

Nota van beantwoording vooroverleg inzake het bestemmingsplan 'Vijverbroek'

1. Procedure

Ter voldoening aan artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hebben burgemeester en wethouders in november 2015 het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Vijverbroek' met de daarbij behorende stukken beschikbaar gesteld voor het (bestuurlijk) vooroverleg. Het bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Reparatieplan' en voorziet in de realisatie van (verplaatsbare) chalets (niet-zijnde recreatiewoningen), centrumvoorzieningen, bedrijfswoning en horecavoorziening met zelfstandige exploitatie aan de Kessenicherweg te Thorn.

Er zijn vier vooroverlegreacties ingediend, te weten door:

1. Rijkswaterstaat d.d. 3 december 2015;
2. Waterschap Peel en Maasvallei d.d. 11 december 2015 (ontvangen d.d. 15 december 2015);
3. Omgevingscommissie d.d. 17 december 2015 (ontvangen d.d. 18 december 2015);
4. Provincie Limburg d.d. 21 december 2015.

De ingekomen vooroverlegreacties zijn in de bijlage bij deze *Nota van beantwoording vooroverleg inzake het bestemmingsplan 'Vijverbroek'* opgenomen en worden hierna zakelijk samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De samenvattingen van de reacties hebben overigens slechts tot doel de leesbaarheid van deze nota te vergroten. De reacties dienen hier wel als integraal herhaald en ingelast te worden beschouwd. Dit betekent overigens niet dat de onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling worden betrokken. Bij de beoordeling van de reacties zijn de volledige brieven met eventuele bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

2. Gemeentelijk standpunt

De zakelijke samenvatting van de vooroverlegreacties, gevolgd door het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan, is onderstaand gegeven.

2.1 Vooroverlegreactie 1 - Rijkswaterstaat

ingekomen d.d. 3 december 2015

Samenvatting vooroverlegreactie

De reactie is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. De beoordeling van het plan heeft geen aanleiding gegeven tot het plaatsen van opmerkingen. Het plan is buiten het rivierbed gelegen.

Standpunt college

Ad a. De email, waarin is aangegeven dat er geen aanleiding is een vooroverlegreactie in te dienen, wordt voor kennisgeving aangenomen.

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.2 Vooroverlegreactie 2 - Waterschap Peel en Maasvallei

d.d. 11 december 2015 (ontvangen d.d. 15 december 2015)

Samenvatting vooroverlegreactie

De reactie is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. In de planregels voor de bestemming 'Water - Niet riviergebonden' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' is geen verwijzing opgenomen naar de Keur. Verzocht wordt deze verwijzing op te nemen in de planregels.
- b. De Keur is van toepassing op de onderhavige gebieden voor zover deze overeenkomen met de in de Legger vastgestelde beschermingszones. De zone van 1 meter vanuit de insteek van waterlopen kan plaatselijk breder zijn dan 1 meter of zelfs breder dan 2 meter.
- c. Het is verboden hemelwater direct te lozen op het oppervlaktewater. Beleid is infiltreren of gedoseerd aanbieden aan het oppervlaktewatersysteem. In het bestemmingsplan zijn hiervoor nog geen concrete maatregelen opgenomen.
- d. Bij rechtstreeks lozen (gedoseerd aanbieden aan het oppervlaktewatersysteem) moet een vergunning bij het Waterschap worden aangevraagd.

Standpunt college

Ad a. In een bestemmingsplan kan niet rechtstreeks verwezen worden naar een, door een ander bevoegd gezag, vastgesteld beleidsstuk dan wel vastgestelde wet- en regelgeving. Immers, indien het bevoegde gezag overgaat tot wijziging van het desbetreffende beleidsstuk dan wel de desbetreffende wet- en regelgeving, dan wordt daarmee indirect ook het bestemmingsplan gewijzigd (zonder dat hieraan een raadsbesluit ten grondslag ligt). Dit is niet toegestaan en een dergelijke bestemmingsplanregeling is daarmee dan ook onverbindend.

Ad b. Initiatiefnemer is hiervan, als aanvrager van de bestemmingsplanherziening, in kennis gesteld door hem een afschrift van de vooroverlegreactie te laten toekomen.

Ad c. Verwezen wordt naar pagina 18 e.v. van de Toelichting van het bestemmingsplan over Beekdal en natuurbeken, water et cetera.

Er is binnen het plangebied sprake van een toename van verhard oppervlak. Deze toename wordt gecreëerd als gevolg van de bouwactiviteiten (onder meer het hoofdgebouw, dienstgebouwen en chalets, inclusief de daarbij te realiseren verhardingen aan terrassen, wegen, paden en parkeervoorzieningen). Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat al het vrijkomende regenwater van deze verharde oppervlakken op perceelniveau wordt verwerkt door middel van bodeminfiltratie. Daartoe dienen er binnen het plangebied robuuste, natuurlijk ingepaste en ingerichte (recreatieve) waterpartijen en / of wadi's te worden aangelegd, voorzien van filterzones in de vorm van bodempassages. Bij de dimensionering daarvan is te rekenen met een statische bergingscapaciteit van

regenbuien tot minimaal 50 mm. Het surplus aan regenwater als gevolg van grotere buien is (met vergunning van het Waterschap) via ondergrondse leidingsystemen en vóórberging gedoceerd af te voeren naar de aanwezige natuurlijke waterlopen, zijnde de Itterbeek respectievelijk de Raambeek. Maximale afstroming naar beken wordt gedoceerd op 1l / sec / ha.

In het bestemmingsplan zijn hiervoor nog geen concrete maatregelen opgenomen, omdat dit niet in een bestemmingsplan opgenomen of geregeld kan worden. In de uitvoeringsfase komt dit aan de orde in het vergunningentraject.

Ad d. Initiatiefnemer is hiervan, als aanvrager van de bestemmingsplanherziening, in kennis gesteld door hem een afschrift van de vooroverlegreactie te laten toekomen.

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.3 Vooroverlegreactie 3 - Omgevingscommissie

d.d. 17 december 2015 (ontvangen d.d. 18 december 2015)

Samenvatting vooroverlegreactie

De reactie is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. De half verharding ook toepassen bij de privéparkeerplaatsen op het terrein. Deze parkeerplaatsen zo ver mogelijk van de openbare weg situeren en afschermen met een groenafscheiding.

Standpunt college

Ad a. De centrale parkeerplaats is zo ver als mogelijk is van de openbare weg gelegen. Deze centrale parkeerplaats wordt door groen afgeschermd van de openbare weg. De afscherming is in het Inrichtingsplan, dat in de regels door middel van een voorwaardelijke bestemming wordt afgedwongen, verankerd. Daarnaast is de omvang van de parkeerplaats (het aantal parkeerplaatsen) nodig om te voorzien in de parkeerbehoefte. Het dwingend opleggen van een half verharding voor de privéparkeerplaatsen is niet nodig. Immers, er is al een afdwingbare totale groeninpassing en een groeninpassing van de geclusterde groepen van chalets.

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.4 Vooroverlegreactie 4 - Provincie Limburg

