaande beleid zoals dat in het Bestemmingsplan Buitengebied is vastgelegd. Aangegeven staat dat bij het creëren van andere economische activiteiten in de vorm van verbrede landbouw zorgvuldig omgesprongen dient te worden, in het bijzonder voor kamperen bij de boer. Er zal gezocht moeten worden naar alternatieven, waarbij het wel van belang is rekening te houden met de economisch toegevoegde waarde ervan.

In de marktscan “Toeristische Verblijfsaccommodaties Gulpen-Wittern” uitgevoerd door ZKA in 2008 wordt voor de kampeersector de volgende conclusie getrokken: “Ondanks de daling van het aantal overnachtingen presteert de kampeersector in Gulpen-Wittern nog marktconform. Uitbreiding vanuit de markt is niet noodzakelijk”.

In het Bestemmingsplan Buitengebied is het bestaande beleid in Gulpen-Wittern ten aanzien van het kamperen bij de boer geregeld. Kamperen bij de boer wordt als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan. In de toelichting van het Bestemmingsplan Buitengebied staat hierover het volgende:

“- als verbreding van de agrarische functie is kamperen bij de boer bij levensvatbare bedrijven, die een belangrijke functie voor het beheer van het landschap vervullen, binnen het bestaande (agrarische) bouwblok toegestaan. Het agrarische voortbestaan van het bedrijf dient hierbij gewaarborgd te zijn (minimale bedrijfsomvang is 25 NGE (Nederlandse Grootte Eenheid))

- in principe mogen er geen nieuwe voorzieningen van kamperen bij de boer komen. Er is een saldobenadering van toepassing. Binnen de gemeente Gulpen-Wittern mogen in totaal 25 locaties kamperen bij de boer aanwezig zijn

- op de kampeerterreinen mogen maximaal 15 kampeereenheden komen te staan”.

2. Uitbreiding en nieuw vestiging

In dit hoofdstuk wordt geschetst of en onder welke voorwaarden de gemeente aan uitbreiding en nieuw vestiging van de campings en kamperen bij de boerlocaties wil meewerken.

2.a. Uitbreiding campings

Een algemene trend in de kampeerwereld is dat op campings het aantal kampeerplaatsen afneemt. Dit wordt veroorzaakt door een toegenomen vraag naar ruime kampeerplaatsen. Hiermee probeert de campinghouder in te spelen op de wensen van de gast. Deze eist meer voorzieningen (tot aan de mogelijkheid van een internetaansluiting aan toe) en komt met een kampeermiddel dat in grootte toeneemt. Ook bestaat veelal de wens om de auto bij het kampeermiddel te houden en hebben gasten de wens om voor de kinderen een extra tent neer te zetten.

Aanpassing van het product is voor campinghouders noodzakelijk om concurrerend te blijven in een toeristische markt en zo hun bijdrage te kunnen blijven leveren aan een belangrijke bron van werkgelegenheid in onze gemeente.

Voor de totstandkoming van het Bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Wittem 2009 zijn alle campinghouders in de gemeente Gulpen-Wittem benaderd. Via een inventarisatieformulier konden bedrijven hun wensen voor de toekomst aangeven. Eén campingeigenaar heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De wensen zijn, voor zover mogelijk, in het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Wittem 2009 verwerkt.

De gemeente wil de campinghouders in hun uitbreidingsplannen ondersteunen en neemt dan ook een positieve grondhouding aan. Voor uitbreiding kunnen belemmeringen van feitelijke of juridische aard zijn (bijvoorbeeld de niveauverschillen in het terrein, nabijheid van bepaalde bedrijven, woningen, gebied aangewezen op grond van de habitatrichtlijn/Natura 2000, gebied aangewezen als EHS⁶ of POG⁷). Voor elke uitbreiding is ook de medewerking van de provincie Limburg noodzakelijk.

