

Toelichting bij het uitbreidingsplan van camping 'de Sangershoeve VOF'

Adres:

Inleiding

Camping 'de Sangershoeve' is opgezet als een VOF met drie vennoten. Het bedrijf heeft alle karakteristieken van een familiebedrijf. De zoon treedt in de zakelijke voetsporen van zijn ouders en daarmee is de bedrijfsopvolging al in een vroegtijdig stadium geregeld.

Het hoofdgebouw en de bijgebouwen hebben de uitstraling van een karakteristieke carréhoeve met een monumentaal karakter. Her en der staan op de kampeerweiden hoogstamfruitbomen. De huidige camping kent een uitstekende landschappelijke inpassing: aan de randen van de kampeer- en parkeerweiden staan brede en hoge hagen van streekeigen groen, waardoor de camping vanuit de openbare ruimte of vanaf de omringende wegen nauwelijks zichtbaar is.

Thans beschikt 'de Sangershoeve' over 45 comfortplaatsen voor tenten, caravans en campers en is daarmee een relatief kleine camping. De staanplaatsen liggen op door hagen omzoomde autovrije velden. De camping telt geen vaste staanplaatsen maar enkel toeristische plaatsen. Daarnaast telt het bedrijf 5 in pandige recreatieappartementen.

De camping heeft een seizoensgebonden karakter en is open van half april tot half oktober. De bezoekers bestaan overwegend uit medioren en senioren, die komen voor de persoonlijke service, stilte en veiligheid. De camping wordt gekenmerkt door een menselijke maatvoering.

Al wandelend en fietsend verkennen de verblijfsgasten de attractieve omgeving van de Maasplassen. 'De Sangershoeve' is gesitueerd aan meerdere druk bereden en erkende fietsroutes, ook richting Maaseik via het op korte afstand gelegen fietspontje over de Maas (Ophoven ⇔ Ohé en Laak).

Het familiebedrijf biedt hoogwaardige service en dienstverlening aan haar gasten in de vorm van wifi, verwarmd luxe sanitair, verhuur van fietsen, een oplaadpunt voor E-bikes, AED, een wasserette en de verkoop kranten en vers gebakken broodjes, etc.

De familie is voornemens om de capaciteit van de camping te vergroten, zowel in ruimtelijk opzicht als in het aantal toeristische kampeerplaatsen (25 plaatsen erbij). Daarmee wil de familie inspelen op de grote vraag uit de markt en tevens bereiken dat het financiële draagvlak onder de kleinschalige onderneming verder verbreed wordt. De uitbreiding vindt plaats ten oosten van de dijk in het stroomvoerend rivierbed van de Oude Maas. De gronden voor de beoogde uitbreiding zijn al langer in bezit van de familie.

Een deel van de uitbreidingslocatie is met instemming van de gemeente en de organisaties Tennet, het Waterschap en Rijkswaterstaat al sinds 2013 in gebruik als parkeerlocatie voor campinggasten, die verblijven ten westen van de dijk. Daarmee is de huidige camping vrij van geparkeerde auto's, hetgeen mede bepalend is voor haar hoge belevingswaarde.

Destijds, bij de aanleg van het parkeerterrein, is rondom de beoogde uitbreidingslocatie een brede en thans hoog opgegroeide groensingel met streekeigen beplanting aangelegd, waardoor er vanaf de omringende wegen geen zicht meer is op deze locatie. De toekomstige uitbreiding van de camping is nu al landschappelijk ingebed.

Positionering van camping 'de Sangershoeve' in regionaal verband

De bezettingsgraad van de camping is in vergelijking tot andere kleinschalige campings in Limburg relatief hoog. In 2015 bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad van toeristische standplaatsen op campings in Limburg 14 (bron: Toeristische Trendrapportage Limburg 2015-2016/ ZKA Consultants). Het desbetreffende cijfer voor camping 'de Sangershoeve' bedroeg destijds meer dan 30. Ook de gemiddelde verblijfsduur van gasten ligt hoger dan het Limburgse gemiddelde, te weten 10 dagen voor 'de Sangershoeve' tegen 8,5 voor Limburg. In het hoogseizoen moeten tal van potentiële gasten door gebrek aan kampeerplaatsen door de eigenaren van camping 'de Sangershoeve' doorverwezen worden naar andere campings in een ruime omgeving.

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 evenwel het beeld, terwijl kleinere campings zwaar onder druk staan, aldus ZKA. Camping 'de Sangershoeve' vormt hierop in meerdere opzichten een uitzondering.

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 product 'Sangershoeve' in essentie onderdeel uitmaakt van het recreatief verblijfsaanbod in het Maasplassengebied.

Waar veel kleinschalige campings in Limburg volgens ZKA Consultants onder zware druk staan is bij 'de Sangershoeve' sprake van een grote en positieve druk vanuit de vraagzijde van de recreatiemarkt: er is sprake van een vraaggestuurde ontwikkeling met een product-kwaliteit, die als marktconform mag worden aangemerkt.