ingekomen d.d. 21 december 2015

Samenvatting vooroverlegreactie

De reactie is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. Par 2.1.1. Belangen: "Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten". In het reeds beschermde recreatieterrein is bebouwing gepland tot aan de randen van het gebied en ligt deze ingeklemd tussen twee beeklopen. Daarbij wordt ook het doorzicht over het broekgebied weggehaald. Daarnaast vindt de ontwikkeling van het chaletpark in de groene boord ten zuiden van Thorn en zorgt voor verkleving van stedelijkheid. Deze aandachtspunten zijn in strijd met bovengenoemd belang.
- b. Par. 2.1.2. Stap 1 behoefte: verwezen wordt naar een onderzoek door de RECRON. Waarschijnlijk wordt hier het onderzoek naar de Vitaliteit van verblijfsrecreatie bedoeld dat door ZKA is uitgevoerd in opdracht van de Provincie. De samenvatting van dit onderzoek is niet correct weergegeven.
- c. Par. 2.1.2. Stap 1 behoefte: in de toelichting wordt behoefte gedefinieerd als de noodzaak om de camping te moderniseren. Dat is echter niet de definitie van 'behoefte' zoals die bij de toepassing van de Ladder wordt gebruikt. Die behoefte betreft de relatie tussen vraag en aanbod. Of die behoefte bestaat wordt hier niet onderbouwd. Gesuggereerd wordt dat met een omvorming van camping naar chalets een kwaliteitsverhoging wordt bereikt waaraan behoefte bestaat. Dat hoeft echter niet het geval te zijn. In het aangehaalde ZKA-onderzoek is ook een overaanbod in de bungalowmarkt geconstateerd. Een betere onderbouwing van de behoefte is noodzakelijk waarbij aandacht dient te worden besteed aan de doelgroep(en) waarop het bedrijf zich richt.
- d. Par. 2.1.2 Stap 2b: gesteld wordt dat er geen uitbreiding van de bestaande (juridisch mogelijk gemaakte) recreatieve voorziening plaats vindt. Dat klopt wat betreft aantal vierkante meters, maar niet in de tijd. Bij het toestaan van bouwen van chalets wordt het recreatief gebruik aanzienlijk verruimd in de tijd. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet dan de vraag worden gesteld of de noodzakelijke investeringen niet beter kunnen plaatsvinden op een aan te kopen reeds bestaand bungalowterrein.
- e. Met bovenstaande opmerkingen met betrekking tot paragraaf 2.1.2. wordt volgens ons niet voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- f. Par 2.2.1. Op blz. 16 wordt aangegeven dat er geen sprake is van strijdigheden met de uitgangspunten voor bronsgroene landschapszones. Alhoewel het onbebouwde gedeelte van het plangebied bestemd is als recreatieterrein, kan er niet direct van uit worden gegaan dat er bij de uitbreiding geen sprake is van stedelijke ontwikkeling en daadwerkelijk geen kernkwaliteiten verloren gaan (ook van toepassing bij 2.2.2).

- g. Par. 2.2.1 Op blz. 18 wordt geconcludeerd dat met de voorgenomen ontwikkeling het bestaande verouderde terrein in overeenstemming wordt gebracht met de wensen vanuit de huidige recreatie- en toerismemarkt. Deze stelling is niet onderbouwd. Dat is wel noodzakelijk.
- h. Par 2.2.1. Op blz. 20 wordt niet duidelijk aangegeven hoe door middel van dit plan voldaan wordt aan de randvoorwaarden op het gebied van het behoud van strategische waterberging en het niet verder afnemen van de infiltratiecapaciteit.
- i. Par. 2.3.1. Conclusie: zonder nadere informatie en onderbouwing kan niet geconcludeerd worden dat het hier om een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling gaat. Daarnaast kan ook niet onderbouwd worden dat het niet om een grootschalige ontwikkeling gaat.
- j. Par. 2.4.1. De beschrijving van de problematiek rond de camping en de eerdere constatering dat de camping verouderd is, leiden tot de vraag of het vanuit een goede ruimtelijke ordening niet beter zou zijn te streven naar een sanering van de camping op deze locatie.
- k. Par. 2.4.1. blz. 25, 'de gekozen hoofdlijn van beleid inzake kamperen': het is onduidelijk waar hier naar verwezen wordt en wat dat betekent voor dit initiatief.
- l. Par. 2.4.2. blz. 27, aangegeven wordt dat voor de plaatsing van verplaatsbare chalets geen compensatieplicht geldt vanuit het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Maasgouw. Het feit dat de chalets demontabel zijn kan niet als argument dienen indien deze jaar rond geëxploiteerd worden.
- m. Par 3.1. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan bevatten geen landschappelijk onderzoek naar het gebied om op deze wijze de structuur, de kenmerken en de kernkwaliteiten in beeld te krijgen. Dit is nodig om een stedenbouwkundig plan op te baseren dat gebiedseigen is en om recht te doen aan de kernkwaliteiten en te voldoen aan de in de omgevingsverordening gestelde eis om aan te tonen hoe in een ontwikkeling wordt omgegaan met de kernkwaliteiten.
- n. Par. 3.3. Uit het eerder genoemde onderzoek van ZKA is duidelijk dat het toeristisch-recreatief exploitatieresultaat voorop moet staan bij het realiseren van chalets/huisjes/bungalows. Het is geen goede ontwikkeling als bungalowparken ontwikkeld worden ten behoeve van de verkoop van huisjes als belegging aan bedrijven of individuele eigenaren. De huidige problemen in de verblijfsrecreatie blijken deels veroorzaakte te worden door de daar gehanteerde VVE-structuur. De beschrijving in deze paragraaf doet vermoeden dat ook bij deze ontwikkeling het toeristisch-recreatief exploitatieresultaat niet (meer) voorop staat.
- o. Par. 4.6. Laatste alinea: gesteld wordt dat het toekomstig gebruik in sterke mate overeenkomt met het huidig gebruik. Dit is toch feitelijk onjuist als van een seizoen

exploitatie wordt omgeschakeld naar een jaarrondexploitatie en een terrein in gebruik wordt genomen dat voorheen nog niet in gebruik was?

- p. In het kader van het lopende regionale proces is het noodzakelijk dat over dit initiatief regionale afstemming tussen de gemeenten in Midden-Limburg plaatsvindt.

Standpunt college

Ad a. Het betreft hier Rijksbelangen. Het Rijk heeft d.d. 3 december 2015 laten weten dat de beoordeling van het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het plaatsen van opmerkingen.

De vigerende planologische rechten worden wat oppervlakte van plangebied betreft niet verruimd. Ook in de thans vigerende bestemming, alwaar kampeermiddelen op een kampeerterrein zijn toegelaten, is een jaarronde exploitatie mogelijk (in tent, tentwagen, kampeerauto en / of caravan). Verder hebben de chalets, niet zijnde recreatiewoningen, geen vaste verankering in de grond en zijn deze binnen 24 uur demontabel. Dit alles, terwijl er nu wel een landschappelijke inpassing dwingend is voorgeschreven.

Ten aanzien van het Rijksbeleid wordt verder nog als volgt overwogen. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten: de stelling dat de zogenaamde “doorblik” naar het Broekgebied wordt weggehaald met de bebouwing van de camping, moet worden gerelativeerd. Ook de bewering dat het plangebied ligt ingeklemd tussen twee beeklopen is niet geheel correct. De camping heeft reeds sinds de late jaren zestig kampeersers aangetrokken. Sinds die tijd bestaat er ook al een dienstwoning, café en een bedrijfsgebouw, leunend tegen de Kessenicherweg, en een camping-inrichting. Tenten en stacaravans groeften hier, van elkaar gescheiden door metershoog groen, vanaf het voorseizoen tot in het najaar samen. Hieruit mag worden afgeleid, dat het vergezicht op het Broekland sinds circa 50 jaar tot op een bepaalde hoogte werd geblokkeerd.

Toegegeven moet worden, dat het aan de bestaande camping grenzend perceel aan de ‘Thornse kant’ ook wordt ingericht met chalets. Slechts aan de bovenkant (westkant) raakt de inrichting - ter hoogte van de begraafplaats - de Itterbeek. Sinds oudsher wordt hier de verdere doorblik naar het Belgische Vijverbroek belemmerd door een oude steilrand (van de Maas). In vergelijking met voorheen valt de toename van de blokkade dus mee. Zeker gezien het reeds gestelde: de vigerende planologische rechten worden wat oppervlakte van plangebied betreft niet verruimd. Ook in de thans vigerende bestemming, alwaar kampeermiddelen op een kampeerterrein zijn toegelaten, is een jaarronde exploitatie mogelijk (in tent, tentwagen, kampeerauto en / of caravan).

Ook de stelling van “verkleaving van de stedelijkheid” kan de toets der kritiek niet geheel doorstaan. De chalets stralen in hun ontwerp niet alleen de nodige kwaliteit uit, zij hebben bovendien een van de oude kern heel onderscheiden karakter.

Doordat hun ontwerp niet historiseert en qua massa afwijkt, concurreren de chalets niet met de aloude, massieve ‘Maaslandse’ gebouwen van de historische kern. Vanuit het perspectief van het beschermde stadsgezicht kunnen zij dus niet worden beschouwd als een “voortzetting van de (historische) bebouwing”, maar moet de camping veeleer worden geïnterpreteerd als een ‘op zichzelf staand ensemble’, met een eigen vormgeving en inbedding. Daarbij komt dat de overgebleven weilanden een voldoende buffer vormen tussen kern en camping, om niet te mogen spreken van een ‘stedenbouwkundige aanhechting’ aan de historische kern.