Een uitbreidingsplan zal altijd worden getoetst aan de navolgende randvoorwaarden⁸:

1. het plan mag niet in strijd zijn met gemeentelijk en/of provinciaal beleid;
2. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen mogen niet onevenredig worden geschaad. De privacy van de aangrenzende woningen en tuinen moet voldoende gewaarborgd zijn;
3. parkeren dient altijd op het eigen (camping)terrein plaats te vinden;
4. aan het stedenbouwkundige beeld, het landschappelijke beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
5. eventueel in de directe omgeving aanwezige bedrijven mogen niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt;
6. via een bedrijfsontwikkelingsplan toont de campinghouder de noodzaak van de uitbreiding in oppervlakte/kampeerplaatsen en eventueel de wijziging van de kampeermiddelen (bijvoorbeeld van kampeerplek naar chalet/trekkershut) aan;
7. de provincie moet vooraf hebben aangegeven met de uitbreiding in te kunnen stemmen⁹;
8. de campinghouder laat een bestemmingsplan opstellen voor het gehele campingterrein (dus het bestaande terrein en de uitbreiding). Het betreft een zogeheten 'postzegelplan'. In dat plan wordt

⁶ EHS: Ecologische Hoofdstructuur.

⁷ POG: Provinciale Ontwikkelingszone Groen

⁸ Door de gemeente worden alle verzoeken om ontheffing en bestemmingsplanwijziging minimaal aan de bovenstaande randvoorwaarden getoetst.

⁹ Ook onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening houdt de provincie een grote mate van invloed. Om te voorkomen dat veel tijd en werk wegens tegenstand van de provincie voor niets blijken te zijn, dient de provincie vroeg in het proces om haar standpunt te worden gevraagd.

minimaal opgenomen dat de uitbreiding en de eventuele wijziging van kampeermiddelen landschappelijk moet worden ingepast, en;

9. de campinghouder sluit met de gemeente een planschadeovereenkomst.

Daarnaast kan naar aanleiding van een specifieke aanvraag de noodzaak bestaan om aanvullende eisen te stellen. Daarbij moet worden gedacht aan inpassing in het landschap of extra voorzieningen om overlast voor omwonenden tegen te gaan.

Een uitbreidingsplan zal, nadat het college principemedewerking heeft toegezegd, ter advies aan de Kwaliteitscommissie worden voorgelegd. Aangezien de raad het bestemmingsplan vaststelt, neemt zij de definitieve beslissing.

2.b. Uitbreiding kamperen bij de boer

Kamperen bij de boer is in het leven geroepen om de volgende redenen:

1. om een agrarisch bedrijf een extra mogelijkheid tot het verdienen van neveninkomsten te verschaffen, zodat het bedrijf kan blijven bestaan en kan bijdragen aan de instandhouding van het landschap, en;
2. om in de behoefte van een bepaalde doelgroep (stadsmens) te voorzien, die in contact wil komen met het landleven.

Een kamperen bij de boerlocatie telt nu maximaal 15 kampeerplaatsen. Oorspronkelijk was de regeling 5 en later 10 kampeerplaatsen door het jaar en een ontheffing tot 15 kampeerplaatsen in het hoogseizoen. Kamperen bij de boer is altijd nadrukkelijk bedoeld als nevenactiviteit.

Aan uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen per locatie werkt de gemeente niet mee, omdat:

- a. bij meer dan 15 kampeerplaatsen geen sprake meer is van een nevenactiviteit. Er zijn dan meer voorzieningen noodzakelijk (denk aan toiletten, douches, etc.) en de agrariër zal een belangrijk deel van zijn tijd kwijt zijn aan het beheren van de camping;
- b. de doelgroep juist op zoek is naar mogelijkheden tot kleinschalig kamperen. Bij meer dan 15 kampeerplaatsen is al geen sprake meer van kleinschaligheid: uitgaande van een maximale bezetting per kampeerplaats van vier personen (bijvoorbeeld: vader, moeder en twee kinderen) kunnen er dan op enig moment 100 personen op het terrein aanwezig zijn. Het behoeft geen uitgebreid betoog dat dan van kleinschaligheid geen sprake meer is.¹⁰
- c. De verdere aantasting van het landschap leidt op de lange termijn tot een grotere economische schade dan het economisch gewin van de betreffende agrariër. De gemeenschap en de gasten willen blijvend genieten van de bijzondere natuurlijke omgeving van Zuid-Limburg. Aantasting van het landschap maakt de regio minder aantrekkelijk als verblijfs- en vakantie regio.

