
Van: ruimtelijkeplannen <ruimtelijkeplannen@tennet.eu>
Verzonden: donderdag 8 september 2022 15:48
Aan: Ter inzage: Ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding camping De Sangershoeve" te Ohé en Laak, vanaf 5 augustus 2022 t/m 15 september 2022

Beste

Hartelijk dank voor de toezending van deze bekendmaking.

Allereerst het verzoek om in het vervolg de plannen of adviesaanvragen te richten aan ruimtelijkeplannen@tennet.eu. Dan komen ze direct op de goede plek binnen onze organisatie en kunnen sneller worden afgehandeld.

Zou u ook zo vriendelijk willen zijn om dit kenbaar te maken binnen uw gemeente?

Naar aanleiding van het ontwerp hebben we één opmerking op het plan met betrekking tot de regels. Onder artikel 7 zijn de regels opgenomen voor de dubbelbestemming Leiding – hoogspanningsverbinding. Het genoemde in artikel 7.4.1 onder c zouden wij graag gewijzigd zien in "Het aanbrengen en/of verwijderen van opgaande beplanting en/of bomen".

Het aanbrengen van diepwortelende beplanting is van toepassing op ondergrondse verbindingen en daar is hier geen sprake van.

Kan dit ambtelijk worden meegenomen, of dient TenneT hier een officiële zienswijze voor in te dienen?

Ik verneem graag van u hoe en of bovenstaande verwerkt kan worden.

Groet,

Met vriendelijke groet,

Adviseur RO | afd. GFO-N-RE | team Licensing | TenneT TSO B.V.
Postbus 718, 6800 AS Arnhem | De Stroom 2, 7901 TE Hogeveen
E ruimtelijkeplannen@tennet.eu | I www.tennet.eu





College van B&W Gemeente Maasgouw

Markt 36
6051 DZ Maasbracht

datum	17 augustus 2022	behandeld door	
uw kenmerk		telefoonnummer	
ons kenmerk	2022-003244	bijlage(n)	0
onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding camping De Sangershoeve te Ohé en Laak		

Geacht college,

Op 8 augustus 2022 hebben wij uw aanvullende gegevens ontvangen. Dit gaat over het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding camping De Sangershoeve Gemeente Maasgouw -onderdeel toelichting" op de locatie Prior Gielenstraat 4, 6109 AB Ohé en Laak. Wij brengen hierover een advies uit. Dit is geregistreerd onder nummer 2022-003244.

Advies

In een eerder stadium, op 10 juni 2020 en 16 februari 2022, is door ons advies uitgebracht m.b.t. deze planontwikkeling en is het advies overgenomen in het nu voorliggende Ontwerpbestemmingsplan. Voor wat betreft de bereikbaarheid van de uitbreiding van het plangebied willen wij het volgende toevoegen.

Bereikbaarheid uitbreiding plangebied

Om in geval van een incident zoals bijv. bij brand met forse rookontwikkeling veilig op het terrein te kunnen komen met blusvoertuigen en een adequate inzet te kunnen doen, zal een tweede (calamiteiten) ontsluiting aanwezig moeten zijn. Bovendien bevordert deze (calamiteiten) ontsluiting de ontvluchting van de aanwezige personen op het terrein bij een incident. Deze ontsluiting kan eenvoudig worden gerealiseerd door een doorgang te creëren in de aan te leggen haag. De doorgang ligt bij voorkeur zo ver mogelijk van de voorgestelde ingang en voldoet technisch aan de voorschriften gesteld in het gemeentelijk beleid Bluswater en Bereikbaarheid.

Vragen

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neem dan gerust contact op met

Graag worden wij op de hoogte gehouden van de verdere uitwerking van ons advies.

Namens het bestuur van de Veiligheidsregio Limburg-Noord,

Met vriendelijke groet,

Consulent Proactie

Gemeenteraad Gemeente Maasgouw
Postbus 7000
6050 AA Maasbracht

Datum: 13 september 2022



Betreft : zienswijze inzake planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL106-ON01

Geachte Gemeenteraad,

Naar aanleiding van de publicatie van de plannen met bovengenoemd identificatienummer betreffende een bestemmingsplanwijziging ivm "uitbreiding camping De Sangershoeve", wensen wij hierop onze zienswijze te geven.

De uitbreidingsplannen van de Sangershoeve die reeds 70 standplaatsen had + plaatsen voor campers tot een lengte van 8 meter + appartementen en die zichzelf - ten onrechte - voorstelt als « mini-camping », zullen vele nadelige en onwenselijke consequenties voor de omwonenden van het dorp Ohé en Laak met zich meebrengen, vanwege de negatieve impact die deze plannen zullen hebben op de omgeving.

Allereerst door de parkeeroverlast, aangezien er een groot aantal bijkomende parkeerruimtes gecreëerd zullen moeten worden om aan de behoeftes van de kampeergasten te voldoen. Het vervangen van een parkeerplaats gelegen tussen de dijk en de Geleenbeek door extra kampeerruimte verergert het probleem alleen maar.

Ten tweede : door de geluids en verkeershinder van heen en weer rijdende voertuigen die door deze toename van campers veroorzaakt wordt. Het dient in dit opzicht vermeld te worden dat volgens de Raad de verkeersoverlast nu al een onacceptabele niveau bereikt heeft in het dorp.

Ten derde strookt deze uitbreiding niet met de omgevingsvisie 2022 van de gemeente Maasgouw van "Rust en Wonen", die als hoofddoel heeft om de kernkwaliteit en leefomgeving van de gemeente te beschermen.

Bovendien zijn er vraagtekens omtrent behoefte aan extra kampeerplaatsen in de kern en onze gemeente aangezien die al ruim voorzien zijn in het voor Maasgouw regionaal gewenste aanbod.