In het licht van het bovenstaande moet worden geconcludeerd, dat in vergelijking met voorheen de belemmering van het doorzicht op het achterliggende Broekland, niet ingrijpend is toegenomen. Als het al is toegenomen dan valt dat, vanuit de norm die de camping-inrichting van voorheen ons aanreikt, reuze mee en dan moet daarbij als compensatie worden meegenomen dat de kwaliteit van de inrichting aanzienlijk hoger is dan vroeger. Vanwege een geconstateerde ‘stedenbouwkundige discontinuïteit’, die in de hand wordt gewerkt door een onderscheiden vormgeving en massa, is van stedelijke verkleaving geen sprake.

Ten aanzien van het Regionaal beleid wordt als volgt overwogen: de hoogwaardigheid van de ontwikkeling kan worden aangetoond door te wijzen op de componenten: architecturale vormgeving, materialisatie, kleurstelling en inbedding in de groene omgeving. De norm van deze componenten worden impliciet aangereikt door de kwaliteit van het beschermde stadsgezicht.

De grootschaligheid is een relatief begrip. In vergelijking met andere campings (Heelderpeel, Lommerbergen et cetera) gaat het hier om een kleinschalige ontwikkeling.

De stelling dat *“Deze aandachtspunten zijn in tegenstrijd met bovengenoemd belang”* is dan ook onjuist.

- Ad b. De samenvatting van het onderzoek naar de Vitaliteit van verblijfsrecreatie (door ZKA uitgevoerd in opdracht van de Provincie) wordt verduidelijkt in de Toelichting van het bestemmingsplan.
- Ad c. Hier dient bijlage 5 van onderhavige Nota, zijnde ‘Positionering Camping Vijverbroek in het verblijfsrecreatief aanbod in het Maasplassengebied’ d.d. februari 2016 van Euroresorts, als herhaald en ingelast te worden beschouwd.
- Ad d. De stelling *“Bij het toestaan van bouwen van chalets wordt het recreatief gebruik aanzienlijk verruimd in de tijd.”* is onjuist. Immers, ook in de thans vigerende bestemming alwaar kampeermiddelen op een kampeerterrein zijn toegelaten, is een jaarronde exploitatie mogelijk (in tent, tentwagen, kampeerauto en / of caravan).

Verder hebben de chalets, niet zijnde recreatiewoningen, geen vaste verankering in de grond en zijn deze binnen 24 uur demontabel.

Daarbij komt dat voor dit soort chalets in beginsel geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist (ex artikel 3 lid 2, Bijlage II, Besluit omgevingsrecht). Dat dit i.c. uitzondering leidt, omdat er sprake is van ligging in een beschermd stadsgezicht (ex artikel 4a lid 2 sub b Besluit omgevingsrecht), doet niets af aan het feit dat Rijkswetgeving dergelijke chalets - ruimtelijk gezien - niet gelijk schakelt met recreatiewoningen (met grotere maatvoeringen dan opgenomen in laatstgenoemd artikel 3).

De vraag *“of de noodzakelijke investeringen niet beter kunnen plaatsvinden op een aan te kopen reeds bestaand bungalowterrein.”* hoeft dus niet gesteld te worden. Daarbij komt dat de Provincie, mede op advies van het ZKA (rapport ‘Vitaliteit Verblijfsrecreatie Limburg’), inzet op herontwikkeling van verouderde verblijfsaccommodaties.

Ad e. Gezien het vorenstaande wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Ad f. Er zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten voor de zogenoemde bronsgroene landschapszones. Immers, in deze zones is beleidsmatig een verwevenheid van functies toegestaan (natuur, landbouw, recreatie etc.). Verder is op grond van het geldende bestemmingsplan ter plaatse al verblijfsrecreatie toegestaan. Voorts worden er feitelijk, in het veld, geen (natuur)waarden aangetast. Bovendien waarborgt flankerende wetgeving, zoals de Flora- en Faunawet, dat (natuur)waarden altijd beschermd worden.

Ad g. Hier dient bijlage 5 van onderhavige Nota, zijnde ‘Positionering Camping Vijverbroek in het verblijfsrecreatief aanbod in het Maasplassengebied’ d.d. februari 2016 van Euroresorts, als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Ad h. Verwezen wordt naar pagina 18 e.v. van de Toelichting over Beekdal en natuurbeken, water et cetera.

Er is binnen het plangebied sprake van een toename van verhard oppervlak. Deze toename wordt gecreëerd als gevolg van de bouwactiviteiten (onder meer het hoofdgebouw, dienstgebouwen en chalets, inclusief de daarbij te realiseren verhardingen aan terrassen, wegen, paden en parkeervoorzieningen). Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat al het vrijkomende regenwater van deze verharde oppervlakken op perceelniveau wordt verwerkt door middel van bodeminfiltratie. Daartoe dienen er binnen het plangebied robuuste, natuurlijk ingepaste en ingerichte (recreatieve) waterpartijen en / of wadi's te worden aangelegd, voorzien van filterzones in de vorm van bodempassages. Bij de dimensionering daarvan is te rekenen met een statische bergingscapaciteit van regenbuien tot minimaal 50 mm. Het surplus aan regenwater als gevolg van grotere buien is (met vergunning van het Waterschap) via ondergrondse leidingsystemen en vóórberging gedoceerd af te voeren naar de aanwezige natuurlijke waterlopen,

zijnde de Itterbeek respectievelijk de Raambeek. Maximale afstroming naar beken wordt gedoceerd op 1l / sec / ha.

In het bestemmingsplan zijn hiervoor nog geen concrete maatregelen opgenomen, omdat dit niet in een bestemmingsplan opgenomen of geregeld kan worden. In de uitvoeringsfase komt dit aan de orde in het vergunningentraject.

- Ad i. Gezien het vorenstaande (en dan met name Ad a. en Ad c.) is het duidelijk dat er sprake is van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling, welke niet grootschalig is. Hier dient bijlage 5 van onderhavige Nota, zijnde 'Positionering Camping Vijverbroek in het verblijfsrecreatief aanbod in het Maasplassengebied' d.d. februari 2016 van Euroresorts, als herhaald en ingelast te worden beschouwd.
- Ad j. Sanering is geen optie. Immers, de voorgestane invulling voorziet in de opvang van de aanwezige problematiek en heft (uiteraard) de veroudering op. Bovendien is voor sanering geen budget aanwezig bij de gemeente en, naar aangenomen wordt, ook niet bij de Provincie.
- Ad k. De tekst is letterlijk afkomstig uit de Structuurvisie Maasgouw 2030 en houdt in dat de lijn van verblijfsrecreatie ter plaatse wordt voortgezet, te weten van kampeermiddelen naar chalets. Dit betekent dat het initiatief passend is binnen de gemeentelijke beleidskaders.
- Ad l. *"Het feit dat de chalets demontabel zijn (...)"* wordt helemaal niet gebruikt als argument.

Voor de realisatie van de chalets heeft er geen compensatie plaats te vinden. In het onderhavige plan is weliswaar sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Dit, terwijl het geldende bestemmingsplan thans al kampeermiddelen in een (al dan niet) jaarronde exploitatie toelaat (in tent, tentwagen, kampeerauto en / of caravan). De ontwikkeling wordt dus gerealiseerd op een locatie, die al een soortgelijke verblijfsrecreatiefunctie heeft.

Verder hebben de chalets, niet zijnde recreatiewoningen, geen vaste verankering in de grond en zijn deze binnen 24 uur demontabel.

Daarbij komt dat voor dit soort chalets in beginsel geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist (ex artikel 3 lid 2, Bijlage II, Besluit omgevingsrecht). Dat dit i.c. uitzondering leidt, omdat er sprake is van ligging in een beschermd stadsgezicht (ex artikel 4a lid 2 sub b Besluit omgevingsrecht), doet niets af aan het feit dat Rijkswetgeving dergelijke chalets - ruimtelijk gezien - niet gelijk schakelt met recreatiewoningen (met grotere maatvoeringen dan opgenomen in laatstgenoemd artikel 3).

De Kwaliteitscommissie heeft een positief advies afgegeven. Ex artikel 3:49 e.v. Algemene wet bestuursrecht jo. relevante jurisprudentie kan de gemeente hier niet van afwijken zonder een nieuw advies van een onafhankelijke instantie.

Ad m. Verwezen wordt naar het gestelde bij Ad a..

Over dit punt is verder telefonisch overleg gevoerd met de heer R. Prinxt van de Provincie. Deze heeft de punten geconcretiseerd en dan met name:

- wijze van recreatie, zijnde chalets;
- verdichting van chalets;
- geen / beperkte zichtlijnen;
- verhouding van ontwikkeling met cultuurlandschap (negatief voor omringend gebied).

