

RAADSINFORMATIEBRIEF (RIB)

Zaaknummer : Z/22/027656

Documentnummer: D/26/231256

Inlichtingen: C. van der Goor

Team: Fysiek Domein

Portefeuillehouder: Portefeuillehouder
Snijckers

Aan de leden van de raad van de gemeente Maasgouw

Onderwerp: Stand van zaken
haalbaarheidsonderzoek
"variant 3" uitbreiding
woonwagenlocatie
Thorn

Bijlage(n):

Geachte leden van de raad,

U heeft in uw vergadering van 30 september 2025 het voorstel van het college inzake de uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de Meers in Thorn van de agenda afgevoerd. Dit omdat u de alternatieve 'variant 3', die Vakantiepark Maasresidence in het participatietraject voor de noodzakelijke omgevingsplan-herziening met steun van de bewoners naar voren heeft gebracht, graag onderzocht wil zien op haalbaarheid en uitvoerbaarheid. U heeft het college daarbij gevraagd alles op alles te zetten om nog vóór de gemeenteraadsverkiezingen van 18 maart 2026 een nieuw voorstel tot variantkeuze voor besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Het college wil graag tegemoetkomen aan deze wens van de raad. Het college heeft daarbij ook goede notie genomen van de bereidheid van de raad om daarvoor zelfs een aparte vergadering te beleggen. Het college is voor de toets op de haalbaarheid van het voorstel echter afhankelijk van collega overheden. En hoewel de overleggen inmiddels constructief verlopen, is het niet mogelijk gebleken de benodigde duidelijkheid tijdig te verkrijgen om een voorstel rijp voor besluitvorming nog voor de gemeenteraadsverkiezingen aan de raad voor te kunnen leggen. Het college vindt het belangrijk om u vóór uw laatste geplande commissievergadering voor de verkiezingen te informeren over de stand van zaken van het haalbaarheidsonderzoek, zodat u deze indien gewenst nog in die vergadering op 10 februari 2026 kunt bespreken. In deze raadsinformatiebrieven licht het college de actuele stand van zaken op de haalbaarheidsaspecten toe.

Economische uitvoerbaarheid: financiële onderhandelingen met Vakantiepark Maasresidence

Het taxatierapport van het te verkopen perceel is op 6 januari 2026 opgeleverd. De vervolgoverleggen met Maasresidence over de verkoopprijs van het perceel worden momenteel gevoerd. Er is nu dus nog geen definitieve financiële conclusie te trekken over wat de nieuwe variant de gemeente netto meer gaat kosten. Daarmee kan het college dus ook nog geen nieuw voorstel aan de gemeenteraad voorleggen.

Planologische haalbaarheid: overleg met Provincie Limburg

De provincie wenst geen nieuwe locaties 'wonen in het buitengebied' en heeft vanuit dat standpunt bezwaren tegen de beoogde logieswoning. Op dit moment wordt gewerkt aan een definitie van het planologische gebruik dat straks op het perceel en in de woning is toegestaan. Het overleg met provincie daarover vordert inmiddels, maar heeft tot op heden nog niet geleid tot een definitieve, gezamenlijk gedragen definitie en dus een akkoord op dit punt.

Technische haalbaarheid: overleg met Rijkswaterstaat

Het gebied heeft de status 'rivierbed'. Dat betekent dat Rijkswaterstaat toestemming moet geven voor alle op te richten bebouwing. Voor het gebied is in de Beleidsregels Grote Rivieren 2025 (BGR) een overgangsregeling afgekondigd. Dat betekent dat het zeer strikte regime van de huidige BGR niet geldt, maar dat ontwikkelingen getoetst moeten worden aan de BGR die vóór 1 februari 2025 van kracht waren. Op basis van die regels lijken er geen harde blokkades voor de beoogde ontwikkeling van de opslagloods en de logieswoning te zijn, maar er is waarschijnlijk wel bergingscompensatie aan de orde. De berekening die inzicht moet geven in de omvang van deze verplichte bergingscompensatie wordt

momenteel door Rijkswaterstaat uitgevoerd. Het definitieve advies daarop wordt pas over enkele weken verwacht. Pas dan is ook bekend welke werkzaamheden en dus kosten daardoor nog moeten worden toegevoegd aan de te openen grondexploitatie.

Overigens wordt de status 'rivierbed' die nu nog op het gebied tussen Wessem en Thorn rust opgeheven wanneer de dijk is opgehoogd. Volgens de meest recente planning zal dat op zijn vroegst in 2030 het geval zijn. Het college vindt het niet wenselijk om besluitvorming over de uitbreidingsvariant nog zo lang op zich te laten wachten. Vandaar dat nu toch eerst de gesprekken met Rijkswaterstaat moeten worden afgerond om zicht te krijgen op de omvang van de verplichte compensatie van de afname van bergingscapaciteit door de uitvoering van 'variant 3'.

Conclusies

- De onderhandelingen over de verkoopprijs van het perceel dat Vakantiepark Maasresidence Thorn van de gemeente zou willen kopen, zijn nog niet afgerond;
- De provincie heeft haar noodzakelijke goedkeuring op de beoogde logieswoning nog niet gegeven;
- Het is nog niet duidelijk of en in welke omvang bergingscompensatie aan de orde is en indien ja tot welke extra kosten dit gaat leiden;

Deze onzekerheden zorgen ervoor dat er nog geen grondexploitatie voor 'variant 3' kan worden opgesteld. Daarmee is het nog niet zeker dat 'variant 3' op alle aspecten haalbaar en uitvoerbaar is. Het college kan u daarom helaas nu nog geen nieuw voorstel over de uitbreiding van de woonwagenlocatie ter besluitvorming voorleggen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Maasgouw,

De secretaris,

De burgemeester,



C.M. Keersmaekers



D.W.J. Schneider