Geluid en verkeersdruk zijn al een grote zorg vanwege de aanwezigheid van campings en twee jachthavens in Ohé en Laak. De druk op de kleine kern zou met de komst van de extra camperplaatsen buitenproportioneel zijn

Dientengevolge gaan wij niet akkoord met het uitbreidingsplan van de Sangershoeve zoals voorgesteld in de bestemmingsplanwijziging.

Hopende op een goede afweging uwerzijds, verblijven wij met vriendelijke groet,

Gemeenteraad gemeente Maasgouw
Postbus 7000
6050 AA Maasbracht

Ohé en Laak 13-09-2022



Betreft: Zienswijze inzake planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL106-ON01

Geachte gemeenteraad,

Graag willen wij onze zienswijze met u delen rondom de uitbreidingsplannen van Camping Sangershoeve.

Sinds 2 jaar wonen wij nu aan . Ten tijde van de aankoop van de woning herinneren wij ons nog dat wij de entree van het dorp als idyllisch zagen met een mooie kleine camping als inkom. Die idylle bleek al snel ook een aantal negatieve kanten te hebben. Toerisme overlast, parkeeroverlast, verkeersovertolst en verkeersonveiligheid.

Hiermee is niet gezegd dat Camping Sangershoeve daar alleen voor verantwoordelijk is maar deze draagt zeker bij aan alle genoemde overlast. Toeristen van meerdere campings en jachthavens overspoelen het dorp, verplaatsen zich in en rondom het dorp, moeten hun auto's ergens kwijt en maken veel verkeersbewegingen, bovenop alle verkeer dat toch al door het dorp moet. Er is nu eenmaal maar één weg in en uit het dorp! In het hoogseizoen en zeker ook in de weekenden durven wij een vergelijking aan met de drukte in het Heuvelland en is de leefbaarheid écht in het geding. Elke vorm van uitbreiding van toerisme is wat ons betreft dan ook onwenselijk! In de omgevingsvisie Maasgouw 2022 staat duidelijk beschreven dat de visie voor Ohé en Laak "wonen en rust" is. Voor ons betekent dit ook géén goedkeuring aan plannen die daarmee in strijd zijn.

Daarbij snappen wij de uitbreidingsplannen ook niet. De camping is permanent gesloten. Waarom dan uitbreiden? Wie is hierbij gebaat? Wij als dorpsbewoners in ieder geval niet. Wij hebben wel mogen ervaren dat juist de sluiting dit jaar heeft gezorgd voor minder drukte. Zeker op het eerste smalle gedeelte van de Dorpsstraat én de driehoek Prior Gielenstraat, Contelmostraat, Dorpsstraat hebben wij meer rust ervaren. Minder geparkeerde auto's, minder auto's met caravan die de afslag Sangershoeve hadden gemist of wegens verkeerd uitrijden een extra ronde moesten maken om het dorp weer uit te komen, minder fietsers.

Wij hebben in onze korte wooncarrière alhier helaas ook kennis gemaakt met de wateroverlast in de zomer van 2021. Algemeen wordt aangenomen dat we hier in de nabije toekomst vaker mee te maken zullen krijgen. In dit licht lijkt het ons vreemd dat er dan zo kort op de "Oude Maas" een uitbreiding van een camping zou mogen plaatsvinden. De veiligheid van campinggasten is één ding maar die van de dorpingen gaat natuurlijk helemaal voor. Wij hebben daar niet voldoende zicht op maar maken ons er wel zorgen over. Wij moeten er derhalve vanuit gaan dat u in uw besluitname onze veiligheid zo goed mogelijk probeert te waarborgen.

Hopend op een weloverwogen besluit in de geest van uw omgevingsvisie én met de veiligheid en leefbaarheid van de dorpsbewoners in uw gedachten, verblijven wij,

Ohé en Laak : 12-09-2022

Indienen van zienswijze.

Kenmerk: NL.IMRO.1642.BPL106-ON01

Dhr. Borgignons.

Tegen de uitvoering van de plannen van Dhr. Sangers.

Adres : : Prior Gielenstraat 4, 6109 AB Ohé en Laak.



Als bewoner van wil ik graag reageren tegen de zienswijze.

Uitbreiding camperplaatsen bij dhr. Sangers (Prior Gielenstraat 4, 6109 AB Ohé en Laak.)

Zal er hinder ondervonden worden van het toerisme in de straat. Nu er rust is vanwege de gesloten camping.

Hierin meenemen dat dhr. Sangers de campinggasten ook moet laten parkeren op zijn eigen terrein en niet elders.

Nu de gehele campingactiviteiten niet aan de orde zijn vanwege de sluiting c.q. verkoop van de gehele camping dan wel camperplaatsen wil ik argumenten aanvoeren tegen de uitbreiding.

De vraag is of er door gezet zal worden bij sluiting van de camping.

Een project dat in een stroom voerend gebied ligt. Een rivier waar iedere belemmering onwenselijk is!

Camperplaatsen onder hoogspanningsleidingen? Onwenselijk!

Tennet zou beweren dat korte blootstelling acceptabel is?

Gezien het vermoeden van de activiteiten. De onwaarheden die dhr. Sangers heeft uitgesproken. Zo zou hij ook de wei hebben aangekocht voor de paardjes. Blijkt hij heel andere plannen te hebben. Die nu niet doorgaan. Namelijk camperplaatsen en een natuurbegraafplaats.

Zoals u binnen de gemeente Maasgouw weet waren er reeds illegale camperplaatsen in gebruik op bovenstaande adres.

Het was schandalig bij het hoge water in 2022 dat dhr. Sangers gewoon zijn gasten liet komen en niet zijn verantwoording heeft genomen met de gevaren van het hoge water.

Waar wij als buurbewoners dachten dat we in gevaar zouden zijn, met man en macht gewerkt is geworden aan veiligheid. Dat we niet zouden overstromen. Waren we ook nog een attractie voor de campinggasten. Schandalig dat deze activiteiten door konden gaan.