Van gemeentewege is, in antwoord hierop, puntsgewijs ingegaan op:

- raadsbesluit tot vaststelling Structuurvisie Maasgouw 2030 (zelfbindend) en opname door gemeenteraad van mogelijkheid tot ontwikkeling van chalets;
- ruime bebouwingsvrije zone aan entree, klustering in groepen van chalets en inpassing hiervan in groen (in tegenstelling tot oorspronkelijk initiatief);
- wegenstructuur geeft zichtlijnen door onderbreking groeninpassing en de beperkte lengte van, met name de interne, wegen (in tegenstelling tot oorspronkelijk initiatief);
- deze verhouding is uitgebreid toegelicht door de (cultuur)historicus, waarbij ingegaan is op de waarborging van de landschappelijke en overige waarden.

Hieraan kan nog het volgende worden toegevoegd:

- Op alle punten wordt al uitgebreid ingegaan door de gemeente (en initiatiefnemer) in de Toelichting van het bestemmingsplan, in het Beeldkwaliteitsplan (Welstandsnota) en / of in het Inpassingsplan.
- Gemeente en initiatiefnemer hebben circa 1 jaar overleg gevoerd over het Beeldkwaliteitsplan en het Inpassingsplan. Vervolgens hebben 2 onafhankelijke adviesorganen, te weten de Omgevingscommissie resp. de Kwaliteitscommissie, hierover een positief advies gegeven. Ex artikel 3:49 e.v. Algemene wet bestuursrecht jo. relevante jurisprudentie kan de gemeente hier niet van afwijken zonder een nieuw advies van een onafhankelijke instantie.

Ad n. Hier dient bijlage 5 van onderhavige Nota, zijnde 'Positionering Camping Vijverbroek in het verblijfsrecreatief aanbod in het Maasplassengebied' d.d. februari 2016 van Euroresorts, als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Ad o. In het onderhavige plan is weliswaar sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Dit, terwijl het geldende bestemmingsplan thans al kampeermiddelen in een (al dan niet) jaarronde exploitatie toelaat (in tent, tentwagen, kampeerauto en / of caravan). De ontwikkeling wordt dus gerealiseerd op een locatie, die al een soortgelijke verblijfsrecreatiefunctie heeft. Zie verder vorenstaande

Verder hebben de chalets, niet zijnde recreatiewoningen, geen vaste verankering in de grond en zijn deze binnen 24 uur demontabel.

Daarbij komt dat voor dit soort chalets in beginsel geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist (ex artikel 3 lid 2, Bijlage II, Besluit omgevingsrecht). Dat dit i.c. uitzondering leidt, omdat er sprake is van ligging in een beschermd stadsgezicht (ex artikel 4a lid 2 sub b Besluit omgevingsrecht), doet niets af aan het feit dat Rijkswetgeving dergelijke chalets - ruimtelijk gezien - niet gelijk schakelt met recreatiewoningen (met grotere maatvoeringen dan opgenomen in laatstgenoemd artikel 3).

Ad p. De regionale afstemming vindt plaats in het eerstvolgend bestuurlijk overleg d.d. 13 april 2016.

De vooroverlegreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen op de volgende wijze:

- *de samenvatting van het onderzoek naar de Vitaliteit van verblijfsrecreatie (door ZKA uitgevoerd in opdracht van de Provincie) wordt verduidelijkt in de Toelichting.*

3. Bijlagen

Als bijlagen zijn toegevoegd de vier ontvangen vooroverlegreacties, te weten van:

1. Rijkswaterstaat d.d. 3 december 2015;
2. Waterschap Peel en Maasvallei d.d. 11 december 2015 (ontvangen d.d. 15 december 2015);
3. Omgevingscommissie d.d. 17 december 2015 (ontvangen d.d. 18 december 2015);
4. Provincie Limburg d.d. 21 december 2015.
5. 'Positionering Camping Vijverbroek in het verblijfsrecreatief aanbod in het Maasplassengebied' d.d. februari 2016 van Euroresorts.

Bijlage 1: Advies Rijkswaterstaat

Savelkoul, Erwin

Van: Bosten, Sigrid (ZN) <sigrid.bosten@rws.nl>
Verzonden: donderdag 3 december 2015 12:50
Aan: Savelkoul, Erwin
CC: ZN FB roplannenzuidnederland
Onderwerp: RE: Vraag n.a.v. kennisgeving bestemmingsplan Vijverbroek

Hoi Erwin,

Het voorontwerp bestemmingsplan "Vijverbroek" geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen omdat het plangebied buiten het rivierbed is gelegen.

Met vriendelijke groet,

Sigrid Bosten
adviseur ruimtelijke ordening/watertoetscoördinator

.....
Netwerkontwikkeling en Visie
Rijkswaterstaat Zuid-Nederland
Avenue Ceramique 125, 6221 KV Maastricht Postbus 25, 6200 MA Maastricht
.....

T 043-3294250
M 06-30406478
sigrid.bosten@rws.nl

Vanaf heden hanteert Rijkswaterstaat Zuid-Nederland voor ro-gerelateerde mails een nieuw mailadres: roplannenzuidnederland@rws.nl. Wij verzoeken u vriendelijk dit mailadres te gebruiken voor het aanbieden van ruimtelijke plannen en daaraan gerelateerde zaken.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Savelkoul, Erwin [<mailto:e.savelkoul@gemeentemaasgouw.nl>]
Verzonden: maandag 30 november 2015 8:05
Aan: Geyselaers, Claudia (ZN)
Onderwerp: FW: Vraag n.a.v. kennisgeving bestemmingsplan Vijverbroek

Geachte mevrouw Van Kan - Geijselaers,

Het bestemmingsplan 'Vijverbroek' is morgen (1-12-2015) digitaal te raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl.

Met vriendelijke groet,
Erwin Savelkoul
Jurist Ruimtelijke Ordening

Gemeentehuis Maasgouw : Markt 36, Maasbracht
Tel: 0475 - 85 25 00

Bijlage 2: Reactie Waterschap Peel en Maasvallei



**Waterschap
Peel en Maasvallei**

Gemeente MAASGOUW			
Ingekomen: 15 DEC 2015			
Nr.: 33478			
Ruimte	E&R	C&C	V&V
Inw. Z.	Ond.	CPB	Handh.
beheer	beleid	Staf	V.K.A.

uw kenmerk: UIT/46973
uw brief van: 24 november 2015

Gemeente Maasgouw
Markt 36
6051DZ MAASBRACHT

kenmerk: PaVH/JABR/2015-004-
029423

datum: 11 december 2015
verzonden:

11 DEC. 2015

Onderwerp: Wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Vijverbroek, Z2015-3289

Geachte heer Savelkoul,

Op 24 november 2015 heeft uw gemeente een verzoek ingediend bij het Watertoetsloket Peel en Maasvallei* voor het geven van een wateradvies over bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan. U heeft over dit plan reeds een pre-wateradvies ontvangen met dagtekening 22 november 2012. Wij zijn verheugd geweest om al zo vroeg in de planvorming te zijn betrokken. In aanvulling op het pre-wateradvies hebben wij de volgende opmerkingen.

In de planregels voor de bestemming "Water – Niet riviergebonden" en de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterlopen" is geen verwijzing opgenomen naar onze Keur. Wij verzoeken u om deze verwijzing in de planregels op te nemen. Tevens wijzen wij u erop dat de Keur onverminderd van toepassing is op deze gebieden, voor zover deze overeenkomen met de in de Legger vastgelegde beschermingszones. De zone van 1 meter vanuit de insteek van de waterlopen, die volgens het plan wordt vrijgehouden, kan plaatselijk breder zijn. Ook breder dan de voorgestelde zone van 2 meter.

Tevens wijzen wij u erop dat het verboden is hemelwater direct te lozen op het oppervlaktewater. Ons beleid richt zich op volledig infiltreren, dan wel gedoseerd aanbieden van hemelwater aan het oppervlaktewatersysteem. In het bestemmingsplan zijn hiervoor nog geen concrete maatregelen opgenomen. Indien toch de wens bestaat om rechtstreeks te lozen, dan moet een vergunning worden aangevraagd voor de lozingsvoorziening. De vergunningsplicht wordt vervangen door een meldplicht indien er een akkoord van het Waterschap bestaat op de concrete uitwerking van de hemelwatervoorziening, middels de waterparagraaf van het ruimtelijke plan. Er is voor als nog geen sprake van een concrete uitwerking van de voorzieningen.

