gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp:	**Verklaring van geen bedenkingen Maasparcje de Weerd 92 te Roermond**
Zaaknummer:	**Z2023-00000457**
Datum:	**16 september 2025**

Voorgesteld besluit

Uw raad wordt voorgesteld:

1. kennis te nemen van de concept nota van zienswijzen en;
2. een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor de ontwikkeling Maasparcje (51 ecolodges) aan de Weerd 92 te Roermond.

Inleiding en samenvatting

Op 13 maart 2023 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de transformatie van de voormalige camping Niessen aan de Weerd 92 te Roermond. De verblijfsrecreatieve functie van de voormalige camping wordt gehandhaafd: echter in plaats van campeermiddelen wordt plaats geboden aan 51 ecolodges. De nieuwe naam van de voormalige camping is Maasparcje Roermond.

Omdat de omgevingsvergunning is aangevraagd voor 1 januari 2024, is niet de Omgevingswet, maar de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) op de aanvraag van toepassing. Het verlenen van medewerking aan deze aanvraag is mogelijk met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan, het Wabo-projectbesluit. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waaruit blijkt dat de beoogde transformatie past binnen de geldende beleidskaders en sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In beginsel is bij een ‘Wabo-projectbesluit’ altijd een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist. Op 13 juli 2017 heeft de raad een lijst met gevallen vastgesteld waarbij voorafgaand aan vergunningverlening geen VVGB vereist is.

Ten behoeve van het project heeft een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen, waartegen een zienswijze is ingediend. In de zienswijze is terecht aangegeven dat ten behoeve van het project een VVGB van de raad benodigd is. Omdat het aangevraagde project ruimtelijk en beleidsmatig passend is op de betreffende locatie, stellen wij voor om de raad voor te stellen een VVGB af te geven ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Toelichting

Het initiatief

De aanvraag ziet op het plaatsen van 51 ecolodges in het besluitgebied. Voorheen was hier een camping gevestigd, welke plaats bood aan ca. 80 (sta)caravans. Met de 51 ecolodges in plaats van de voormalige (sta)caravans krijgt de locatie een kwalitatieve opwaardering. De ecolodges worden op een vlonder geplaatst, waarbij ze bevestigd worden aan buispalen. Door deze constructie kunnen de ecolodges in geval van hoogwater ter plaatse met het water meebewegen (drijven).

In onderstaande afbeeldingen is een visualisatie van de lodges opgenomen.



Omgevingswet
Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat onderhavige aanvraag is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft op grond van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet het oude recht van toepassing. Gelet hierop geldt onderstaand planologisch regime en volgt een beoordeling op grond van de Wabo.

Planologisch regime
Op de onderhavige locatie geldt de beheersverordening ‘Maas en Maasplassen’, in het besluitvlak 'Maas en Maasplassen', en kent daarin de (dubbel)bestemmingen 'Recreatieve Doeleinden intensief (Ri)' en 'Stroomvoerend Rivierbed'.

De aangevraagde ecolodges passen voor wat betreft het beoogde gebruik binnen de doeleindenomschrijving zoals opgenomen in artikel 9.1 van de planregels: de ecolodges kunnen worden aangemerkt als verblijfsrecreatieve voorzieningen. De aanvraag is echter in strijd met de bouwregels die ter plaatse gelden, ook vanwege de ligging in het stroomvoerend rivierbed.

Aan het initiatief kan medewerking worden verleend, met een zogenaamd Wabo-projectbesluit (omgevingsvergunning ex. 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo). In het kader van die procedure is, wanneer een aanvraag wordt ingediend, een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad benodigd om het bouwplan te kunnen vergunnen.