De verhalen dat de dochter van dhr. Sangers de camping zou gaan exploiteren? Lijkt een sprookjesverhaal.

Ik wil geen risico lopen voor waardedaling van mijn woning. Door toedoen van omgevingsfactoren. Camping dan wel camperplaatsen.

Zeer veel drukte en overlast. Feestjes muziek. Blaffende honden. Schreeuwende kinderen. Enz.

Geen overlast van parkerend verkeer. Mensen die hier niet thuishoren en voor overlast zorgen.

En alles wat hiermee samen kan gaan.

Een groot dubieus gebeuren.

Dat de kern Ohé en Laak zich presenteert voor wonen en rust, daar verwacht ik dat u gehoor aan zult geven.

Met groet van:

Aan: Gemeente Maasgouw

Postbus 7000, 6050 AA Maasbracht



Betreft: zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding camping De Sangershoeve' (met het planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL106-ON01)

Datum: 12 September 2022

Geachte heer / mevrouw,

Hierbij treft u onze zienswijze aan over het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Camping de Sangershoeve". De laatste decennia is het tourisme in de kern Ohe en Laak enorm toegenomen. De hinder, veiligheid en overlast baren ons zorgen en tasten naar onze mening de leefbaarheid aan. Onderstaand treft u hiertoe een toelichting.

1. Toekomstbestendigheid van Camping de Sangershoeve
Sinds april 2022 is Camping de Sangershoeve definitief gesloten. Een van de belangrijkste argumenten, gesteld in de stukken ter onderbouwing van het plan, is de toekomstbestendigheid van de camping. De toekomstbestendigheid van het bedrijf is op dit moment niet geborgd; immers op de site is te lezen dat de camping "permanent gesloten" is. Het permanent sluiten van de camping is tegenstrijdig met deze toekomstbestendigheid. Wij begrijpen dan ook niet waarom voor een camping, welke permanent gesloten is, uitbreidingsplannen behandeld worden. Mochten de plannen eerder ingediend zijn, lijkt het ons dat het permanent sluiten van de camping een essentiële reden is om de plannen niet verder in behandeling te nemen.
2. Uitbreiding past niet in de onlangs vastgestelde toekomstvisie, waarin Ohé en Laak wordt aangeduid als gebied voor wonen en rust.
De uitbreiding van deze camping past niet in de onlangs vastgestelde toekomstvisie van Gemeente Maasgouw, waarin de kernen Ohé en Laak worden betiteld als gebieden voor wonen en rust. Andere kernen zijn aangewezen als gebieden voor recreatie. Uitbreiding van locaties in deze kernen is dan ook meer in lijn met deze visie, mocht overwogen worden om te komen tot uitbreiding van recreatieve voorzieningen.
3. Ohé en Laak is overvol v.w.b. recreatieve voorzieningen alsook overvol met toeristen
Op dit moment is een veelvoud aan recreatieve voorzieningen (campings, camperplaatsen, drijvende watervilla's, B&B, appartementen bestemd voor recreaties) aanwezig in de kern van Ohé en Laak. Tijdens de weekenden is de ratio burger tot toerist 1 op 6. Op een inwoneraantal van circa 800 inwoners zijn dit dus ruim 4800 toeristen. Dit heeft helaas de nodige overlast tot gevolg, onder meer qua drukte, verkeershinder en geluid. Een verdere uitbreiding van de recreatievoorzieningen zou deze overlast vergroten. De infrastructuur is overbelast; er zijn veel fietsers en motorsen het auto- en vrachtverkeer alsmede het landbouwverkeer is zeer intensief. Er wordt hard gereden op de diverse wegen in en rond Ohe en Laak, waardoor de veiligheid in het geding is. Een gebied voor wonen en rust, zoals gesteld in de omgevingsvisie, is ver te zoeken.

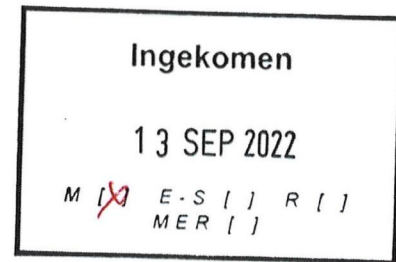
4. De wegen rondom de camping zijn overvol. De Prior Gielenstraat is een drukke weg, en de enige toegangsweg vanuit Echt, A2 naar Ohe en Laak; aan deze weg zijn beide ingangen naar de camping. Auto 's met kampeervoorzieningen hinderen het overige verkeer (stop en go, indraaien, langzaam aan- en afrijden, etc.) en hierdoor ontstaan gevaarlijke situaties. Welke maatregelen worden genomen om de verkeersveiligheid op de Prior Gielenstraat en omgeving te borgen?
5. Mogelijke additionele overlast directe omgeving
Verdere uitbreiding van het aantal campingplaatsen zal de overlast toenemen in de omgeving van de Sangershoeve. Uitbreiding van de camping betekent ook uitbreiding van auto 's; de parkeervoorziening op de camping zelf is beperkt en ons inziens niet toereikend voor het aantal campingplaatsen. Hoe wordt geborgd dat er niet in de directe omgeving geparkeerd wordt?
6. De camping dient bij hoog water ontruimd worden. Is er een noodplan voor de camping, en waar kunnen de gasten dan terecht met hun caravan of kampeervoorzieningen? Hierover wordt geen melding gemaakt.
7. Daar waar de camping is gestart als een minicamping, is deze gaandeweg uitgegroeid naar een camping met circa 70 plekken. Hierover zijn nooit de omwonenden bevraagd of meegenomen in de besluitvorming. Opvallend is dat in het plan van juni 2022 wordt vermeld dat de camping momenteel 40 campeerplaatsen heeft en dat deze uitgebreid zal worden naar 70 plaatsen. Deze uitbreiding is inmiddels gerealiseerd bij de Sangershoeve. Immers de laatste jaren, zijn er plaatsen bij gekomen en zijn de voorzieningen op de camping uitgebreid. Betreft het plan een formele bevestiging van de huidige situatie van de Sangershoeve?

