16. 01. 2018

Uw brief van:	
Uw kenmerk:	
Ons kenmerk:	UIT/52937
Inlichtingen:	L. Smets
Telefoonnr:	0475 85 25 00
Onderwerp:	Principeverzoek Sangershoeve
Datum:	15 januari 2018
Verzenddatum:	15 JAN. 2018
Bijlage:	1

Gemeenteraad (via Griffie)
Postbus 7000
6050 AA MAASBRACHT

Gemeente [illegible]UW
Inge[illegible] de F[illegible]
- 7 FEB. 2018
NR: R-2175 V.K.A.
Nota VKA

Geachte Gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u een afschrift van de uitgaande brief omtrent bovengenoemd principeverzoek. Wij hebben besloten in beginsel medewerking te verlenen aan dit verzoek. Het is echter de gemeenteraad, die uiteindelijk beslist over vaststelling van het bestemmingsplan. Daarom wordt u hierbij in de gelegenheid gesteld om, binnen tien werkdagen, aan te geven indien de wenselijkheid van het initiatief ten principale ter discussie wordt gesteld. Alsdan zal initiatiefnemer hiervan in kennis worden gesteld. De in de tussentijd door initiatiefnemer te nemen stappen zijn overigens voor diens rekening en risico.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders
Namens dezen,
Afdelingshoofd Ontwikkeling

H. Hannen

GEMEENTE
MAASGOUW.

Uw brief van:	31 oktober 2017
Uw kenmerk:	
Ons kenmerk:	UIT/52898
Inlichtingen:	Smets
Telefoonnr:	0475 85 25 00
Onderwerp:	Principeverzoek Sangershoeve
Datum:	08 januari 2018
Verzenddatum:	09 JAN. 2018
Bijlage:	

De Sangershoeve V.O.F.
dhr. P.H.M. Sangers
Prior Gielenstraat 4
6109 AB OHE EN LAAK

Beste heer Sangers,

Op 31 oktober is uw principeverzoek voor de locatie Prior Gielenstraat 4 in Ohé en Laak ingediend. Het principeverzoek heeft betrekking op de uitbreiding van uw camping 'De Sangershoeve'. U bent voornemens om de camping uit te breiden met circa 25 kampeerplaatsen. Met de uitbreiding wordt een nieuw mobiel sanitairgebouw geplaatst op de uitbreidingslocatie. Daarnaast gaat het opnieuw op te richten gebouw gebruikt worden als sanitaire voorziening.

Uw verzoek is in onze vergadering van dinsdag 12 december 2017 behandeld. Wij besloten om onder bepaalde voorwaarden mee te werken aan het verzoek.

Voorwaarden
De uitbreiding van de camping is een wenselijke ontwikkeling. Op de beoogde locatie liggen een aantal planologische beperkingen. De locatie ligt in stroomvoerend rivierbed, tegen een dijk aan en onder een hoogspanningsverbinding. Overleg met deze betreffende instanties is dus vereist. Het initiatief betreft een uitbreiding van verblijflocaties en is daarom inmiddels regionaal afgestemd en akkoord bevonden.
Onder de volgende voorwaarden wordt medewerking verleend aan het initiatief:

1. Wijziging van het bestemmingsplan.
2. Bij bestemmingsplan aangeven hoeveel bestaande parkeerplaatsen er zijn en hoeveel er beschikbaar komen voor de uitbreiding. Voor de uitbreiding is een totale parkeerbehoefte van 36 plaatsen.
3. Uitbreiding visueel een eenheid laten vormen met bestaande camping.
4. Handhaven van de aanwezige beplanting.
5. Compensatie op basis van het GKM met een geldelijke bijdrage.
6. Indienen nieuwe melding activiteitenbesluit.
7. Inzicht verschaffen in de toenemende belasting op het vuilwaterriool, indien gemaalcapaciteit niet toereikend is voor de uitbreiding, en het gemaal dus aanpassing behoeft, komen de kosten ten laste van de ontwikkelaar.

