



Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam
Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 5223 DJ 's-Hertogenbosch Telefoon via Amsterdam

Gemeenteraad van de
gemeente Eijsden-Margraten
T.a.v. A.J.B. Smeets
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Per telefax 0434588400
Per aangetekende e-mail info@eijsden-magraten.nl

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoof.
Best.	Afd.	Adjs.
WV	Pers.	Burek.
WII	13 MAART 2020	Kwal.
WIII		
WIV	Kopie 12-03	Raad
WV	IBABOS (afleg)	
BVO		

Dossiernummer:
CHY.9.20.005923

Telefoon: 020-6518888

Datum: 11 maart 2020

Behandeld door:
Mw. mr. L.A. Sluiter
afwezig donderdag

E-mail: dossiergroep@das.nl **Fax:** 020-6914737
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Betreft: AANVULLENDE ZIENSWIJZEN [REDACTED]
Uw kenmerk: 436805

Geachte Raad,

Bij brief van 18 februari 2020 heb ik namens mijn cliënt [REDACTED] een pro forma zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Heiweg 7, Sint Geertruid. Bij brief van 28 februari 2020 heeft u mij de mogelijkheid geboden de zienswijzen aan te vullen. Hierbij zend ik u de inhoudelijke zienswijzen.

De zienswijze zal op ieder van de afzonderlijke onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan in gaan, te weten:

1. de toelichting;
2. de verbeelding;
3. de planregels.

Ad 1. Toelichting

Aanleiding en doel

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de aanleiding en het doel van de wijziging is om op de bedrijfslocatie aan de Heiweg 7 het aantal kampeerplaatsen van 25 naar 40 stuk uit te breiden. De exploitant heeft reeds vier vakantiewoningen in gebruik, de uitbreiding van het sani-

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

tair is al gerealiseerd en de agrarische activiteiten zijn in de loop der jaren sterk afgenomen. De feitelijke situatie is dat de recreatieve activiteiten zowel voor wat betreft het ruimtelijk beslag, de uitstraling en het inkomen de hoofdactiviteit vormt en dat de agrarische activiteiten een nevenactiviteit is geworden.

De met het bestemmingsplan strijdige situatie wordt met dit in procedure gebrachte plan in overeenstemming gebracht met de juridische situatie. Feitelijk is aldus deels sprake van legalisatie van de feitelijk bestaande illegale situatie en deels sprake van een nieuwe ontwikkeling die thans juridisch wordt geregeld.

Omvang agrarische activiteiten/noodzaak in stand houden gebouwen en realisatie nieuwbouw
Initiatiefnemer laat in het ongewisse, en beschrijft hierover niets in het hele ontwerpplan, welke omvang het agrarisch bedrijf (nog) heeft (wat is het aantal zoogkoeien, het aantal jongvee en het areaal aan grasland en akkerland?). Onduidelijk is dan ook of het herbestemmen van de bestaande loods tot potstal in deze omvang en op deze wijze noodzakelijk is. Voor zover kan worden nagegaan hebben de agrarische activiteiten nog maar een zeer beperkte omvang en is het de vraag of de gebouwen -loods A, een gedeelte van loods B en loods D- nog wel noodzakelijk zijn voor de agrarische activiteiten en of de functie van deze gebouwen op termijn omgezet gaat worden naar recreatieve activiteiten. Te meer nu uit het principeverzoek van 21 oktober 2016 blijkt dat loods D geen functie heeft en alle agrarisch producten af land geleverd worden en dus niet op de bedrijfslocatie aan de Heiweg 7 opgeslagen worden.

In het verlengde hiervan dient zich ook de vraag aan of het uitbreiden van loods B met een living voor de B&B noodzakelijk is, gelet op de gigantische overcapaciteit aan (agrarische) gebouwen. Naar de mening van cliënt kan de living geïntegreerd worden inpandig in loods B, dan wel loods D. Er is meer dan voldoende ruimte inpandig in de bestaande bedrijfsgebouwen aanwezig.

Tijdelijke uitbreiding met 15 kampeerplaatsen/permanent

Op 16 mei 2019 is op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in samenhang met artikel 4, elfde lid, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) een tijdelijke omgevingsvergunning verleend. Met voorliggend plan wordt de uitbreiding met 15 kampeerplaatsen permanent geregeld. Een motivering ontbreekt waarom in eerste instantie de uitbreiding met 15 kampeerplaatsen slechts tijdelijk werd toegestaan en nog geen jaar later opeens de uitbreiding met kampeerplaatsen permanent wordt toegestaan/geregeld.

