

AANVRAAGFORMULIER PRINCIPEVERZOEK

Heeft aanvrager reeds contact gehad met gemeente Maasgouw omtrent principeverzoek?

☐ Nee

☒ Ja, namelijk

dhr. J. Lalieu, wethouder en dhr. P. Janssen, afdeling R.O.

1. GEGEVENS VAN DE AANVRAGER:

☒ Bedrijf

☐ Particulier

☐ Anders, namelijk

BSN nummer.....

Naam aanvrager (incl. voorletters):

Correspondentieadres:

Postcode/woonplaats:

Telefoon privé:

Telefoon werk :

E-mail:

2. LOCATIE VAN HET BOUWWERK/PERCEEL EN EIGENDOMSITUATIE:

Straat en huisnummer:

percelen aan de Wijdesteeg.....

Postcode en plaats:

Ohé en Laak.....

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente:.....

sectie: Sectie B

nummer(s): nummers 1174 - 1175 - 1209.....

EIGENDOMSITUATIE PERCEEL

☒ Eigen grond

☐ Erfpacht ☐ Huur

☐ Anders namelijk.....

3. STREKKING VAN HET VERZOEK:

Het ☐ geheel/gedeeltelijk ☒ oprichten ☐ plaatsen ☐ vergroten ☐ veranderen x aanleggen

van.....
het oprichten van een verblijfsrecreatie in de vorm van een Camperpark met 50 plaatsen voor campers

X Het wijzigen van het gebruik:

van ...agraris.....

naar verblijfsrecreatie

(aangeven in plattegrond op welke ruimten of delen van ruimten dit betrekking heeft)

☐ Anders, namelijk:.....

Betreft het een monument? x Nee ☐ Ja, het betreft een: ☐ rijksmonument
☐ gemeentelijk monument

4. GEBRUIK VAN HET BOUWWERK EN BIJHORENDE TERREINEN:

Wat is het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende terreinen (bijvoorbeeld woning, winkel, kantoor, magazijn, onbebouwd terrein enz.)?.....

Agrarische weidegrond

Wat is het gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende terrein na uitvoering van de werkzaamheden?

.....
Verblijfsrecreatie in de vorm van een Camperpark met 50 staanplaatsen voor campers
.....
.....

Op welke wijze wordt parkeergelegenheid gerealiseerd?

De 50 staanplaatsen voor de campers zijn te beschouwen als pp
.....
.....

Op welke wijze en met welke frequentie vindt bevoorrading plaats? (indien relevant aangeven)

.....
Niet relevant
.....

Indien het plan het realiseren van een of meerdere woning(en)/appartement(en) betreft, voor welke doelgroep is of zijn deze woning(en)/appartement(en) dan bedoeld?

- ☐ Starters
- ☐ Doorstromers
- ☐ Senioren

Indien het plan het realiseren van een of meerdere woning(en)/appartement(en) betreft, in welke sector zullen deze dan na realisatie worden aangeboden?

- ☐ Koopsector
- ☐ Huursector

Indien u reeds een idee heeft van de prijsklasse per woning of appartement, dan kunt u dit hieronder aangeven:

- ☐ Koop eengezinswoning < € 180.000
- ☐ Koop eengezinswoning € 180.000 - € 250.000
- ☐ Koop eengezinswoning > € 250.000
- ☐ Koop appartement < € 180.000
- ☐ Koop appartement € 180.000 - € 250.000
- ☐ Koop appartement > € 250.000
- ☐ Koop nultredenwoning grondgebonden < € 180.000
- ☐ Koop nultredenwoning grondgebonden € 180.000 - € 250.000
- ☐ Koop nultredenwoning grondgebonden > € 250.000

- ☐ Huur eengezinswoning < € 500
- ☐ Huur eengezinswoning > € 500
- ☐ Huur appartement < € 500
- ☐ Huur appartement > € 500
- ☐ Huur nultredenwoning grondgebonden < € 500
- ☐ Huur nultredenwoning grondgebonden > € 500

Indien het plan het realiseren van een of meerdere woning(en)/appartement(en) betreft:

- ☐ Waaruit blijkt de behoefte in volkshuisvestelijke zin (dus de potentiële afzet)?