Inspanningsverplichting
In 2012 heeft u een zienswijze ingediend op het ontwerp van de Structuurvisie Maasgouw 2030. De zienswijze gaat in op de weigering van de vestiging van een tweede camping 'Sangerhoeve' bij de Stevolplas. De zienswijze is niet gehonoreerd. Naar aanleiding van de zienswijze van u op de structuurvisie, is door de Pvda en VVD een motie ingediend om samen met u te zoeken naar ruimte voor

Markt 36, Maasbracht • Postbus 7000, 6050 AA Maasbracht
T 0475 85 25 00 • F 0475 46 61 84 • IBAN NL71BNGH0285128248 • KVK 52925811
info@gemeentemaasgouw.nl • www.gemeentemaasgouw.nl

een seizoensgebonden camping. Na een lang traject waarin verschillende opties zijn verkend en uitwerkt, wordt met de medewerking aan dit principeverzoek, invulling gegeven aan de inspanningsverplichting van de gemeente Maasgouw. Wanneer het bestemmingsplan voor de uitbreidingslocatie onherroepelijk is, kan dit traject worden afgesloten. Uiteraard zal ieder nieuw initiatief op gebruikelijke wijze beoordeeld worden, maar de gemeente heeft niet meer haar inspanningsverplichting vanuit het verleden.

Te nemen stappen
De initiatiefnemer neemt het initiatief voor het starten van de procedure ter realisatie van het plan. Hierbij worden de volgende stappen doorlopen:

1. Initiatiefnemer zoekt afstemming met Rijkswaterstaat.
2. Initiatiefnemer zoekt afstemming met Waterschap Limburg.
3. Initiatiefnemer zoekt afstemming met TenneT.
4. De initiatiefnemer werkt het ontwerp van de locatie en de landschappelijke inpassing/ GKM compensatie uit.
5. Na een positieve beoordeling van het schetsplan en landschappelijk inpassingsplan door de gemeente dient een plan ingediend te worden bij de Kwaliteitscommissie.
6. Na positief akkoord van de kwaliteitscommissie kan het concept-ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld, waarbij de gestelde voorwaarden in acht worden genomen.
7. Bij positieve beoordeling van het concept-ontwerpbestemmingsplan kan de officiële ruimtelijke procedure worden gestart.

Geldigheidsduur principebesluit
Voor de goede orde wijzen wij u er hierbij op dat dit principebesluit een maximale geldigheidsduur heeft voor een periode van één jaar (vanaf de dagtekening van deze brief). Binnen dit jaar kan het principebesluit nog zijn geldigheid verliezen door onder meer (gewijzigd) beleid, andere of nieuwe feiten dan wel omstandigheden, veranderde inzichten et cetera.

Principe-uitspraak geen besluit
Tenslotte maken wij u erop attent dat in het geval van een principe-uitspraak geen sprake is van een besluit (als bedoeld in artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht (Awb)). Daarom staan hiertegen geen rechtsmiddelen open. Een principe-uitspraak betreft namelijk enkel een mededeling over de te verwachten besluitvorming in het geval een formele aanvraag zou worden ingediend.

Kosten
Verder worden voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek (leges)kosten in rekening gebracht. Deze bedragen € 115,-. Hiervoor ontvangt u binnenkort een aparte factuur.

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de heer L. Smets van het team Ruimte. Hij is te bereiken via telefoonnummer (0475) 85 25 00.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders
Namens dezen,

Afdelingshoofd Ontwikkeling

H. Hannen

Bijlage bij principeverzoek Sangershoeve

Op 31 oktober heeft de heer P. Sangers (hierna Sangershoeve), eigenaar van camping de Sangershoeve, een principeverzoek ingediend voor de uitbreiding van zijn camping aan de Prior Gielenstraat 4 in Ohé en Laak.

Met onderhavig principebesluit wordt een eerste aanzet gemaakt met de uitbreiding van de camping aan de Prior Gielenstraat (huidige locatie). Met het principeverzoek wordt tevens verzocht het schuurtje/bijgebouw dat door een storm is vernield, om te vormen tot sanitaire voorziening.
Het is de bedoeling om het aantal kampeerplaatsen op de camping te verruimen met circa 25 plaatsen. Daarnaast wil 'de Sangershoeve' ook een mobiel sanitair gebouw plaatsen (5 x 8 meter), welke gebouw er enkel tijdens de openingsperiode van de camping zal staan (van begin april tot eind september). Met het principeverzoek worden dus drie aspecten aangevraagd:

1. Gebruik opnieuw op te richten gebouw als sanitaire voorziening
2. Toename van circa 25 kampeerplaatsen.
3. Het plaatsen van een mobiel sanitair gebouw op de uitbreidingslocatie.



Figuur 1: beoogde uitbreiding camping

Onderstaand wordt ingegaan op diverse technische aspecten.

POL

De ontwikkeling die is geboogd met het principeverzoek heeft betrekking op een uitbreiding van een camping in het landelijk gebied. In het kader van het POL is het daarom van belang dat deze ontwikkeling ook een kwalitatieve ontwikkeling betreft. Belangrijke aandachtspunten uit het POL waarmee rekening moet worden gehouden zijn de visies omtrent verblijfsaccommodaties en het landelijk gebied.