Indien gewenst, zijn we bereid onze zienswijze mondeling toe te lichten. Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging van onze zienswijze.

Hoogachtend,

Aan de gemeenteraad van de gemeente Maasgouw
postbus 7000
6050 AA Maasbracht

Ohé en Laak, 12-09-2022



Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding camping De Sangershoeve' met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL106-ON01.

Geachte gemeenteraad,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding camping De Sangershoeve' met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL106-ON01 onderverdeeld in de onderstaande bezwaren met motivatie per aandachtspunt.

Toerismedruk Ohé en Laak

De verhouding toeristencapaciteit:inwoners is reeds 6:1, uitbreiding van het aantal toeristische verblijfsmogelijkheden, in de kern van Ohé en Laak, dat in de omgevingsvisie van de gemeente aangewezen is voor "wonen en rust", lijkt ons niet wenselijk. Niet in de laatste plaats gezien de lokale ondernemers nauwelijks profiteren van dit type toerisme, dat voornamelijk haar inkopen en horeca uitgaven doet in de gemeente Echt-Susteren.

Verkeersoverlast

Vorig jaar, toen de camping nog niet permanent gesloten was, was er regelmatig sprake van verkeersoverlast of gevaarlijke situaties bij de uitgang van de camping op de prior Gielenstraat. Mede doordat deze weg een erg smalle rijbaan heeft voor een 50 km/u weg, en geen aparte fietspaden heeft, hebben we hier regelmatig heikele situaties meegemaakt met onder andere toeristen op de fiets, snel rijdend verkeer dat het dorp in komt, en verkeer (campers, auto-caravan combinaties) dat de camping verlaat, waarbij het een wonder mag zijn dat er nog geen grote ongelukken gebeurd zijn.

Dit zorgt ervoor dat wij van mening zijn dat de verkeersbelasting op deze weg regelmatig zijn maximale capaciteit overschreden heeft, met name in de toeristische seizoenen.

Parkeerverlast

De parkeerplannen zoals voorzien in het plan zijn niet haalbaar in de praktijk. Een erg theoretische voorstelling van het aantal mogelijke parkeerplekken. De camping heeft al vooruitgelopen op de toekenning van de aanvraag en de plannen reeds gedeeltelijk doorgevoerd, door al gasten te laten kamperen op de huidige parkeerplaats en deze parkeerplaats te verplaatsen. Zoals ook te zien is op

de luchtfoto's van kadastralekaart.com en de plattegrond die de ondernemer op zijn website publiceert (zie bijlagen).

Het voordeel van deze vreemde gang van zaken, is dat het reeds inzichtelijk is hoe de parkeerplannen in de praktijk zullen uitpakken. Op de luchtfoto's is te zien, dat er op een oppervlakte waar volgens de plannen 10 parkeerplaatsen zullen komen, er slechts 6 auto's passen.

Hiermee valt het totaal aantal parkeerplekken in de praktijk een stuk lager uit dan de plannen doen voorkomen.

Geen wonder, dat er op de Contelmostraat vorig jaar regelmatig auto's van campinggasten geparkeerd waren, toen de camping nog niet permanent gesloten was, en de bewoners aldaar overlast van hebben ondervonden. Het lijkt ons duidelijk dat het aantal parkeerplaatsen zoals voorgeschreven door de gemeente, niet haalbaar zijn bij deze uitbreiding.

Veiligheid campinggasten

Zoals in de vorige sectie aangehaald, heeft de ondernemer zich in het verleden niet aan de geldende vergunningen en regelgeving gehouden. De vraag rijst, in hoeverre dit in de toekomst gewaarborgd zal blijven. Dit is uiteraard een taak van de gemeente om te waarborgen, echter is het wel belangrijk dat de gemeente deze rol doorlopend kan blijven vervullen en eventuele problemen die we momenteel kunnen verwachten, voorblijft door een duidelijk signaal naar de ondernemer af te geven.

De reden om dit aan te halen, is voor mij met name het feit dat er in de aanvraag/het plan te lezen valt, dat er vanuit Tennet de eis gesteld wordt, dat er enkel campers onder de hoogspanningsleiding mogen staan: "Vanuit TenneT is een verplichting om ter plaatse van de uitbreiding onder de hoogspanningslijnen alleen campers te mogen plaatsen." (pagina 38).

Dit terwijl er in de plattegrond van de ondernemer, welke in 2021 al in de praktijk gebracht is, ook een kampeerveld voor tenten ingetekend staat onder de hoogspanningsleiding, en op de luchtfoto (zie bijlagen) te zien is dat er inderdaad een tent recht onder de hoogspanningsleiding geplaatst is, alsmede caravans (dus geen campers). Het kan natuurlijk niet verwacht worden dat de campinggasten op de hoogte zijn van deze regelgeving en/of bijbehorende gevaren. De ondernemer zou hier verantwoordelijker mee om moeten gaan, en heeft reeds gehandeld zonder de voorwaarden van Tennet in acht te nemen, alleen om extra plekken te kunnen verhuren die nog niet toegestaan zijn. Dit is in mijn ogen een kwalijke zaak waarin financieel gewin de overhand heeft ten opzichte van de veiligheid van gasten.