Afweging
Er is in de aangevraagde situatie sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dat kan als volgt nader worden onderbouwd:

<u>Ruimtelijk/Stedenbouwkundig</u>
Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt kan medewerking worden verleend aan de aanvraag. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een kwalitatieve opwaardering van gebied. Met de constructie van de ecolodges (welke ter plakke kunnen drijven bij hoogwater) wordt specifiek rekening gehouden met de ligging van de locatie in het rivierbed. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt

vorm de beoogde invulling een minder intensieve invulling van het besluitgebied dan met de voormalige camping het geval was (51 ecolodges in plaats van ca. 80 stacaravans).

De stedenbouwkundige impact per ecolodge is gering. Voor wat betreft de meest zuidoostelijke kavel, is in het conceptbesluit een voorwaarde opgenomen, dat op de hier gelegen ecolodge geen dakterras mag worden gerealiseerd of in gebruik genomen. Dit in verband met de privacy en het woongenot van de aangrenzende (woon)percelen.

In de oorspronkelijke 'artikel 19' vrijstelling voor de voormalige camping (op grond van de oude Wet op de ruimtelijke ordening) was een voorwaarde opgenomen dat de camping moest worden ingepast door middel van een groene haag.

Een vergelijkbare maar niet identieke verplichting wordt, op grond van de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage van de gemeente Roermond, in een privaatrechtelijke overeenkomst met aanvrager vastgelegd. Tevens is in dit kader aan dit besluit een extra voorschrift verbonden. Onder het kopje Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage wordt hier nader op ingegaan.

Ruimtelijk beleidsmatige afweging

Ten aanzien van de beleidsmatig inhoudelijke afweging zijn met name de Intergemeentelijke structuurvisie Maasplassen en het Ontwikkelingskader Stedelijke Maasplassen relevant.

De Noorderplas is in de intergemeentelijke structuurvisie aangeduid als recreatieplas. Rondom de Noorderplas zijn reeds vele vormen van verblijfsrecreatie aanwezg, zoals campings, dagstranden, horeca en een surfvereniging. ln de structuurvisie is opgenomen dat de inspanningen erop gericht zullen zijn om deze voorzieningen zodanig aan te passen dat ze aansluiten bij de wensen van de recreant en toerist. Tevens is in de structuurvisie opgenomen dat diverse rivierverruimende ingrepen gepland zijn om de doorstroming te verbeteren. De opwaardering van de voormalige camping past binnen de kaders van structuurvisie.

Het Ontwikkelingskader Stedelijke Maasplassen is een doorvertaling van het beleid en uitgangspunten die zijn opgenomen in de lntergemeentelijke structuurvisie Maasplassen, specifiek gericht op de stedelijke maasplassen bij Roermond (waaronder de Noorderplas). Het verbreden van de mogelijkheden voor het bieden van verblijfsrecreatie (zoals voorliggend initaitief) past binnen het ontwikkelingskader.

Ten aanzien van verblijfsaccommodaties is in het ontwikkelingskader het volgende aangegeven:
'Uitgangspunten: De nadruk van de verblijfaccommodaties moet liggen op toeristisch verhuur dat nieuwe doelgroepen aantrekt. Dit vraagt deels om transformatie (of kwaliteitsbehoud) van het bestaande aanbod en deels om nieuwe ontwikkelingen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met Ruimte voor de rivier. Er zal creatief gezocht moeten worden naar innovatieve, nieuwe concepten om het gebied en het verblijfsaanbod naar een hoger plan te brengen.

Het initatief, dat voorziet in een kwalitatieve opwaardering van een voormalige camping, past binnen het locatiespecifieke beleid dat is vastgelegd in de Intergemeentelijke structuurvisie Maasplassen en het Ontwikkelingskader Stedelijke Maasplassen.

Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage

Op grond van de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage van de gemeente Roermond moeten nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied als regel met een tegenprestatie worden gecompenseerd. In de

structuurvisie is de compensatieverplichting voor diverse categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen uitgewerkt in 10 modules. De aanvraag ziet op een ontwikkeling die behoort tot module 2: 'Gebiedseigen toerisme en recreatie'. Voor recreatieve en toeristische voorzieningen die gebiedseigen zijn in het buitengebied (met andere woorden: die vanwege hun specifieke kenmerken niet realiseerbaar zijn in bebouwd gebied, zoals de nu aangevraagde ecolodges) geldt dat nieuwe initiatieven ruimtelijk en landschappelijk moeten worden ingepast. Als richtlijn wordt hierbij een verhouding van 1:5 aangehouden.

