

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: UIT/52825
Inlichtingen: Smets
Telefoonnr: 0475 85 25 00
Onderwerp: Principeverzoek locatie
wigwam locatie
Datum: 20 december 2017
Verzenddatum: **22 DEC. 2017**
Bijlage: 1

Stichting Wigwam
dhr. H. van Leeuwen
Onderstestraat 33
6301 KA VALKENBURG

Beste heer Van Leeuwen,

Op 13 juli 2017 heeft Stichting Wigwam een principeverzoek ingediend. De wigwamlocatie is gelegen op het terrein van Daelzicht en strijdig met het bestemmingsplan. Het principeverzoek heeft betrekking op de legalisatie en bouw van ca. 10 wigwams op het terrein van Daelzicht in Heel. Op dit moment staan er nog 3 wigwams op het terrein.

Op 6 oktober 2016 heeft u van ons een brief ontvangen waarin is aangegeven om de huidige locatie van de wigwams te verplaatsen en voor de nieuwe locatie een omgevingsvergunning in te dienen vóór 1 januari 2017. Dit is destijds niet gelukt. Daelzicht heeft toen in een brief aan de gemeente aangegeven, de resterende wigwams te zullen verwijderen. Hiermee is in het voorjaar van 2017 ook gestart en zijn 7 wigwams verwijderd. Vervolgens zijn Daelzicht en Stichting Wigwam met het verzoek gekomen om legalisatie op de huidige wigwamlocatie te heroverwegen. Om de locatie te heroverwegen hebben wij aangegeven dat wij het belangrijk vinden om overeenstemming en afstemming te zoeken met de omgeving en 'Stichting Belevenispark Nee', ten aanzien van het initiatief. Daarnaast hebben wij een aantal afspraken gemaakt, waarbij het indienen van een principeverzoek een eerste stap is.

Besluit

Op 5 december is uw verzoek behandeld in het college en is besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het principeverzoek. De voorwaarden worden onderstaand toegelicht.

Voorwaarden

Ruimtelijke planologisch bestaan er geen onoverkomelijke bezwaren tegen het initiatief. Wel dienen een aantal aspecten onderzocht te worden voordat kan worden overgegaan tot een herziening van het bestemmingsplan.

Onder de volgende voorwaarden wordt medewerking verleend:

1. Initiatief afstemmen met de omgeving om draagvlak te creëren.
2. De ontwikkeling dient regionaal afgestemd te worden op gebied van Recreatie en Toerisme.
3. De ontwikkeling afstemmen met de eigenaar van de gasleiding.
4. Met een onderzoek externe veiligheid aantonen dat het initiatief mogelijk is, waarbij tevens de veiligheidsregio om advies is gevraagd.
5. Parkeerplaatsen clusteren bij de groepsruimte en met parkeeronderzoek aantonen dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is nabij de Huif voor de bezoekers.



6. Het terrein aan de noordzijde landschappelijk inpassen met gebiedseigen beplanting (hazelaar, vuilboom, limburgse boskriek, veldesdoorn, zomereik etc.).
7. De ontwikkeling compenseren via de systematiek van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu.
8. De principe-uitspraak een geldigheidsduur geven van een half jaar.

Handhavingsverzoek

Op 15 november 2017 is bij ons een brief binnengekomen met een formeel verzoek tot handhaving voor de nog resterende aanwezige Wigwams op het terrein van Daelzicht. Op dit moment onderzoeken wij hoe op dit verzoek tot handhaving te reageren. Hierover ontvangt u nog een bericht.