Toelichting op deze vraag:

Initiatiefnemers zijn vrij in de wijze waarop zij aantonen of er behoefte is aan de ontwikkeling en dus of er potentiële afzet aanwezig is. De mogelijkheden waarmee behoefte kan worden aangetoond, kan per initiatief verschillen. Duidelijk is wel dat een in algemene bewoordingen gestelde marktanalyse niet volstaat. Het gaat om concreet zicht op de interesse voor de ontwikkeling. Of dit inzicht wordt verschaft door een lijst van belangstellenden (bijvoorbeeld een lijst van geïnteresseerde kopers / 'inschrijvingslijst') of zelfs voorlopige huur- of koopcontracten wordt aan initiatiefnemer overgelaten. De gemeente beoordeelt vervolgens de aangeleverde onderbouwing.

NB

In het geval het plan het realiseren van een of meerdere woning(en) / appartement(en) betreft:

De gemeenteraad heeft op 18 december 2014 de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg vastgesteld. Deze is digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website (www.gemeentemaasgouw.nl). De structuurvisie bepaalt dat in Maasgouw, tot en met 2023 (de planperiode), maximaal 430 woningen mogen worden gebouwd (dit is de kwantitatieve opgave). Vanwege de grote hoeveelheid voorhanden zijnde woningbouwplannen betekent dit een opgave tot het terugdringen van de woningbouwplancapaciteit. Bovendien moeten de woningen, afhankelijk van de locatie, in bepaalde categorieën worden gebouwd, bijvoorbeeld starters- of seniorenwoningen (dit is de kwalitatieve opgave).

Voor u betekent dit het volgende:

- Indien uw woningbouwplan niet past binnen de juiste categorie, dan moet u er rekening mee houden dat er (alleen daarom al) geen principemedewerking wordt verleend. Er volgt dat geen verdere toetsing van uw principeverzoek (bijvoorbeeld op het gebied van stedenbouw, milieu, verkeer enz.).
- Past uw woningbouwplan wel binnen de juiste categorie en volgt er ook principemedewerking, dan moet u er rekening mee houden dat uw plan op een wachtlijst wordt geplaatst. Plaatsing op deze lijst garandeert niet dat uw bouwplan, binnen de planperiode, alsnog binnen de kaders van de structuurvisie komt. Ook kan uw bouwplan nog van de lijst worden verwijderd. In die gevallen komt uw bouwplan dus niet voor planologische medewerking, via een ruimtelijke procedure, in aanmerking. Op het moment dat uw woningbouwplan wel binnen de kaders van de structuurvisie komt, dan ontvangt u van ons hierover schriftelijk bericht.

5. MOTIVATIE AANVRAAG PRINCIPEVERZOEK:

.....
Zie bijlage
.....
.....
.....
.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6. BIJ TE VOEGEN GEGEVENS:

Dit formulier en de navolgende bescheiden dienen in tweevoud te worden ingediend vergezeld van:

- een duidelijke situatie met de belendende percelen en bebouwing en dient voorzien te zijn van relevante straat- en/of wegnamen, schaal 1:1000;
- een schets in het platte vlak waarin alle gevraagde wijzigingen worden ingetekend, op een duidelijke schaal (1:100) ;
- facultatief: het staat u vrij om foto's van de bebouwing, belendende gebouwen en het straatbeeld ter plaatse bij te voegen, indien dat naar uw mening voor een goede beoordeling van uw principeverzoek noodzakelijk is.

Het kan zijn dat tijdens de behandeling van uw verzoek blijkt dat nog aanvullende gegevens dienen te worden overgelegd.

7. HANDTEKENING:

Datum: ...30 september 2021

Handtekening aanvrager,



Pas nadat uw aanvraag van gemeentewege op diverse aspecten is beoordeeld, zult u nader bericht ontvangen in de vorm van een principestandpunt. In het geval van principemedewerking verneemt u de te nemen vervolgstappen. Hier kunnen géén rechten aan worden ontleend. Het formuleren van een principestandpunt kan enige tijd in beslag nemen.

