



Raadsvoorstel

Raadsnummer: OG/049

Steller: E. Lemmen

Portefeuillehouder: Wethouder Franssen

Behandeling college: 19 maart 2024

Behandeling commissie: 9 april 2024

Behandeling gemeenteraad: 25 april 2024

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Terzieterweg 17 Epen'

Samenvatting

Op 7 november 2023 heeft het college ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan "Terzieterweg 17 Epen". Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van kampeerplaatsen geschikt voor campers en het herbegrenzen van de bestaande camping conform de her begrenzingsovereenkomst met provincie Limburg van de Goudgroene Natuurzone naar de Blauwgroene mantel.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Terzieterweg 17 Epen' en de daarop betrekking hebbende stukken hebben vanaf 18 november 2023 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijzen ingediend.

Er is één zienswijze ontvangen, die deels aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan 'Terzieterweg 17 Epen' en de daarbij horende regels, verbeelding en bijlagen gewijzigd vast te stellen.

Beslispunt(en)

Met overname van de motivering van het voorstel en de daarbij behorende nota van zienswijze:

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren.
2. De ingediende zienswijze voor punt 2, 4, 6, 8 en 11 gegrond te verklaren.
3. In te stemmen met de inhoudelijke beantwoording van de ingediende zienswijze;
4. In te stemmen met de wijzigingen n.a.v. van de zienswijze ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan 'Terzieterweg 17 Epen'.
5. Het bestemmingsplan Terzieterweg 17 Epen' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.BPTerzieterweg17-VG01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde verbeelding, regels en toelichting conform artikel 3.8 Wet Ruimtelijke Ordening gewijzigd vast te stellen met inbegrip van de verwerking van de voorgestelde wijzigingen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Inleiding

Het familiebedrijf op de locatie Terzieterweg 17 te Epen was van een oorsprong een Agrarisch bedrijf met al van voor 2009 15 'kamperen bij de boer plaatsen'. In 2009 is ontheffing verleend voor de doorontwikkeling naar een landschapscamping met 48 plaatsen. Daarnaast is een gedeelte van de camping gelegen op Belgisch grondgebied, op dit deel zijn ook nog 27 kampeerplaatsen, dit deel wordt in onderhavig bestemmingsplan buiten beschouwing gelaten.

Ontwikkeling camper-
plaatsen op AW-NL
bestemming nabij
entree.

Herbegrenzing
Goudgroen zone naar
groen blauwe mantel

Belgisch grondgebied



Om naar de toekomst toe een vooruitstrevend en vernieuwend aanbod te kunnen bieden, wil initiatiefnemer de volgende stap in de ontwikkeling te nemen en kampeerplaatsen geschikt voor campers realiseren op een relatief vlak gedeelte van de camping nabij de entree dat nu de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur en landschapswaarden' heeft.

Tevens dient de bestemmingsgrens van de camping in overeenstemming te worden gebracht met de feitelijke situatie. Hiervoor is reeds een herbegrenzingsovereenkomst met de provincie Limburg gesloten. Deze overeenkomst was ten tijden van de vaststelling van het nu vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 nog net niet afgerond, waardoor deze herbegrenzing destijds niet is meegenomen.

Tot slot wordt in het voorliggende bestemmingsplan het aantal kampeerplaatsen op Nederlands grondgebied vastgelegd op 50 plaatsen (inclusief de 7 camperplaatsen) met een daarbij behorend landschappelijk inpassingsplan.

Beoogd effect

Realiseren van een toekomstbestendig vooruitstrevend en vernieuwend aanbod met in achtname van de waarde en gevoeligheid van het gebied.

Argumenten

- 1.1 De zienswijzen zijn binnen de ter inzage termijn ingediend.*
Deze termijn liep van 18 november 2023 tot en met 29 december 2023.
- 2.1 De zienswijzen heeft betrekking op de Provinciale belangen.*
Daarmee mag Provincie aangeven hier iets van vinden en moet dit meegenomen worden bij de vaststelling van het plan. Zo niet zal provincie in beroep gaan tegen het plan.
- 3.1 De beantwoording van de zienswijzen zijn ambtelijk met Provincie overlegd.*
Deze hebben aangegeven dat de aanpassingen tegemoet komen aan de door hen ingediende zienswijze.
- 4.1 De aanpassingen / wijzigingen m.b.t. het plan zijn ambtelijk met Provincie overlegd.*
Deze hebben aangegeven dat de aanpassingen tegemoet komen aan de door hen ingediende zienswijze.