Te nemen stappen

U neemt het initiatief voor het starten van de procedure ter realisatie van het plan. De principe-uitspraak heeft een geldigheidsduur van een half jaar. Binnen dit half jaar wordt geadviseerd de volgende stappen te doorlopen:

1. De initiatiefnemer stemt de ontwikkeling af met de bewoners in de omgeving.
2. De initiatiefnemer stemt de ontwikkeling af met de eigenaar van de gasleiding.
3. De initiatiefnemer werkt het ontwerp van de locatie en de landschappelijke inpassing/ GKM compensatie uit.
4. Na een positieve beoordeling van het schetsplan en landschappelijk inpassingsplan door de gemeente dient een plan ingediend te worden bij de Kwaliteitscommissie.
5. Na positief akkoord van de kwaliteitscommissie kan het concept-ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld waarbij ook alle onderzoeken worden uitgevoerd, waaronder het extern veiligheidsonderzoek en parkeeronderzoek.
6. Bij positieve beoordeling van het concept-ontwerpbestemmingsplan kan de officiële ruimtelijke procedure worden gestart.
7. Het ontwerp-bestemmingsplan zal binnen een half jaar ter visie moeten liggen om zicht op legalisatie te krijgen.

Geldigheidsduur principebesluit

Voor de goede orde wijzen wij u er hierbij op dat dit principebesluit een maximale geldigheidsduur heeft voor een periode van half jaar (vanaf het besluit van het college). Binnen dit half jaar kan het principebesluit nog zijn geldigheid verliezen door onder meer (gewijzigd) beleid, andere of nieuwe feiten dan wel omstandigheden, veranderde inzichten et cetera.

Principe-uitspraak geen besluit

Tenslotte maken wij u erop attent dat in het geval van een principe-uitspraak geen sprake is van een besluit (als bedoeld in artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht (Awb)). Daarom staan hiertegen geen rechtsmiddelen open. Een principe-uitspraak betreft namelijk enkel een mededeling over de te verwachten besluitvorming in het geval een formele aanvraag zou worden ingediend.

Kosten

Verder worden voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek (leges)kosten in rekening gebracht. Deze bedragen € 115,-. Hiervoor ontvangt u binnenkort een aparte factuur.

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de heer L. Smets van het team Ruimte. Hij is te bereiken via telefoonnummer (0475) 85 25 00.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders
Namens dezen,

Afdelingshoofd Ontwikkeling

H. Hannen

Bijlage bij principeverzoek wigwam locatie

Op 13 juli 2017 heeft stichting Wigwam een principeverzoek ingediend. Stichting Wigwam is een organisatie die vakanties organiseert voor gezinnen met kinderen met een handicap. De wigwamlocatie is gelegen op het terrein van Daelzicht en strijdig met het bestemmingsplan. Met het verzoek wil stichting Wigwam de vakantiehuisjes behouden. Onderstaand wordt ingegaan op de technische aspecten van het verzoek.

Structuurvisie

In de structuurvisie wordt ingegaan op het Belevenispark. Inmiddels is gebleken dat dit project niet doorgaat en is dan ook geen uitgangspunt meer om rekening mee te houden. Het landgoed is wel een belangrijk groenelement voor Heel. Het behoud en een (semi)openbaar karakter bieden de basis voor het ontmoeten van de bevolking van Heel en de gebruikers van Boschmolenplas. De structuurvisie staat de ontwikkeling niet in de weg zolang het park haar openbare karakter maar behoudt.

GKM

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) is van toepassing op het buitengebied van de gemeente Maasgouw. Het GKM richt zich op nieuwe rode ontwikkelingen, die niet mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan. Deze nieuwe ontwikkelingen kunnen mogelijk gemaakt worden wanneer ze ter plaatse of elders worden gecompenseerd. Voor elk initiatief moet in de eerste plaats een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaatsvinden. Op de tweede plaats dient een kwaliteitsbijdrage plaats te vinden in de vorm van een compensatie. De compensatie kan doormiddel van *kwaliteitsverbeterende maatregelen* of een *kwaliteitsbijdrage*.