Voor de goede orde attenderen wij u erop dat een principetoezegging geldt voor een periode van één jaar en geen garantie is voor een bestemmingsplanwijziging en/of een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning. De kosten voor het verder laten ontwikkelen en in procedure brengen van een bouwplan zijn tevens voor uw eigen rekening en risico.



Voor het behandelen van een principeverzoek bent u legeskosten verschuldigd. Deze legeskosten bedragen **€ 150,00** per verzoek, onafhankelijk van het standpunt van het college van burgemeester en wethouders.

Tenslotte maken wij u erop attent dat in het geval van een principetoezegging nog geen sprake is van een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dientengevolge is het op dat moment nog niet mogelijk om een bezwaarschrift in te dienen. Het betreft i.c. een mededeling omtrent de te verwachten beslissing voor het geval dat een formele aanvraag om bestemmingsplanwijziging en/of een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning zou worden ingediend.

Dit formulier zenden aan:

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maasgouw
Postbus 7000
6050 AA Maasbracht

Onderbouwing van het principeverzoek voor de aanleg van een Camperpark in Ohé en Laak door firma 'de Sangershoeve'.

Trends in de campermarkt

De populariteit van de camper als reis- en kampeermiddel zit sterk in de lift. In tien jaar tijd is het aantal geregistreerde campers in Nederland verdubbeld. Op 26 april 2021 is de 150.000^e camper op kenteken gezet. In geen enkel ander land in Europa is de bezittingsgraad van een camper onder de bevolking zo hoog als in Nederland. En het Coronavirus heeft nog een 'extra duit in het zakje' gedaan. Kampeervakanties met een camper blijken het veilige alternatief te zijn voor gecancelde vliegreizen, hotelvakanties en cruises. De verkoopcijfers van campers zijn na het uitbreken van Corona nog sneller gestegen. In de eerste 7 maanden van 2021 zijn evenveel nieuwe campers verkocht dan in geheel 2020.

Het positieve effect van het Coronavirus op de campermarkt zal volgens deskundigen aanhouden. De burger is inmiddels bewust geworden van de noodzaak van hygiëne maatregelen, zeker in drukke vakantietijden. Afstand houden en hygiëneregels nakomen is met een camper evenwel geen probleem. Vrijwel alle campers zijn uitgerust met een eigen douche en toilet. En ook heb je je eigen keuken bij de hand.

Een andere opvallende trend is dat steeds meer houders van een caravan zich bewegen op de tweedehands campermarkt. Zij ruilen hun caravan in voor een gebruikte camper. Die gaan inmiddels ook als de spreekwoordelijke 'broodjes over de toonbank'.

Gesteld kan worden dat de dure camper haar marktaandeel ziet groeien, zelfs ten koste van de caravan.

Ook om een andere reden is er een verdere groei te verwachten in het aantal campers en het gebruik ervan. De leeftijdsopbouw van een camperaar is tegenovergesteld aan die van de kampeerder. Van alle campers in Nederland is exact twee derde in het bezit van een 56-plusser. Door de toenemende vergrijzing van de Nederlandse bevolking zal het aantal camperaars verder toenemen. Senioren beschikken over veel vrije tijd en hebben een bovengemiddeld inkomen. Zij voelen zich steeds vitaler en hebben ook een hogere levensverwachting. Steeds meer van deze camperaars maken een intensiever en langduriger gebruik van hun kampeermiddel, vooral voor het verkennen van tal van interessante regio's in den lande. Een bezitter van een camper maakt gemiddeld 10x per jaar met zijn kampeermiddel een roadtrip (bron: NKC)

Het aantal jongeren dat een camper bezit groeit ook snel. Zo is in de groep van 26-35 jaar het camperbezit in 2020 met een kwart gestegen.

Wensen van de camperaar

Waarom heeft een camperaar behoefte wanneer 't gaat over een gekwalficeerde staanplaats voor zijn vervoer- en kampeermiddel? De Provincie Zeeland heeft hier recentelijk onderzoek naar gedaan. In volgorde van belang kunnen de volgende aspecten genoemd worden:

- De camperaar zoekt vooreerst een veilige, zeg maar een bewaakte omgeving. Veilig mag ook gelezen worden als een brandveilige plek.