Voor cliënt is al lang duidelijk dat deze procedure in gang is gezet omdat de planologisch-juridische situatie niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie en dat er al langere tijd sprake is van een toeristisch-recreatief bedrijf met een agrarische nevenactiviteit.

Bed & breakfast?

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over de realisatie van 8 kamers voor bed & breakfast (B&B). Volgens het advies van de themagroep vrijetijdseconomie (VTE), zie bijlage 2 bij de toelichting, kan niet gesproken worden van een B&B, omdat op basis van het aantal kamers geen sprake meer is van ondergeschiktheid aan de woonfunctie (naast onder andere de vier gerealiseerde appartementen en de 40 kampeerplaatsen).

Kennelijk kan niet gesproken worden over een B&B, maar wat is de realisatie van de 8 kamers juridisch-planologisch dan wel? Het ontwerpplan is op dit punt tegenstrijdig en biedt daar geen enkele duidelijkheid over.

Spuiteirkel/ontbreken goed woon-en leefklimaat

Gesteld wordt dat de laatste jaren steeds nadrukkelijker rekening moet worden gehouden met spuitzones of -cirkels rondom nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en vooral ontwikkelingen in het agrarische buitengebied. In de praktijk is een vuistregel die aangeeft dat er ten minste een spuitvrije zone van 50 meter moet worden aangehouden en dat deze niet onredelijk wordt geacht. In onderhavig geval is onvoldoende rekening gehouden met deze spuitvrije zone. Bij de herbestemming van een gedeelte van de gronden van boerderijcamping naar recreatie is geen rekening gehouden met de spuitvrije zone van 50 meter naar het perceel noordelijk gelegen van de locatie. Daarmee is de nieuwe beoogde ontwikkeling gelegen in de spuitvrije zone en is er geen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het bedoelde perceel MGT 02 S261 is niet het eigendom van initiatiefnemer en dit betekent voorts nog dat de planologische uitvoerbaarheid van dit gedeelte van het ontwerpplan niet haalbaar is.

Natura 2000/ontbreken passende beoordeling/significante effecten

Onder de kop Wet natuurbescherming / Natura 2000 wordt gesteld dat voor iedere uitbreiding en/of wijziging van de inrichting beoordeeld moet worden of sprake is van significante gevolgen voor een of meer Natura 2000-gebied(en). Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied is gelegen op slechts 35 meter afstand. Voor de realisatie van de beoogde ontwikkelingen, te weten: het realiseren van de B&B's, het aanleggen van de parkeerplaatsen, het ombouwen van de loods tot potstal en het realiseren van de camping, heeft geen passende beoordeling plaatsgevonden.

Daarnaast beschikt initiatiefnemer niet over een Natuurbeschermingswetvergunning voor de bestaande activiteiten, laat staan voor de bestaande agrarische activiteiten in combinatie met de nieuwe activiteiten van de uitbreiding naar 40 kampeerplaatsen, de realisatie van 8 B&B's en een beweegtuin, een houtvergassingskachel. Er heeft geen passende beoordeling plaatsgevonden. Op dit moment is niet duidelijk of al dan niet sprake is van significante gevolgen op het in de nabijheid gelegen Natura 2000-gebied en zo lang die passende beoordeling niet heeft plaatsgevonden en dus niet vast staat dat er geen sprake is van significante effecten is het plan niet uitvoerbaar.

Parkeren

Hoewel gesteld wordt dat voldaan wordt aan de parkeerbehoefte, blijkt dat op geen enkele wijze uit het ontwerpplan. Initiatiefnemer heeft nagelaten om het aantal parkeerplaatsen in relatie tot zijn activiteiten te bepalen. Daarnaast blijkt uit bijlage 1 dat een gedeelte van een bestaand parkeerterrein -ten noordwesten van het kampeerterrein- komt te vervallen en dat het bestaande parkeerterrein ten westen van de nieuw te realiseren potstal ook deels komt te vervallen vanwege de opslag van ruwvoer. Initiatiefnemer moet eerst het aantal parkeerplaatsen berekenen -inzichtelijk maken- voor het samenstel van activiteiten om vervolgens de oppervlakte te kunnen bepalen die benodigd is voor parkeren.

Gelet op vorenstaande is thans volstrekt onduidelijk of het parkeren een belemmering vormt voor het initiatief en of initiatiefnemer op zijn eigen terrein voldoende parkeerruimte heeft gerealiseerd.