Vrijetijdseconomie
Het POL hecht waarde aan een gezonde vrijetijdseconomie. Hierbij wordt onder andere ingestoken op uitgebreid, aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan verblijfsaccommodatie, voorzieningen, een samenhangende recreatieve infrastructuur, evenementen en recreatief-toeristische concepten.
Ten aanzien van verblijfsaccommodaties schrijft het POL voor dat de sector een forse kwaliteitsslag moet maken om in te spelen op veranderingen in vraag en om terreinen beter te profileren. Belangrijke opgave bij de kwaliteitsslag is het zorgen voor balans tussen de belevingswaarde van een mooi landschap en de gebruikswaarde van natuur en landschap voor verblijfsrecreatie.

Landelijk gebied
De grote variatie aan landschap en omgevingskwaliteiten in Limburg is in het POL afgebakend in zeven gebiedstypen. Elke zone heeft zijn eigen kwaliteiten en verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Onderhavige uitbreidingslocatie is gelegen in de Bronsgroene Landschapszone. De opgave voor deze landschapszone is het behoud, beheer, ontwikkeling en beleving van de kernkwaliteiten van het Limburgse landschap. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten zoals natuur, ondergrond, reliëf, landschapselementen, openheid, cultuurhistorische objecten en patronen. Ontwikkelingen binnen de bronsgroene landschapszone is mogelijk mits aandacht is voor het behoud van deze kernkwaliteiten.

Het is van belang dat de ontwikkeling een kwalitatieve verbetering betreft voor zowel de verblijfsrecreatieve markt als voor het landschap.

GKM

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) is van toepassing op het buitengebied van de gemeente Maasgouw. Het GKM richt zich op nieuwe rode ontwikkelingen, die niet mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan. Deze nieuwe ontwikkelingen kunnen mogelijk gemaakt worden wanneer ze ter plaatse of elders worden gecompenseerd. Voor elk initiatief moet in de eerste plaats een goede ruimtelijke en landschappelijk inpassing plaatsvinden. Op de tweede plaats dient een kwaliteitsbijdrage plaats te vinden in de vorm van een compensatie. De compensatie kan doormiddel van een *kwaliteitsbijdrage* of op verzoek van de initiatiefnemer een k*waliteitsverbeterende maatregelen.*

Met *kwaliteitsverbeterende maatregelen* worden de maatregelen bedoeld die worden genomen om een ontwikkeling landschappelijk in te passen en om het verlies aan omgevingskwaliteit, als gevolg van de ontwikkeling, te compenseren. Kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen een fysiek karakter te hebben. Nieuwe ontwikkelingen kunnen ook worden gecompenseerd met een geldelijke *kwaliteitsbijdrage*. Deze kwaliteitsbijdragen zijn gekoppeld aan de in het GKM opgenomen modules. Aan een aantal modules is een kwaliteitsbijdrage gekoppeld die in een fonds wordt gestort. Met de gelden in dit fonds worden vervolgens kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen binnen de gemeente.

Conclusie
Onderhavige ontwikkeling is conform de GKM contourenkaart gelegen in het buitengebied van de Gemeente Maasgouw. De ontwikkeling betreft het omzetten van natuur naar verblijfsrecreatie. Een compensatie in het kader van het GKM is dus vereist. De ontwikkeling valt onder module 3 van het GKM, Recreatie en Toerisme. Hieraan is een kwaliteitsbijdrage gekoppeld van €15,- per m2 verharding en €30,- per m2 gebouwen. Op verzoek van de initiatiefnemer kunnen B&W ontheffing verlenen van de kwaliteitsbijdrage, tevens kan B&W op eigen initiatief besluiten toepassing te geven aan de kwaliteitsverbeterende maatregel. De kwaliteitsverbetering betreft in module 3 de oppervlakte van de betreffende ontwikkeling, maal de factor 5 inrichten met groen. Aangezien de betreffende locatie binnen waterbergend rivierbed ligt, zal het toevoegen van beplanting niet zo maar mogelijk zijn. Een geldelijke bijdrage zal daarom de voorkeur hebben.

Structuurvisie Maasgouw 2030

In de structuurvisie wordt specifiek ingegaan op de camping Sangershoeve. Dit bedrijf richt zich louter op het toeristisch kamperen. Het bedrijf zoekt, mede gelet op het bedrijfseconomisch succes, naar mogelijkheden tot uitbreiding van de camping. Deze uitbreiding zou gevonden moeten worden in de vorm van een 2e zelfstandige minicamping op enige afstand van de huidige locatie.

