



# Raadsvoorstel

**Raadsnummer:** OG 064

**Steller:** Edith Lemmen

**Behandeling college:** 2 juli 2024

**Behandeling commissie:** 11 september 2024

**Ruimte, Economie & Duurzaamheid (RED)**

**Portefeuillehouder:** Wethouder Franssen

**Behandeling gemeenteraad:** 26 september 2024

## Onderwerp

## Adviesrecht gemeenteraad Ontwikkelvisie Terrassencamping Osebos

## Samenvatting

Terrassencamping Osebos heeft een ontwikkelvisie opgesteld voor een toekomstbestendige exploitatie van dit familiebedrijf voor de 4e generatie. Het versterken van de identiteit staat hierbij centraal, het gaat daarbij over:

- Versterken landschappelijke uitstraling;
- Verbeteren entreegebied en parkeren;
- Bieden van goede plaatsen voor camperaars.

Omdat de voorgestelde uitbreiding van de camping niet aansluitend aan de camping maar aan de overzijde van de weg is beoogd, is hiervoor het (binnend) adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing.

## Beslispunt(en)

### De raad van de gemeente Gulpen Witterm

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 juli 2024 inzake bovengenoemd onderwerp.

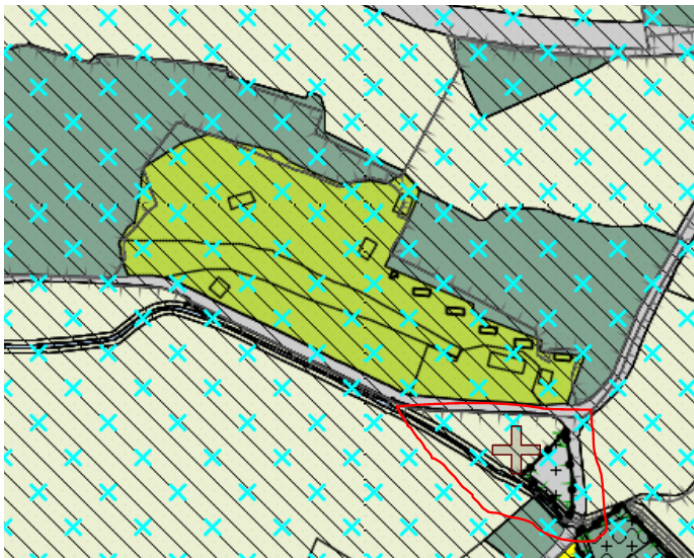
Gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de Omgevingswet besluit met overname van de motivering van het voorstel:

1. in te stemmen met voorliggend initiatiefplan voor de uitbreiding van camping Osebos op tegenoverliggend perceel (kadastraal bekend gemeente Gulpen, sectie E, nummer 442) onder de voorwaarde dat:
  - a. het totaal aantal kampeerplaatsen, bepaald op 239 plaatsen, niet toeneemt;
  - b. de kampeerplaatsen conform het huidige beleid enkel gedurende het kampeerseizoen (15 maart tot 1 november) worden gebruikt;
  - c. de landschappelijke uitstraling en kwaliteit van de camping wordt versterkt;
  - d. met het nieuwe sanitair gebouw het bebouwingspercentage van het terrein ten hoogste 3% bedraagt;
  - e. de verkeerssituatie en parkeerproblematiek in het entreegebied wordt verbeterd;

- 
- f. De Kwaliteitscommissie positief adviseert over de kwalitatieve aspecten van de 'rode' ontwikkeling en over de te leveren kwaliteitsverbetering.
  - g. Uit de benodigde toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken blijkt dat de wijziging niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal).
  - h. De overige medeoverheden die hun akkoord moeten verlenen (o.a. Provincie en Waterschap) vanuit haar verantwoordelijkheid geen bezwaren hebben tegen de wijziging van de bestemming.
2. afstand te doen van haar adviesrecht bij de aanvraag omgevingsvergunning, zolang de aanvraag niet afwijkt van het initiatiefplan en aan de hiervoor gestelde voorwaarden wordt voldaan.