Waterschap Peel en Maasvallei en Waterschap Roer en Overmaas zijn op weg naar
Waterschap Limburg in 2017

Als u na het lezen van deze brief nog vragen hebt, dan kunt u contact opnemen met Jan Willem Bronkhorst, via 077-3891107 of stuur een e-mail naar vergunningen@wpm.nl.

Met vriendelijke groet,
namens het Dagelijks Bestuur van Waterschap Peel en Maasvallei,



ing. P.J. (Paul) Heeskens MBA
Procesmanager Vergunningen

* Het watertoetsloket Peel en Maasvallei is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Dienst Zuid-Nederland.

Bijlage 3: Omgevingscommissie

Savelkoul, Erwin

Van: Forschelen, Jac
Verzonden: vrijdag 18 december 2015 11:28
Aan: Savelkoul, Erwin
Onderwerp: Advies commissie over bkp Vijverbroek Thorn

Geachte Erwin,

Het beeldkwaliteitsplan is in de vergadering van de omgevingscommissie van 17 december 2015 aan de orde geweest. De commissie beoordeelde het plan aan de hand van de opmerkingen, die zij bij de behandeling van 29 januari 2015 plaatste. De commissie constateerde dat haar opmerkingen in het aangepaste plan zijn verwerkt, maar heeft één opmerking. Dit betreft de halfverharding van de parkeerplaatsen. Deze geldt nu voor de openbare parkeerplaatsen. De commissie geeft mee, deze halfverharding ook toe te passen bij de privéparkeerplaatsen op het terrein. Deze parkeerplaatsen adviseert de commissie zo ver mogelijk van de openbare weg te situeren en af te schermen met een groenafschieding. Na verwerking van deze opmerking is de commissie van mening dat de beoogde kwaliteiten en inpassing in het beeldkwaliteitsplan verzekerd zijn.

Met vriendelijke groet,

Jac Forschelen
Medewerker Monumenten



Gemeentehuis Maasgouw : Markt 36, Maasbracht
Tel: 0475 - 85 25 00
Fax: 0475 - 46 61 84
www.gemeentemaasgouw.nl



Spaar papier - is het echt nodig dat u deze e-mail afdrukt?

De inhoud van dit bericht kan vertrouwelijk of persoonlijk zijn en is alleen bestemd voor de geadresseerde. Indien u niet de geadresseerde bent, mag u onder geen enkel beding het bericht openbaar maken of op enigerlei wijze verspreiden of vermenigvuldigen. Indien u dit bericht onbedoeld ontvangen heeft, wilt u dan dit bericht aan de afzender retourneren en het van uw computer(s) verwijderen. De gemeente Maasgouw sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie. Aan de inhoud van deze e-mail en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij schriftelijk uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Bijlage 4: Reactie provincie Limburg

Savelkoul, Erwin

Van: Merkus, Jelle <j.merkus@prvlimburg.nl>
Verzonden: maandag 21 december 2015 13:46
Aan: Savelkoul, Erwin; info
CC: _postbus; Huisman, Rien; Pinxt, Raoul; Brunenberg, Helma; Goudriaan, Jaap; Vorstermans, Leon
Onderwerp: 2015/91534 Artikel 3.1.1 Bro Vooroverleg bestemmingsplan "Vijverbroek"
Bijlagen: ATT00001.txt

Artikel 3.1.1 Bro Vooroverleg bestemmingsplan "Vijverbroek", hierna te noemen het plan.

Geacht College,

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u in het plan onderstaande opmerkingen adequaat verwerkt, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen. De opmerkingen betreffen de volgende aspecten:

2.1. Rijksbeleid

Par 2.1.1. Belangen: "Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten". In het reeds beschermde recreatieterrein is bebouwing gepland tot aan de randen van het gebied en ligt ingeklemd tussen twee beeklopen. Daarbij wordt ook het doorzicht over het broekgebied weggehaald. Daarnaast vindt de ontwikkeling van het chaletpark in de groene boord ten zuiden van Thorn en zorgt voor verkleaving van stedelijkheid. Deze aandachtspunten zijn in tegenstrijd met bovengenoemd belang.

2.1.2. Ladder van duurzame verstedelijking

Par. 2.1.2. Stap 1 behoefte: verwezen wordt naar een onderzoek door de RECRON. Waarschijnlijk wordt hier het onderzoek naar de Vitaliteit van verblijfsrecreatie bedoeld dat door ZKA is uitgevoerd in opdracht van de Provincie. Ook de samenvatting van dit onderzoek is niet correct weergegeven. Mw. Ilse Konings van adviesbureau Kragten is op de hoogte van het onderzoek.

Par. 2.1.2. Stap 1 behoefte: in de toelichting wordt behoefte gedefinieerd als de noodzaak om de camping te moderniseren. Dat is echter niet de definitie van 'behoefte' zoals die bij de toepassing van de Ladder wordt gebruikt. Die behoefte betreft de relatie tussen vraag en aanbod. Of die behoefte bestaat wordt hier niet onderbouwd. Gesuggereerd wordt dat met een omvorming van camping naar chalets een kwaliteitsverhoging wordt bereikt waaraan behoefte bestaat. Dat hoeft echter niet het geval te zijn. In het aangehaalde ZKA-onderzoek is ook een overaanbod in de bungalowmarkt geconstateerd. Een betere onderbouwing van de behoefte is noodzakelijk waarbij aandacht dient te worden besteed aan de doelgroep(en) waarop het bedrijf zich richt.

Par. 2.1.2 Stap 2b: gesteld wordt dat er geen uitbreiding van de bestaande (juridisch mogelijk gemaakte) recreatieve voorziening plaats vindt. Dat klopt qua aantal vierkante meters, maar niet in de tijd. Bij het toestaan van bouwen van chalets wordt het recreatief gebruik aanzienlijk verruimd in de tijd. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet dan de vraag worden gesteld of de noodzakelijke investeringen niet beter kunnen plaatsvinden op een aan te kopen reeds bestaand bungalowterrein.

Met bovenstaande opmerkingen met betrekking tot paragraaf 2.1.2. wordt volgens ons niet voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Par 2.2.1. Op blz. 16 wordt aangegeven dat er geen sprake is van strijdigheden met de uitgangspunten voor bronsgroene landschapszones. Alhoewel het onbebouwde gedeelte van het plangebied bestemd is als recreatieterrein, kan er niet direct van uit worden gegaan dat er bij de uitbreiding geen sprake is van stedelijke ontwikkeling en daadwerkelijk geen kernkwaliteiten verloren gaan (ook van toepassing bij 2.2.2).

Par. 2.2.1 Op blz. 18 wordt geconcludeerd dat met de voorgenomen ontwikkeling het bestaande verouderde terrein in overeenstemming wordt gebracht met de wensen vanuit de huidige recreatie- en toerismemarkt. Deze stelling is niet onderbouwd. Dat is wel noodzakelijk.

Par 2.2.1. Op blz. 20 wordt niet duidelijk aangegeven hoe middels dit plan voldaan wordt aan de randvoorwaarden op het gebied van het behoud van strategische waterberging en het niet verder afnemen van de infiltratiecapaciteit.

2.3. Regionaal Beleid

Par. 2.3.1. Conclusie: zonder nadere informatie en onderbouwing kan niet geconcludeerd worden dat het hier om een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling gaat. Daarnaast kan ook niet onderbouwd worden dat het niet om een grootschalige ontwikkeling gaat.

2.4. Gemeentelijk beleid

Par. 2.4.1. De beschrijving van de problematiek rond de camping en de eerdere constatering dat de camping verouderd is, leiden tot de vraag of het vanuit een goede ruimtelijke ordening niet beter zou zijn te streven naar een sanering van de camping op deze locatie.

Par. 2.4.1. blz. 25, 'de gekozen hoofdlijn van beleid inzake kamperen': het is onduidelijk waar hier naar verwezen wordt en wat dat betekent voor dit initiatief.

Par. 2.4.2. blz. 27, aangegeven wordt dat voor de plaatsing van verplaatsbare chalets geen compensatieplicht geldt vanuit het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Maasgouw. Het feit dat de chalets demontabel zijn kan niet als argument dienen indien deze jaar rond geëxploiteerd worden.