Inpassing/tegenprestatie

Voor recreatieve en toeristische voorzieningen die gebiedseigen zijn in het buitengebied (GKM module 2) staat een inpassing en tegenprestatie in een verhouding van 1:5. Inclusief inpassing levert de ontwikkeling circa 5 keer zoveel nieuw groen op als nieuw rood en grijs. Het groen wordt daarbij passend bestemd en beschermd.

De bestemming wordt gewijzigd van 'Agrarisch-Bedrijf' in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Dit is een geheel nieuwe ontwikkeling. Uit het plan blijkt op geen enkele wijze dat een inpassing en tegenprestatie in een verhouding van 1:5 plaatsvindt. In plaats van overtollige bebouwing te verwijderen/amoveren -loods D- bouwt initiatiefnemer nog een living, terwijl deze -gelet op de beperkte omvang van de agrarische activiteiten- ook inpandig kan worden gerealiseerd.

Dat het bouwvlak wordt verkleind is niet relevant voor de vraag naar de omvang van de inpassing, want ten opzichte van het bestemmingsvlak 'Agrarisch-Bedrijf' neemt het bestemmingsvlak 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' aanzienlijk toe met maar liefst 6.000 m². Dit betekent ook dat de grijze ontwikkeling, de kampeermiddelen, over een aanzienlijk groter gebied worden gesitueerd dan voorheen, waardoor wel degelijk sprake zal zijn van een inpassing van 1:5 en daar is in het huidige plan niet aan voldaan. Het advies van de Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2018 kan derhalve niet standhouden nu niet voldaan is aan de kwaliteitsbijdrage van 1:5.

Advies themagroep vrijetijdseconomie (VTE)

Gesteld wordt dat het advies van de VTE opgesteld is vanuit het perspectief van een goed functionerende recreatief-toeristische sector en de daarbij behorende randvoorwaarden. Waar de themagroep haar standpunt, dat sprake is van een goed functionerend recreatief-toeristisch bedrijf, op baseert is volstrekt onduidelijk. Iedere onderbouwing hiervoor ontbreekt.

De volgende drie passages uit het advies van de VTE worden hierna nader beschouwd:

- De voorgenomen uitbreiding is beschreven in het 10-jaarsbedrijfsplan. In dit bedrijfsplan zijn geen verdere uitbreidingen opgenomen. De gemeente zal dit vastleggen in het bestemmingsplan.
- De themagroep constateert dat de beoogde doelgroep een doelgroep is waarvoor in Zuid-Limburg al veel aanbod aanwezig is.
- Alles overziend staat de themagroep positief tegenover dit initiatief.

Op het eerste gedachtebolletje ga ik hierna in bij de bespreking van de verbeelding en de planregels. De themagroep VTE merkt op dat de beoogde ontwikkeling en de doelgroep waarvoor de beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd al een ruim aanbod kent. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet onderscheidend, maar meer van hetzelfde en wordt dus gerealiseerd om te concurreren met het reeds aanwezige grote aanbod aan voorzieningen op dat vlak in Zuid-Limburg. Uit niets blijkt dat de beoogde ontwikkeling iets toevoegt aan het bestaande aanbod van toeristisch-recreatieve activiteiten. Met de beoogde ontwikkeling wordt iets gerealiseerd dat meer van hetzelfde is en ervoor zorgt dat bij initiatiefnemer dan wel derden leegstand ontstaat.

Uit de stukken blijkt niet dat er onderzoek is verricht door initiatiefnemer dan wel de gemeente of er überhaupt sprake is van vraag naar de beoogde ontwikkeling (op het reeds bestaande grote aanbod). Het tegendeel is -op basis van de expertise van de themagroep- kennelijk het geval. Daarnaast is ook niet gebleken dat daar waar thans 15 kampeerplaatsen aan het huidige aanbod permanent wordt toegevoegd elders 15 kampeerplaatsen verdwijnen, terwijl in de regio hierover