De toekomstige inrichting van de camping moet rust, natuur en hoogwaardigheid uitstralen. Er moeten dan ook ruime toerplaatsen met hoogwaardige voorzieningen komen. Gerekend wordt met 200 m2 per toerplaats. Dit zou neerkomen op een camping met een omvang van 1,5 hectare.
De structuurvisie komt niet aan dit verzoek tegemoet. De lage ligging, het open karakter en de situering nabij de Molenplas maken dit zeer gevoelig voor nieuwe ontwikkelingen. Deze zijn van grote afstand waarneembaar, getuige onder meer de aanwezige stalling voor caravans in de rand van het gebied. Ook maakt dit perceel deel uit van de zone, waarbinnen landschaps- en natuurontwikkeling wordt voorgestaan. Hiermee wordt op termijn de regionale ecologische hoofdstructuur versterkt.

Er bestaat wel ruimte om in de zogenaamde dorpsmantel van Ohé en Laak op een nader te bepalen locatie tot de aanleg van een 2e minicamping over te gaan. De omvang en het aantal staanplaatsen worden nader bepaald door de aard van de locatie. Dit geldt ook voor de eventuele landschappelijke maatregelen. Het streven is er op gericht om een dergelijke minicamping op een zachte wijze in het landschap en ten opzichte van de belendende bebouwing in te passen.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de uitbreidingen vanuit de structuurvisie niet op onoverkomelijke bezwaren stuit. Van belang is dat de uitbreidingen in of tegen de dorpsmantel aan komt te liggen. De uitbreiding van de camping is niet voorzien in de dorpsmantel zoals bedoeld in de structuurvisie. De uitbreiding sluit wel direct

aan op het huidige camping. Versnippering is daarom niet aan de orde. Speciale aandacht gaat wel uit naar het op een zachte wijze inpassen van de camping in het landschap.

Bestemmingsplan

Op de gronden van de beoogde uitbreiding geldt het bestemmingsplannen 'De Sangershoeve' (31-5-2012).

Op de gronden liggen de volgende enkelbestemmingen:
- Natuur.

Dubbelbestemmingen:
- Waterstaat - Waterkering.
- Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed.
- Leiding - Hoogspanningsverbindingen.

Gebiedsaanduidingen:
- Milieuzone - roerdalslenk 2.

Conclusie
De activiteiten zoals beoogd in het principeverzoek zijn niet passend binnen het bestemmingsplan. Daarnaast zijn in het gebied diverse beperkingen aanwezig. Met name de waterkering, waterbergend- en stroomvoerend rivierbed en de hoogspanningsverbindingen zijn de grootste obstakels. Bouwmogelijkheden zijn op het perceel uitgesloten. Er zal in overleg moeten worden getreden met de betreffende beheerders om de mogelijkheden te verkennen. De betreffende beheerders zijn: Rijkswaterstaat, waterschap en TenneT. De initiatiefnemer heeft reeds met Rijkswaterstaat en het Waterschap gesproken. Deze partijen geven aan in beginsel geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling. Toestemming van TenneT is dus nog vereist. Daarnaast heeft de Sangershoeve verzocht om nog te herbouwen berging op een andere locatie te plaatsen dan dat nu is beoogd. Dit kan meegenomen worden bij de bestemmingsplanherziening.

Verkeer

Het Gemeentelijk Verkeers- en vervoerbeleid is hoofdzakelijk weergegeven in het "Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan, verkeersbeleid 2015-2025 (vastgesteld in 2015). Het GVVP omschrijft de doelstellingen op het gebied van verkeer en vervoer. De hoofddoelstelling is een bijdrage te leveren aan het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en (verkeers)leefbaarheid in de gemeente Maasgouw. Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar de thema's verkeersveiligheid, autoverkeer, goederenvervoer, langzaam verkeer, parkeren en openbaar vervoer. Het GVVP is tevens het toetsingskader voor toekomstige reconstructie- en nieuwbouwplannen..