- Hij wil niet graag op een reguliere camping staan, naast gebruikers van andere kampeermiddelen. De sociale samenstelling en karakteristieken van een camperaar zijn nu eenmaal anders dan die van een eigenaar van camper of tent. Er is kennelijk sprake van een vorm van 'standsverschil'. Camperaars zoeken elkaar graag op, bij voorkeur op een voor hen ingerichte ruimte. Campinggasten met een ander kampeermiddel (caravan of tent) ergeren zich op hun beurt aan de grote gevaarten, die het idyllisch kampeerbeeld overhoop gooien.
- De camperaar heeft behoefte aan een rustige plek, liefst in de omgeving van water. Een camperplaats nabij het water kan om verschillende redenen een leuke verblijfsplaats tijdens de roadtrip zijn, zoals de mogelijkheid tot vissen en varen.
- De camperaar staat graag op een grasveld met bomen, waarbij hij de beschikking heeft over een eigen groenstrookje. En uiteraard moet de ondergrond vlak (lees verhard) zijn.
- Het spreekt voor zich dat de volgende voorzieningen aanwezig moeten zijn, te weten een watertappunt, elektra, vuilwaterlozing, een lozingspunt voor cassettetoilet en een afvalcontainer.

Samenvattend kan gesteld worden dat veel camperaars vooral op zoek zijn naar een (brand)veilige en schone plek, met een standaardcomfort en met beleving/authenticiteit. Overnachtingslocaties voor campers vragen in principe maar weinig voorzieningen. De camperaar heeft wel behoefte aan onderling contact met andere eigenaren van een camper.

In het hier besproken verband moet nadrukkelijk opgemerkt worden dat bij het ontbreken van een juist aanbod aan goed geëquiperde en veilige staanplaatsen de camperaar vaak ergens illegaal gaat staan (ook in de vrije natuur) met alle overlast en ergernis van dien voor de omgeving.

Uit marktverkenningen is gebleken dat een camperaar bij een hem passende voorziening gemiddeld 5 dagen ter plekke verblijft (hetgeen iets korter is dan bij andere vormen van kamperen).

Camping 'de Sangershoeve'

Als exploitant van 'de Sangershoeve' merken wij in onze praktijk voornoemde trends en ontwikkelingen overduidelijk. Er is veel vraag van camperaars naar een verblijf op onze camping. Wij hebben aan de entree van onze camping echter slechts enkele specifieke camperplaatsen voorhanden, maar die voldoen op generlei wijze aan de toenemende vraag. Wij moeten dan ook met grote regelmaat een 'neen' verkopen aan potentiële gasten.

De sterk stijgende vraag naar een plek op 'de Sangershoeve' hangt samen met het feit dat veel camperaars hun fietsen meenemen. En dan is voor de vele senioren onder de camperaars het vlakke Midden-Limburg een betere verblijfsplaats dan het heuvelachtige Zuid-Limburg. Het fietsen in het Maasplassengebied in de vorm van het 'rondje met het pontje' is voor veel van onze gasten een unieke beleving. De Maasvallei met haar karakteristieke Maasdorpen en haar vele fietsroutes met de daaraan gelegen horecavoorzieningen met buitenterrassen heeft een allure gekregen die vergelijkbaar is met die van Zuid-Limburg.

Onze huidige camping is minder geschikt voor de opvang van campers. Ons beleid is er op gericht om auto's niet toe te laten op het eigenlijke kampeerterrein, zeg maar de grasvelden, een en ander ter bevordering van de rust op de camping .

Vandaar dat wij nu kiezen voor de ontwikkeling van een camperpark met de daarbij passende voorzieningen op een andere locatie, maar nabij de locatie van de Sangershoeve

Voor 'de Sangershoeve' als bedrijf telt mee dat een camperaar minder aandacht nodig heeft dan een kampeerder met een caravan of tent. Camperplaatsen kunnen tegen minder kosten geëxploiteerd worden dan een kampeerplaats voor een tent of caravan. Camperaars hebben minder faciliteiten nodig zoals grote was- en doucheruimten met wasmachines en afwasfaciliteiten. De netto-opbrengst van een camperplaats valt dan ook hoger uit dan die van een caravan- of tentplaats .