wel afspraken zijn gemaakt in het kader van het dynamisch voorraadbeheer van de vrijetijdseconomie. Daarnaast is afgesproken dat met nieuwe ontwikkelingen ook nieuwe/andere doelgroepen worden aangetrokken. Daar is met de beoogde ontwikkeling ook geen sprake van. In regioverband wordt ook nagestreefd dat kwaliteit en kwantiteit van verblijfsrecreatieve voorzieningen beter in balans wordt gebracht. Met de boogde ontwikkeling, gelet ook op de opmerkingen van de themagroep VTE, wordt alleen maar een grotere disbalans gecreëerd in de kwaliteit en kwantiteit van het aanbod in relatie tot de vraag naar verblijfsrecreatieve voorzieningen. Hiermee wordt immers voorkomen dat het aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen, lees kampeerplaatsen, maar ook B&B-voorziening, de vraag overstijgt en de bezettingsgraad van de reeds bestaande voorzieningen te laag is en deze voorzieningen voor ander doeleinden gebruikt gaan worden. Bovendien heeft de ongelimiteerde uitbreiding van kampeermiddelen en B&B-voorzieningen ook een negatieve ruimtelijke uitstraling. Opmerkelijk is dan ook, in het licht van vorenstaande, dat de themagroep VTE, hoewel voor deze doelgroep al een groot aanbod is, tot een positief advies komt.

Ten slotte merk ik nog op dat het advies van de themagroep VTE niet compleet en niet ondertkend is.

Ad 2 Verbeelding

Boomgaard

Uit het advies van de gemeentelijke kwaliteitscommissie volgt dat de naastgelegen boomgaard opgenomen dient te worden in het plangebied (zie bijlage 7 bij de toelichting van het ontwerpplan). Uit de verbeelding bij het ontwerpplan blijkt niet dat de (volledige) naastgelegen boomgaard in het plangebied is meegenomen. Een motivatie waarom de volledige boomgaard niet is meegenomen in het plangebied ontbreekt.

In concreto betekent dit dat de bouwkavelgrens ten noordwesten van de bestaande gebouwen circa 22-23 meter in zuidoostelijke richting moet worden verlegd en daardoor verder zou afnemen met een oppervlakte van circa 2.200 m² (zie groene vlak in afbeelding 1 hier beneden). Alsdan is sprake van een eng begrensde bouwkavel die geen rechtstreekse ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen -onder andere de realisatie van nieuwe gebouwen- en die ook op basis van meerge-noemd 10-jaars bedrijfsplan niet zijn voorzien en dus niet noodzakelijk zijn.

Bouwkavel

Op basis van het 10-jaars bedrijfsplan, bijgevoegd als bijlage 8 van de toelichting bij het ontwerpplan, vinden er geen ontwikkelingen meer plaats de komende 10 jaar. Hoewel de bouwkavel wordt ingeperkt, biedt deze nog steeds veel ruimte voor het realiseren van nieuwe ontwikkelingen die niet voorzien zijn op basis van het 10-jaars bedrijfsplan.

De bouwkavel binnen de nieuwe bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' is nog veel te ruim en moet op basis van het 10-jaars bedrijfsplan strakker langs de bestaande gebouwen worden getrokken.



Afbeelding 1. Verkleinen bouwkavel (zie groene vlak).

De verbeelding moet (nog) in overeenstemming worden gebracht met het 10-jaarsbedrijfsplan van initiatiefnemer.

Bestemmingsvlak 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'

Ten westen van het bestemmingsvlak 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie-10 kampeerplaatsen' is een strook grond met een oppervlakte van circa 536 m² bestemd tot 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' (zie afbeelding 2 hieronder). Onduidelijk is waarom dit gedeelte van het bedrijfsterrein van initiatiefnemer bestemd is tot 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'.



Afbeelding 2. Verkleinen bestemmingsvlak 'Recreatieve-Verblijfsrecreatie' (zie groene vlak).

Omdat op dit gedeelte van het terrein geen kampeermiddelen mogen staan, deze gebieden zijn specifiek aangeduid op de plankaart, en in het bedrijfsplan geen specifieke bestemming aan deze gronden is toegekend, zou deze grond de bestemming 'Agrarisch met waarden' moeten krijgen, in ieder geval niet de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. De verbeelding moet op dit punt (nog) in overeenstemming worden gebracht met het 10-jaarsbedrijfsplan van initiatiefnemer.

Ad 3 Planregels

Standplaatsen/kampeermiddelen

Initiatiefnemer heeft het in het verleden niet zo nauw genomen met het aantal te plaatsen kampeermiddelen en de locatie van de te plaatsen kampeermiddelen. In de handhavingenzaak is aangetoond dat initiatiefnemer meermaals meer kampeermiddelen heeft geplaatst dan op dat moment waren toegestaan en daarenboven stonden de kampeermiddelen op plaatsen waar deze qua bestemming niet mochten staan.