Conclusie

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, het bestemmingsplan niet aan te passen en geen vergunningen te verlenen met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding camping De Sangershoeve' met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL106-ON01.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

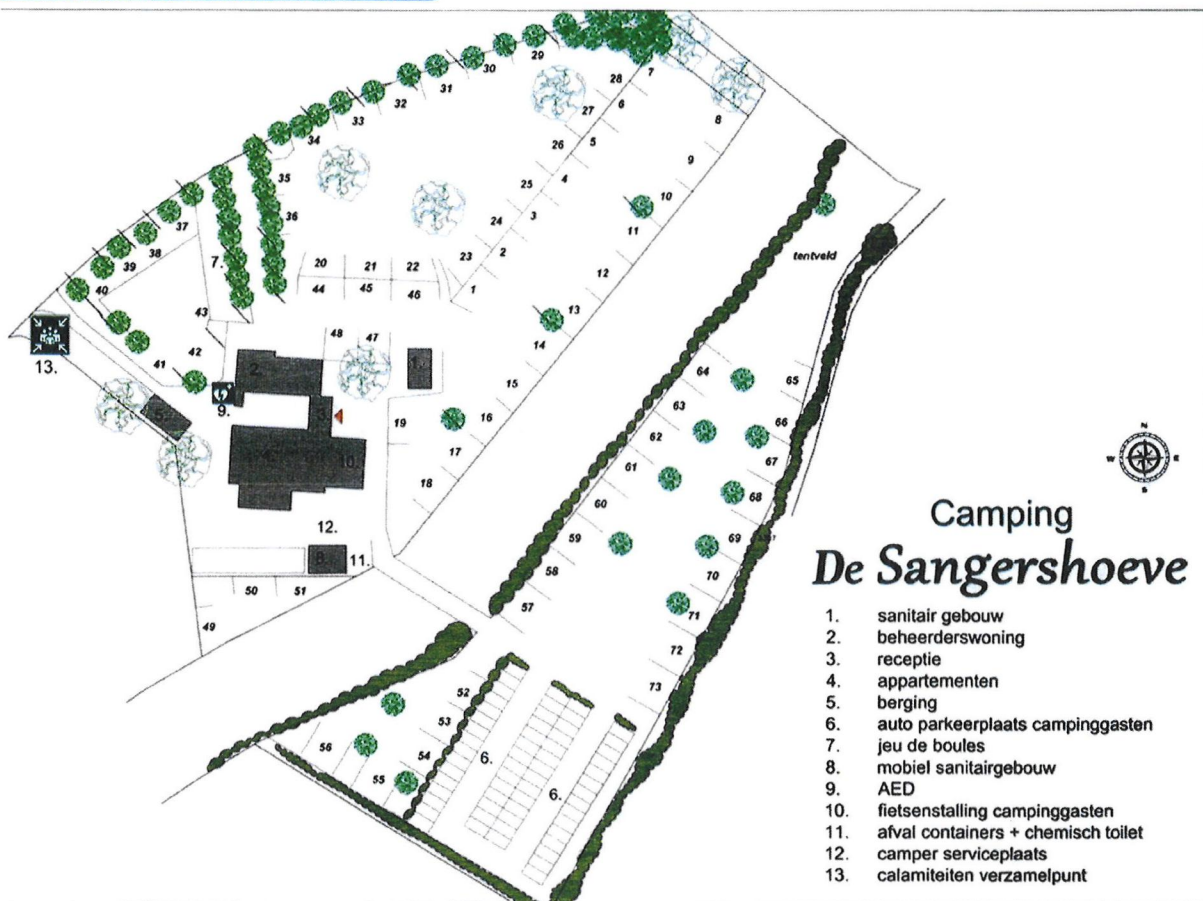
Bijlagen:

- Luchtfoto kadastralekaart.com
- Plattegrond camping de Sangershoeve (zoals gepubliceerd op www.sangershoeve.nl/plattegrond/)
- Detail luchtfoto van kadastralekaart.com met tent onder de hoogspanningsleiding
- Vergelijking parkeerplaatsen met praktijksituatie

Bijlage 1: Luchtfoto kadastralekaart.com



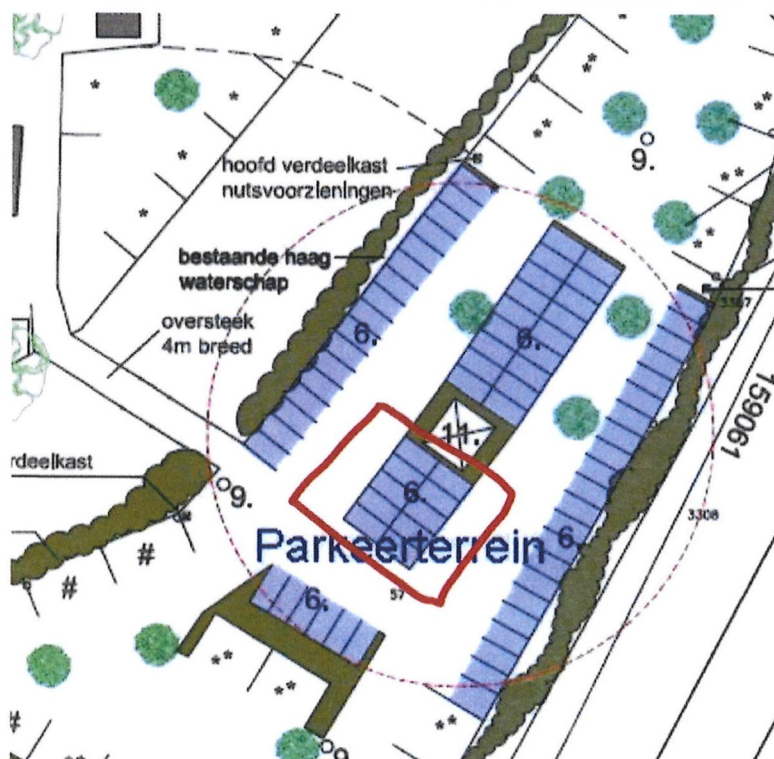
Bijlage 2: Plattegrond camping de Sangershoeve (zoals gepubliceerd op www.sangershoeve.nl/plattegrond/)