2.c. Nieuw vestiging campings en camperplaatsen

Indien een aanvraag voor een nieuw vestiging van een campingbedrijf een vernieuwend concept met een hoog kwaliteitsgehalte bevat, is de gemeente zonder meer bereid om mee te denken.

Een nieuwe aanvraag zal in ieder geval worden getoetst aan de navolgende randvoorwaarden:

1. het plan mag niet in strijd zijn met gemeentelijk en/of provinciaal beleid;
2. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen mogen niet onevenredig worden geschaad. De privacy van de aangrenzende woningen en tuinen moet voldoende gewaarborgd zijn;
3. parkeren dient altijd op het eigen (camping)terrein plaats te vinden;

¹⁰ Of die bezettingsgraad in de praktijk vaak gehaald wordt, is niet relevant. Bij het maken van de afweging in het kader van de ruimtelijke ordening moet gekeken worden naar wat maximaal mogelijk is als een bepaalde variant wordt toegelaten.

4. aan het stedenbouwkundige beeld, het landschappelijke beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
5. eventueel in de directe omgeving aanwezige bedrijven mogen niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt;
6. via een bedrijfsontwikkelingsplan toont de campinghouder de economische haalbaarheid aan: de provincie moet vooraf hebben aangegeven met de uitbreiding in te kunnen stemmen¹¹;
7. de campinghouder laat een bestemmingsplan opstellen voor het gehele campingterrein. In dat plan wordt minimaal opgenomen dat de uitbreiding en de eventuele wijziging van kampeermiddelen landschappelijk moet worden ingepast, en;
8. de campinghouder sluit met de gemeente een planschadeovereenkomst.

Daarnaast kan naar aanleiding van een specifieke aanvraag de noodzaak bestaan om aanvullende eisen te stellen. Daarbij moet worden gedacht aan inpassing in het landschap of extra voorzieningen om overlast voor omwonenden tegen te gaan.

Een aanvraag voor nieuwvestiging zal, nadat het college principemedewerking heeft toegezegd, ter advies aan de Kwaliteitscommissie worden voorgelegd. Aangezien de raad het bestemmingsplan vaststelt, neemt zij de definitieve beslissing.

De gemeente ziet geen noodzaak om ten behoeve van campers aparte plekken in te (laten) richten. Er is voldoende capaciteit op de bestaande campings.

2.d. Nieuw vestiging kamperen bij de boer

De Provincie geeft in haar richtlijnen aan dat het aantal kamperen bij de boerlocaties in de regio Heuvelland niet mag toenemen. Alleen als een locatie stopt, mag onder voorwaarden op een andere locatie in het Heuvelland een nieuwe locatie worden opgestart. In 2003 waren in de zes Heuvelland gemeenten 45 kamperen bij de boer locaties, waarvan iets meer dan de helft in de gemeente Gulpen-Wittem (23 om precies te zijn).

Zoals al gezegd, is deze specifieke vorm van verblijfsrecreatie in het leven geroepen om twee redenen:

- a. een bijdrage ter behoudt van agrarische bedrijven, zodat deze het landschap in stand kunnen houden, en;
- b. de vraag naar de mogelijkheid om op een kleinschalige voorziening te kunnen recreëren en in aanraking te komen met het agrarisch leven.

Het landschap is één van de grote trekpleisters voor het toerisme in Zuid-Limburg. Instandhouding daarvan is dus van levensbelang. Het toestaan van kamperen bij de boer kan aan de instandhouding van dat landschap bijdragen. Van de andere kant kan het kamperen bij de boer ook een aantasting van het landschap betekenen, omdat de kampeermiddelen vaak zichtbaar zijn.