Op basis van de verbeelding zou de indruk gewekt kunnen worden dat de 40 kampeermiddelen slechts op bepaalde locaties/terreingedeelten van initiatiefnemer geplaatst mogen worden. Immers, op de verbeelding staan de volgende aanduidingen binnen de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie':

- specifieke vorm van recreatie -10 kampeerplaatsen;
- specifieke vorm van recreatie -12 kampeerplaatsen;
- specifieke vorm van recreatie -18 kampeerplaatsen.

Op basis van artikel 5.1 'bestemmingsomschrijving' van de planregels in samenhang met de artikelen 5.2.1 en 5.5.1 mogen buiten de terreinen/gronden met voornoemde aanduidingen, maar wel op gronden met de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' wel degelijk kampeerplaatsen worden gerealiseerd en aldus kampeermiddelen worden geplaatst. Immers op basis van artikel 5.2.1. mogen de gronden met de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' ingericht worden voor standplaatsen voor toercaravans, vouwwagens, campers, tenten en huifkarren. Daarnaast wordt niet uitgesloten dat kampeermiddelen tijdens het kampeerseizoen ook geplaatst mogen worden buiten de terreinen/gronden met de hierboven genoemde aanduiding. De planregels moeten worden aangepast, zodat buiten de drie gebieden met voornoemde aanduidingen geen standplaatsen mogen worden gerealiseerd en daardoor ook geen kampeermiddelen mogen worden geplaatst tijdens het kampeerseizoen en uiteraard ook niet buiten het kampeerseizoen.

De thans voorliggende planregels laten meer toe dan noodzakelijk is en geven initiatiefnemer extra niet noodzakelijke ruimte om buiten de terreinen met de hierboven genoemde aanduidingen standplaatsen te realiseren en kampeermiddelen te plaatsen. De planregels moeten op dit punt dan ook worden aangepast.

Omvang kantine/ontspanningsruimte/horeca

Uit artikel 5.1 'bestemmingsomschrijving' blijkt dat horecavoorzieningen, ondergeschikt en/of inherent aan de verblijfsrecreatieve functie zijn toegestaan. Artikel 5.2.1 van de bouwregels bepaalt dat voor kantine/ontspanningsruimte/horeca-accommodatie, een vloeroppervlak van ten hoogste 200 m² per verblijfsrecreatieve voorziening is toegestaan.

Uit de redactie en samenstel van deze bepalingen mag per verblijfsrecreatieve voorziening, dus voor het kamperen, de B&B en de vakantieappartementen per recreatieve voorziening 200 m² aan kantine/ontspanningsruimte/horeca-accommodatie worden gerealiseerd. Tezamen zou op basis van de planregels dus 600 m² aan kantine/ontspanningsruimte en horecaruimte kunnen worden gerealiseerd. Ook deze planregel moet worden aangepast, zodat voor het volledige recreatieve bedrijf van initiatiefnemer maximaal 200 m² aan ruimte voor kantine/ontspanningsruimte/horeca-accommodatie is toegestaan.

Bouwvlak

Uit het door initiatiefnemer overgelegde 10-jaars bedrijfsplan blijkt dat er geen verdere bedrijfsontwikkelingen te verwachten zijn, zowel voor de recreatieve activiteiten als voor de agrarische activiteiten de komende 10 jaar. Zoals hierboven al is gezegd onder de kop Verbeelding, zou daarom het bouwkvak drastisch moeten worden verkleind. Volledigheidshalve en om onnodige herhaling te voorkomen wordt op deze plaats verwezen naar hetgeen hierover hierboven reeds naar voren is gebracht. Deze inperking is ook gerechtvaardigd, omdat op basis van de planregels, zie artikel 5.2.1, onder a, het hele bouwkvak bebouwd mag worden.

Ook de bepaling zoals opgenomen in artikel 5.2.1, onder b van de planregels is een volstrekt overbodige bepaling. Immers, de sanitaire voorziening is/wordt nieuw gerealiseerd in loods B ten behoeve van de thans beoogde ontwikkeling. Dit is tevens voor de komende 10 jaar de laatste ontwikkeling, althans over verdere ontwikkelingen wordt niet gesproken, dan wel een doorkijk gegeven. Op basis van voornoemde bepaling zou thans nog buiten het bouwvlak een sanitair gebouw en een daarmee vergelijkbare voorziening (wat dat ook mag zijn) buiten het bouwvlak met een oppervlakte van circa 662 m² kunnen worden gerealiseerd. Dit terwijl het bestaande gebouw, loods D, geen enkele noemenswaardige functie heeft vanwege de zeer beperkte omvang van de agrarische activiteiten en het in gebruik hebben van een potstal (loods A), een voerplaat (ten westen van loods A) en een gedeelte van loods B dat in gebruik is voor de agrarische activiteiten.