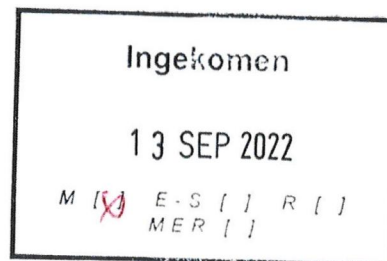
Bijlage 3: Detail luchtfoto van kadastralekaart.com met tent onder de hoogspanningsleiding



Bijlage 4: Vergelijking parkeerplaatsen met praktijksituatie



Gemeenteraad gemeente Maasgouw
Postbus 7000
6050 AA Maasbracht



Datum: 13 september 2022

Betreft: zienswijze inzake planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL106-ON01

Geachte gemeenteraad,

De publicatie van de plannen met bovengenoemd identificatienummer betreffende 'uitbreiding camping De Sangershoeve' maken dat ik mijn zienswijze wil geven hierop.

Allereerst wil ik stellen dat ik niet ten principale tegen de uitbreidingsplannen van camping Sangershoeve ben zoals die nu voorliggen, echter ik heb wel een aantal kanttekeningen hierbij en randvoorwaarden waaraan mijns inziens voldaan zou moeten worden om overlast voor omwonenden te voorkomen/verminderen.

Dhr. Sangers, eigenaar van de Sangershoeve, heeft afgelopen 1 april 2022 zijn camping ad hoc gesloten, zijn vaste gasten hun reeds vooruitbetaalde geld teruggestort en aan omwonenden (inclusief mijzelf) verteld dat hij de camping en campinggasten 'helemaal beu' was en de camping te koop had aangeboden. Tevens werd op dat moment bekend dat zijn dochter, die voornemens was de camping over te nemen, na 2 jaar op de camping te hebben gewerkt, vertrokken was naar een 'collega' camping elders in het dorp. De geruchten in het dorp waren dat dit vanwege een ruzie met haar vader zou zijn.

Mij kwam echter ook ter ore dat hij aan een gemeentelijk ambtenaar en ook raadsleden cq de burgemeester heeft verteld dat hij de camping voor een jaar had gesloten zodat zijn dochter de camping over zou kunnen nemen.

Al met al een zeer dubieus gegeven waarbij ik ervan uitga dat ambtenaren en raadsleden niet liegen tegen inwoners en wij als inwoners niet allemaal tegelijk iets horen wat niet zou kloppen. Wat is waar? Wij weten het niet. Wat wij wel weten is dat de camping gesloten is en dat desondanks een bestemmingsplanwijziging is aangevraagd voor uitbreiding van deze camping. Iets dat permanent gesloten is hoeft je niet uit te breiden lijkt mij anders dan vooruitlopend op mogelijke verkoop waarbij geldelijk gewin een hoofdmotief is.

Vanuit het oogpunt van bovengenoemde kan ik dus niet instemmen met een uitbreiding van de camping aangezien deze uitbreiding geen enkel doel dient dan het spekken van de portemonnee van de huidige eigenaar.

Dan het volgende: afgelopen jaar (2021) heeft dhr. Sangers een voorschot genomen op de mogelijke uitkomst van de wijziging van het bestemmingsplan en de nog aan te vragen omgevingsvergunning voor uitbreiding van de camping, door betreffende plaatsen alvast in

gebruik te nemen. Hij heeft omwonenden destijds verteld dat 'de gemeente' dit zou gedogen, ik weet niet of dit op waarheid berust of dat de ingebruikname van deze plaatsen illegaal is geweest. De ingebruikname van de extra kampeerplaatsen heeft destijds geleid tot vreselijke parkeeroverlast in de weinige omliggende straten en bijzonder onprettige ontmoetingen met campinggasten die hun auto op de enige hondenuitlaatstrook in dit deel van het dorp parkeerden op aanwijzing van dhr. Sangers en zijn personeel. Het is een aantal dagen een enorme chaos rondom de camping geweest waarna op verzoek van omwonenden dhr. Sangers is gemaand eea op te lossen. Gelukkig voor hem had hij inmiddels het pand tegenover de camping aangekocht en kon hij daar de auto's kwijt.

Bij mij bestaat de vrees dat, indien deze bestemmingsplanwijzing zal worden goedgekeurd en dhr. Sangers aansluitend een omgevingsvergunning zou krijgen, wij als omwonenden wederom geconfronteerd gaan worden met enorme parkeeroverlast. De camping is na het verkrijgen van toestemming inzake het verzoek om wijziging van het bestemmingsplan en het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning zeker geen mini-camping meer, maar een gewone camping die naar mijn idee nog aanvullende vergunningen nodig heeft (milieuvergunning, gebruiksvergunning). Een mini-camping biedt plaats aan 15 tot 25/30 kampeersers. Het behoeft geen uitleg dat je van een gewone camping meer overlast hebt dan van een mini-camping.

Daarnaast is te lezen in het plan dat namens dhr. Sangers is ingediend, dat de verkeersbewegingen door de voorgenomen extra kampeerplaatsen toe zullen nemen met ca 100 extra bewegingen per dag. Als je dit optelt bij de extra verkeersbewegingen die de uitbreidingen van de andere campings en camperplaats in het dorp met zich meebrengen, dan vrees ik dat je het toelaatbare in een dorp, dat volgens de omgevingsvisie Maasgouw 2022 bestempeld is als wonen en rust, ver overschrijdt.

De vele extra verkeersbewegingen vanwege de toegenomen toeristische druk maken de leefbaarheid in het dorp een stuk minder en veroorzaken ook steeds vaker gevaarlijke situaties en stroken zeker niet met de visie 'wonen en rust' zoals beschreven in de omgevingsvisie Maasgouw 2022.