Gelet op het forse aantal locaties van kamperen bij de boer in de gemeente Gulpen-Wittem en op basis van een afweging van de voor- en nadelen, past de gemeente binnen haar gemeentegrenzen de saldobenadering toe: er kan een kamperen bij de boerlocatie bijkomen, wanneer elders binnen de gemeente een kamperen bij de boerlocatie verdwijnt. In totaal zijn binnen de gemeente Gulpen-Wittem maximaal 25 kamperen bij de boerlocaties met een maximum van in totaal 375 kampeerplaatsen toegestaan. Wanneer de saldobenadering wordt toegepast, dan worden de volgende criteria gebruikt voor de nieuwe kamperen bij de boerlocatie:

1. kamperen bij de boer is uitsluitend toegestaan op nog functionerende danwel in afbouw zijnde agrarische bedrijven (minimaal 25 NGE);

¹¹ Ook onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening houdt de provincie een grote mate van invloed. Om te voorkomen dat veel tijd en werk wegens tegenstand van de provincie voor niets blijken te zijn, dient de provincie vroeg in het proces om haar standpunt te worden gevraagd.

2. het plan mag niet in strijd zijn met gemeentelijk en/of provinciaal beleid. Zo mag een locatie nooit meer dan 15 kampeerplaatsen omvatten;
3. het kampeerterrein niet is gelegen in een gebied dat aangeduid is als Natura2000-gebied of is gelegen binnen de dubbelbestemming “ Waarde-Ecologie”;
4. per kampeerplaats zijn maximaal één kampeermiddel (caravan, camper, tent) en één klein bijzettentje toegestaan;
5. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen mogen niet onevenredig worden geschaad. De privacy van de aangrenzende woningen en tuinen moet voldoende gewaarborgd zijn;
6. binnen het bestemmingsvlak in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien overeenkomstig de geldende parkeernorm;
7. sanitaire voorzieningen dienen op het agrarisch bouwperceel te worden gesitueerd;
8. aan het stedenbouwkundige beeld, landschappelijk beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
9. eventueel in de directe omgeving aanwezige bedrijven mogen niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt;
10. via een bedrijfsontwikkelingsplan toont de agrariër aan dat zijn bedrijf economisch levensvatbaar is het initiatief economisch levensvatbaar is en noodzakelijk om het agrarisch bedrijf in stand te houden;
11. de agrariër laat een inrichtingsplan opstellen voor de gehele locatie. Hieruit moet blijken dat de nieuwvestiging landschappelijk wordt ingepast;
12. de agrariër sluit met de gemeente een overeenkomst waarin:
 - i. hij zich verplicht tot instandhouding van het bij hem in beheer zijnde landschap. Daarbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld: het in stand houden van landschapselementen en zichtlijnen, het niet planten van maïs op gras-/akkerland, etc, en;
 - ii. hij zich verplicht de kamperen bij de boerfunctie te stoppen, zodra het agrarisch bedrijf wordt beëindigd, en;
 - iii. de gebruikelijke planschadeverhaalsovereenkomst.

Zodra het aantal van maximaal 25 “kamperen bij de boer” -locaties met in totaal maximaal 375 toeristische plaatsen is bereikt, mag alleen een nieuwe “kamperen bij de boer”-camping worden opgericht als een bestaande “kamperen bij de boer”-camping wordt opgeheven. Hierbij geldt als restrictie dat als de bestaande “kamperen bij de boer”-locatie wordt omgezet in een reguliere camping, voornoemde saldobenadering niet geldt. In dat geval zijn op dat moment 24 locaties “kamperen bij de boer” toegestaan. Dit punt zal jaarlijks worden geëvalueerd waarbij het aantal toegestane locaties wordt aangepast.