Op de bij de aanvraag gevoegde inrichtingstekening is de landschappelijke inpassing aangegeven. Dit betreft een reeds langer aanwezige haag langs de zuidoostelijke grens van de locatie, en bomenrij met recent aangeplante haag langs de oostelijke zijde van de locatie. Hiermee wordt niet volledig voldaan aan de richtnorm van 1:5.

Echter, de locatie wordt hiermee ons inziens wel voldoende landschappelijk ingepast. Omdat:
a. de aanvraag in feite een minimale gebruikswijziging betreft (het terrein werd en zal gebruikt worden ten behoeve van verblijfsrecreatie),
b. de ecolodges qua beeld een grote verbetering vormen ten opzichte van de stacaravans en overige kampeermiddelen die in het verleden op de voormalige camping aanwezig waren, en
c. de locatie in het rivierbed ligt van de Maas. Dat maakt verdere groene inpassing die een opstuwend effect kan hebben vanuit rivierkundig oogpunt onwenselijk.

Conform de structuurvisie is de beoogde inpassing ter advisering voorgelegd aan de landschappelijke kwaliteitscommissie. Die heeft op 9 december 2024 een positief advies afgegeven. De uitvoering van dit landschapsplan wordt met een privaatrechtelijke grondexploitatieovereenkomst verzekerd. Daarnaast wordt in het publiekrechtelijk spoor de landschappelijke inpassing verzekerd door een aanvullende voorwaarde in de omgevinsvergunning.

<u>Waterwet en Stroomvoerend rivierbed:</u>
De ecolodges zijn tevens vergunningplichtig ingevolge de Waterwet. De benodigde vergunning is door Rijkswaterstaat verleend. Hierbij is onder meer getoetst aan de Beleidsregels grote rivieren, meer specifiek aan artikel 3 sub b van deze regeling. De vergunning op grond van de Waterwet is als bijlage bij dit besluit opgenomen.

Gelet op bovenstaande leidt het verlenen van voorliggende omgevingsvergunning niet tot een afbreuk van het functioneren van het (stroomvoerend) rivierbed, en zijn de belangen van de rivier en zijn beheerder voldoende geborgd.

<u>Overige omgevingsaspecten</u>
Vanuit overige omgevingsaspecten, zoals flora en fauna, gebiedsbescherming, archeologie en cultuurhistorie, volgen geen nadere randvoorwaarden ten aanzien van de aanvraag. Dit is nader onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken die bij de omgevingsvergunning is gevoegd.

VVGB
In beginsel is bij een 'Wabo-projectbesluit' altijd een VVGB van de gemeenteraad vereist. Op 13 juli 2017 heeft de gemeenteraad een lijst met gevallen vastgesteld (2017/053/2) waarbij geen VVGB vereist is. Volgens deze lijst is een VVGB vereist bij de realisatie van recreatieve voorzieningen met een bebouwd oppervlak van 1.500 m2 of meer.

De individuele ecolodges hebben uiteraard een kleiner oppervlak dan 1.500 m2. Echter in totaal bedraagt het oppervlak ca. (51 * 70) = 3.570 m2. Voor de goede orde, de totale oppervlakte van de voormalige camping bedraagt 19.532 m2.

Er is dus een VVGB vereist. De verlening van een VVGB is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Historie, omgevingsdialoog en resultaat zienswijzenprocedure
Voorliggend voorstel kent inmiddels een lange geschiedenis. Begin 2021 heeft de gemeente de eerste berichten ontvangen van omwonenden, over een mogelijke herontwikkeling van de voormalige camping Niessen aan de Weerd 92 te Roermond. De voormalige camping was op dat moment recent verworven door de huidige eigenaar/initiatiefnemer. Van gemeentewege is contact gezocht met zowel de omwonenden als de initatiefnemer.