Locatie

Wil Maasgouw van deze snel groeiende en profijtelijke markt meeprofiteren dan zal de gemeente en de ondernemer hand in hand moeten optrekken. De overheid creëert de randvoorwaarden, de ander de belevingswaarde voor de camperaar.

Het 'Eiland in de Maas', maar ook de Maasplassen zelf krijgen door het faciliteren van specifiek ingerichte camperplaatsen meer naamsbekendheid en een meer toeristische uitstraling. De horeca, de detailhandel en andere publieksvoorzieningen ondervinden er de voordelen van. De bezitter van een camper besteedt gemiddeld € 60,- per dag aan boodschappen, uit eten, brandstof, staanplaats en recreatie (bron: NKC).

De gemeenteraad van Maasgouw heeft al in 2015 de wens uitgesproken om het aantal camperplaatsen gespreid over de gemeente te laten toenemen. Dit heeft destijds geresulteerd in een brief de dato 31 augustus 2015 van de toenmalige wethouder met in portefeuille 'recreatie/toerisme' aan de campinghouders in Maasgouw met de uitnodiging om specifieke voorzieningen voor campers te realiseren. Deze uitgestoken hand nemen wij graag aan. In het hier besproken verband zij opgemerkt dat Maasgouw nog geen camping kent die enkel en specifiek bedoeld is voor de bezitter van een camper. Hier geldt dan ook het aloude adagium dat 'het aanbod creëert haar eigen vraag'.

Recentelijk heb ik overleg gevoerd met uw gemeente om op de vrijgekomen voetbelvelden in Stevensweert een camperpark te starten. In de brief van uw gemeente de dato 22-07-2021 is mij medegedeeld dat deze ontwikkeling vanuit de gemeente om de haar moverende redenen niet wenselijk wordt geacht. In de brief wordt ook melding gemaakt van de inspanningsplicht die uw gemeente heeft om medewerking te verlenen aan het verkennen van mogelijkheid om op de locatie op de hoek van de Dorpsstraat en de Wijdesteeg een camping te vestigen. De inspanningsplicht heeft betrekking op de in de desbetreffende brief in figuur 2 rood omlijnde locatie.

Ik kan u thans berichten dat ik op de in mijn bezit zijnde percelen met de kadastrale aanduiding Sectie B nummers 1174 - 1175 - 1209 (die allen vallen binnen de hier bedoelde rood omlijnde locatie) en ontsloten via de Wijdesteeg, een camperpark wil ontwikkelen, waartoe dit principeverzoek dient.

Ligging van het plangebied

In de 'Structuurvisie Maasgouw 2030 / deelgebied Eiland in de Maas' valt onder meer het volgende te lezen:

'In de zuidoosthoek van Ohé en Laak bevindt zich de minicamping de Sangershoeve. Dit bedrijf richt zich louter op toeristisch kamperen. Het bedrijf zoekt, mede gelet op het bedrijfseconomisch succes, naar mogelijkheden tot uitbreiding van de camping. Deze uitbreiding zou gezocht moeten worden in de vorm van een 2^{de} zelfstandige minicamping op enige afstand van de huidige locatie. Er bestaat ruimte om in de zogenaamde dorpsmantel van Ohé en Laak' op een nadere locatie tot de aanleg van een 2^{de} minicamping over te gaan. 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'.

en

'Voor de noordkant van Ohé wordt een duidelijke zonering aangehouden. Deze bestendigt de huidige opbouw van het gebied. De rand van het landschap wordt gevormd door overwegend diepe percelen. Enige verdichting van de landschappelijke inrichting is gewenst door het aanbrengen van groen (boomgaarden) en het incidenteel toevoegen van 'rode' functies als een minicamping in een boomgaard. De aard moet passen in het hoogwaardig landschapsbeeld. Een en ander vraagt uiteraard om maatwerk'.

Zodanig beschouwd past de beoogde ontwikkellocatie binnen het voornoemde gemeentelijk beleidskader.

De locatie aan de Wijdesteeg ligt in ruimtelijk opzicht ietwat geïsoleerd. Alleen ten zuiden van de locatie zijn enkele woningen gesitueerd, die allen beschikken over een diep perceel, waardoor het camperpark op een redelijke afstand van de woning komt te liggen. Aan alle andere zijden is er sprake van een ligging in een open en niet bebouwde agrarische ruimte in de vorm van weidegrond.