Daarnaast ervaren wij als omwonenden, nu de camping gesloten is, een enorme rust in onze omgeving door de afgenomen verkeersdruk. Rust die overeenkomt met de omgevingsvisie Maasgouw 2022: Ohé en Laak als kern voor wonen en rust, als omwonenden zouden wij dit graag willen behouden.

Dan nog een derde afweging die gemaakt zou moeten worden bij het al dan niet goedkeuren van voorliggend verzoek: RWS heeft reeds goedkeuring verleend aan dit verzoek, helaas is deze goedkeuring verkregen na een verhaal van dhr. Sangers dat hij vol trots aan mij (en anderen) heeft verteld maar dat op zijn zachtst gezegd twijfelachtig is. Het plangebied is omzoomd door een 159 m lange meidoornhaag die in geval van een calamiteit door hoog water, bij een waterstand van +48,40 bij St. Pieter, met een klepelmaaier afgemaaid dient te worden tot op maaiveld. Dit zou inclusief voorbereidingstijd ca 2 uur in beslag mogen nemen. Mij is uitgelegd dat een klepelmaaier niet geschikt is om een jaren oude meidoornhaag te verwijderen, maar eerder dient voor het op niet al te natuurvriendelijke wijze onderhouden van bermen (<https://nl.wikipedia.org/wiki/Klepelmaaier>). Je moet je als overheid dus afvragen of dit wenselijk is en of dit passend is als eis in de toestemming van RWS.

Hierdoor rijst bij mij ook de angst dat bij een hoogwater calamiteit zoals in bv 2021 deze haag niet tijdig verwijderd kan zijn en dat daarmee de doorstroming van het water

gestagneerd zal worden. Wat daar de gevolgen van kunnen zijn is natuurlijk niet op voorhand te voorspellen. En dan nog, wie gaat in geval van hoogwater 'paniek'/-stress hierop handhaven en wie garandeert de omwonenden dat de meidoornhaag tijdig verwijderd zal zijn. En wat is de norm waarop getoetst wordt? De inmiddels achterhaalde hoogtemeting in cm's bij St Pieter (die waarschijnlijk niet meer gegeven gaat worden) of de huidige m³/sec afvoer die tegenwoordig steeds genoemd wordt. Moet de toestemming van RWS niet herzien worden?

Samengevat:

Ik ben niet tegen een uitbreiding van de camping op de in het plan voorgestelde locatie aansluitend aan de camping in het waterbergende gebied, maar zou wel graag de volgende voorwaarden hieraan gekoppeld zien:

- Geen uitbreiding van de camping indien deze gesloten is/blijft
- Geen verdere uitbreidingen meer na deze uitbreiding om te voorkomen dat de camping te groot wordt
- Geen parkeeroverlast door enige campinggast/-bezoeker of aan de camping gerelateerde voertuigen in de omgeving
- Indien er sprake is van parkeeroverlast onmiddellijke handhaving vanuit de gemeente na eerste melding van een van de omwonenden
- Garantie aan omwonenden dat er geen gevaar voor hen is tijdens hoog water door mogelijke stremming vanwege het gebruik van het waterbergende gebied door kampeermiddelen en meidoornhaag
- Uitleg aan omwonenden hoe de door RWS gestelde voorwaarde van het verwijderen van 159 m meidoornhaag wordt gehandhaafd in geval van een hoog water calamiteit en welke waarden nu eigenlijk aangehouden worden cm's waterhoogte bij St Pieter of m³/sec afvoer.
- Bevestiging van een deskundige dat de methode van verwijderen van de meidoornhaag met een klepelmaaier daadwerkelijk de geëigende methode is of dat in de goedkeuring van RWS een andere methode vermeld moet worden.

Hopende op een goede afweging uwerzijds en verstandige besluitvorming, verblijf ik met vriendelijke groet,

Bewijs van ontvangst

De gemeenteraad van Maasgouw

Gemeente Maasgouw

Postbus 7000
6050 AA MAASBRACHT

Plaats/datum Ohé en Laak, 13 september 2022

Betreft Uitbreiding de Sangershoeve; zienswijze

Ons kenmerk 22/053

Uw kenmerk Planidentificatienr. NL.IMRO.1641.BPL106-ON01



Ingekomen

13 SEP 2022

M  E-S [] R []
MER []

Geachte leden van de gemeenteraad,

Als inwoner van Ohé en Laak, wonend aan _____, reageer ik bij deze op het voorgenomen plan om uitbreiding van camping De Sangershoeve op het adres Prior Gielenstraat 4 te Ohé en Laak.

Inmiddels is een ontwerp van dit plan opgesteld, waartegen tot en met 15 september 2022 zienswijzen bij uw raad kunnen worden ingediend. Van deze mogelijkheid maak ik bij dezen gebruik.

Mijn zienswijzen laten zich als volgt omschrijven.

Reeds op 31 mei 2012 is een bestemmingsplan vastgelegd voor het realiseren van wat moet gezien worden als het maximumaantal kampeerplaatsen dat past op dat deel het terrein van de Prior Gielenstraat 4 dat binnen de dijk om Ohé en Laak ligt.

Om dat mogelijk te maken is reeds op 1 juni 2010 door Rijkswaterstaat toestemming verleend voor het gebruik van een deel van een perceel buiten de dijk voor het parkeren van auto's. Dit was al heel uitzonderlijk omdat het terrein buiten de dijk bevindt zich zowel in een stroom voerend als bergend regiem van de rivier de Maas.

Hieraan waren strikte voorwaarden verbonden, onder andere dat bij een waterstand van NAP+ 48,40 bij St. Pieter in Maastricht, de 159 meter haag om het parkeerterrein binnen 2 uur verwijderd en versnipperd moest worden: "Bij dreigend hoogwater in een continue doorlopend proces via een klepelmachine tot op maaiveld volledig versnipperd".