Met *kwaliteitsverbeterende maatregelen* worden de maatregelen bedoeld die worden genomen om een ontwikkeling landschappelijk in te passen en om het verlies aan omgevingskwaliteit, als gevolg van de ontwikkeling, te compenseren. Kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen een fysiek karakter te hebben.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen ook worden gecompenseerd met een geldelijke *kwaliteitsbijdrage*. Deze kwaliteitsbijdragen zijn gekoppeld aan de in het GKM opgenomen modules. Aan een aantal modules is een kwaliteitsbijdrage gekoppeld die in een fonds wordt gestort. Met de gelden in dit fonds worden vervolgens kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen binnen de gemeente.

De ontwikkeling van de wigwamlocatie valt in het GKM gebied en zal dus gecompenseerd moeten worden. De realisatie van de Wigwams valt niet binnen een specifieke module en kan derhalve ondergebracht worden onder module 9, overige gebouwde functies. De GKM bijdrage en landschappelijke inpassing is hierdoor maatwerk. In overeenstemming met de gemeente en de initiatiefnemer wordt een plan opgesteld.

Bestemmingplan

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Heel-Panheel' en hebben de enkelbestemming 'Maatschappelijk-Welzijnsinstelling'. Daarnaast zijn op de gronden de dubbelbestemmingen 'Leiding-Gas' en 'Waarde-Archeologie' aanwezig.

Enkelbestemming Maatschappelijk-Welzijnsinstelling

Binnen de enkelbestemming zijn de gronden bestemd voor onder andere:

- zorgwoningen voor lichamelijke en/of geestelijke gehandicapten;
- het uitoefenen van activiteiten gericht op onderwijs, religieuze functies;
- medisch-sociale functies;
- kantoordoeleinden behorende bij de uitoefening van de activiteiten genoemd bij sub b;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', horeca van categorie 1;
- wegen en paden;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden en het maximale bebouwingspercentage en de bouwhoogtes worden geregeld met een specifieke aanduiding.

De beoogde activiteiten kunnen worden aangemerkt als medisch-sociale functie. Er worden vakanties gehouden voor gezinnen met kinderen met een beperking. Deze kinderen ontvangen de nodige zorg van

professionals. Parkeervoorzieningen zijn binnen deze bestemming toegestaan. Het plaatsen van tenten en caravanplekken is niet toegestaan.

Op de locatie ligt geen bouwvlak. Het is daarom niet toegestaan om te bouwen. Om de bouw van de wigwams en het plaatsen van de tenten mogelijk te maken zal een afwijking van het bestemmingsplan vereist zijn.

Dubbelbestemming Leiding-Gas

Op de gronden van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' mag niet worden gebouwd. Het bevoegd gezag kan echter af laten wijken van het bouwverbod middels een omgevingsvergunning, mits:

- Geen aantasting van het doelmatig functioneren van de leiding plaatsvindt.
- Vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Door het terrein loopt een gasleiding waarop niet zondermeer gebouwd mag worden en waar veiligheidsrisico's aan vast hangen. Om een bouwontwikkeling mogelijk te maken op de dubbelbestemming moet toestemming worden gegeven van de leidingbeheerder en advies worden ingewonnen bij de veiligheidsregio.

Conclusie

Ruimtelijk planologisch gezien bestaan bezwaren met betrekking tot de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'. Bouwen in of rondom een gasleiding brengt veiligheidsrisico's met zich mee. Daarbij verblijft op de locatie een zeer kwetsbare, niet zelfredzame groep. Voordat medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling moet advies worden ingewonnen bij de veiligheidsregio en toestemming van de leidingbeheerder. Pas dan kan een goed overwogen keuze gemaakt worden of de ontwikkeling wenselijk en mogelijk is. De ontwikkeling kan dan mogelijk gemaakt worden met een bestemmingsplanwijziging.

Stedenbouw

Het totale terrein van Daelzicht ten noorden van de Heerbaan is een ca 27 hectare groot gebied en bestaat vooral uit bos-, heidegebied en gebieden met gras/gazon.

Aan de zuidzijde van het plangebied zijn 3 grote (vis)vijvers aangelegd en wordt het terrein via een voetgangerstunnel onder de Heerbaan verbonden met het terrein van Daelzicht waar de cliënten wonen.

