

Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie (VTE)

ambtelijk advies d.d. 24 oktober 2022

uitbreiding camping La Dolce Vita, Ransdalerstraat 72, Voerendaal

Het initiatief betreft de uitbreiding camping La Dolce Vita in de gemeente Voerendaal.

Op deze locatie wordt momenteel een kleinschalige boerencamping geëxploiteerd met circa 15 kampeerplaatsen. Beoogd is om het kampeerterrein uit te breiden met 8 safari-/glampingtenten en 5 zogenaamde kalkhutjes.

Het initiatief is besproken in de themagroep op 12 oktober 2022 op basis van:

- het door de gemeente ingevulde format d.d. 19 september 2022;
- een inrichtingstekening c.q. landschappelijke inpassingstekening van Pouderoyen/ Tonnaer d.d. 1 juli 2022 en
- een marktbehoefteonderzoek van Running Fish d.d. 9 november 2020

Dit advies is opgesteld vanuit het perspectief van een goed functionerende recreatief-toeristische sector en de daarbij behorende randvoorwaarden. Dit advies heeft géén betrekking op de ruimtelijke afweging c.q. de landschappelijke aanvaardbaarheid van het initiatief. Die overige aspecten komen integraal aan de orde bij de te volgen bestemmingsplanprocedure.

Constateringen en overwegingen van de themagroep t.a.v. het initiatief

- De themagroep stelt allereerst vast dat onderhavig initiatief wordt afgestemd vanwege de toevoeging van 8 safari-/glampingtenten en 5 kalkhutjes die niet passen binnen het huidige geldende bestemmingsplan.

- De themagroep is er bij de beoordeling van dit initiatief van uitgegaan dat de hiervoor beschreven uitbreiding ook tevens het planologisch eindbeeld is voor deze locatie, gelet op de ligging en het behoud van kleinschaligheid.

- De themagroep constateert dat het marktbehoefteonderzoek weliswaar op enkele onderdelen verouderde gegevens bevat, maar dat de conclusie dat voor onderhavige beperkte uitbreiding nog marktruimte is, kan worden gedeeld.

- Het concept van kalkhutjes sluit goed aan op de uit de visie VTE Zuid-Limburg 2030 voortvloeiende DNA-verhaallijn "Land van Kalk". Hiermee is dit verblijfsconcept uniek in de regio Zuid-Limburg. Omdat onderhavig initiatief met name uniek is vanwege de kalkhutjes, geeft de themagroep de gemeente Voerendaal in overweging om deze bouwwerken zo "strak" mogelijk te bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan, zodat er geen ruimte is om bij de uitvoering alsnog af te wijken van dit concept.

- De themagroep geeft de gemeente Voerendaal verder mee om in de toelichting van het bestemmingsplan bij de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nader in te gaan op het lange termijn/ ontwikkelingsperspectief van onderhavig initiatief. Puur voor deze beoordeling vanuit het perspectief van een goed functionerende recreatief-toeristische sector, is dat voor onderhavig

advies minder relevant gelet op de beperkte omvang van de uitbreiding en de lange staat van dienst van de initiatiefnemer.

Conclusie

Alles overziend staat de themagroep positief tegenover dit initiatief.

Dit advies heeft een geldigheidsduur van een jaar. Indien op dat moment nog geen ontwerp van een ruimtelijk plan is vastgesteld, dient zo nodig een nieuw advies te worden aangevraagd.