In het ZKA-rapport wordt over Midden- Limburg het volgende gesteld:

- Er zijn te weinig hoogwaardige kleinschalige campings (grote campings domineren het beeld);
- de regio Maasplassen benut nog onvoldoende haar toeristisch potentieel;
- er moet vooreerst ingezet worden op een herontwikkeling van bestaande locaties;
- stimuleer recreatieondernemers met toeristische exploitatie, die de identiteit van het gebied conceptmatig willen versterken;
- de mix aan accommodaties en omgevingskwaliteit is voor verbetering vatbaar.

Op al deze wensen c.q. beleidsdoelstellingen speelt camping de 'Sangershoeve' met de beoogde planontwikkeling in.

De 'geschiedenis' van de uitbreiding

De gemeente Maasgouw wil het 'Eiland in de Maas' in toeristisch-recreatief opzicht verder ontwikkelen. Sinds 2010 zijn de firma 'de Sangershoeve' en de gemeente met elkaar in overleg over een locatie voor een nieuwe camping op het 'Eiland in de Maas', welke dan geëxploiteerd zou gaan worden door een van de kinderen van de familie. Het oogmerk was om een tweede camping te ontwikkelen en te exploiteren met circa 120 staanplaatsen. Meerdere door de familie aangedragen locaties voor een nieuwe camping zijn door de gemeente afgewezen. Er zijn door de gemeente vervolgens elf denkbare locaties aangedragen, die allen op hun merites beoordeeld zijn en vervolgens ook (zowel door de gemeente als de familie) allen als niet geschikt of niet haalbaar zijn beoordeeld, zulks vanwege financiële haalbaarheid, de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en/of de onmogelijkheid tot verwerving van het beoogde perceel. In goed overleg hebben de gemeente en 'de Sangershoeve' recentelijk (na acht jaar overleg) besloten in te zetten op een uitbreiding van de bestaande camping aan de Prior Gielenstraat in Ohé en Laak.

Het bestemmingsplan

Van toepassing is het vigerende bestemmingsplan 'de Sangershoeve', vastgesteld op 7 augustus 2013. De gronden op de uitbreidingslocatie hebben de bestemming 'natuur' en zijn gelegen in het stroomvoerend rivierbed.

De kadastrale aanduiding van de uitbreidingslocatie is Gemeente Maasgouw, Sectie P, percelen 57 en 87.

Door VOF 'de Sangershoeve' is ten behoeve van de realisering van de beoogde uitbreiding van het kampeerterrein en van het aantal kampeerplaatsen een zogeheten principeverzoek ingediend bij het College van B&W van Maasgouw. Bij brief de dato 9 januari 2018 heeft het College van B&W laten weten te kunnen instemmen met de beoogde uitbreiding, zulks onder een aantal voorwaarden (zie de bijgevoegde brief).

Via een zogeheten 'postzegelplan' zal een en ander planologisch geregeld gaan worden. Het bureau Aelmans heeft van VOF 'de Sangershoeve' inmiddels opdracht gekregen tot de opstelling van het (voor)ontwerp van het hier bedoelde bestemmingsplan.

Inhoud uitbreidingsplan

Er zijn twee tekeningen bijgevoegd, een van de bestaande situatie en een van de beoogde wijzigingen bij de uitbreiding van de camping. De bestaande bebouwing en kampeerplaatsen blijven in de nieuwe situatie gehandhaafd. En in de opzet van de bestaande groenstructuur c.q. de beplanting verandert er ook niets, ook niet op de uitbreidingslocatie: de eerder vergunde en aanwezige groenstructuur/ beplanting op de uitbreidingslocatie wordt gehandhaafd.

De uitbreiding van de camping wordt gerealiseerd aan de oostzijde van de dijk. Op de uitbreidingslocatie worden circa 25 kampeerplaatsen gerealiseerd, vooral ten behoeve van campers. De gemeente heeft eerder bij brief aan de verblijfsrecreatieve bedrijven binnen Maasgouw laten weten dat er een groot tekort aan camperplaatsen is voor dit snel groeiend marktsegment. Campers zijn vooral in gebruik bij senioren: en camping de Sangershoeve voorziet met name in de behoeften van senioren. Voor twee naast elkaar gelegen camperplaatsen komt één stroompunt voor elektra en voor water. Er worden ook een viertal verdeelkasten op de uitbreidingslocatie geplaatst.

Er is niet gekozen om op de uitbreidingslocatie een sanitairgebouw te plaatsen. Toch is een 2^{de} sanitaire voorziening in de vorm van toiletten en douches noodzakelijk, welk nieuw gebouw met een oppervlakte van 60,5 m² en een inhoud van 250 m³ gerealiseerd zal worden achter de grote schuur op de bestaande camping (nr. 1 op de tekening van het nieuwe landschapsplan). Dit gebouw zal met dezelfde materialen en in eenzelfde bouwstijl als de voormalige boerenhoeve opgetrokken worden. Het monumentale karakter van 'de Sangershoeve' zal dus niet worden aangetast.