Het gebied is openbaar toegankelijk via de Heerbaan en de Houthemerweg en is voorzien van een padenstelsel dat gebruikt wordt door zowel cliënten als wandelaars. De diverse open plekken in het (bos)gebied zijn ingevuld met onder andere manege De Huif, een kinderboerderij, , een zwembad, diverse verblijfsunits voor cliënten en de kantoorboerderij.

De beoogde locatie voor de Wigwamvallei betreft ook een open gebied dat aan drie zijde wordt omringd door bos. Het gebied ligt midden op het terrein en heeft hierdoor geen directe (visuele) verbinding met de rondom het gebied gelegen functies zoals wonen.

Invulling van het gebied met een functie ten behoeve van de doelgroep van Daelzicht past dan ook binnen de aanwezige structuur en gebruik van het terrein.

Stedenbouwkundig zijn er dan ook geen belemmeringen voor het realiseren van de Wigwamvallei op deze locatie.

Kanttekening

Binnen de gewenste locatie is een gasleiding aanwezig. Deze gasleiding loopt door de beoogde Wigwamvallei. Om er voor te zorgen dat de leiding voor de leidingbeheerder altijd goed bereikbaar is, wordt geadviseerd te kijken naar een andere locatie/opzet van de wigwamvallei bv. wat noordelijker in het gebied.



Alternatieve locatie Wigwamvallei

Gasleiding met beschermingszone

Verkeer

In verband met het principeverzoek tot de bouw van 13 vakantiehuisjes met groepsruimte en 2 caravan plekken op het terrein van Daelzicht te Heel d.d., juni/juli 2017 is op verzoek van Ruimtelijke Ordening het voorliggende plan nader bekeken ten aanzien van het aspect verkeer. Het betreffen hier vakantie huisjes voor gehandicapten.

Bereikbaarheid:

De bereikbaarheid van het terrein is via de bestaande uitweg op de Heerbaan te Heel. De Heerbaan is een gebiedsontsluitingsweg en ter hoogte van de uitweg is deze gelegen binnen de bebouwde kom. De geringe verkeerstoename als gevolg van het bouwplannen is gezien de intensiteiten op de Heerbaan geen probleem.

Verkeersveiligheid:

Het betreft grotendeels werkzaamheden op eigen terrein. De uitweg op de Heerbaan is een bestaande uitweg en geeft derhalve geen problemen.

Parkeren:

Overeenkomstig gemeentelijk beleid "Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw" dient de aanvrager in eerste instantie zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Parkeren zal geschieden bij de vakantiehuisjes en twee parkeerplaatsen nabij de sanitaire ruimte. De bezoekers kunnen parkeren op de bestaande parkeerplaatsen nabij de Huif.

Via een telling dient aangetoond te worden dat op parkeerplaats nabij de Huif nog voldoende parkeermogelijkheden voor handen zijn. (Gezien de grootte van het terrein voorzie ik hier geen problemen)

Bij het indienen van de omgevingsvergunning zal e.e.a. aan het gemeentelijk beleid nogmaals getoetst worden.

Laden en lossen:

Gezien de zeer geringe frequentie van laden en lossen en de grootte ruimte op eigen terrein zijn hier geen problemen te verwachten.

Recreatie en toerisme

Het plan betreft het legaliseren van het huidige gebruik en de opstallen. Het gaat om maximaal 13 vakantiehuisjes, tien kampeerplaatsen en twee camperplaatsen. Hierbij zijn de huisjes bestemd als vakantieverblijf voor mensen met een beperking en hun familie. De kampeerplaatsen en camperplaatsen zijn bestemd voor de vrijwilligers die deze families tijdens hun vakantie begeleiden.

Aanbod:

Een dergelijk concept is voor zover niet bekend en aanwezig binnen de gemeente dan wel de regio.