Initiatiefnemer was in de veronderstelling dat de door hem gewenste herontwikkeling (het transformeren van de camping naar een park met 51 ecolodges) mogelijk was op grond van het geldende planologisch regime. Door de omwonenden zijn zorgen geuit over de landschappelijke inpassing van de voormalige camping, hun privacy, en mogelijke overlast.

Er hebben diverse gesprekken/mailwisselingen plaatsgevonden tussen omwonenden en initiatiefnemer, en ook door de gemeente is diverse keren met partijen afzonderlijk gesproken. Op 28 juli 2021 en 10 september 2021 hebben gezamelijke overleggen plaatsgevonden tussen gemeente, omwonenden en initiatiefnemer.

Vrijwel vanaf het begin wordt de onderlinge communicatie (zowel qua toon als qua inhoud) tussen initatiefnemer en omwonenden vanuit beide kanten als moeizaam ervaren. Uit de gezamenlijke gesprekken waar ook de gemeente bij aanwezig was, is gebleken dat omwonenden niet tegen de plannen voor Maasparcje zijn, mits deze een kwalitatieve opwaardering voor de locatie betekenen. Echter, men wil wel goede afspraken maken om voor de toekomst de leefbaarheid te borgen. Hoewel er op hoofdlijnen overeenstemming was over wat deze afspraken zouden moeten inhouden, is daar geen definitieve overeenstemming over bereikt. Later zijn de onderlinge verhoudingen weer verhard, waarbij er ook diverse (juridische) procedures zijn gevoerd, o.a. tegen besluiten de gemeente Roermond en van Rijkswaterstaat.

Hiervoor is al beschreven dat initiatiefnemer in de veronderstelling was dat de door hem beoogde herontwikkeling van de voormalige camping toegestaan was op grond van het geldende planologisch regime. In principe stelt initiatiefnemer zich nog steeds op dit standpunt. Echter, om een mogelijk handhavingsscenario te voorkomen is er in juni 2022 toch een tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd voor het plaatsen van de lodges, en in maart 2023 een permanente omgevingsvergunning. De tijdelijke omgevingsvergunning is verleend, en inmiddels ook alweer geëxpireerd. De tijdelijke omgevingsvergunning is aangevraagd omdat er gestart werd met het plaatsen van de eerste lodges, en omdat de besluitvorming op een tijdelijke omgevingsvergunning een kortere voorbereidingstijd kent. De tijdelijke omgevingsvergunning is al onderwerp geweest van bezwaar en beroep. Nu is dus besluitvorming over de permanente omgevingsvergunnng aan de orde.

Het ontwerp-besluit voor het permanent vergunnen van de nieuw beoogde situatie (dus de omgevingsvergunning waar dit voorstel betrekking op heeft), heeft van 27 december 2024 tot en met 6 februari 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben de omwonenden een zienswijze bij het college ingediend. Initiatiefnemer heeft per brief aan de raad en uw college op deze zienswijze gereageerd. Beide documenten zijn als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

De indieners beroepen zich in hun zienswijze op afspraken tussen hen en initatiefnemer, in het verslag van het overleg van 10 september 2021. . Vanwege diverse ontwikkelingen in het dossier acht initiatiefnemer zich niet meer gehouden aan deze afspraken. Zoveel mag in ieder geval blijken uit de reactie op de zienswijze die initiatiefnemer heeft ingediend. De afspraken naar aanleiding van het gespreksverslag zijn niet tussen omwonenden en initiatiefnemer in een overeenkomst vastgelegd.