Voor het verlenen van ontheffing wordt de procedure zoals omschreven in artikel 44.1 van het Bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Wittem 2009 gevolgd.

2.e. Beëindigen agrarisch bedrijf = beëindigen kamperen bij de boerlocatie

Toen het instrument in het leven werd geroepen, was het uitgangspunt dat als het agrarisch bedrijf wordt beëindigd, ook het kamperen bij de boer moet worden beëindigd. De gemeente houdt om de volgende redenen aan dit standpunt vast:

1. door het wegvallen van het agrarisch bedrijf wordt een locatie feitelijk een gewone camping. Gelet op de ligging van de bestaande bedrijven is dat niet wenselijk, en;
2. door het wegvallen van het agrarisch bedrijf komt ook een einde aan de bijdrage aan de instandhouding van het landschap. Daarmee verdwijnt ook de reden om kamperen op de betreffende locatie toe te staan.

Na bedrijfsbeëindiging zal de ex-agrariër in overleg met de gemeente moeten bekijken op welke wijze de voormalige bedrijfslocatie kan worden herontwikkeld. Uitgangspunt daarbij is dat de camping verdwijnt. Het betreft hier een geldende regeling die bij de bestaande kamperen bij de boerlocaties bekend is. De regeling is ook zonder meer op hen van toepassing. Stopt een bestaand agrarisch bedrijf met een kamperen bij de boerlocatie, dan moet ook het kamperen worden beëindigd.

2.f. Kamperen buiten kampeerterreinen & kamperen bij particulieren

Kamperen buiten kampeerterreinen en op terreinen van particulieren blijft verboden, omdat:

- zowel binnen de gemeente als in de buurgemeenten in het Heuvelland voldoende kampeermogelijkheden zijn op de campings en op kamperen bij de boerlocaties, en;
- kamperen buiten kampeerterrein en bij particulieren een zeer grote kans op overlast levert voor omwonenden, wildgroei en aantasting van het landschap.

3. Eisen ten aanzien van de indeling en inrichting van het kampeerterrein

Op grond van de WOR werden aan de onderstaande onderwerpen eisen gesteld. Door intrekking van de WOR zal de gemeente nu zelf moeten bepalen of zij de betreffende onderwerpen nog wenst te regelen, hetzij in een bestemmingsplan, hetzij in de APV, of de betreffende onderwerpen over zal laten aan de ondernemers.

De WOR wordt ingetrokken, omdat de rijksoverheid de regeldruk voor het bedrijfsleven wil verminderen. Uitgangspunt voor de gemeente is dan ook dat hiervoor niet onnodig gemeentelijke regelgeving in de plaats komt. Daar komt bij dat in een bestemmingsplan alleen onderwerpen kunnen worden geregeld, die ruimtelijk relevant zijn. Tot slot kan door het niet opnieuw regelen van onderwerpen tegemoet worden gekomen aan de klacht van campinghouders dat zij met meer regels te maken krijgen dan kamperen bij de boer locaties. Voor de onderwerpen, die wel geregeld moeten blijven, geldt dat deze voor campings en kamperen bij de boerlocaties zullen gelden.

3.a. Kampeerplaats: aantal en afmeting

Voorheen was in de kampeervergunning per camping opgenomen hoeveel kampeerplaatsen deze mag hebben en welke afmeting een kampeerplek minimaal dient te hebben. Na intrekking van de WOR is de enige mogelijkheid om dit te regelen het opnemen van een bepaling in het bestemmingsplan. Ten aanzien van beide onderwerpen constateert de gemeente dat het hier een verantwoordelijkheid van de campinghouder betreft. Hij is immers verantwoordelijk voor de indeling van het terrein. De campinghouder dient bij de inrichting van het terrein rekening te houden met de regels op het gebied van de brandveiligheid. Daarnaast vraagt de markt om grotere kampeerplaatsen. De gemeente heeft dan ook geen aanleiding gezien om over deze onderwerpen een regeling in het bestemmingsplan op te nemen.