Herbegrenzing

- 5.1 Met de herbegrenzing wordt aangesloten bij de zonering van de provinciale omgevingsvisie.*
Initiatiefnemer heeft indertijd Landgoed de Bennet aangelegd/opgericht en heeft daartoe een herbegrenzingsovereenkomst met Provincie afgesloten over de grens van de goudgroene natuurzone. Dit heeft zich net gekruist met de vaststelling van ons bestemmingsplan Buitengebied waardoor daarin nog de oude grens is opgenomen.
- 5.2 De camping is al sinds 2010 conform deze begrenzing aangelegd en in gebruik.*
De gemeente heeft dit strijdig gebruik met het bestemmingsplan stilzwijgend gedoogd.
- 5.3 De voorgestelde contour van de camping valt geheel binnen de groen blauwe mantel van het POVI..*



Oude planologische situatie in POL met aanduiding herbegrenzing



Beeoogde planologische situatie in POVI met aanduiding herbegrenzing

5.4 Het bestemmingsplan voorziet op dit onderdeel op het vastleggen van de feitelijke situatie van Landschapscamping Alleleijn.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de feitelijke situatie van landschapscamping Alleleijn planologisch-juridisch geregeld door het plangebied van de camping op grondgebied van de gemeente Gulpen-Witterm positief te bestemmen.

Uitbreiding van 48 naar 50 plaatsen

5.5 De camping is vanaf 2010 aangelegd en in gebruik met 50 kampeerplaatsen.

De gemeente heeft dit strijdig gebruik t.a.v. de verleende ontheffing stilzwijgend gedoogd.

5.6 In het overzicht van de aantallen kampeerplaatsen behorende bij het kampeerbeleid staan voor de camping 50 plaatsen vermeld.

Bij het vaststellen van de aanvullende nota kampeerbeleid op 6 oktober 2011 heeft de gemeenteraad per amendement een plafond van 1685 vastgesteld voor het totaal aantal kampeerplaatsen in Gulpen-Witterm. Daartoe is destijds een inventarisatie gemaakt van een bestaande aantal aanwezige kampeerplaatsen op de campings en kamperen bij de Boer locaties. Dit aantal van 1685 kampeerplaatsen geldt sindsdien als plafond. In het hiertoe ambtelijk opgestelde overzicht van het aantal plaatsen per camping staat voor Landschapscamping Alleleijn 50 plaatsen vermeld. Dit is het aantal kampeerplaatsen wat de gemeente sindsdien voor deze camping hanteert.

Kortom is bij vaststelling van de aanvullende nota kampeerbeleid al uitgegaan van 50 kampeerplaatsen voor Landschapscamping Alleleijn, derhalve is er t.o.v. dit beleid geen sprake van uitbreiding maar blijft het aantal plaatsen gelijk.



Ligging bestaande kampeerplekken

5.7 Het bestemmingsplan voorziet op dit onderdeel op het vastleggen van de feitelijke situatie van Landschapscamping Alleleijn.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de feitelijke situatie van landschapscamping Alleleijn planologisch-juridisch geregeld door de 50 kampeerplaatsen op grondgebied van de gemeente Gulpen-Witterm positief te bestemmen.

Camperplaatsen

5.8 De camperplaatsen liggen binnen de reeds door hagen omzoomde contour van de camping.

De aanleg van deze hagen is niet strijdig met de AW-NL bestemming. Maar ook de entree van de camping ligt al sinds 2017 op deze AW-NL bestemming. De gemeente heeft de aanleg van de entree en het gebruik ervan stilzwijgend gedoogd.

5.9 Op het gebied van kamperen is de vraag naar camperplekken enorm groeiende.

De initiatiefnemers willen hierop inspelen door een aantal plaatsen geschikt voor campers aan te bieden, niet op een betonnen ondergrond of op een parkeerplek, maar op semiverhard gras zodat het gevoel van "in het weiland" staan gehandhaafd blijft.