## Inleiding

Om Terrassencamping Osebos ook voor de komende decennia vitaal te houden en om de mogelijkheden voor de toekomst open te houden, heeft de camping 5 jaar geleden een stuk grond aangekocht aan de andere zijde van de weg.



*Uitsnede bestemmingsplan met aankocht perceel rood omlijnd*

Met deze aankoop in het achterhoofd heeft de camping een ontwikkelvisie opgesteld voor een toekomstbestendige exploitatie van dit familiebedrijf voor de 4e generatie. Het versterken van de identiteit staat hierbij centraal, het gaat daarbij over:

- Versterken landschappelijke uitstraling;
- Verbeteren entreegebied en parkeren;
- Bieden van goede plaatsen voor campers.

Samengevat wil de camping:

- *De bestaande kampeerplaatsen in deelgebied 0, 1 en 2 verruimen en landschappelijker inpassen;*  
De camping ligt tegen de heuvel met op veel plekken een geweldig uitzicht. Buiten het mooie uitzicht is de camping erg basic en blinkt het in zijn landschappelijke beleving niet uit. Door meer inpassing van groen en gebruik van meer natuurlijke materialen bij de overgangen tussen de verschillende niveaus en bij o.a. de speelplekken wordt de landschappelijke kwaliteit verstrekt.  
Ook worden de kampeerplaatsen in deze deelgebieden verruimd en wordt er afgeschaald met in totaal 28 plaatsen.
- *De uitstraling en routing ter plaatse van de entree verbeteren;*  
In het entreegebied komen nu een aantal onderdelen samen: verkeer, parkeren (dagrecreant), ontvangst en horeca. Deze elementen versterken elkaar niet. Door deze functies anders te

ordenen kunnen deze onderdelen meer in hun kracht worden gezet.

- *De verkeer- en parkeersituatie verbeteren.*  
Het verkeer doet afbreuk aan de beleving ter plaatse van de horeca. En bij piekmomenten veroorzaken vertrekkende en aankomende campinggasten voor opstopping op de doorgaande weg. Door wijziging van de routing wordt de doorstroming verbeterd.  
Op het uitbreidingsperceel (deelgebied 3A) worden tevens 27 parkeerplaatsen gerealiseerd, die mede gebruikt kunnen worden door niet-campinggasten en dagrecreanten. Hiermee kan ingespeeld worden op de parkeerproblematiek die in Euverem heerst.
- *Het agrarisch bestemde deel van deelgebied 3 inrichten en specifiek geschikt maken voor campers;*  
Dit betreft het 5 jaar geleden aangekochte uitbreidingsperceel. Vanuit de markt is er een grote vraag naar (geschikte) plekken specifiek voor (grote) campers. De camperaar is een recreant die voor een kort verblijf gaat. Logistiek wil je deze gast een plek bieden die voor hem prettig is en die tegelijk de lang blijvende gast niet stoort. Met eenvoudige faciliteiten, een verharde plek mooi in het groen ingebed, flexibele aankomst en vertrektijden, kan je deze gast goed bedienen, inspelen op de marktvrage en het campingaanbod verbreden en de seizoenen verlengen.  
De visie voorziet in het toevoegen van 17 camperplaatsen in deelgebied 3A. Deze komen uit de 28 plaatsen die vrijgekomen uit de afgeschaalde deelgebieden 0, 1 en 2. Het plan voorziet in totaal in het afschalen van 11 campingplaatsen.
- *Een nieuw sanitair gebouw toevoegen in deelgebied 2.*  
Deze plekken liggen het verst van een sanitair gebouw af, het nieuwe sanitair gebouw wordt toegevoegd voor deze plekken én de camperplekken aan de overzijde van de straat.

Voor de uitgebreide ontwikkelvisie zie bijlage.