Het parkeren dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid "Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw" (vastgesteld in 2011) In deze nota zijn de gemeentelijke parkeernormen inzichtelijk gemaakt voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars zodat duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij de betreffende bouwaanvraag. Hierdoor zal in de toekomst bij nieuwe ruimtelijke plannen en projecten zoals nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie in een parkeerbehoefte voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. De nota gaat er van uit dat de aanvrager in eerste instantie zelf zorg draagt voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bereikbaarheid:

De camping is gelegen langs de Prior Gielenstraat in Ohé en Laak
De prior Gielenstraat langs de camping is een weg gelegen binnen de bebouwde kom van Ohé en laak. Ter hoogte van het begin van de camping, komende vanaf Maasbracht/Echt is de overgang van de bebouwde kom en ook de overgang van de maximum snelheid van 60 km/uur naar 50 km/uur. De verkeersintensiteit is volgens het verkeersmodel 2868 mvt/etmaal

Als gevolg van de uitbreiding zal het verkeer mogelijk toenemen overeenkomstig de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie CROW in een niet stedelijke zone in het buitengebied 0.4 verkeersbewegingen per etmaal per standplaats, exclusief 10% voor gasten en bezoekers. Bij 25 standplaatsen is dus de verkeerstoename van 11 verkeersbewegingen per etmaal. Gezien de ligging van de Camping zal het overgrote gedeelte van deze voertuigen aankomen c.q. wegrijden richting Maasbracht/Echt en slechts een klein gedeelte via richting naar de kern van Ohé en Laak/Dorpsstraat.

Verkeersveiligheid:
De verkeerstoename op de omliggende wegen is dermate klein dat dit nauwelijks invloed heeft op deze wegen.

Zolang er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn is er nagenoeg geen risico van geparkeerde auto's op de omliggende wegen en als gevolg daarvan ook geen nadelige invloed op de verkeersveiligheid

Parkeren:
Overeenkomstig gemeentelijk beleid "Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw" dient de aanvrager in eerste instantie zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Volgens de parkeernormering is het pand gelegen in het restgebied van een niet stedelijke zone.

In het gemeentelijk beleid zijn geen parkeernormen opgegeven voor campings. In de nieuwste CROW richtlijnen, waarop dit beleid is gebaseerd zijn de volgende parkeernormen gesteld.

Parkeernorm volgen CROW is 1,3 parkeerplaats per standplaats exclusief 10% voor gasten en bezoekers. Totaal 25 standplaatsen is dit 36 parkeerplaatsen inclusief 10% bezoekers

Omdat dit een uitbreiding is van de camping met 25 standplaatsen dient aangegeven te worden waar deze auto's geparkeerd gaan worden. Op de bijbehorende tekening zijn 74 parkeerplaatsen aangegeven (dit lijken er voldoende). Hierbij is echter niet aangegeven hoeveel bestaande parkeerplaatsen dit zijn en hoeveel parkeerplaatsen er nu beschikbaar worden voor de uitbreiding.

Op tekening dient aangegeven te worden waar de vereiste extra parkeerplaatsen gesitueerd zijn. Dit mag niet ten koste gaan van bestaande parkeerplaatsen,

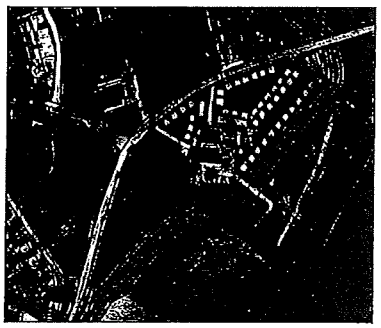
Ook dient er rekening gehouden te worden met een stallingsruimte voor het plaatsen van fietsen.

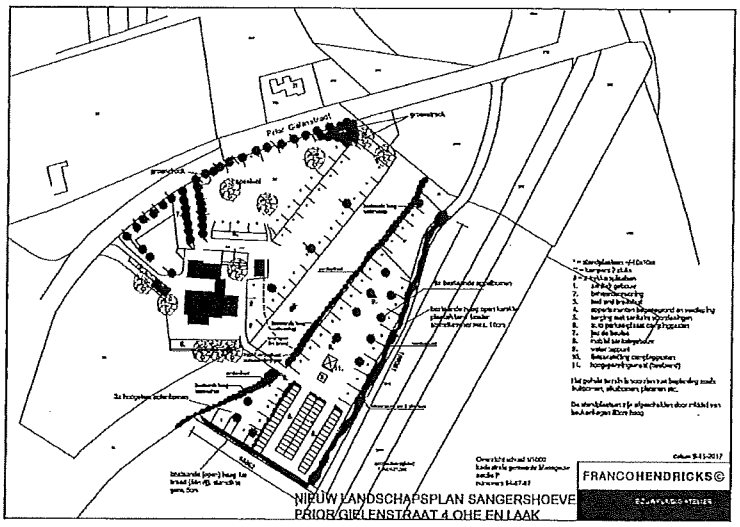
Laden en lossen:
Door de aanvrager is aangegeven dat laden en lossen niet van toepassing is.