5.10 Het reliëf binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' maakt het onmogelijk om binnen de bestaande camping plaatsen geschikt voor campers te realiseren.

Het terrein bij de entree van de landschapscamping betreft een redelijk vlak deel van het terrein en is uitermate geschikt om een aantal plaatsen realiseren.

5.11 Het totaal aantal kampeerplaatsen wordt niet uitgebreid tov de bestaande situatie.

Het realiseren van de camperplaatsen is beoogd zonder uitbreiding van het aantal kampeerplekken: feitelijk is sprake van een herschikking van het aantal kampeerplekken.

Algemeen

5.12 De kwaliteitscommissie heeft positief advies afgegeven op de landschappelijke inpassing.

Op 27 oktober 2023 is de Kwaliteitscommissie op locatie geweest om advies uit te brengen over de landschappelijke inpassing van het plan. De commissie heeft positief geadviseerd over het plan met in achtneming van de gemaakte opmerkingen / aanbevelingen. Initiatiefnemer heeft deze aanbevelingen verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

5.13 Het plan voorziet in een landschappelijke inpassing waarmee een verdere vergroening en kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd.

Dit inpassingsplan is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Naast de goede landschappelijke inpassing van de locatie en een kwaliteitsverbetering ter plekke wordt tevens een landschappelijke 'plus' beoogd voor de camping. Dit zijn een aantal aanvullende maatregelen als extra kwaliteitsverbetering zoals de aanplant van 10 extra bomen en 84m¹ haag.

5.14 De camping is passend binnen het cittaslow gedachtengoed

De verbondenheid met het kwalitatief hoogwaardige landschap is groot en komt uitdrukkelijk naar voren in de robuuste landschappelijke inpassing en extra kwaliteitsverbeterende maatregelen. De initiatiefnemers zijn zich bewust van hun positie als veelal eerste aanspreekpunt voor recreanten en dragen het Cittaslow-gedachtengoed graag uit. Zo zijn er bijvoorbeeld samenwerkingsverbanden met de lokale bakker en een fietsverhuur bedrijf waardoor gasten worden gestimuleerd zoveel mogelijk de fiets te pakken in plaats van de auto om lokale horeca of middenstand te bereiken. De initiatiefnemers zetten tevens belangrijke stappen op het vlak van duurzaamheid. Zo zijn geschikte daken voorzien van zonnepanelen en is Landschapscamping Alleleijn inmiddels energieneutraal

6.1 Het verhaal van kosten over de in het plan begrepen kosten is anderszins verzekerd.

De gemeente heeft een planschade en exploitatieovereenkomst met initiatiefnemer gesloten, inhoudende dat al deze kosten voor rekening van initiatiefnemer zijn.

Kanttekeningen

1 t/m 3 Ten aanzien van deze beslispunten zijn geen kanttekeningen geplaatst.

4.1 Provincie kan beroep aantekenen tegen het vastgestelde plan.

Er heeft naar aanleiding van de ingediende zienswijze ambtelijk overleg plaats gevonden. Provincie heeft aangegeven dat met kan instemmen met de gemeentelijke reactie op de zienswijze en de voorgestelde wijzigingen.

5.1 In de Aanvullende Nota Kampeerbeleid 2011 is bepaald dat in Terziet geen sprake mag zijn van uitbreiding van kampeerplaatsen.

Destijds waren feitelijk al 50 kampeerplekken op Nederlands grondgebied in gebruik. Van een uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen zoals bedoeld in de Aanvullende Nota Kampeerbeleid 2011 is dan ook geen sprake.

5.2 Het aantal plaatsen per camping is niet vastgelegd in de bestemmingsplannen.

Bij campings is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied (2009) ervoor gekozen om de camping als locatie vast te leggen en niet op het aantal kampeerplaatsen. Pas bij het door de gemeenteraad op 6 oktober 2011 aangenomen amendement bij het raadsbesluit over het vaststellen van de aanvullende nota kampeerbeleid is er een plafond van 1685 kampeerplaatsen vastgesteld. De inventarisatie, die aan dit aantal ter grondslag heeft gelegen is sindsdien leidend voor het aantal plaatsen per camping. Dit is het overzicht dat de gemeente hanteert bij bepaling van de aantallen.