Artikel 5.2.1, onder b van de planregels is een volstrekt overbodige bepaling en biedt initiatiefnemer overbodig veel bouwruimte buiten het bouwvlak, terwijl deze ruimte niet noodzakelijk is en van de noodzaak voor deze ruimte ook niet gebleken is. Deze planregel dient dan ook geschrapt te worden.

Afwijken van de bouwregels ten behoeve van grotere goothoogte

Ook artikel 5.4.1 van de planregels lijkt ruimte te creëren voor initiatiefnemer voor het bouwen buiten het bouwvlak, terwijl de noodzaak hiervan op geen enkele wijze is gebleken. Ook deze planregel moet worden geschrapt dan wel worden aangepast. Zoals dit artikel nu is geformuleerd wordt het -onder voorwaarden- mogelijk gemaakt om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2, ten behoeve van de bouw van voorzieningengebouwen buiten het bouwvlak met een goothoogte hoger dan 3,50 meter met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 6,50 meter mag bedragen.

Afwijken van de bouwregels ten behoeve van tijdelijk kamperen (artikel 14.4)

Zoals al gezegd heeft initiatiefnemer het in het verleden niet zo nauw genomen met de regels voor het plaatsen van kampeermiddelen; hij plaatste meer kampeermiddelen dan op basis van het planologisch regime was toegestaan en op plaatsen waar dat niet mocht. Vanwege het illegale gebruik, het meer kampeermiddelen plaatsen dan toegestaan, wordt thans deze bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het bedrijf van initiatiefnemer mag op basis van het ontwerpplan maximaal 40 kampeermiddelen plaatsen. Dat moet naar de mening van cliënt ook echt het maximum zijn. Opmerkelijk is dan ook dat in artikel 14.4 toch weer een bepaling is opgenomen die het mogelijk maakt om meer dan 40 kampeermiddelen te plaatsen voor een aanzienlijke periode gedurende het kampeerseizoen en dat jaar na jaar.

Deze bepaling dient om meerdere redenen geschrapt te worden. Hij past niet in de regioafspraken over het kamperen in het buitengebied; het dynamisch voorraadbeheer. De inpassing en de tegenprestatie zijn hier niet op afgestemd. Daarnaast gaat dit ten koste van andere ondernemers die actief zijn in de verblijfsrecreatieve branche. Voorts geeft het bevoegd gezag een volstrekt verkeerd signaal af. Initiatiefnemer was 'overtreder' door meer kampeermiddelen te plaatsen dan toegestaan nota bene op terreingedeelten die daarvoor niet bestemd waren. Vervolgens wordt deze illegale situatie gelegaliseerd, in eerste instantie door een tijdelijke ontheffing, zodat initiatiefnemer zijn teveel geplaatste kampeermiddelen niet hoeft te verwijderen, en vervolgens middels dit ontwerpplan. En als sluitstuk en klap op de vuurpijl krijgt initiatiefnemer ook nog eens de mogelijkheid om meer dan 40 kampeermiddelen te plaatsen en hiervan te kunnen afwijken zowel qua aantal als locatie op het terrein.



Onbegrijpelijk dat het bevoegd gezag kennelijk voornemens is om de medewerking te verlenen en toe te staan dat initiatiefnemer meer dan 40 kampeermiddelen mag en kan plaatsen. Gelet op de beoogde ontwikkeling en onder verwijzing naar het 10-jaars bedrijfsplan is deze afwijking niet nodig en niet noodzakelijk en moet dus zeer zeker voor de locatie aan de Heiweg 7 geschrapt worden.

Ik verzoek u deze zienswijze bij de vaststelling van het plan mee te nemen en dienovereenkomstig het plan aan te passen.

Verder wenst cliënt nog op te merken dat het zorgelijk is dat delen van het plan al illegaal zijn uitgevoerd en dat verbouwingen zonder bouwvergunning, in strijd met het geldende bestemmingsplan en met medeweten van de gemeente zijn uitgevoerd. Client heeft op diverse manieren de Gemeente Eijssden- Margraten in kennis gesteld van o.a. de illegale verbouwingen. Op dit moment loopt er een handhavingszaak op bovengenoemde locatie. Deze stukken zijn hierbij vooral als achtergrond informatie voor uw Raad als bijlage toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

DAS

Mw. mr. L.A. Sluiter

Bijlage:

* Beroepsschrift inzake handhaving [REDACTED]