Ten aanzien van kamperen bij de boerlocaties is in het Bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Wittem 2009 wel een regeling ten aanzien van het aantal kampeerplaatsen en kampeerlocaties opgenomen. Dit om een verdere toename van het aantal kampeerplaatsen te voorkomen.

3.b. Kampeermiddel: soort en afmeting

Voorheen was in de kampeervergunning opgenomen welke soort kampeermiddelen (tent, caravan of camper) op de betreffende camping mogen worden toegelaten. Ook konden daarin bepalingen worden opgenomen over de maximale afmeting van het kampeermiddel. Ten aanzien van het laatste onderwerp constateert de gemeente dat het hier een verantwoordelijkheid van de campinghouder betreft. Hij is immers verantwoordelijk voor de indeling van het terrein. De gemeente heeft dan ook geen aanleiding gezien om over dit onderwerp een regeling in het bestemmingsplan op te nemen. Op de plankaarten en uitsnedes behorende bij het bestemmingsplan is per camping een zonering ten aanzien van de soort kampeermiddel opgenomen.

In het Bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Wittem 2009 wordt het begrip kampeermiddel alleen gedefinieerd. Verder zijn in het bestemmingsplan bouwregels opgenomen voor stacaravans en vakantiewoningen die op de tot Recreatie-Verblijfsrecreatie aangewezen gronden met daarop een camping zoals aangeduid op de plankaart, mogen worden gebouwd.

Voor de kamperen bij de boer locaties geldt dat per kampeerplaats maximaal één kampeermiddel (caravan, camper, tent) en één klein bijzettentje zijn toegestaan.

3.c Landschappelijke inpassing

Op grond van de WOR kon de gemeente eisen stellen ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de camping. Meestal werd dit in de kampeervergunning geregeld. Maar ook in het bestemmingsplan werden eisen opgenomen. Nu de WOR is afgeschaft kan alleen nog in het bestemmingsplan worden aangegeven op welke wijze een camping dient te worden ingepast.

Ter bescherming van het landschap is in de bestemmingsplanherziening een regeling opgenomen, die zoveel mogelijk aansluit bij de praktijksituatie. Deze regeling is een combinatie van de eisen die opgenomen waren in de kampeervergunning en de eisen die al in het oude bestemmingsplan stonden.

3.d. Openstelling: deels of gehele jaar

In de kampeervergunning was opgenomen of een camping het hele jaar mag open zijn of een bepaalde periode gesloten dient te zijn. In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is voor de gronden aangemerkt als camping opgenomen dat openstelling buiten de periode van 15 maart tot 1 november verboden is, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'winterkamperen' en 'stacaravans'.

Voor de kamperen bij de boerlocaties is in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is geregeld dat kamperen alleen is toegestaan tijdens het kampeerseizoen dat loopt van 15 maart tot 1 november.

3.e. Voorzieningen op de camping

De gemeente kon van de campinghouder via de WOR eisen dat de campinghouder bepaalde voorzieningen (sanitaire, speelvoorzieningen, etc.) realiseert. Deze eisen waren opgenomen in de kampeervergunning. Na het vervallen van de WOR zijn deze eisen opgenomen in het bestemmingsplan.

3.f. Brandveiligheid

De gemeente kon op grond van de WOR in de kampeervergunning voorschriften opnemen met het oog op de brandveiligheid. Het bestemmingsplan biedt die mogelijkheden niet, omdat brandveiligheidsvoorschriften amper betrekking hebben op ruimtelijk relevante zaken. Daarnaast is op 1 november 2008 voor dit onderwerp nieuw landelijke regelgeving in werking getreden, in de vorm van het zogeheten Gebruiksbesluit, brandveiligheid bouwwerken, die ook de bestaande regelgeving uit de bouwverordening zal vervangen. Deze materie wordt dus op landelijk niveau geregeld.