#### Beoogd effect

- Een kwaliteitsverbetering van camping Osebos zoals die wordt voorgestaan in de toeristische visie van Gulpen-Witterm.
- Het creëren van meer onderscheidende waarde door de verschillende doelgroepen goed te faciliteren en te werken aan een unieke beleving passend bij het gebied.

## Argumenten

- 1.1 Het initiatiefplan past binnen de Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Witterm, Vaals en Valkenburg aan de Geul.*  
Omdat daarin aangegeven is dat de nadruk meer dient te liggen op kwaliteitsverbetering dan op alleen kwantitatieve uitbreiding van het toeristisch product. Voor de verblijfsrecreatie is het beleid vooral gericht op kwaliteitsverbetering, seizoensverlenging en – spreiding en het beter aansluiten op de marktvraag. Het initiatief past binnen deze uitgangspunten; het aantal kampeerplaatsen wordt afgeschaald, de kwaliteit van de camping zelf en het landschap wordt verbeterd en er wordt met de camperplaatsen aangesloten op de marktvraag.
- 1.2 Het initiatiefplan past binnen het toeristische visie van de gemeente en de regionale visie vrijetijdseconomie.*  
De camping speelt momenteel vooral in op de wensen van de rust- en verbindingszoeker. Met het toevoegen van meer kwaliteit aan de camping zal een bredere doelgroep aangesproken kunnen worden. Een doelgroep die enerzijds gericht is op het verkennen van de omgeving en tegelijkertijd ook hecht aan comfort en faciliteiten op de camping. Er is sprake van een kwaliteitsimpuls gedreven vanuit trends / ontwikkelingen uit de markt en behoeftes van de recreant/toerist.
- 1.3 Het is mooi dat dit familiebedrijf zich wil blijven ontwikkelen en een 4e generatie klaar staat om in het bedrijf te stappen.*  
Waarbij men zich wil door ontwikkelen als camping en geen medewerking vraagt om de overstap te maken naar een vakantiepark.
- 1.4 Veel van de plannen in het visiedocument zijn gewoon passend binnen het bestemmingsplan.*  
Zo mag men binnen de bestemming de kampeerplaatsen verruimen, deze groen inpassen, wegen/paden verleggen en een sanitair gebouw toevoegen toegestaan mist het bebouwingspercentage ten hoogste 3% bedraagt.
- 1.5 Het aantal kampeerplaatsen op de camping wordt afgeschaald.*  
In het kampeerbeleid van Gulpen-Witterm is een maximum aantal van 1685 kampeerplaatsen opgenomen, voor Osebos is dit aantal vastgesteld op 239. Dit maximaal aantal van 1685 plaatsen is vergeven, om deze reden is het niet mogelijk om uit te breiden in het aantal plaatsen. Met dit voorstel schaal Osebos op de bestaande camping af met 28 plaatsen. Hiervan worden er 16-17 opnieuw ingezet als camperplaats op het uitbreidingsperceel. Het totaal aantal parkeerplaatsen neemt derhalve met 11 plaatsen af.
- 1.6 De landschappelijke waarden op de bestaande camping worden verbeterd.*  
De camping is in verschillende niveaus (terrassen) tegen de heuvel opgebouwd. Buiten het mooie uitzicht is de camping vrij basic en blinkt het in zijn landschappelijke beleving niet uit. Door

het aantal plekken af te schalen (28 stuks) komt er meer ruimte voor de inpassing van groen. Door gebruik van meer natuurlijke materialen bij de overgangen tussen de verschillende niveaus en bij o.a. de speelplekken wordt de landschappelijke kwaliteit verstrekt..

*1.7 Dat kampeerplaatsen enkel gebruikt mogen worden tijdens het kampeerseizoen is onderdeel van het bestaande kampeerbeleid.*  
Of we in Gulpen-Witterm daar een ander beleid in gaan hanteren en onder welke voorwaarden is onderdeel van besluitvorming die niet op deze individuele casus genomen moet worden, maar die aan de orde komt als het kampeerbeleid in zijn geheel aan de raad wordt voorgelegd.