Marktvraag en doelgroep:

Er is geen zicht op de feitelijke marktvraag naar een dergelijk zeer specifiek product. Logisch redenerend zou er behoefte kunnen bestaan voor een dergelijk concept.

Er wordt een specifieke doelgroep bediend en dan ook nog op een andere manier dan veelal het geval is (groepsaccommodaties voor woongroepen met een beperking / zorghotels, losstaande vakantiewoningen die geschikt zijn voor bv. mindervalide mensen). Het is meer kamperen met familie, omgeven door andere families met een familielid met een beperking waarbij er gerekend kan worden om ondersteuning van vrijwillige begeleiders.

Locatiekeuze:

De keuze om dit op terrein van een grote zorgaanbieder voor dezelfde doelgroep te realiseren is logisch. Hierbij kan er over en weer gebruik worden gemaakt van elkaars faciliteiten (en kennis).

Wenselijkheid:

Toerisme en recreatie moet voor iedereen toegankelijk en beleefbaar zijn. Een dergelijk onderscheidend aanbod trekt dan ook weer nieuwe doelgroepen naar de gemeente. Vanuit R&T bezien is dit een wenselijke aanvulling op het overige verblijfsrecreatieve aanbod binnen Maasgouw.

Regionale afstemming:

Gezien het aantal eenheden verblijfsrecreatieve objecten dient het plan in principe regionaal te worden afgestemd.

Als ondergrens voor kleinschalige ontwikkelingen en de noodzaak voor regionale afstemming hanteren we voorlopig:

- | | |
|---------------------------|---|
| • B&B | B&B's behoeven niet regionaal te worden afgestemd en zijn gemaximeerd in bestemmingsplannen |
| • Kampeer/camper plaatsen | 10 plaatsen |
| • Vakantiewoningen | max. 6 huisjes of een max. van 30 bedden |
| • Groepsaccommodaties | max. 30 bedden |
| • Hotels | max. 30 bedden |
| • Pension | max. 30 bedden |

Kijkend naar de te realiseren eenheden binnen het plan dan blijkt dat zij voornemens zijn de volgende aantallen te realiseren:

- | | |
|----------------------------|--|
| • Vakantiewoningen | max. 13 (7 tot 10 en behouden 3 bestaande) |
| • Kampeer / camperplaatsen | 14 |

Het aanbod is weliswaar zeer specifiek en heeft geen verdringingseffect op reguliere verblijfsaccommodaties, maar dient gezien de gemaakte regionale afspraken wel afgestemd te worden. Gezien het ontbreken van het verdringingseffect voorzie ik hier geen problemen.

Natuur en landschap

Ecologie

Het betreffende terrein heeft de bestemming "Maatschappelijk Welzijnsinstelling" en was voor de plaatsing van de wigwams in gebruik als sportterrein. In verband met het intensieve maaibeheer (gazon) is (en was voor de plaatsing van de wigwams) het voorkomen van beschermde dier- of plantensoorten uit te sluiten. Ook de verstoring van de omliggende natuurgebieden neemt niet dusdanig toe (gebruik als sportvelden ten opzicht van het gebruik van de wigwams) dat er nadelige effecten op de natuurwaarden in de omliggende percelen te verwachten zijn. Er bestaan dan ook geen ecologische bezwaren tegen de voorgenomen plannen.

Landschap

Landschappelijk heeft de plaatsing wel enig effect. Voor een groot deel is het gebied omsloten door bos en is het landschappelijk voldoende ingepast. Aan de noordzijde is het perceel evenwel zichtbaar vanaf de Houthemerweg. Voorgesteld wordt de locatie aan deze landschappelijke in te passen door een houtsingel van gebiedseigen beplanting (hazelaar, vuilboom, limburgse boskriek, veldesdoorn, zomereik etc.) aan te planten. Temeer omdat er niet alleen wigwams geplaatst worden maar ook tenten en caravans.



