

ADVIES AAN GEMEENTERAAD

Zaak	0965166043/172180
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Afdeling	Dienstverlening
Datum besluit college B&W	6 februari 2024
Portefeuillehouder	W.J.H. Schleijpen
Financiële consequenties	N.v.t.

ONDERWERP Vaststellen bestemmingsplan Molsberg 83-85 te Simpelveld.

BESLISPUNT

1. Het bestemmingsplan Molsberg 83-85 te Simpelveld (NL.IMRO.0965.BPmolsberg83en85-VG01) ongewijzigd vastgesteld.

OVERLEG GEVOERD MET (ADVIES INGEWONNEN BIJ)

Provincie Limburg, Regio Parkstad.

SAMENVATTING

Initiatiefnemer is voornemens een kampeerterrein van 60 plekken te vestigen op de locatie Molsberg 83-85 te Simpelveld. De camping voegt zich bij het agrarisch bedrijf dat voorlopig in ongewijzigde vorm wordt voortgezet. Van deze 60 plekken zijn er 10 plekken specifiek bedoeld voor campers. Het betreft een seizoenscamping, die geopend zal zijn tussen 15 maart en 1 november. Ten behoeve van de ontwikkeling heeft de gemeente een marktanalyse verblijfsrecreatie opgesteld, op basis waarvan geconcludeerd is dat het concept voorziet in voldoende marktbehoefte. De ontwikkeling wordt planologisch vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan.

INLEIDING

De familie Engelen voert een gemengd agrarisch bedrijf (melkkoeien en akkerbouw) en heeft het voornemen geuit de bedrijfsvoering te willen aanvullen met een volwaardige seizoenscamping met maximaal 60 kampeerplekken, die door de zoon zal worden geleid. Inmiddels ligt een bestemmingsplan, opgesteld door en voor rekening van initiatiefnemer, ter besluitvorming voor.

WET- EN REGELGEVING

Het bestemmingsplan Buitengebied laat de ontwikkeling niet rechtstreeks toe. Een wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

STRATEGISCHE VISIE / BELEIDSPROGRAMMA

In de strategische visie 2013-2023 wordt benoemd dat de gemeente belang hecht aan de ontwikkeling van initiatieven die recreatie en toerisme binnen de gemeente bevorderen. Het is gewenst het aanbod zowel in kwantitatief opzicht maar met name ook in kwalitatief opzicht te versterken. Specifiek is genoemd om de mogelijkheden te onderzoeken om te komen tot een nieuwe camping, welke vorm van verblijfsaanbod in de gemeente geheel ontbreekt.

RELATIE MET BESTAAND BELEID / EERDERE VOORSTELLEN

In de collegevergadering van 4 februari 2020 is onder voorwaarden principe-medewerking toegezegd aan de ontwikkeling.

OVERWEGINGEN

Het plan voor een seizoensgebonden kampeervoorziening op de locatie Molsberg 83 en 85 te Simpelveld, zoals dat nu voorligt, heeft de volgende relevante ruimtelijke kenmerken:

- 60 seizoensgebonden kampeerplekken met eigen parkeerplaats, waarvan maximaal 10 worden ingericht als camperplaatsen.
- Inpandige spelaccommodatie.
- Nieuwbouw sanitair gebouw.
- Binnen de bestaande bebouwing realisatie van twee vakantiewoningen,
- Aanleg van een ondergeschikt horecaterras ten behoeve van eigen campinggasten;
- Aanleg van een parkeerterrein voor 30 auto's bij de entree aan de oostzijde;
- Aanleg van een nieuwe voerplaat.
- Nieuwbouw van een stal/loods (540 m2) aan de zuidzijde;
- Sloop van de bestaande ruwvoeropslag aan de westzijde en een jongveeststal aan de noordzijde, totaal groot ca. 1.350 m2
- Handhaving van de twee bedrijfswoningen en de overige bestaande stallen voor de huisvesting van vee (koeien) en de stalling van machines en werktuigen.
- Inrichting buitenspeelvoorziening
- Landschappelijke inpassing van het kampeerterrein in een robuuste groenstructuur van hagen, bomen en struiken.

De ontwikkeling wordt de komende jaren gefaseerd uitgevoerd. De prioriteit ligt bij de inrichting van de kampeerplekken van de camping met bijbehorende infrastructuur. De nieuwe stal wordt bijvoorbeeld pas later gebouwd.

In voorliggend bestemmingsplan wordt het bouwvlak voor agrarische ontwikkelingen ten opzichte van de bestaande situatie aanzienlijk verkleind en worden agrarische gronden aangewezen voor de aanleg van een kampeerterrein.