Het is dus duidelijk dat beleving en standpunten van omwonenden en initatiefnemer nog steeds uit elkaar liggen. Hoewel principieel de herinrichting en opwaardering van de voormalige camping (nog steeds) niet ter discussie staat, zijn er grote verschillen van mening onder welke voorwaarden dat kan of mag gebeuren.

Ten aanzien van de lopende aanvraag moet nu een afweging worden gemaakt welke van de aangevoerde argumenten vanuit ruimtelijk en beleidsmatig oogpunt relevant zijn, en een doorslaggevende weging moeten krijgen bij de beslissing op deze aanvraag.

Er is vanuit beleidsmatig-juridisch perspectief geen aanleiding om de definitieve omgevingsvergunning op wezenlijke punten aan te passen of aan te scherpen ter vergelijking met de ontwerp-omgevingsvergunning. Dit heeft samengevat als reden dat de afstand tussen de projectlocatie en de woningen van de omwonenden aanzienlijk is. De kortste afstand tot van de meest nabijgelegen ecolodge tot de woning aan de Weerd 94 bedraagt ca. 50 meter. Op deze plek is op het perceel van de betreffende indiener reeds veel groen in de vorm van struiken en bomen aanwezig. In de ontwerp-omgevingsvergunning was al de voorwaarde opgenomen, dat in de directe nabijheid van dit perceel geen dakterras op het nabijgelegen ecolodge mag worden gerealiseerd. De afstand tot de overige woningen bedraagt minimaal ca 100 meter. Met deze afstanden is van een onaanvaardbare afbreuk van privacy geen sprake. Daarnaast geldt dat de bepalingen omtrent landschappelijke inpassing in de Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage tot doel hebben de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te bewaken. Ze strekken dus niet tot bescherming van de privacy. Het al dan niet landschappelijk inpassen van een locatie kan dus niet worden beoordeeld op de vraag of de privacy voldoende gewaarborgd wordt.

Ook ten aanzien van overige onderdelen van de ontvangen zienswijze geldt dat er geen aanleiding is om de definitieve vergunning wezenlijk aan te passen of aan te scherpen. In de concept-nota van zienswijzen, die als bijlage bij dit voorstel is opgenomen, is een reactie geformuleerd op de ontvangen zienswijze. Volledigheidshalve wordt verder verwezen naar deze bijlage. Aangezien de zienswijze is gericht aan uw college, hoeft de raad formeel geen standpunt in te nemen op de zienswijze. Daarom wordt voorgesteld de zienswijze ter kennisgeving aan te bieden.

Indien de raad besluit de VVGB te verlenen, dan is het aan uw college om bij de definitieve besluitvorming op de aanvraag omgevingsvergunning zelf een standpunt in te nemen op de zienswijze.

Procedure
Bij verlening van de VVGB door uw raad zal ons college een definitief besluit nemen over de aangevraagde omgevingsvergunning.

Financiële gevolgen
Voorliggend voorstel heeft geen financiële gevolgen. Voor zover door derden eventueel zou worden verzocht om nadeelcompensatie als gevolg van het project, wordt hiervoor met initiatiefnemer per overeenkomst geregeld dat toegekende nadeelcompensatie wordt verhaald op ontwikkelaar.

Communicatie en participatie
Het besluit van uw raad wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Met betrekking tot de participatie wordt verwezen naar het kopje 'Historie, omgevingsgialoog en resultaat zienswijzeprocedure'.

Kanttekeningen en risico's
Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie
Niet van toepassing.

Historisch overzicht
Ten aanzien van de historie wordt verwezen naar het kopje 'Historie, omgevingsgialoog en resultaat zienswijzeprocedure'.

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris, de burgemeester,

J. van Putten Y.F.W. Hoogtanders

Bijlagen
Bijlage 1 - concept raadsbesluit VVGB Ontwikkeling Maasparcje de Weerd 92 te Roermond
Bijlage 2 - concept nota van zienswijzen en wijzigingen
Bijlage 3 - zienswijze omwonenden en reactie intiatiefnemer
Bijlage 4 - ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoek