

PARTICIPATIEPLAN REVITALISATIE
CAMPING INTERNATIONAAL PRIEM
RUCPENSEWEG 51 TE ZUNDERT

Versie: 1.1 | 18-09-2023

Status: Concept voor overleg met Gemeente

Opsteller: [REDACTED] | BR-Projects B.V.

■

Het initiatief in een notendop

Tussen Zundert en Rucphen is aan de Rucphenseweg 51 (N638) de Camping Internationaal Priem gelegen. De camping bestaat al langere tijd en is op dit moment een camping met jaarplaatsen.

Het voorgenomen initiatief betreft de herontwikkeling / revitalisatie van het huidige Camping terrein Camping Internationaal Priem, aan de Rucphenseweg 51 te Zundert, naar een kwalitatief hoogwaardig recreatiepark. Het terrein heeft momenteel op basis van het vigerende bestemmingplan 'Camping Internationaal Priem' de bestemming Recreatie en Groen. Met het voorgenomen initiatief vinden er geen wijzigingen van de bestemmingen plaats, maar zijn enkele planologische aanpassingen noodzakelijk om het huidige campingterrein te revitaliseren naar een toekomstbestendig en vitaal recreatiepark, dat inspeelt op de hedendaagse vraag naar verblijfsrecreatie inspelend op de identiteiten van Brabant en Zundert in het bijzonder (bourgondisch, cultuur, buitenrecreatie);

Deze planologische aanpassingen omvatten kortweg de navolgende zaken:

- Vergroten bebouwd oppervlak en het wijzigen van het maximaal aantal bouwlagen van 1 naar 2 en het herverdelen van functies over het terrein, dit met het oog op het kunnen realiseren van de hedendaagse vraag

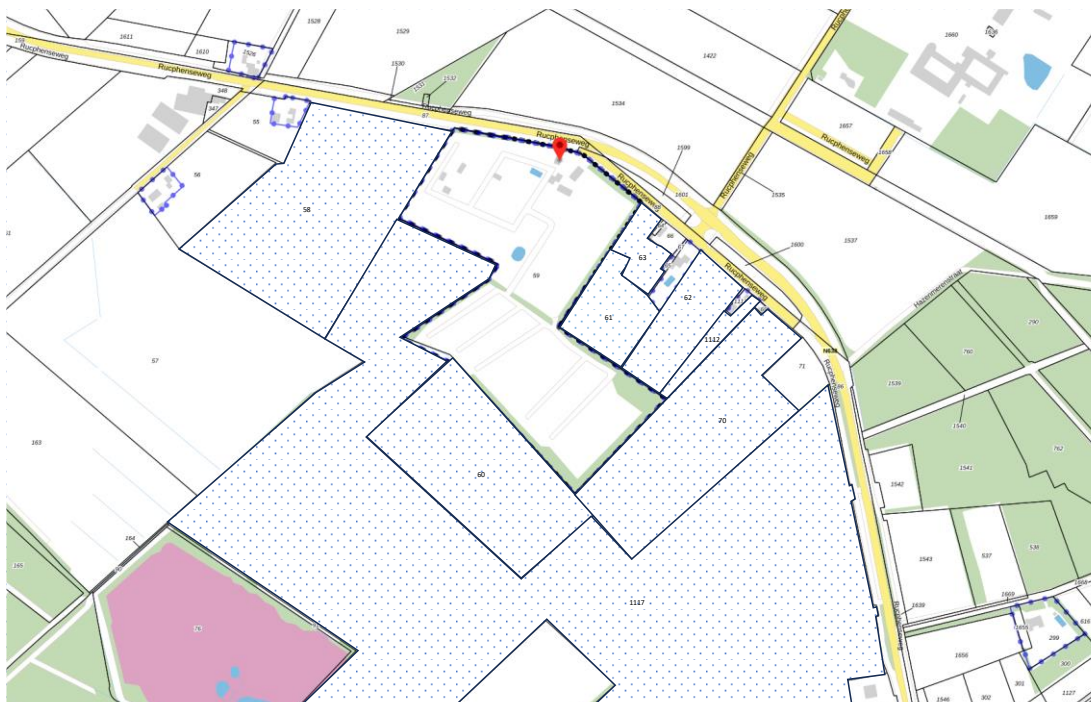
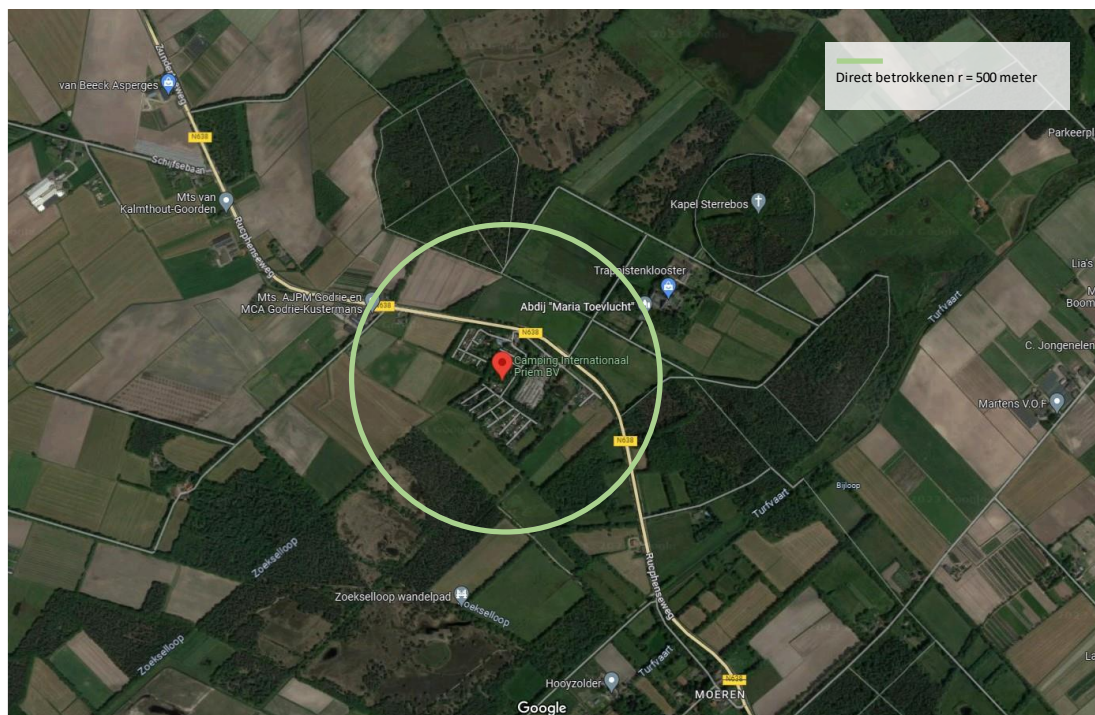
Bovenstaande met maximaal respect voor de bestaande groenstructuren en de NNB omzooming.

Het initiatief vindt derhalve zijn basis in de bestaande bestemmingen en mogelijkheden voor het terrein, maar speelt met de planologische aanpassingen in op de huidige en toekomstige vraag naar verblijfsrecreatie. Hierbij wordt rekening gehouden met en invulling gegeven aan alle huidige wensen en eisen ten aanzien van onder andere natuur, waterhuishouding, etc. Naast revitalisering van de camping wordt, biedt de ontwikkeling kansen voor ondernemers uit de regio en de gemeente Zundert.

Na afstemming van het initiatief met de gemeente Zundert dient te worden geconstateerd dat voor de realisatie van het initiatief enkele planologische aanpassingen noodzakelijk zijn.

Stakeholders

Het initiatief is gelegen in het buitengebied van de gemeente Zundert op de terrein van de huidige Camping Internationaal Priem. In een straal van 500 meter rondom de locatie zijn enkele bewoners en bedrijven en eigenaren van percelen gevestigd, te weten:



Directe betrokkenen binnen eenstraal van 500 meter rondom het initiatief

- Bewoner(-s) Rucphenseweg 41;
- Bewoner(-s) Rucphenseweg 41a;
- Bewoner(-s) Rucphenseweg 43
- Bewoner(-s) Rucphenseweg 47
- Bewoner(-s) Rucphenseweg 47b
- Bewoner(-s) Rucphenseweg 49

- Ondernemer Du Bois Steenhandel, Rucphenseweg 49a
- Bewoner(-s) Rucphenseweg 51a
- Bewoner(-s) Rucphenseweg 40
- Bewoner(-s) Rucphenseweg 57
- Bewoner(-s) Rucphenseweg 53
- Abdij Maria Toevlucht, Rucphenseweg 38

Percelen direct grenzend aan initiatief

- Eigenaren perceel Zundert U 58
- Eigenaren perceel Zundert U 60
- Eigenaren perceel Zundert U 61
- Eigenaren perceel Zundert U 62
- Eigenaren perceel Zundert U 63
- Eigenaren perceel Zundert U 70
- Eigenaren perceel Zundert U 1112
- Eigenaren perceel Zundert U 1117

Omdat diverse percelen eigendom zijn van de bewoners van de genoemde adressen, leidt bovenstaande tot 13 unieke belanghebbenden.

Met de nog op Camping Internationaal Priem verblijvende bewoners / gebruikers van het terrein wordt al geruime tijd gesproken, wij zien dit als een separaat proces. Dat we buiten de omgevingsdialoog (de participatie) zullen houden

Betrokken overheden

- Gemeente Zundert, reeds betrokken;
- Provincie Noord Brabant;

Overige stakeholders

- Brandweer;
- Gasunie;
- Waterschap;
- Gebiedsregisseur "Oude Buisse Heide"

Eventueel te betrekken stakeholders

(afhankelijk van participatieniveau en daarbij voorgeschreven reikwijdte)

- Belangen groepen Zundert:

Zundert Floreert, initiatief waarin gemeente, provincie en waterschap samen met de omgeving ondersteuning bieden aan een vitaal buitengebied;

Bepalen participatieniveau

In welke categorie past het initiatief?

Aantal punten	Omschrijving	Toelichting / voorbeeld
7	Gemeentebrede ingreep	Windturbines, winkelcentrum, rondweg, station, snelweg.
6	Zware herstructurering	Transformatie, asielzoekerscentrum, GGZ instelling.
5	Lichte herstructurering	Woningbouw, bedrijventerrein
4	Zware functiewijziging	Zonnevelden, coffeeshop, onderwijsinstelling, inbreidingslocatie.
3	Lichte functiewijziging	Detailhandel, boekwinkel met horeca nevenfunctie.
2	Aan huis gebonden bedrijf	Hondertrimsalon, yogastudio, catering, tandarts.
1	Aan huis gebonden beroep	Administratiekantoor, kapper, nagelstudio.

De functie van het terrein blijft ongewijzigd, om invulling te geven aan de hedendaagse en toekomstige vraag ten aanzien van verblijfsrecreatie verzoekt het initiatief om een “lichte” wijziging van het vigerende bestemmingsplan, ingeschaald als Lichte herstructurering (aantal punten 5).

Welke positieve invloed heeft het initiatief op de omgeving?

Aantal punten	Omschrijving	Toelichting / voorbeeld
7	Zeer groot	Het initiatief draagt breed bij aan de samenleving. Gemeentelijk/regionaal/landelijk.
6	Groot	Het initiatief draagt breed bij aan de samenleving. Gemeentelijk/regionaal.
5	Behoorlijk	Anderen dan de initiatiefnemer zullen profijt ervaren. Gemeentelijk.
4	Enigszins	Enkele anderen dan de initiatiefnemer zullen enig profijt ervaren. Wijkniveau
3	Weinig	Enkele anderen dan de initiatiefnemer zullen beperkt profijt ervaren. Buurtniveau
2	Nauwelijks	Mogelijk dat nog anderen dan de initiatiefnemer enige profijt kunnen ervaren. Straatniveau
1	Niet	Niemand anders dan de initiatiefnemer ervaart profijt.

Het initiatief beoogt een aanzuigende werking te hebben van recreanten uit Nederland en België, met een concept inspelend op de identiteit van Brabant en Zundert in het bijzonder. Naast een vitaal park en een vitale exploitatie zullen ook ondernemers uit de regio en de gemeente Zundert profijt ondervinden van het initiatief. Ingeschaald op Groot (aantal punten 6).

Is er hinder van het initiatief voor de omgeving, na realisatie?

Gekeken dient te worden naar de mate en de impact.

Bij Impact gaat het om: esthetiek, overlast, uitzicht, praktisch, ideëel, financieel / economisch en principeel.