Stedenbouw

Het principeverzoek heeft betrekking op de uitbreiding van de Sangershoeve aan de Prior Gielenstraat in Ohé en Laak.
Het verzoek ziet op:

- het herbouwen van een schuurtje/bijgebouw en dit gebouw in gebruik te gaan nemen als een sanitaire voorziening ten behoeve van de verblijfsgasten op de camping
- het verruimen van het aantal kampeerplaatsen op de camping met circa 25 plaatsen op een gedeelte van het bedrijfsperceel, dat thans de bestemming 'natuur' heeft. Op dit perceel wil 'de Sangershoeve', gedurende de openingsperiode van de camping een mobiel sanitair gebouw plaatsen (5 x 8 meter).





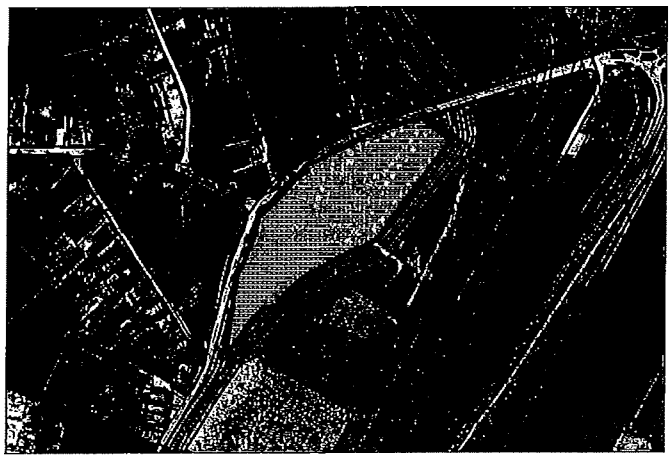
Structuurvisie

De structuurvisie onderscheidt 4 toeristisch-recreatieve ontwikkelings-zones, waaronder de omgeving van Porta Isola ten noorden van Stevensweert. Gezien de ontwikkelingen rondom de voetbalvelden in Stevensweert is deze locatie als invulling voor een camping afgevallen. In overleg met de heer Sangers is gekeken naar alternatieve locaties voor de uitbreiding van de kampeercapaciteit van de Sangershoeve, waaronder de uitbreiding van de huidige camping aan de Prior Gielenstraat

In de structuurvisie is aangegeven dat men terughoudendheid moet worden nagestreefd ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe, ruimte-vragende voorzieningen. Deze leiden immers tot versnippering van het landschap en tasten het ruimtegevoel aan.

Oplossingsrichting(en):
Een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt is dat terughoudend met nieuwe ruimte vragende ontwikkelingen, die tot een verdere versnippering van het gebied leiden, wordt omgegaan. Om versnippering van het gebied te voorkomen dient de uitbreiding van de kampeercapaciteit te grenzen aan de bestaande camping. De gewenste locatie voor de uitbreiding van de camping sluit weliswaar aan bij de bestaande camping echter de twee delen worden gesplitst door de aanwezige dijk.

Een logischer uitbreiding van de camping zou zijn aan de andere zijde van het centraal gebouw. Het centrale gebouw vormt dan het middelpunt van de camping. Ook het nieuwe sanitairgebouw komt dan centraal te liggen. De (extra benodigde) parkeerplaatsen kunnen dan buitendijks worden gerealiseerd. Deze invulling sluit goed aan bij de aanwezige bebouwing doordat een opengebied tussen de aanwezige bebouwing en de huidige camping wordt ingevuld. Het gebied wordt als het ware afgerond waarbij het aanwezige dijklichaam een natuurlijke begrenzing van dit gebied vormt.



Echter de gronden zijn niet in eigendom van de heer Sangers. Dit betekent dat deze gronden eerst aangekocht dienen te worden. Indien aankoop van deze percelen niet reëel/niet mogelijk is, is het ingediende plan stedenbouwkundig acceptabel mits de uitbreiding (visueel) een eenheid vormt met de bestaande camping en landschappelijk goed wordt ingepast.

Civiel

Het betreft een uitbreiding direct in de nabijheid van een primaire waterkering en gelegen in de beschermingszone en profiel van vrije ruimte van de kering. Wellicht is samenloop mogelijk met de lopende dijkversterkingswerkzaamheden onder de noemer Cluster A. Afstemming over de vormgeving van deze ontwikkeling moet in nauw overleg met het Waterschap Limburg (keringenbeheerder) en Rijkswaterstaat.

- ➔ Aandachtspunt zijn kabels en leidingen in/door waterkeringen.
- ➔ Aandachtspunt hoogspanningsmast van Tennet.