5.3 De uitbreiding van de bestemming Verblijfsrecreatie valt onder het GKM menu.

Omdat het een ontwikkeling in het buitengebied betreft is het gemeentelijk kwaliteitsmenu (gkm) van toepassing. Om deze reden is het plan voorgelegd aan de kwaliteitscommissie. Deze zijn op 27 oktober 2023 op locatie geweest en hebben een positief advies afgegeven op de landschappelijke inpassing.

5.4 Er is een discrepantie tussen de toeristische visie en het vigerende gemeentelijke kampeerbeleid.

Het vigerend kampeerbeleid kent een stop in ontwikkelingsmogelijkheden. De later vastgestelde visie roept op tot vernieuwing en innovatie.

De doorlopen "Pilot kampeerbeleid Terziet" heeft nog niet geleid tot een aanpassing van het kampeerbeleid. Maar er is wel een advies aan de ondernemers geformuleerd om tot innovatie en vernieuwing te komen binnen het bestaande concept en te kiezen voor verdergaande kwaliteit boven kwantiteit. En zich daarbij te richten op de gast die binnen het gebied past; een rustzoeker die oog heeft voor de natuur en daar respectvol mee omgaat.

De plannen van de landschapscamping spelen hierop in.

6.1 Er is geen kanttekening bij dit beslispunt.

Kosten en dekking

Het plan wordt voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd. Daarnaast is een exploitatie- en planschadeovereenkomst met initiatiefnemer afgesloten inhoudende dat alle bouw- en exploitatiekosten die met het plan gemoeid zijn alsmede eventuele planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer komen. De gemeente draagt geen financieel risico. Voor het behandelen van het bestemmingsplan worden legeskosten bij initiatiefnemer in rekening gebracht.

Uitvoering en communicatie

Procedure:

Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) ter inzage is gelegd, moet u raad dit plan volgens het overgangsrecht van de Ow nog onder de oude wetgeving (Wro) vaststellen.

De wijze waarop bestemmingsplannen moeten worden bekendgemaakt is wettelijk voorgeschreven. Het bestemmingsplan wordt na de vaststelling wederom voor zes weken ter inzage gelegd. Tegen het raadsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Raad van Staten. Op basis van het inwerking getreden bestemmingsplan kan vervolgens een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Publicatie:

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Via Gulpen-Witterm en het Gemeentebblad.. Het bestemmingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn via onze website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast zullen de initiatiefnemer en de indieners van zienswijzen een afschrift van het raadsbesluit ontvangen.

Bijlage(n)

Onderwerp	Poststuknummer en zaakdossier
Raadsbesluit OG/049	G.24.00123
Geanonimiseerde Zienswijze	I.23.01317
Nota van Zienswijze	G.24.00115
Ontwerp Bestemmingsplan Terzieterweg 17 Epen - Regels	B.23.05477
Ontwerp Bestemmingsplan Terzieterweg 17 Epen - Toelichting	B.23.05478
Ontwerp Bestemmingsplan Terzieterweg 17 Epen - Verbeelding	B.23.05479
Ontwerp Bestemmingsplan Terzieterweg 17 Epen – bijlage 1 bij de regels - Gemengd	B.23.05480

Vrijkomende Agrarische Bebouwing	
Ontwerp Bestemmingsplan Terzieterweg 17 Epen – bijlage 1 bij de regels - Landschappelijk inrichtingsplan	B.23.05481
Ontwerp Bestemmingsplan Terzieterweg 17 Epen – bijlage 2 bij de toelichting – Landschappelijk inrichtingsplan	B.23.05481
Ontwerp Bestemmingsplan Terzieterweg 17 Epen – bijlage 2 bij de toelichting – advies kwaliteitscommissie	B.23.05475
Ontwerp Bestemmingsplan Terzieterweg 17 Epen – bijlage 3 bij de toelichting – stikstof onderzoek	B.23.05476
Concept vast te stellen bestemmingsplan 'Terzieterweg 17 Epen'	B.24.00946 t/m B.24.00954
Grondexploitatieovereenkomst ter effectuering van het LKM	G.23.03061
Exploitatieovereenkomst / Planschadeovereenkomst	G.23.03059