Bij Mate wordt gekeken naar de mate waarin een belang wordt geraakt, het aantal belangen dat wordt geraakt en hoe deze belangen zijn beschermd door regels.

Aantal punten	Omschrijving
7	Zeer groot
6	Groot
5	Behoorlijk
4	Enigszins
3	Weinig
2	Nauwelijks
1	Niet

Het initiatief is niet nieuw, het initiatief vraagt enkel om een “Lichte” aanpassing van de vigerende bestemming. De impact hiervan op de belangen van anderen is zeer beperkt. Ingeschaald op Enigszins (aantal punten 4).

Krijgt het initiatief veel aandacht in de politiek, pers of social media?

Aantal punten	Omschrijving	Toelichting / voorbeeld
7	Zeer groot	Het initiatief heeft al geleid tot politieke spanning.
6	Groot	Politieke aandacht heeft zich al duidelijk getoond en geeft spanning.
5	Behoorlijk	Politieke aandacht heeft zich al duidelijk getoond.
4	Enigszins	Duidelijke indicatie dat er politieke aandacht uitgaat naar het initiatief.
3	Weinig	Enige indicatie dat er politieke aandacht uitgaat naar het initiatief.
2	Nauwelijks	Theoretische mogelijkheid dat de politiek aandacht heeft voor het initiatief.
1	Niet	Geen verwachting of indicatie dat er politieke aandacht uitgaat naar het initiatief.

Op basis van de met de gemeente gevoerde gesprekken in het kader van het principe verzoek moet worden geconstateerd dat, mede gezien de geschiedenis van de gemeente Zundert met recreatiebedrijven, het initiatief aandacht krijgt van de politiek. Ingeschaald op Behoorlijk (aantal punten 5).

Resume

Item	Omschrijving	Aantal punten
Categorie Initiatief	Lichte herstructurering	5
Invloed op omgeving	Groot	6
Hinder voor omgeving	Enigszins	4
Politieke / media aandacht	Behoorlijk	5
	Aantal punten totaal	20
	/ 4	5

Door het totaal van 20 punten te delen door 4 wordt het aantal punten verkregen dat het niveau van de participatie weergeeft. Voor het initiatief houdt dit in 5 punten hetgeen een Participatieniveau, niveau 2 betreft. Een gemiddelde participatie met een gemiddelde impact op de omgeving.

Niveau		Toelichting	Voorbeeld
1	Beperkte participatie	- Direct betrokkenen informeren - Zorgen inventariseren en toelichten	Gesprek, mail, website, buurtapp.
2	Gemiddelde participatie (+ niveau 1)	- Directe omgeving laten meedenken en belangen meewegen.	Infoavond, discussiepanel, enquête.
3	Intensive participatie (+ niveau 1 en 2)	- Omgeving en stakeholders laten meewerken en breed informeren	Brainstorm, Webinar, (online) overleggen.

Participatieplan

Initiatiefnemer en de gemeente zijn al geruime tijd met elkaar in overleg over het initiatief. Inmiddels heeft de gemeente aangegeven medewerking te willen verlenen aan het mogelijk maken van het initiatief middels een herziening van het vigerende bestemmingsplan. In het kader van deze aanpassing is een omgevingsdialoog voorgeschreven. Daarnaast wenst ook initiatiefnemer zelf graag zijn plannen voor een nieuw, gerevitaliseerd recreatiepark op de locatie van de huidige Camping Internationaal Priem aan de betrokkenen voor te leggen.

Participatieniveau

Voor het bepalen van het participatieniveau is het stappenplan dat is opgesteld door de gemeente Zundert, doorlopen. Het initiatief betreft een hedendaagse en toekomstbestendige revitalisatie van de huidige, sterk verouderde, Camping Internationaal Priem aan de Rucphenseweg 51.

De huidige camping voldoet niet meer aan de wensen van de huidige recreant. In tegenstelling tot jaren geleden vraagt de hedendaagse recreant om meer privacy, comfort en luxe. Door goed in te spelen op de hedendaagse en toekomstige wensen van de recreant kan worden gewaarborgd dat het nieuwe initiatief op de terrein langjarig als aantrekkelijk en vitaal vakantiepark kan worden geëxploiteerd.

Het initiatief bevindt zich in een vergevorderde initiatief fase, maar is nog geen compleet plan waarin de posities van recreatieverblijven, de aantallen, uitstraling, etc. volledig duidelijk zijn.

De revitalisatie vindt volledig aansluiting in het huidige (vigerende) bestemmingsplan 'Camping Internationaal Priem (vastgesteld d.d. 28-09-2010)'. In het kader van de voorgenomen revitalisatie heeft de gemeente Zundert aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

Deze planologische aanpassingen omvatten kortweg de navolgende zaken:

- Vergroten bebouwd oppervlak en het wijzigen van het maximaal aantal bouwlagen van 1 naar 2 en het herverdelen van functies over het terrein, dit met het oog op het kunnen realiseren van de hedendaagse vraag

Bovenstaande met maximaal respect voor de bestaande groenstructuren en de NNB omzooming.

Het initiatief vindt derhalve zijn basis in de bestaande bestemmingen en mogelijkheden voor het terrein, maar speelt met de planologische aanpassingen in op de huidige en toekomstige vraag naar verblijfsrecreatie. Hierbij wordt aan alle huidige wensen en eisen ten aanzien van onder andere natuur, waterhuishouding, etc. Naast revitalisering van de camping wordt, biedt de ontwikkeling kansen voor ondernemers uit de regio en de gemeente Zundert.

Het plan vraagt na afstemming met de gemeente Zundert om een herziening van het bestemmingsplan.

Uit het stappenplan volgt een participatieniveau 2.

Item	Omschrijving	Aantal punten
Categorie Initiatief	Lichte herstructurering	5
Invloed op omgeving	Groot	6
Hinder voor omgeving	Enigszins	4
Politieke / media aandacht	Behoorlijk	5
	Aantal punten totaal	20
	/ 4	5
= participatieniveau 2		

Participatieniveau 2, betreft een Gemiddeld Participatie traject waarin de direct betrokken en de directe omgeving dienen te worden betrokken. Het gaat hierbij om informeren, het verzamelen van de feedback en het bieden van de mogelijkheid voor het leveren van input.

Belanghebbenden

Het participatieniveau in ogenschouw nemende hebben wij voor het initiatief de navolgende belanghebbenden geïdentificeerd. Wij hebben voor direct betrokken omwonenden een straal aangehouden van 500 meter rondom de project locatie.

Bewoners / gebruikers in een straal van 500 meter rondom initiatief

- Bewoner(-s) Rucphenseweg 41;
- Bewoner(-s) Rucphenseweg 41a;
- Bewoner(-s) Rucphenseweg 43
- Bewoner(-s) Rucphenseweg 47
- Bewoner(-s) Rucphenseweg 47b
- Bewoner(-s) Rucphenseweg 49
- Ondernemer Du Bois Steenhandel, Rucphenseweg 49a
- Bewoner(-s) Rucphenseweg 51a
- Bewoner(-s) Rucphenseweg 40
- Bewoner(-s) Rucphenseweg 57
- Bewoner(-s) Rucphenseweg 53
- Abdij Maria Toevlucht, Rucphenseweg 38

Percelen direct grenzend aan initiatief

- Eigenaren perceel Zundert U 58
- Eigenaren perceel Zundert U 60
- Eigenaren perceel Zundert U 61
- Eigenaren perceel Zundert U 62
- Eigenaren perceel Zundert U 63
- Eigenaren perceel Zundert U 70
- Eigenaren perceel Zundert U 1112
- Eigenaren perceel Zundert U 1117

Omdat diverse percelen eigendom zijn van de bewoners van de genoemde adressen, leidt bovenstaande tot 13 unieke belanghebbenden.

Met de laatste bewoners / gebruikers van de huidige Camping Internationaal Priem wordt al geruime tijd gesproken, wij zien dit als een separaat proces en zullen deze personen dan ook niet betrekken bij plenaire activiteiten.

Uiteraard zijn ook de lokale- en provinciale overheden betrokkenen bij dit initiatief. Daar deze overheden reeds betrokken zijn in het kader van de te doorlopen bestemmingsplanaanpassing vormen zij geen partijen voor het participatieproces.

In parallel aan het hierna beschreven participatie traject zal in een separaat overleg ook de organisatie 'Zundert Floereit' worden geïnformeerd over de plannen.