3. Beschrijving plan

Par 3.1. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan bevatten geen landschappelijk onderzoek naar het gebied om op deze wijze de structuur, de kenmerken en de kernkwaliteiten in beeld te krijgen. Dit is nodig om een stedenbouwkundig plan op te baseren dat gebiedseigen is en om recht te doen aan de kernkwaliteiten en te voldoen aan de in de omgevingsverordening gestelde eis om aan te tonen hoe in een ontwikkeling wordt omgegaan met de kernkwaliteiten.

Par. 3.3. Uit het eerder genoemde onderzoek van ZKA is duidelijk dat het toeristisch-recreatief exploitatieresultaat voorop moet staan bij het realiseren van chalets/huisjes/bungalows. Het is geen goede ontwikkeling als bungalowparken ontwikkeld worden ten behoeve van de verkoop van huisjes als belegging aan bedrijven of individuele eigenaren. De huidige problemen in de verblijfsrecreatie blijken deels veroorzaakt te worden door de daar gehanteerde VVE-structuur. De beschrijving in deze paragraaf doet vermoeden dat ook bij deze ontwikkeling het toeristisch-recreatief exploitatieresultaat niet (meer) voorop staat.

4. Onderzoekaspecten

Par. 4.6. Laatste alinea: gesteld wordt dat het toekomstig gebruik in sterke mate overeenkomt met het huidig gebruik. Dit is toch feitelijk onjuist als van een seizoen exploitatie wordt omgeschakeld naar een jaarrondexploitatie en een terrein in gebruik wordt genomen dat voorheen nog niet in gebruik was?

in het kader van het lopende regionale proces is het noodzakelijk dat over dit initiatief regionale afstemming tussen de gemeenten in Midden-Limburg plaatsvindt.

drs. M.G.P.I. Arts
clustermanager Ruimte

provincie limburg



Bijlage 5: Positionering camping Vijverbroek in Maasplassengebied

Positionering Camping Vijverbroek in het verblijfsrecreatief aanbod in het Maasplassengebied

Inleiding

De recentelijk gesaneerde camping Vijverboek in Thorn met haar planologische plancapaciteit van 70 staanplaatsen voor tenten en caravans wordt op exact dezelfde locatie c.q. het perceel getransformeerd naar een kwalitatief hoogwaardig verblijfspark met 45 verplaatsbare (binnen 24 uur demontabele) chalets, gesitueerd in een parkachtige omgeving. De nieuwe accommodatie zal jaarrond geëxploiteerd gaan worden. De voormalige camping kon op basis van de regelgeving ook het gehele jaar geëxploiteerd worden. De functie van camping blijft dus gehandhaafd, enkel de aard van de kampeermiddelen verandert. De te plaatsen chalets kennen een bijzondere architectuur en een luxe en comfortabele inrichting. Ieder chalet beschikt ook over een eigen tuin.

De toenmalige camping functioneerde aan de onderkant van de markt en verkeerde op het einde van haar product- en levenscyclus. Zij was een exponent van hetgeen in het ZKA rapport 'Vitaliteit Verblijfsrecreatie Limburg' valt onder de noemer slecht ondernemerschap en beheer:

- laagwaardig in haar infrastructuur (verouderde gebouwen/geen verharde paden)
- een lage en sterk teruglopende bezettingsgraad
- te kleinschalig qua oppervlakte voor een rendabele exploitatie
- geen investeringsruimte uit de exploitatie voorhanden
- permanente bewoning in caravans was deels aanwezig
- geen toegevoegde waarde aan het toeristisch product van de regio Midden-Limburg
- geen economische spin-off voor de regio
- geen verantwoorde ruimtelijke en landschappelijke inpassing
- gedeeltelijke benutting van de aanwezige planologische ruimte, maar op grond van het vigerende bestemmingsplan konden er wel 70 kampeermiddelen geplaatst worden
- geen enkel marktperspectief voorhanden.

Samenvattend: de camping leverde in menig opzicht geen bijdrage aan de samenleving en haar omgeving en had haar contact met de markt compleet verloren.

Euroresorts BV heeft enige jaren geleden de locatie aangekocht vanwege de uitstekende ligging en de ontwikkelpotentie. De sterkten van de locatie zijn:

- Ø gelegen midden in het watersportgebied de Maasplassen
- Ø een euregionale ligging (nabij Maaseik)
- Ø op loopafstand van de historische kern van het 'witte stadje' Thorn
- Ø aansluitend aan het natuurgebied Vijverbroek
- Ø rustieke situering
- Ø aangesloten op diverse grensoverschrijdende fietsroutes

Het aantal staanplaatsen op camping Vijverbroek wordt in de nieuwe opzet gereduceerd met 25 in totaal: dus minder aanbod, maar wel een andersoortige aanbod met een veel hogere verblijfskwaliteit dan voorheen. Een deel van de niet marktconforme capaciteit van Vijverbroek wordt dus blijvend (en zonder inzet van overheidsmiddelen) gesaneerd.

De functieverandering omvat ook de bouw van een nieuwe ontvangst-/receptieruimte, een opslagruimte en de upgradering van de aanwezige dienstwoning en de zelfstandig functionerende horecavoorziening (met buitenterras).

De onderneming Euroresorts

Uit oogpunt van exploitatie is het van belang te weten dat camping Vijverbroek in haar nieuwe opzet onderdeel gaat uitmaken van de toekomstige 'Maasboulevard Thorn' met haar sterk recreatieprofiel, bestaande uit 3 elkaar aanvullende hoogwaardige verblijfsaccommodaties, te weten het 'Comfortparc Wessem', het bungalowpark 'Maasresidence Thorn' en het chaletpark Vijverbroek. Dit drieluik zal in de markt gepositioneerd worden als zijnde een uitstekende verblijfsmogelijkheid in de Maasplassen, gelegen nabij het 'witte' stadje Thorn met haar rijke cultuurhistorie en naamsbekendheid.

Waar het toeristisch product rondom de Maasplassen aanvankelijk met de rug naar het water stond zal met de realisatie van dit drieluik de relatie met het water structureel verbeteren. Het drieluik versterkt ook het profiel van de Maasplassen als een goede recreatiebestemming. Het onderscheidend vermogen van de Maasplassen wordt hiermee beter benut.

Het beheer en de exploitatie van voornoemde accommodaties liggen in handen van een en dezelfde organisatie, te weten Euroresorts BV te Wessem met haar eigen professionele verkoop- en verhuurorganisatie. Euroresorts exploiteert in de Benelux en Duitsland diverse campings en bungalowrecreatieparken en beschikt in dit marktsegment over een ruime kennis en ervaring. De verkoop en de verhuur van de chalets op Vijverbroek wordt in eigen handen gehouden en verloopt niet via derden. Zo behoudt de exploitant Euroresorts rechtstreeks contact met de recreant en haar gasten.

De voor Vijverbroek relevante trends in de verblijfsrecreatieve sector

Op diverse aspecten zal het nieuwe Vijverbroek gaan inspelen op relevante trends op de vakantiemarkt.

- 1) Het chalet is inmiddels een betaalbaar alternatief voor de veel duurdere vakantie-bungalows en -villa's; de chaletmarkt wordt door de toenemende welvaart voor steeds meer doelgroepen toegankelijk. En door de toenemende individualisering is er meer behoefte aan luxe en comfort. Het bieden van kwaliteit en maatwerk in het verblijfsrecreatief aanbod is noodzakelijk. De chalets worden steeds luxer, en zijn ook steeds meer te vinden op strategisch gelegen plekken. Kopers en recreanten willen

graag verblijven en recreëren in een groene ruimte/omgeving. De nieuwe camping Vijverbroek sluit hierop aan.