Binnen de al jaren zo goed als verzadigde markt voor kampeerlocaties in Zuid Limburg geldt op grond van provinciaal beleid dat enkel nog bij uitzondering ruimte bestaat voor kwalitatieve initiatieven, als deze voorzien in een duurzaam en vernieuwend concept. Omdat in eerste instantie uit préadvies van de regionale werkgroep VTE (vrijtijdseconomie) en de Provincie bleek dat zij (te) weinig marktbehoefte voorzagen voor dit initiatief, dreigde het plan vroegtijdig te stranden. De gemeente heeft vervolgens door Bureau Leisure Brains de marktanalyse van ZKA uit 2012 laten actualiseren. Het onderzoek richtte zich niet alleen op kampeerterreinen maar op het hele scala aan vormen van verblijfsrecreatief aanbod.

De conclusie van deze actualisatie luidde dat op het gebied van kamperen in Parkstad en de Westelijke Mijnstreek (dus aan de randen van het heuvellandschap) marktruimte is voor enkele nieuwe onderscheidende en vooral kwalitatief sterke initiatieven. Dezelfde marktruimte wordt gezien voor camperplaatsen. In onderhavig initiatief wordt dit aanbod gecombineerd (60 kampeerplekken, waarvan 10 camperplaatsen). De marktanalyse is medio 2022 vastgesteld en de bevindingen hebben de instemming van de provincie en de regio.

Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van deze analyse zijn bedrijfsconcept in samenwerking met de provincie nog aangepast om zo zijn businessmodel te verstevigen. De doelgroep die de boerderijcamping bezoekt is eigentijds, actief en is omgevingsbewust en is geïnteresseerd in educatieve elementen en een ecologische levensstijl. Met uitdagende dagprogramma's wil initiatiefnemer op deze belangstelling inspelen.

De beoordeling aan beleidsmatige kaders en wettelijke regelingen laten geen onoverkomelijke belemmeringen zien. Er wordt voldaan aan milieu- en veiligheidsregels, hemelwateropvang en er wordt voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd. De verkeersafwikkeling wordt voorzien via de Wijnstraat en de Imstenraderweg richting N281 v.v.. Adviesinstanties, zoals de genoemde werkgroep VTE, de Provincie en ketenpartners, zoals de Veiligheidsregio en Waterschap, hebben positief advies afgegeven. Met eventuele opmerkingen is in de planregels rekening gehouden.

Er is één zienswijze ontvangen, die wordt beantwoord in bijgevoegde Nota van Zienswijze.

Samenvatting afweging:

De ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een vorm van verblijfsrecreatie die in de gemeente Simpelveld volledig ontbreekt. Er is al jaren de bestuurlijke en politieke wens te komen tot een initiatief voor een kampeerterrein in de gemeente.

Het concept wordt door deskundigen gezien als voldoende vernieuwend, duurzaam en kwalitatief onderscheidend, waarvoor blijkens de geactualiseerde marktanalyse, specifiek ook vanwege de ligging aan de rand van het heuvelland, voldoende marktbehoefte bestaat.

De ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd en verantwoord landschappelijk ingepast. Voorts draagt deze bij aan de landbouwtransitie en behoud van een familiebedrijf, door in te zetten op de toevoeging van een volwaardige en bij de onderneming én ondernemer passende nevenactiviteit.

De beoordeling aan beleidsmatige kaders en wettelijke regelingen laten geen belemmeringen zien.

OPTIES

-

PERSONELE ASPECTEN

-

FINANCIËLE ASPECTEN

De gemeente Simpelveld sluit een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente.

AANBESTEDING

-

COMMUNICATIE

Van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt openbare kennisgeving gedaan.

EVALUATIE

-

VERVOLG / PLANNING

Zes weken na publicatie is het bestemmingsplan onherroepelijk.

BIJLAGEN

1. Regels - 166556
2. Toelichting - 166557
3. Verbeelding - 166558
4. Inpassingsplan -166560
5. Nota van Zienswijzen (anoniem) -172638.

BESLISPUNT

1. Het bestemmingsplan Molsberg 83-85 te Simpelveld (NL.IMRO.0965.BPmolsberg83en85-VG01) ongewijzigd vastgesteld.

Het college van burgemeester en wethouders in Simpelveld,

De secretaris,

De burgemeester,

De heer G.H.J. Hollands

Mevrouw S.C.J. Scheepers



AANBIEDING AAN DE GEMEENTERAAD

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. Het bestemmingsplan Molsberg 83-85 te Simpelveld (NL.IMRO.0965.BPmolsberg83en85-VG01) ongewijzigd vast te stellen.

Simpelveld, 28 maart 2024

De griffier,

De voorzitter,

De heer bc. F.G. Simons

Mevrouw S.C.J. Scheepers