*1.8 De landschappelijke waarden op het uitbreidingsperceel worden verbeterd.*  
Het perceel lijkt een grasveld omzoomd door een haag, maar planologisch is de helft bestemd voor verkeer en kan zonder verdere vergunning worden verhard en in gebruik genomen als parkeerplaats. In het voorgestelde initiatief wordt ook verharding toegevoegd maar op een locatie die nu een agrarische bestemming heeft. Om deze reden moet er volgens het gemeentelijk kwaliteitsmenu kwaliteit verbeterende maatregelen worden genomen in de vorm van 5x nieuw groen voor de nieuwe verharde en bebouwd oppervlakken.

*1.9 Het realiseren van parkeerplaats biedt uitkomst voor de parkeerdruk in Euverem.*  
Het weiland fungeerde ten tijden van het daar eerder gelegen attractiepark Foreldorado ook al als (overloop) parkeerplaats. En de een deel van het perceel is bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Landgoed Euverem' ook reeds ten behoeve van verkeersdoeleinden bestemd.  
Door dagrecreanten een parkeerplaats te bieden wordt een alternatief geboden voor het wild parkeren in de berm.

*1.10 Door de herstructurering van het entreegebied wordt de doorstroming verbeterd, waardoor er bij piekmomenten een verbetering van de verkeerssituatie wordt gerealiseerd.*  
In de bestaande situaties staan de auto's met caravans en parkeermiddelen soms tot halverwege de Slenakerweg. Bij de huidige entree belemmeren vertrekkende en aankomende gasten, gasten met of zonder reservering elkaar vaak de doorgang en is er haast geen mogelijkheid op het terrein om te draaien. Door het parkeren aan de overzijde te situeren en een 'rotonde' te introduceren wordt een betere doorstroming mogelijk gemaakt.

*1.11 In het ambtelijk vooroverleg zijn geen zaken naar voren gekomen die maken dat er een negatief advies ten aanzien van de ontwikkeling moet worden gegeven.*  
Intern zijn de plannen door de diverse adviseurs op het gebied van o.a. verkeer, water, milieu, landschap ect. naar ) beoordeeld

en zijn in overleg wijzigingen aan het plan doorgevoerd. Het nu voorliggend plan kan onder voorbehoud van een aantal nog uit te voeren onderzoeken en uitwerkingen op een positief oordeel vanuit de diverse vakgebieden rekenen. Het initiatief is tevens ambtelijk met Provincie en Waterschap besproken, deze hebben een aantal aandachtspunten meegegeven die in de verdere doorwerking nader moeten worden onderzocht.

*2.1 De gemeenteraad heeft in de voorbereidingen op de omgevingswet besloten dat men gebruik wil maken van zijn adviesrecht bij het realiseren van nieuwe kampeerlocaties.*

Er bestaat enige onduidelijkheid of onderhavig initiatief beschouwd moet worden als een nieuwe kampeerlocatie, omdat camping Osebos een bestaande camping is.

In de planregels van de geldende agrarische bestemming staat voor het college een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het vergroting campings en kamperen op de boerderij, ter versterking van de recreatieve functie van het buitengebied. De ontheffing wordt alleen verleend, mits:

- de uitbreiding noodzakelijk is in het kader van een kwaliteitsverbetering;
- de vergroting voor kamperen uitsluitend plaatsvindt aansluitend aan het bestaande kampeerterrein;

Omdat bij dit initiatief de uitbreiding niet aansluitend aan het bestaande kampeerterrein plaatsvindt, maar er een weg tussen ligt, kan er geen gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid die de gemeenteraad het college heeft gegeven bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ambtelijk gaan we er dan ook vanuit dat dit gezien moet worden als een nieuwe kampeerlocatie en dat dus de gemeenteraad het college (bindend) advies wil geven over de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan.