- 2) Steeds meer mensen hebben behoefte aan een eigen en geïndividualiseerde vakantieaccommodatie, waarbij ze niet afhankelijk willen zijn van een breed scala van centrumvoorzieningen op het verblijfspark. Deze doelgroep verblijft meer op de eigen locatie van het chalet dan op het verblijfspark zelf. Daarom zullen de chalets op Vijverbroek ook alle luxe en comfort bieden en wordt in de architectuur en vormgeving ook ingezet op een uniek c.q. onderscheidend product. De beperkte centrumvoorzieningen op Vijverbroek zijn slechts ondersteunend van aard en zijn allesbehalve bepalend voor de keuze van de recreant om gebruik te maken van het verblijfspark. Rust, ruimte en kwaliteit in een veilige omgeving spelen dan ook een centrale rol in de nieuwe opzet van camping Vijverbroek. De ondernemer voelt zich verantwoordelijk voor een optimale belevingskwaliteit op het kleinschalige verblijfspark, mede in de vorm van een stringent doorgevoerde beeldkwaliteit. Hij zet in op een kwaliteitsproduct zonder schaalvergroting en/of uitbreiding. Voor de beoogde doelgroep is een breed voorzieningenpakket ter plekke van de camping immers niet noodzakelijk.
- 3) Met de voorgestane ontwikkeling wordt ook ingespeeld op een andere relevante trend op de vakantiemarkt, te weten steeds meer mensen gaan vaker en korter op vakantie in eigen land. Dit geldt zowel voor de kopers van de chalets als de huurders ervan. Het 'witte' stadje Thorn met haar rijke cultuurhistorie, centraal gelegen in de Maasplassen leent zich bij uitstek voor een 'short stay'-verblijf. De bezoeker kiest bewust voor de 'stille' kwaliteit van het verblijfspark. Gebruikers van het verblijfspark zullen voor hun activiteiten aangewezen zijn op de brede omgeving van de camping, waaronder alle mogelijkheden die het Maasplassengebied te bieden heeft. Het ontbreken van een breed scala aan centrumvoorzieningen op het camping Vijverboek betekent dat de economische spin-off in de vorm van bestedingen van de verblijfsrecreanten buiten het park hoog zullen zijn. De steeds wisselende bezoekersstromen zullen aldus een belangrijke bijdrage leveren aan de lokale en regionale economie.
- 4) In haar rapport 'Vitaliteit Verblijfsrecreatie Limburg' constateert ZKA dat de bezetting van campings en bungalowparken in Midden Limburg in het voorbije decennium fors is toegenomen. Grote campings domineren het beeld, terwijl kleinere campings (zoals de voormalige camping Vijverbroek) zwaar onder druk staan. Hetzelfde beeld is waarneembaar in het bungalowsegment: nieuwe ontwikkelingen scoren aanmerkelijk beter dan de vele verouderde bungalowparken. Tevens constateert ZKA, dat a) de recreanten met de leefstijl 'luxe en stijlvol blauw' sterker dan landelijk Limburgse kampeer- en bungalowbedrijven bezoeken en b) er is in dit marktsegment sprake van een mis-match tussen vraag en aanbod in Limburg: er liggen in onze

provincie nog voldoende product-ontwikkelkansen in het hier bedoelde marktsegment. En in haar nieuwe opzet wil Vijverbroek sterk inspelen op deze doelgroep. Recreanten uit dit marktsegment vinden dat ze in hun vrije tijd luxe en stijlvol ontspannen verdienen. Recreëren betekent voor hen afstand nemen van de dynamiek van alle dag. Op camping Vijverbroek ligt het accent op deze specifieke levensstijl.

De voor Vijverboek beoogde ontwikkeling sluit dan ook naadloos aan bij een van de centrale aanbevelingen uit het ZKA rapport 'Vitaliteit verblijfsrecreatie Limburg', te weten *'transformeer verouderde bedrijven in nieuwe concepten: er liggen product ontwikkelkansen voor echt bijzondere accommodaties, gericht op het aantrekken van de 'luxe en stijlvol blauwe' markt.*

Het product van de nieuwe camping met haar karakteristieken

Mede op basis van de sterkten van de locatie en het marktbeeld van en marktperspectief voor Midden-Limburg is door Euroresorts een doordacht conceptueel model ontwikkeld met de volgende karakteristieken en eigenschappen:

- een camping met een kleinschalige opzet en een menselijke maatvoering
- hoogwaardige chalets in een moderne architectuur/vormgeving met een luxe en comfortabele inrichting
- chalets zijn gelegen op ruime kavels in een parkachtige setting
- hoogwaardige service in onderhoud en beheer van de chalets en de tuinen door een permanent aanwezig professioneel beheer
- een veilige omgeving door de permanente aanwezigheid van een beheerder
- een volledige benutting van de aanwezige c.q. voorhanden zijnde perceelruimte
- steeds wisselende bezoekersstromen door verhuurmogelijkheden van de chalets
- functioneert aan de bovenkant van de markt
- een jaarronde exploitatie
- behoudens de receptie (met de daarbij horende dienstverlening) en een zelfstandig functionerend restaurant geen andere centrale voorzieningen
- => rust is ter plekke gewaarborgd
- => hoge economische spin-off naar omgeving
- een verantwoorde landschappelijke inpassing
- een marktconform en stijlvol luxe product in rustiek groen
- wil via verhuur van de chalets inspelen op de toename van shortbreaks in eigen land

Samenvattend:

- Ø Een kleinschalig luxe product/formule met voldoende onderscheidend vermogen op een sterke en rustieke locatie onder een professioneel beheer
- Ø Er is sprake van een vraaggestuurde ontwikkeling door een sterke oriëntatie op de doelgroep 'blauw' in de ZKA verdeling in leefsegmenten.

- Ø Er is sprake van een herontwikkeling van een bestaande terrein zonder uitbreiding van het perceel
- Ø Er is sprake van een transformatie van een verouderd bedrijf naar een nieuw concept

Zodanig beschouwd sluit de nieuwe camping Vijverbroek aan op de aanbevelingen in het ZKA rapport 'Vitaliteit Verblijfsrecreatie Limburg'.

Het verblijfsrecreatieve aanbod in de Maasplassen

De Provincie Limburg en ook de gemeenten in de regio hebben de verdere toeristische ontwikkeling van de Maasplassen en haar oevers uitgeroepen tot een speerpunt in de ontwikkeling van de regionale economie. Het Maasplassengebied is te beschouwen als een toeristische product met een uniek en onderscheidend vermogen, dat als een afzonderlijke entiteit in de markt gepositioneerd kan c.q. moet worden. Dezerzijds wordt er dan ook vanuit gegaan dat het nieuwe product van camping Vijverbroek in essentie onderdeel uitmaakt van het recreatief verblijfsaanbod in het Maasplassengebied

De omgeving van camping Vijverbroek is niet concurrentievrij. Aan de westkant van de Maas en het Julianakanaal ligt in het Maasplassengebied een breed pallet aan verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van meerdere campings en bungalowparken (al of niet met chalets). Een overzicht van dit verblijfsaanbod (exclusief hotels en B&B voorzieningen) is in de navolgende tabel opgenomen.

Bij voorzieningen met een verblijfsaanbod van chalets is gekeken of er sprake is van

- een groot of kleinschalig initiatief (in het aantal toeristische verblijfseenheden)
- al of niet een gemengd bedrijf (een of meerdere verschillende verblijfsvormen)
- de al of niet aanwezigheid van een breed scala aan centrum- c.q. gemeenschappelijke voorzieningen.

Het aanbod is geïnventariseerd in de gemeenten Maasgouw, Roermond en Leudal, zijnde de gemeenten waarbinnen de Maasplassen zijn gelegen.

Tabel: Het verblijfsrecreatieve aanbod in het Maasplassengebied aan de westkant van de Maas en het Julianakanaal.

	Verblijfsvorm	Chalets	Gemengde verblijfsvormen Groot-/kleinschalig Voorzieningenniveau
Gemeente Maasgouw			
De Sangershoeve	Camping Appartementen		
Mispadenhof	Camping		
Vijverbroek	Chalets	Ja	Geen gemengd bedrijfstype Kleinschalig Horeca
Heelderpeel	Camping Villa's Chalets	Ja	Gemengd bedrijf Grootschalig Breed scala aan voorzieningen
Boschmolenplas	Vakantiewoningen Villa's		
Porto Isola	Villa's		
Comfortparc Wessem	Camping		
Maasresidence i.o.	Villa's Appartementen		
de Maashoeve	Camping Appartementen		
de Maasterp	Camping Villa's Chalets	Ja	Gemengd bedrijf Grootschalig Scala aan voorzieningen
Gemeente Roermond			
Marina Oolderhuske	Camping Villa's Chalets	Ja	Gemengd bedrijf Grootschalig Breed scala aan voorzieningen
Camping Barten	Camping		
Camping van Ass	Camping		
Camping Hermans	Camping		
Camping Hatenoer	Camping		
Gemeente Leudal			
De Leistert	Camping Chalets Villa's	Ja	Gemengd bedrijf Grootschalig Breed scala aan voorzieningen
Landgoed Lemmenhof	Camping Hotelkamers Studio's		
Camping Geelenhof	Camping		
Camping Leudal	Camping Chalets	Ja	Chalets worden aangewend t.b.v. huisvesting tijdelijke arbeidsmi- granten
Landgoed Leudal	Recreatiewoningen Chalets	Ja	Chalets t.b.v. huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten
Straöterhof	Camping		

Op 2 verblijfsparken, gelegen aan de westkant van de Maas, worden de aanwezige chalets inmiddels aangewend voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Van deze parken kan gesteld worden dat hun toeristisch product niet meer voldoet aan de marktconforme wens van de 'verwende' verblijfsrecreant.