De locatie komt ook tegemoet aan de onder campers levende wens naar een staanplaats in een rustige omgeving nabij het water (lees de Stevolplas en de Maasplassen).

Vanuit bedrijfseconomisch en -organisatorisch oogpunt is het van groot belang dat het perceel is gelegen op loopafstand van de camping 'de Sangershoeve'. De aldaar werkzame personen (lees familieleden) zullen ook het beheer over het camperpark gaan voeren. Anders gezegd: het camperpark behoeft geen afzonderlijke c.q. separate personele bezetting.

Er is ook een toezichthoudend oog vanuit het naastgelegen toeristische appartementencomplex 'de Sangershof', dat in een zelfstandige onderneming beheerd en geëxploiteerd wordt door mijn zoon en diens echtgenote.

Er ontstaat alsdan aan de entreepoort van het 'Eiland in de Maas' (vlakbij de A2) een lint met daaraan kralen in de vorm van gevarieerde recreatieve verblijfsmogelijkheden, te weten

- 1) de camping 'de Sangershoeve' aan de Prior Gielenstraat,
- 2) het appartementencomplex 'de Sangershof' aan de Wijdesteeg en
- 3) het nieuwe camperpark, eveneens aan de Wijdesteeg.

Zo is er 'voor elk wat wils' te vinden. De verblijfsrecreant kan kiezen uit meerdere mogelijkheden, hetgeen een gunstige uitwerking heeft op de ook door de gemeente nagestreefde toeristische ontwikkeling van het 'Eiland in de Maas'.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ligging van het camperpark in zowel ruimtelijk als bedrijfseconomisch en -organisatorisch opzicht passend en geschikt geacht mag worden.

Bestemmingsplan

Volgens het ter plaatse vigerende en onherroepelijke bestemmingsplan 'Ohé en Laak' hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' en 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed'.

Een wijziging van de bestemming naar een verblijfsrecreatieve camping is noodzakelijk om de beoogde activiteiten te kunnen uitoefenen.

Er heeft op 1 september jl. een overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat, te weten met de heer T. van den Boorn. Dienaangaande heeft hij het volgende opgemerkt. De percelen liggen in het waterbergend rivierbed van de Maas. Ontwikkelingen als door 'de Sangershoeve' voorgestaan zijn ter plekke toegestaan, maar wel onderhevig aan de aanvraag van een vergunning. Mogelijkerwijs moet er enige compensatie verleend worden in de vorm van het afvoeren van grond ter vervanging van het bouwvolume van het sanitaire bouwwerk. Een en ander wordt nog nader verkend, maar vorm geen enkel beletsel voor RWS om medewerking te verlenen het voorliggende plan.

De planopzet (zie ook de bijgevoegde plattegrond)

Onderstaand wordt de planopzet nader toegelicht

De percelen met de kadastrale aanduiding Sectie B 1209-1175-1174 en met de respectievelijke oppervlakten van 3600-3347-1328 m² bieden gezamenlijk de mogelijkheid tot de ontwikkeling van 50 camperplaatsen, waarbij opgemerkt zij dat een klein deel van het perceel 1209 aangewend wordt als parkeerplaats voor het naast het camperpark gelegen appartementencomplex. Het camperpark krijgt derhalve een oppervlakte van ca. 7.600 m².

De percelen zijn thans in gebruik als weidegronden. Op het perceel 1209 staan enoge fruitbomen, die ingepast blijven in de planopzet.

Het camperpark zal landschappelijk goed ingepast worden. Aan al haar randen komt hoge beplanting te staan in de vorm van hagen met streekgebonden groen teneinde de campers te onttrekken aan het zicht door omwonenden en langs komend verkeer.

De in- en uitrit (met ieder een eigen rijstrook) aan de Wijdesteeg en de aanrijroutes naar de staanplaatsen op de weiden en de staanplaatsen zelve worden verhard met grastegels, ook ten behoeve van een goede afwatering. De camperplaatsen op het perceel zijn bereikbaar via een rijpad met éénrichtingsverkeer en - bij haaks parkeren/stallen van de camper - een breedte van minimaal 5 meter.