3.g. Kamperen buiten kampeerterreinen

Met het intrekken van de WOR komt ook het verbod om te kamperen buiten kampeerterreinen (artikel 13 lid 1 WOR) te vervallen. Indien de gemeente dit gebruik wil tegengaan, zal zij dit expliciet moeten regelen. De gemeente wenst kamperen buiten kampeerterreinen te blijven verbieden, omdat:

- in de gemeente voldoende kampeerplaatsen op campings en kamperen bij de boerlocaties beschikbaar zijn;
- ter bescherming van het landschap, en;
- ter bescherming van de verkeersveiligheid, de hygiëne en de openbare orde.

Het bestemmingsplan biedt in deze onvoldoende mogelijkheden, omdat:

- op grond van de regelingen in de huidige bestemmingsplannen kamperen buiten het kampeerterrein niet altijd strijdig gebruik oplevert, waardoor de gemeente niet handhavend kan optreden;
- ook als het wel geregeld is, kan het kamperen zodanig kortdurend zijn, dat evenmin sprake is van strijdig gebruik. Ook dan kan door de gemeente niet handhavend worden opgetreden;

- indien wel sprake is van strijdig gebruik, is de handhavingprocedure op grond van het bestemmingsplan zo langdurig dat de overtreding al weer ongedaan is gemaakt voordat handhavend kan worden opgetreden.

Opname van een algemeen verbod in de Algemene Plaatselijke Verordening biedt wel de mogelijkheid om snel tegen kamperen buiten kampeerterreinen op te treden. Dit verbod is inmiddels in de APV opgenomen. Het college kan onder voorwaarden ontheffing verlenen van het verbod (bijvoorbeeld voor kampeeractiviteiten van een scouting club).

3.h Groepskamperen

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen voor groepskamperen ter versterking van de recreatieve functie van het buitengebied. In het Bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Wittem 2009 is daartoe een aantal locaties aangewezen. De ontheffing wordt alleen verleend mits:

- groepskamperen als ondergeschikte nevenactiviteit onderdeel uitmaakt van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf of recreatief bedrijf en wordt beëindigd bij staking van dit bedrijf;

Met dien verstande dat:

1. de ontheffing niet is gelegen in een gebied dat aangeduid is als Natura2000-gebied of is gelegen binnen de dubbelbestemming "Waarde-Ecologie";
2. maximaal 100 personen op het terrein voor groepskamperen zijn toegestaan;
3. sanitaire voorzieningen binnen het bouwvlak van de (aangrenzende) bedrijfsbestemming worden opgericht;
4. kamperen alleen tijdens het kampeerseizoen is toegestaan dat loopt van 15 maart tot 1 november;
5. buiten het kampeerseizoen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
6. de kampeerplaatsen landschappelijk zijn ingepast in de omgeving;
7. in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien binnen het bestemmingsvlak van de (aangrenzende) bedrijfsbestemming overeenkomstig de geldende parkeernorm zoals bepaald in artikel 45.3 van het Bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Wittem 2009.

Voor het verlenen van ontheffing wordt de procedure zoals omschreven in artikel 44.1 van het Bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Wittem 2009 gevolgd.

4. Aanpassing bestemmingsplan & APV

Het bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Wittern, vastgesteld op 2 april 2009 en de APV 2008, 1^e herziening, behorende bij raadsbesluit van 27 mei 2010 zijn inmiddels aangepast.

De regeling met betrekking tot campings wordt geregeld onder de bestemming 'Recreatie-Verblifsrecreatie'; de regeling met betrekking tot kamperen bij de boer komt terug onder de regels voor de bestemmingen 'Agrarisch' , 'Agrarisch-Bedrijf' en ' Agrarisch met Waarden- Natuur- en Landschapswaarden'. De betreffende passages uit het bestemmingsplan zijn als bijlage 7 bij deze nota gevoegd.

Het algemeen verbod op kamperen buiten kampeerterrein is in de APV opgenomen onder de artikelen 4.7.1 en 4.7.2. Deze zijn eveneens als bijlage 8 bij deze nota gevoegd.