Activiteiten en betrekken belanghebbenden

Voor het initiatief zijn de eerste ruimtelijke (stedenbouwkundige) verkenningen gedaan en zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Uitkomsten / inzichten naar aanleiding van de onderzoeken zijn waar mogelijk reeds meegenomen. Dit geeft inmiddels een aardig eerste beeld van hoe het initiatief op het terrein zou kunnen worden ingevuld en hoe dit past binnen het kader.

Daarnaast wordt intensief gesproken met de voorgenomen exploitant van het nieuwe initiatief, dit om naast de ruimtelijke (stedenbouwkundige) invulling, een meer inhoudelijk beeld van het concept te kunnen geven.

Wij stellen voor de belanghebbenden op de korte termijn te informeren over de voorgenomen plannen middels een korte informatiebrief gestuurd aan de huisadressen van bewoners en / of eigenaars. In deze informatiebrief (welke we zullen afstemmen met de gemeente) zullen we kort het initiatief introduceren en toelichten.

Zodra de nadere uitwerking van het concept ontwerp gereed is, zullen wij een plenaire presentatie voor de direct betrokkenen te organiseren. Tijdens deze bijeenkomst worden de belanghebbenden geïnformeerd over het initiatief en wordt de mogelijkheid geboden tot het stellen van vragen. Wij kunnen ons voorstellen dat dit plaatsvindt in bijvoorbeeld de voormalige horeca gelegenheid van Camping Internationaal Priem.

Wij zullen registreren welke belanghebbenden aanwezig zijn, welke afwezig zijn met afmelding en welke afwezig zonder bericht.

Feedback van belanghebbenden

Kijkend naar het initiatief, de revitalisatie en het toekomstbestendig maken van een bestaand Camperterrein, waarvoor een 'herziening van het bestemmingsplan is vereist evenals het uit het stappenplan verkregen participatieniveau (2) zien wij de participatie in eerste instantie als het informeren van de belanghebbenden over het initiatief.

Uiteraard zal er tijdens de presentatie goed geluisterd worden naar de reacties van belanghebbenden. Daar we op dit moment in een initiatief fase / concept fase zitten kunnen niet direct uitspraken worden gedaan of en hoe reacties in de definitieve plan geïmplementeerd

kunnen worden. Indien haalbaar / realistisch wordt uiteraard in de definitieve plan uitwerking gekeken hoe aan reacties tegemoet gekomen kan worden. Dit betreft dus expliciet geen toezegging dat middels het definitieve plan aan alle reacties tegemoet gekomen kan worden.

Verslaglegging

De reacties van de belanghebbende zullen worden vastgelegd in een uitgeschreven verslag van de plenaire presentatie bijeenkomst. Dit verslag zal samen met de presentatie worden toegezonden (of digitaal beschikbaar gemaakt worden) voor de belanghebbenden en de gemeente Zundert.

Samenvattend

- voor de participatie zullen we op korte termijn de belanghebbenden, middels een korte informatiebrief, informeren over het initiatief;
- voor de participatie gaan we de belanghebbenden uitnodigen voor een plenaire presentatie, gehouden in bijvoorbeeld in de voormalige horeca gelegenheid van Camping Internationaal Priem
 - Huidige situatie
 - Toelichting op het concept / het idee
 - Ruimtelijke verkenning / inpassing
 - Bebouwing
 - Groenstructuur
 - Randen
 - Moodboards
- Verslaglegging van de plenaire presentatie waarin duidelijk de reacties van de belanghebbenden zijn weergegeven.

Toekomst

Het initiatief bevindt zich in een vergevorderd stadium van de initiatief fase, en is derhalve nog geen compleet plan waarin de posities van recreatieverblijven, de aantallen, uitstraling, etc. volledig duidelijk zijn, dit zal in de definitieve planuitwerking worden vormgegeven. Na de hiervoor voorgestelde plenaire presentatie bijeenkomst zullen wij de belanghebbenden periodiek (tenminste eens per 2 maanden) middels een nieuwsbrief informeren over de voortgang van het initiatief en de planuitwerking.

Mocht blijken dat er in aanvulling op een periodieke nieuwsbrief behoefte bestaat bij de belanghebbenden aan een presentatie van de definitieve planuitwerking dan zullen wij dit uiteraard organiseren.