Standpunten betrokken organisaties

Inmiddels hebben de organisaties Tennet, het Waterschap Limburg en Rijkswaterstaat ingestemd met het beoogde uitbreidingsplan. De vereiste vergunning van Rijkswaterstaat is recentelijk ingediend en zal binnen afzienbare tijd verleend worden. Rijkswaterstaat heeft laten weten dat inzake de activiteiten in het stroomvoerend rivierbed (lees de uitbreidings-locatie) volstaan kan worden met een melding: er is in de zienswijze van RWS in het kader van de Waterregeling sprake van activiteiten van ondergeschikt belang. Voor de bouw van het sanitairgebouw in het waterbergend rivierbed is een vergunning nodig, die verleend zal worden. De bouw zal niet leiden tot een afname van het zogeheten bergend vermogen: de dijk biedt immers voldoende bescherming tegen hoog water, aldus RWS.

De eerder vergunde parkeerplaatsen op de uitbreidingslocatie worden op verzoek van de organisatie Tennet verschoven en worden in de nieuwe opzet gesitueerd in het midden-gedeelte van de uitbreidingslocatie. De achterliggende reden is dat in een straal van 30 meter rondom de hoogspanningsmast om veiligheidsredenen geen kampeerplaatsen gerealiseerd mogen worden. Met de uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen neemt op de uitbreidingslocatie ook het aantal parkeerplaatsen toe. Op de locatie van de parkeerplaatsen wordt ter beveiliging van de aldaar geparkeerde auto's een cameramast geplaatst.

Natte ondergrond

Aangezien de grond op de uitbreidingslocatie bestaat uit vette klei is de oppervlakte bij nat weer vaak drassig, hetgeen voor de verblijfgasten niet prettig zal zijn. De structuur van de ondergrond moet derhalve verbeterd worden. De oplossing is het afgraven van de bovengrond met ongeveer vijftien centimeter en de ontstane ruimte te vullen met granulaat, waarover dan op maaiveldniveau een graslaag wordt aangebracht. Het granulaat zal bestaan uit een mengsel van gemalen gesteente en zandgrond, hetgeen waterdoorlatend is. Deze vorm van grondverbetering wordt gerealiseerd op 3.600 m², zijnde alle parkeer- en camperplaatsen en een deel van de 'rijbanen'.

Deze grondverbetering is binnen het kader van het Gemeentelijk KwaliteitsMenu niet aan te merken als een verharding van de bovengrond: de grondverbetering vindt immers plaats in de ondergrond en is niet zichtbaar door het aanbrengen van een graslaag op maaiveld-niveau. De natuurlijke en landschappelijke uitstraling van de uitbreidingslocatie blijft derhalve gewoon gehandhaafd: van een 'verstening' van de uitbreidingslocatie is derhalve geenszins sprake.

Compensatie GKM

Camping 'de Sangershoeve' en de door haar beoogde uitbreidingslocatie liggen in het buitengebied van de gemeente Maasgouw, weshalve het Gemeentelijk KwaliteitsMenu van toepassing is.

De van toepassing zijnde module uit het GKM

Er van uitgaande dat de nieuwe bestemming voor de uitbreidingslocatie verblijfsrecreatie wordt is vanuit het Gemeentelijk KwaliteitsMenu compensatie vereist. Module 3 'Recreatie Toerisme' uit het GKM is alsdan van toepassing. Uitgangspunt is het storten van een bijdrage in het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds. Voor deze optie kiest firma 'de Sangershoeve'. Een groencompensatie is op de onderhavige locatie niet mogelijk vanwege het gebrek aan ruimte en de ligging in het stroomvoerend rivierbed van de Oude Maas. Rijkswaterstaat heeft in het recente verleden wel kunnen instemmen met de huidige groenaanplant rond de beoogde uitbreidingslocatie (hetgeen heeft geleid tot een goede landschappelijke inpassing van het parkeerterrein en de beoogde uitbreiding van de camping), maar een verdere vergroening van de rivierbedding met aanplant behoort niet tot de mogelijkheid aangezien alsdan de stroomafvoer van het water belemmerd wordt.

Uitbreiding

De bebouwde oppervlakte van de opstallen wordt vergroot door de nieuwbouw van een 2^{de} sanitair gebouw met een oppervlakte van 60,5 m². Voor deze maatregel is in het kader van het GKM een financiële compensatie noodzakelijk.

Tabel 1: De omvang van de benodigde compensatie

Maatregel vanuit GKM module 3	Opp. Inm2	Compensatiefactor	Bijdrage in groen in m2	Compensatiefactor	Financiële bijdrage
Uitbreiding gebouwen	60,5	5	303	€ 30 per m2	€ 1.815

Camping 'de Sangershoeve' kiest voor de optie van een financiële bijdrage aan het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds.

Resumé

Camping 'de Sangershoeve' verenigt in zich a) een goede locatie/ligging, 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 camping 'de Sangershoeve' bestaat uit een kleinschalig luxe product/formule met voldoende onderscheidend vermogen en een professioneel beheer en een uitstekende landschappelijke inpassing door de reeds aanwezige hoge en brede groenaanplant aan de randen van de kampeerweiden.