Afvalwater:
Graag inzicht verschaffen in de toenemende belasting op de vuilwaterriolering als gevolg van de verbouwing/ontwikkeling. T.h.v. de coupure ligt een vuilwater pompgemaal waar de hoofdleiding waar de camping op loost op is aangesloten. Indien de gemaalcapaciteit niet toereikend is voor de uitbreiding, en het gemaal dus aanpassing behoeft, komen de kosten ten laste van de ontwikkelaar.

Regenwater:
Als gevolg van de uitbreiding mag er geen extra belasting t.a.v. hemelwater op de riolering zijn. Het hemelwater vallend op de nieuwe verharding moet tot een bui van 30 mm/m² op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Het bergings-/infiltratiesysteem dient dan een overstort op eigen terrein te hebben. Is een overstort op eigen terrein niet mogelijk, dan moet het systeem functioneren tot een bui van 50mm/m² waarbij de overstort op de gemeentelijke riolering mag worden aangesloten.

Archeologie en cultuurhistorie

Het voornemen bestaat om de camping "de Sangershoeve" te Ohé en Laak te verruimen met ca 25 camperplaatsen en daarnaast om een schuurtje op het terrein te verbouwen tot sanitaire voorziening voor de campinggasten. De vraag wordt gesteld of deze ontwikkeling wenselijk c.q. aanvaardbaar is vanuit cultuurhistorisch en archeologisch perspectief.

Cultuurhistorie
Het plangebied is niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Er is wel sprake van een nabijgelegen rijksmonument. Het gebouw van de Sangershoeve zelf heeft geen beschermde status, maar is in architectonisch opzicht heel karakteristiek. Het betreft een oorspronkelijke boerderij, waarvan het woonhuis naar inschatting dateert uit de jaren dertig. Het bakstenen gebouw is opgetrokken in een traditionalistische stijl. De naast- en achtergelegen bedrijfsgebouwen zijn van ouder datum en dateren uit de late 19e eeuw. De gebouwen hebben niet langer een agrarische functie.

De boerderijgebouwen zijn heel markant gelegen in een authentieke landelijke omgeving, gedomineerd door hoogstam fruitbomen en meidoornhagen. Boerderij en omgeving omvatten nu een campingplaats. Vanwege plaatsgebrek bestaat het voornemen het aantal campingplaatsen uit te breiden en het nabije schuurtje te verbouwen. Vanuit cultuurhistorisch opzicht bestaat hiertegen geen bezwaar. De voorwaarden die in dit verband gelden zijn dan wel, dat de uitbreiding dezelfde "groene" inrichting krijgt als de bestaande situatie en dat bij het te vernieuwen schuurtje in zijn vormgeving en materialisatie aansluiting wordt gezocht bij het boerderijgebouw. De beschikbare tekening van het schuurtje duidt al in deze richting.

Archeologie
De gemeente Maasgouw beschikt over een archeologische verwachtingenkaart. Hierop is archeologisch beleid geënt. Dit houdt in dat bij het roeren van de bodem vanaf een bepaalde oppervlakte en diepte archeologisch onderzoek kan worden uitgevoerd. Dit beleid is via de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" vertaald naar de bestemmingsplannen.

Een eventuele bodemverstoring vindt wellicht plaats bij de renovatie van het schuurtje en - misschien - op beperkte schaal bij de uitbreiding van de campingplaatsen.

Het plangebied is op de archeologische verwachtingenkaart gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde. Hier gelden in beleidsmatig opzicht geen archeologische restricties. Er is in dit geval, ongeacht de mate van de bodemverstoring, geen archeologisch onderzoek nodig.

Natuur en landschap

De beoogde uitbreiding van de camping gaat ten koste van enige landschappelijke kwaliteit ter plekke maar is in vergelijking met alternatieve locaties minder ingrijpend en kan bovendien verzacht worden door het handhaven van aanwezige beplantingen (hagen, hoogstam noten en hoogstam appels).
Vanuit landschappelijk oogpunt kan derhalve ingestemd worden met de voorgenomen uitbreiding van de camping op voorwaarde dat aanwezige beplantingen permanent gehandhaafd worden.

Compensatie in het kader van het GKM zal ter plekke niet mogelijk zijn vanwege de ligging in het stroomvoerend winterbed. Voorgesteld wordt derhalve om een financiële compensatie overeen te komen.

Externe veiligheid

In de beoogde uitbreiding van de camping komen kampeerplaatsen binnen 200 meter van het Julianakanaal terecht, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
Met de inwerkingtreding van het Bevt is het verplicht om te toetsen aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De locatie voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.
Het groepsrisico wordt niet beïnvloed door deze relatief beperkte toename van de personendichtheid.