Aanzicht vanaf Houthemeweg

Parkeervoorziening

Ook auto's worden in het gebied geplaatst. Hiervan stel ik voor te adviseren om deze niet aan de achterzijde van de wigwams te plaatsen. Om de auto's daar te kunnen plaatsen zullen ze over het gazon moeten rijden waardoor dit ten koste gaat van de gazons en derhalve de uitstraling van het gebied. Ik stel voor de auto's te clusteren nabij de groepsruimte en deze parkeerplaats landschappelijk in te passen met gebiedseigen hagen (bijvoorbeeld beuk of haagbeuk)

Geluid

Wet geluidhinder

Deze is niet van toepassing: de wigwams en tenten hebben geen status als geluidgevoelige bestemming in deze wet.

Bedrijven en milieuzonering

A. Directe (geluid-)hinder

Het gebruik als vakantiebestemming wordt vanuit het aspect milieu gezien als een bedrijfsmatige activiteit.

Uit richtafstandentabel Bedrijven en milieuzonering

						geluid	
552	553, 552	Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50	C	

De richtafstand geluid is 50 meter. De gebouwen van Daelzicht staan op grotere afstand dan 50 meter, burgerwoningen staan op meer dan 200 a 250 meter.

Er worden natuurlijk ook activiteiten georganiseerd op het terrein, de geluiduitstraling hiervan wordt niet groot geacht.

B. Verkeers aantrekkende werking/indirecte (geluid-)hinder

Parkeerplaats is gewenst bij een deel van de huisjes en twee plaatsen voor de projectleiding ivm calamiteiten. Overige gasten dienen gebruik te maken van de parkeerplaatsen bij de Huif (Schutteheide 2).

Conclusie

- Geluid is in principe geen belemmering voor dit plan. Vraag is wel of er soms activiteiten zullen worden georganiseerd die op een “evenement” lijken, bijvoorbeeld een feesttent/festival. In dat geval zou er akoestisch onderzoek nodig zijn. Dat lijkt echter niet aan de orde te zijn.
- Vaste jurisprudentie is dat de richtafstanden voldoende onderbouwing zijn voor het wel of niet aanvaardbaar achten van een “activiteit”. In principe volstaat dus deze beoordeling.

Externe veiligheid

Het is niet zonder meer mogelijk om verblijfsobjecten te realiseren in de onmiddellijke nabijheid van de hogedruk aardgastransportleiding (Z-513-01, 40 bar, 8 inch).

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor de dubbelbestemming leiding - gas.

Worden die gerespecteerd, dan is er geen weigeringsgrond, als de nieuwe accommodaties in het bestemmingsplan passen.

Mocht het nodig zijn om medewerking te verlenen via een omgevingsvergunning of als er een nieuw bestemmingsplan gemaakt wordt, dan moet dat gepaard gaan met een onderzoek externe veiligheid en moet de Veiligheidsregio geraadpleegd te worden.

Bij het maken, wijzigen of afwijken van het bestemmingsplan moet getoetst worden aan de grens- en richtwaarde voor respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten.

De wigwams doorstaan deze toets, want de afstand tot deze normwaarden bedraagt voor deze leiding 0 meter.

Een tweede afweging die op basis van het Bevb gemaakt moet worden zijn de gevolgen voor het groepsrisico: de kans dat er bij een incident meerdere personen slachtoffer worden. Maar ook deze afweging vindt plaats bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken daarvan.

Als de wigwams niet passen binnen het bestemmingsplan en niet als kruimelgeval kunnen worden aangemerkt, dan is er een procedure nodig waarbij het groepsrisico wordt verantwoord. Hierna kan de situatie positief bestemd worden.

De zelfredzaamheid van de aanwezige personen is zonder maatregelen beperkt en dat betekent dat zij een grotere risico lopen. Het externe veiligheidsbeleid is er op gericht om dit soort groepen extra te beschermen.

De Veiligheidsregio kan en zal in haar advies maatregelen aandragen ter verbetering van de zelfredzaamheid. De gemeente beslist uiteindelijk of deze maatregelen worden getroffen.