Op basis van de in de tabel opgenomen gegevens kan en mag geconcludeerd worden dat Camping Vijverbroek in haar concept/formule een gedifferentieerd product zal toevoegen aan het bestaande verblijfsrecreatief aanbod in en rondom de Maasplassen. Het is niet meer van hetzelfde, maar duidelijk anders. In het segment van de chalets onderscheidt Vijverbroek zich van het andere aanbod aan chalets. Dat andere aanbod is namelijk gelegen op grootschalige verblijfsparken met een diversiteit aan verblijfsmogelijkheden (gemengd bedrijf) en een breed scala aan centrum- c.q. gemeenschappelijke voorzieningen. Vijverbroek daarentegen zal enkel chalets aanbieden met een enkele ondersteunde functie (horeca en hoogwaardige service/dienstverlening) op een kleinschalige maar hoogwaardige locatie. Zodanig beschouwd verkrijgt camping Vijverbroek in haar nieuwe opzet een geheel eigen identiteit met een sterk onderscheidend en herkenbaar vermogen.

Met een accommodatie, die volledig bestaat uit luxe chalets met een eigen tuin krijgt het verblijfsaanbod in Midden-Limburg en de Maasplassen er een nieuw en uniek concept bij. De differentiatie in het verblijfsaanbod neemt daardoor toe.

In het ZKA rapport wordt over Midden- Limburg gesteld dat

- er te weinig hoogwaardige kleinschalige campings zijn (grote campings domineren het beeld)
- de Maasplassen nog onvoldoende haar toeristisch potentieel benut
- er vooreerst ingezet moet worden op een herontwikkeling van bestaande locaties
- het huidige verblijfsrecreatief aanbod te weinig inspeelt op het leefsegment 'luxe en stijlvol blauw'
- stimuleer recreatieondernemers met toeristische exploitatie, die de identiteit van het gebied conceptmatig willen versterken (denk aan Thorn!)
- de mix aan accommodaties en omgevingskwaliteit is voor verbetering vatbaar.

Op al deze wensen speelt Euroresorts met de beoogde planontwikkeling voor camping Vijverbroek in.

Resumé

De nieuwe camping Vijverbroek verenigt in zich a) een uitstekende locatie/licging, b) een sterke formule/product en c) goed ondernemerschap. Volgens ZKA zijn dit noodzakelijke vereisten voor succesvolle vernieuwingen en staan zij borg voor een goede exploitatievorm.

Samenvattend kan gesteld worden dat het nieuwe Vijverbroek bestaat uit een kleinschalig luxe product/formule met voldoende onderscheidend vermogen op een sterke en rustieke

locatie onder een professioneel beheer. Met de beoogde ontwikkeling komen vraag en aanbod in en rondom de Maasplassen meer in evenwicht.

Met de beoogde ontwikkeling en de exploitatievorm van camping Vijverbroek wordt ingespeeld op meerdere relevante trends in de vakantiemarkt:

- Vakantie wordt onderdeel van een levensstijl
- De snelle groei van korte vakanties in eigen land ofwel meerdere vakanties gedurende het jaar
- 'Verluxing' van de vakantiemarkt
- 'Betaalbare luxe'
- Kiezen voor kwalitatief goede accommodaties met veel persoonlijke veiligheid en goede service.

De exploitatie van de toekomstige camping Vijverbroek

Euroresorts zal in de exploitatie van camping Vijverbroek meerdere opties hanteren, te weten

- Euroresorts verkoopt een chalet met kavel als een recreatief nachtverblijf aan een particulier, die er zelfstandig gebruik van maakt zonder dat het chalet verhuurd wordt aan derden;
- Euroresorts verkoopt een chalet met kavel als een recreatief nachtverblijf aan een particulier, die er zelfstandig gebruik van maakt, maar het ook wilt verhuren aan derden via bemiddeling van Euroresorts
- Euroresorts blijft eigenaar van een chalet en verhuurt dit chalet als recreatief nachtverblijf zelf aan derden.
- Euroresorts verkoopt een chalet met kavel aan een belegger, die er zelf geen gebruik van maakt maar het aan derden als recreatief nachtverblijf verhuurt via bemiddeling van Euroresorts.

In elke privaatrechtelijke verkoopovereenkomst wordt als kettingbeding de bepaling opgenomen dat de chalets alleen gebruikt mogen worden als recreatief nachtverblijf (en niet bestemd zijn voor permanente bewoning). Trouwens, er is permanent toezicht op het kampeerterrein via de terreinbeheerder, die ter plekke woont.

Het beheer en de exploitatie omvat in de praktijk onder meer

- Het onderhoud van de wegen en al het 'openbare' groen op de camping
- Het verhuren van de chalets via de eigen organisatie
- Het schoonhouden/-maken van chalets, zowel in bezit van Euroresorts als ook de chalets, die door particulieren in de verhuur worden gedaan
- Het invulling geven aan de receptiefunctie
- Het verzorgen van de algehele infofunctie aan bezoekers
- Het houden van algeheel toezicht op de camping
- Etc.

Het gebruik van chalet en de kavel is/wordt geregeld via a) de bindende bepalingen en regels uit het bestemmingsplan, b) hetgeen is opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan en c) de eigen (huis)regels, die Euroresorts oplegt aan kopers (en huurders).

Euroresorts zet in op een uniforme beeldvorming en uitstraling van de camping en zal voorkomen dat iedere koper zijn eigen 'my home is my castle' gaat realiseren, waardoor wildgroei kan ontstaan. Een en ander wordt als volgt geregeld:

a) Kettingbedingen ten behoeve van de Verkoper (zie bijgevoegd model).

Koper verbindt zich aan een beheersovereenkomst inzake het beheer van het Verkochte.

Koper verbindt zich om, indien hij het Verkochte wenst te verhuren, voor dat doel gebruik te maken van de diensten van een door Verkoper aan te wijzen of aangewezen verhuurorganisatie en uitsluitend met voornoemde organisatie een bemiddelingsovereenkomst te sluiten ter zake de verhuur van het Verkochte.

Koper verbindt zich het Verkochte met alle toe- en aanbehoren uitsluitend voor recreatieve bewoning te gebruiken of te doen gebruiken. Koper is er mee bekend dat permanente bewoning van en domiciliekeuze aan het adres van het Verkocht niet is toegestaan en verbindt zich om het Verkochte niet voor deze doelen te gebruiken

Bij gehele of gedeeltelijke overtreding of niet nakoming van opgelegde verplichtingen zal de overtreder respectievelijk de nalatige een ter stond opeisbare boete verbeuren ... voor iedere overtreding of niet-nakoming, welke boete zal zijn verschuldigd zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, onverminderd het recht van Verkoper op vergoeding van eventuele schade.

b) Beheerovereenkomst (zie bijgevoegd model)

Met elke koper van een chalet wordt een beheerovereenkomst gesloten, waarin geregeld wordt dat de beheerder zorg draagt voor het onderhoud van alle openbare ruimten en gemeenschappelijke voorzieningen. Ter zake van deze werkzaamheden is de koper gehouden een jaarlijkse beheersvergoeding aan de beheerder verschuldigd.

Voorts wordt in de beheerovereenkomst geregeld dat iedere bij-, op-, aan- of onderbouw bij het chalets zonder schriftelijke toestemming van de beheerder uitdrukkelijk verboden is. Teneinde standaardisatie in het gebruik van materialen en installaties te waarborgen is het koper niet toegestaan om bepaalde reparaties en vervangingen op eigen initiatief te laten uitvoeren, behoudens met schriftelijke goedkeuring van de beheerder. Ook wordt het niet toegestaan om veranderingen in het uiterlijk van chalets aan te brengen – daaronder begrepen het schilderwerk en afwijkende buitenverlichting – zulks in verband met en ten behoeve van het uniforme karakter en de uniforme uitstraling van de camping. Ook wordt de koper verplicht om het chalet en de kavel goed te onderhouden.

Bij niet-nakoming van verplichtingen is het de beheerder toegestaan op kosten van koper voor herstel van de oude toestand zorg te dragen dan wel op kosten van de koper uit te laten voeren.

Euroresorts / februari 2016

Marcel Sniekers, directeur