Niettemin is het op grond van artikel 7 verplicht om, in de ruimtelijke onderbouwing voor het plan, in te gaan op de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het is verplicht om de Veiligheidsregio advies hierover te vragen.

Als deze aspecten in de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen, is er geen weigeringsgrond voor het plan.

Hoogspanningslijnen
Het toenmalige ministerie van VROM heeft in 2005 gelet op de maatschappelijke discussie uit voorzorg beleid ontwikkeld, dat is vastgelegd in een beleidsadvies aan gemeenten en netbeheerders. De Rijksoverheid adviseert om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Kamperen wordt niet gezien als langdurig verblijf en voldoet aan dit beleidsadvies.

Bodem
Met uitzondering van de voorwaarden genoemd in paragraaf 7.2.2 van de Nota Bodembeheer Maas & Roer dient voor een bestemmingswijziging altijd een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd te worden. Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging kan de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen. Hieromtrent zijn enkele uitzonderingen. De bodemkwaliteitskaart in combinatie met een vooronderzoek is géén geldig bewijsmiddel in het kader van een bestemmingsplanprocedure wanneer uit het vooronderzoek conform NEN5725 blijkt dat de locatie of een gedeelte van de locatie verdacht is. Dan dient altijd minimaal een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd te worden.

Geluid
Aandachtspunt is geluid door de verkeersaantrekkende werking. Het zal mogelijk geen belemmering vormen, maar dient wel te worden onderzocht.
Vanuit planologisch oogpunt is "bedrijven en milieuzonering" hiervoor het beoordelingskader, grenswaarde 50 dB en vanuit milieuoogpunt, de circulaire van 29 februari 1996 van de Minister van VROM, getiteld 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer', gelet op artikel 2.1 lid onder f en k van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Activiteitenbesluit, Art. 2.1 lid 2:
"f. het voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geluidhinder
k. het voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is het beperken van de nadelige gevolgen voor het milieu van het verkeer van personen en goederen van en naar de inrichting. [vooral gericht op bezoekersstromen]"

Gelet op het bovenstaande *kan* het aspect geluid een belemmering vormen voor het plan.

Natuurbescherming
Het betreffende gebied zou o.a. gebruikt kunnen worden door vogels, amfibieën en reptielen. De effecten van het uitbreiden van het aantal kampeerplaatsen (en de het wijzigen/veranderen van de bijbehorende voorzieningen) en het wijzigen van de bestemming natuur naar recreatie op eventueel aanwezige (beschermde) flora en fauna moet onderzocht worden. De aspecten soorten- en gebiedsbescherming moeten onderdeel uitmaken van een ruimtelijke onderbouwing/bestemmingsplan.

Milieu
Bij een camping/kampeerterrein is geluid het bepalende milieuaspect. Hiervoor wordt verder verwezen naar de deelzaak "toets geluid".

Er is sprake van een inrichting, die meldingsplichtig is op grond van het activiteitenbesluit.
Voor de uitbreiding van de inrichting zal te zijner tijd een nieuwe melding activiteitenbesluit ingediend moeten worden.

Eindconclusie
De uitbreiding van de camping is een wenselijke ontwikkeling. Op de beoogde locatie liggen een aantal planologische beperkingen. De locatie ligt in stroomvoerend rivierbed, tegen een dijk aan en onder een

hoogspanningsverbinding. Overleg met deze betreffende instanties is dus vereist. Het initiatief betreft een uitbreiding van verblijflocaties en is daarom ook regionaal afgestemd.
Er bestaan geen onoverkomelijke bezwaren om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief. Geadviseerd wordt om een aantal voorwaarden op te nemen:

1. Wijziging van het bestemmingsplan.
2. Bij bestemmingsplan aangeven hoeveel bestaande parkeerplaatsen er zijn en hoeveel beschikbaar komen voor de uitbreiding. Voor de uitbreiding is een totale parkeerbehoefte van 36 plaatsen.
3. Uitbreiding visueel een eenheid laten vormen met bestaande camping en landschappelijk goed inpassen.
4. Handhaven van de aanwezige beplanting.
5. Compensatie op basis van het GKM met een geldelijke bijdrage.
6. Indienen nieuwe melding activiteitenbesluit.
7. Inzicht verschaffen in de toenemende belasting op het vuilwaterriool, indien gemaalcapaciteit niet toereikend is voor de uitbreiding, en het gemaal dus aanpassing behoeft, komen de kosten ten laste van de ontwikkelaar.