Archeologie

Cultuurhistorie

De planlocatie is niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Evenmin zijn er monumenten in de nabijheid gelegen, die van invloed zouden kunnen zijn op de ontwikkeling. Vanuit cultuurhistorisch perspectief zijn er geen bezwaren tegen de plaatsing van de nieuwe vakantiehuisjes en het behoud van de inmiddels geplaatste vakantiehuisjes en de groepsruimte.

Archeologie

De gemeente Maasgouw beschikt over een archeologische verwachtingenkaart. Hierop is beleid geënt. Dit houdt in dat er bij het roeren van de bodem vanaf een bepaalde oppervlakte en diepte archeologisch onderzoek kan worden voorgeschreven. Dit beleid is via de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” overgenomen in de bestemmingsplannen.

Uit het bijgevoegde kaartje wordt de exacte planlocatie niet duidelijk. Ga ervan uit, dat het hier het terrein van Stichting Daelzicht betreft, noordelijk van de Heerbaan gelegen. Dit kent op de archeologische verwachtingenkaart een hoge waarde. In beleidsmatig opzicht geldt hier, dat archeologisch onderzoek nodig is bij een bodemverstoring vanaf een oppervlakte van 1.000 m² en een diepte vanaf 50 cm.

Het terrein is in archeologisch opzicht heel belangwekkend vanwege de hoge verwachting die hier bestaat van Romeins vondstmateriaal. Even ten zuiden van de planlocatie, ten zuiden van de Heerbaan, werd in de periode 2008-2010 een van de grootste Romeinse grafvelden in Nederland blootgelegd. Ook is er de verwachting dat het tracé van de heerbaan tussen Mosa et Trajectum (Maastricht) en Noviomagus (Nijmegen) hier is gelegen.

Er worden vakantiehuisjes nieuw geplaatst en er is sprake van de aanleg van een parkeerplaats. Er kan vooralsnog niet worden vastgesteld, dat de fundering van de huisjes en de aanleg van de parkeerplaats een zodanige bodemverstoring met zich meebrengen, dat een archeologisch onderzoek nodig is. Hiervoor is het nodig dat inzicht bestaat in de aard van de fundering van de huisjes. Voor de parkeerplaats is het aanleveren van een dwarsdoorsnede nodig.

Gezien de archeologische importantie van het terrein is het nodig, voordat wordt overgegaan tot de realisatie van het planvoornemen, dat inzicht wordt verkregen - via een funderingsplan van de huisjes en een dwarsdoorsnede van de parkeerplaats - in de mate van bodemverstoring. Dan kan worden beoordeeld of er archeologisch onderzoek nodig is en welke vorm dit dient aan te nemen.

Conclusie

Ruimtelijke planologisch bestaan er geen onoverkomelijke bezwaren tegen het initiatief. Wel dienen een aantal aspecten onderzocht te worden voordat kan worden overgegaan tot een herziening van het bestemmingsplan. Onder de volgende voorwaarden wordt geadviseerd medewerking te verlenen:

1. Initiatief afstemmen met de omgeving om draagvlak te creëren.
2. De ontwikkeling dient regionaal afgestemd te worden op gebied van Recreatie en Toerisme.
3. De ontwikkeling afstemmen met de eigenaar van de gasleiding.
4. Met een onderzoek externe veiligheid aantonen dat het initiatief mogelijk is, waarbij tevens de veiligheidsregio om advies is gevraagd.
5. Parkeerplaatsen klusteren bij de groepsruimte en met parkeeronderzoek aantonen dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is nabij de Huif voor de bezoekers.
6. Het terrein aan de noordzijde langschappelijk inpassen met gebiedseigen beplanting (hazelaar, vuilboom, limburgse boskriek, veldesdoorn, zomereik etc.).
7. De ontwikkeling compenseren via de systematiek van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu.
8. De principe-uitspraak een geldigheidsduur geven van een half jaar.