Iedere staanplaats voor een camper krijgt een eigen met een haagje afgebakend stukje weideteras en telt een eigen aansluiting op het water- en elektranetwerk. Campinggedrag gaat gepaard met het uitzetten van een luifel en het buiten zitten op stoelen en eten.

Bij het parkeren en overnachten is het snel kunnen uitrijden van de camper in een noodsituatie van eminent belang. Het uitgangspunt hierbij is dat de camper van de staanplaats kan weggrijden zonder eerst achteruit te moeten rijden. De neus van de camper moet derhalve naar het rijpad wijzen.

Uit brandveiligheidsoverwegingen bedraagt de onderlinge afstand tussen de campers minimaal 3 meter.

Er is sprake van een seizoensgebonden voorziening, die parallel loopt met de openingstijden van camping 'de Sangershoeve', te weten van 1 maart tot 1 november.

Zoals gezegd, de in- en uitrit loopt via de Wijdesteeg en is beveiligd met een slagboom. De slagboom reageert volautomatisch op nummerbordherkenning, zoals ook bij nieuwere parkeergarages. Via de website kan een camperaar een door hem gekozen staanplaats gedurende een door hem opgegeven tijd bij ons boeken en ook meteen betalen. Hij geeft dan ook via de website het kenteken van zijn camper door, waarop het elektrisch oog van de slagboom reageert.

Naast kostenbesparing voor ons als exploitant/beheerder levert dit als voordeel op dat de camperaar op elk tijdstip gedurende een etmaal bij het camperpark kan arriveren. Hij is niet gebonden aan een tijdstip van aankomst, hetgeen voor hem een aanzienlijke meerwaarde is. Deze aanpak sluit nauw aan bij de klant- en servicegerichte opstelling van 'de Sangershoeve'.

Aldus wordt ook voorkomen dat de camperaar genoodzaakt is om ergens 'wild' te gaan parkeren/overnachten.

Om alles goed te laten verlopen is er bij de in- en uitrit een praatpaal en ook een cameratoezicht met een directe verbinding met 'de Sangershoeve'.

Op het terrein wordt een mobiel sanitair gebouw (niet zijnde een bouwwerk) geplaatst met een afmeting van circa 50 m² met daarnaast een afvalstation met gescheiden inzameling van verschillend afval en een vuilwaterlozing annex wc-stortplaats.

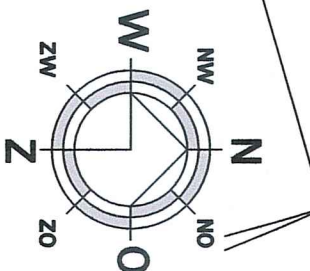
De in- en uitrit en het servicepunt op het terrein worden adequaat verlicht. Op de rijpaden naar de staanplaatsen zullen her en der armaturen geplaatst worden, maar de duisternis moet voelbaar zijn c.q. niet aangetast worden.

Het spreekt voor zich dat een wifi-voorziening aanwezig is.

Bovengenoemde planopzet sluit nauw aan bij de gebruikelijke wensen van een camperaar bij het vinden van een adequate staanplaats voor zijn kampeermiddel (zie paragraaf 'wensen van de camperaar').

Namens 'de Sangershoeve' V.O.F.

Ohé en Laak, oktober 2012.



Schaal: 1:200
Gesmette: Haasgouw
Nummer: 1174, 1175, 1209

aeltrians Koninging 2
6095 BE Blessem
06-50473323
www.aeltrians.com **FRANCOHENDRICKS** Postbus 31
5203 LA Vught
06-50473323
www.aeltrians.com

Opdrachtgever	Comptierplaats De Sangsterhoeve		Buizen	S01
Project	Inrichtingskiesing comptierplaats De Sangsterhoeve OHE en Laak			
Opdrachtgever	De Sangsterhoeve			
Adres	Prijs Gielesstraat 4	Projectleider	F. Hendricks	
Inhoudplaats	6109 AB OHE en Laak	Projectnummer	D218846	
Telnummer	06-50473323	Schaal	1:200	
Datum	19-09-2021	Buizenmaat	AI1	
Wijziging		Gedrukt	PM1	