Aan de voorwaarden van de vergunning werd al jaren niet voldaan. De haag is inmiddels uitgegroeid tot een rij bomen en kan onmogelijk weggemaaid worden met een klepelmaaier zoals vereist. In de afgelopen jaren is ook achter deze houtwal illegaal gekampeerd en inmiddels zijn vaste kampeerplaatsen aangelegd met alle voorzieningen. Ondanks meerdere verzoeken tot handhaving zijn deze activiteiten en voor onverklaarbare redenen steeds door de gemeente gedoogd.

Bij de watersnood van juli 2021 is de ernst van de situatie pas echt duidelijk geworden, toen alle illegale kampeerders, met caravans tenten en al, hals over kop moesten vertrekken. Maar de hagen en bomen om het terrein heen werden niet verwijderd. Het opstuwend effect van de beplanting en het relatief hoog terrein van de parking veroorzaakten een dusdanig belemmering voor de strooming van de rivier dat de

immense schade aan de oevers en de weg langs de rivier tot aan de dag van vandaag niet hersteld is, en een dreigend dijkdoorbraak aan de Contelmostraat is alleen nipt voorkomen door het tijdig plaatsen van zandzakken.

Op 24 oktober 2019 is opnieuw een revisievergunning verleend door Rijkswaterstaat op grond van de Waterwet voor de beoogde uitbreiding van camping de Sangershoeve. Gezien wat er gebeurd is in juli 2021, blijken de voorwaarden van deze nieuwe vergunning ook onvoldoende bescherming te bieden voor een goede en snelle afvoer van water, en is deze vergunning duidelijk nu al aan herziening toe.

Dat het niet wenselijk is om permanente water- en elektriciteitsvoorzieningen buiten de dijk aan te leggen is nu duidelijk. Dat er bij hoogwater niet adequate gereageerd kan worden is ook duidelijk. Bij het inspecteren van de houtwal is duidelijk te zien dat een deel van de beplanting stamdiktes heeft van meer dan 20 cm en nergens over de hele lengte van 159 meter staan de stammen 1 meter uit elkaar zoals voorgeschreven.

Daarbij komt de geplande uitbreiding buiten de dijk binnen een afstand van 80 meter van de hoogspanningsleidingen aldaar. Deze afstand wordt aangehouden als de minimumafstand voor permanente bewoning i.v.m. elektromagnetische straling dat bewezen schade toebrengt aan de hersenen. Ondanks toestemming van de netwerkbeheerder Tennet, is het zeer de vraag of het hier verstandig is dat kampeers, die mogelijk 2 – 3 weken op een afstand van minder dan 15 meter van de hoogspanningsdraden kunnen doorbrengen, aan een dusdanig hoge straling blootgesteld mogen worden.

Bovendien staan kampeerplaatsen ingetekend op de tekening van de toelichting van het voorgesteld ontwerpbestemmingsplan die liggen binnen de stankcirkel van 30 meter rondom het rioolgemaal, wat voor permanente bewoning niet toegestaan is. Het is dus ook zeer de vraag of het verstandig is om kampeers, die mogelijk tot 3 weken kunnen verblijven, zo dicht bij een rioolgemaal mogen staan.

In het huidige bestemmingsplan "De Sangershoeve" is mijns inziens het maximumaantal kampeerplaatsen reeds bereikt, zo niet overtroffen. Een verdere uitbreiding is volstrekt niet wenselijk.

Op 12 juli j.l., bij het voorstel tot instemmen met het principeverzoek voor de realisatie van camperplaatsen aan de Wijde Steeg, heeft de gemeenteraad van Maasgouw reeds gestemd tegen de komst van 50 extra camperplaatsen in hetzelfde deel van het dorp, o.a. omdat de komst van extra camperplaatsen zou leiden tot een verstoring van de gewenste rust en leefbaarheid in de kern Ohé en Laak zoals deze is opgesteld in de omgevingsvisie Rust en Wonen.

Bovendien werden vraagtekens gezet bij de behoefte aan deze extra plaatsen in de kern en onze gemeente aangezien die al ruim voorzien zijn in het voor Maasgouw regionaal gewenste aanbod.

"Geluid en verkeersdruk is al een grote zorg vanwege de aanwezigheid van campings en een tweetal jachthavens in Ohé en Laak. De druk op de kleine kern zou met de komst van de extra camperplaatsen buitenproportioneel zijn".

Dezelfde argumenten gelden zonder twijfel voor de voorgestelde uitbreiding van de kampeerplaatsen op het adres Prior Gielenstraat 4, nog geen 200 meter verder op en nota bene bij de ingang van ons dorp.

Een grote deel van dit terrein ligt bovendien in een belangrijk stroomvoerend regiem van de rivier de Maas, waar ten alle tijden de mogelijkheid aanwezig moet zijn voor het

aanpassen van b.v. de hoogte en de ligging van de oevers en het rivierbed en waar het (desnoods permanent) verwijderen van hagen en afrasteringen en het permanent verwijderen van andere belemmeringen steeds mogelijk moet blijven.

Het permanent veranderen van de bestemming door middel van een bestemmingsplanwijziging zoals hier voorgenomen vormt een serieus obstakel voor dergelijke veranderingen in de toekomst wanneer deze nodig blijken te zijn. Bovendien laat een postzegelplan een beduidend ruimer gebruik van het hele terrein voor de toekomst.

Een bestemmingsplan is bedoeld om bescherming te bieden tegen ongewenste ontwikkelingen die de ruimtelijke kwaliteit van dit stukje Ohé en Laak zouden aantasten.

Ik verzoek u rekening te houden met bovengenoemde argumenten bij de beoordeling van het voorgestelde ontwerpbestemmingsplan van camping de Sangershoeve en ik verzoek u de huidige bestemmingsplan en de regels en voorwaarden daarvan te handhaven.

Tot zover deze zienswijzen.

Uw besluitvorming omtrent de vaststelling of het verworpen van het ontwerpbestemmingsplan zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