*2.2 Initiatiefnemer heeft conform de vastgestelde notitie 'Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie' geparticipeerd met hun omwonenden.*

Op maandag 27mei 2024 heeft een informatieavond zijn de omwonenden uitgenodigd voor een informatieavond op de camping over de visie van de camping voor de toekomst. Zie verslag in de bijlage.

*2.3 De gemeenteraad wordt met dit voorstel eerder in positie gesteld om er al iets van te vinden dan strikt noodzakelijk zou moeten.*

Enerzijds om de raad in positie te brengen om in een zo vroeg mogelijk stadium iets te vinden van het initiatief, anderzijds om in een zo vroeg stadium helderheid te kunnen scheppen richting initiatiefnemer en belanghebbenden. Door de raad nu al om een opvatting te vragen, zou het dubbelop zijn als dit later in het proces, als er een aanvraag omgevingsvergunning ligt, nog een keer moet



	<p>gebeuren. Bovendien zou dit het vervolgproces voor initiatiefnemer en belanghebbenden alleen maar vertragend, kostenverhogend en onzekerder maken.</p>
<p><b>Kanttekeningen</b></p>	<p><i>1.1 Uit de verdere onderzoeken moet blijken of het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;</i> Er moeten in dit kader nog tal van onderzoeken worden uitgevoerd waaruit kan blijken dat het plan niet haalbaar is of welke maatregelen/voorwaarden nodig zijn om het plan te vergunnen.</p> <p><i>1.2 De uitbreiding van de kampeerplaatsen brengt mogelijk beperkingen met zich mee voor de aangrenzende agrarisch percelen.</i> Voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen / gewas beschermende middelen moet vanaf de agrarische bestemmingen tot gevoelige bestemmingen in beginsel een afstand van 50m in acht worden gehouden. Een camping is volgens jurisprudentie een gevoelige bestemming. Uit nader uit te voeren onderzoek moet blijken of er in deze sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties, dan wel moeten privaatrechtelijk door initiatiefnemer afspraken met de betreffende agrariër worden gemaakt om het gebruik van bestrijdingsmiddelen te beperken. Hierbij moet worden opgemerkt dat ook de bestaande camping deels op minder dan 50m van het agrarisch perceel is gelegen.</p> <p><i>1.3 Als uw raad dit niet als een nieuwe kampeerlocatie beschouwd dan zou de gemeenteraad kunnen afzien van het geven van advies aan het college.</i> Zie argument 2.1</p>
<p><b>Kosten en dekking</b></p>	<p>Het plan wordt voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd. Daarnaast wordt een exploitatie- en nadeelcompensatie overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten inhoudende dat alle bouw- en exploitatiekosten die met het plan gemoeid zijn alsmede eventuele nadeelcompensatie kosten voor rekening van initiatiefnemer komen. De gemeente draagt geen financieel risico. Voor het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning worden legeskosten bij initiatiefnemer in rekening gebracht.</p>
<p><b>Uitvoering en communicatie</b></p>	<p>Initiatiefnemer ontvangt een eindbrief met het raadsbesluit en de ambtelijke adviezen/aandachtspunten ten aanzien van het plan.</p> <p>Initiatiefnemer gaat het plan nu verder concreet uitwerken en de benodigde onderzoeken in gang zetten.</p>



In dit traject wordt wederom Provincie en het Waterschap betrokken en wordt advies gevraagd van de gemeentelijke adviescommissie Mergelland t.a.v. de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.

In de loop van 2025 verwacht initiatiefnemer de aanvraag omgevingsvergunning te kunnen indienen, deze wordt dan op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

**Bijlage(n)**

Onderwerp	Poststuknummer	Zaakdossier
Raadsbesluit	G.24.03208	Z2023-00000095
Ontwikkelvisie Terrassencamping Osebos	D2024-00001065	Z2023-00000095
Participatieverslag	D2024-00003525	Z2023-00000095
Concept Eindbrief initiatiefplan	D2024-00003113	Z2023-00000095