

De heer [REDACTED]
Kavinksbosch 11
6114 AP SUSTEREN

Nieuwe Markt 55, Echt
Postbus 450, 6100 AL Echt
Tel. 0475 - 478 478
info@echt-susteren.nl
www.echt-susteren.nl
KvK 51651866
BTW (NL00)19.06.483.B01
NL86 BNGH 0285 1023 70
BIC-code BNGHNL2G

Echt, 11 maart 2022

Verzonden:

17 MAART 2022



Onderwerp: Principeverzoek voor het gebruik van
de gronden aan Kavinksbosch 10a te
Susteren als natuurkampeerterrein.

Ons kenmerk: Z22/114012-D - 121686

Team:
Uw brief van: 9 december 2021

Bijlage(n):
Behandeld door: [REDACTED]

Geachte heer [REDACTED]

U heeft op 9 december 2021 een principeverzoek ingediend voor de realisering van een natuurkampeerterrein bestaande uit 10 kampeerplaatsen, een sanitaire voorziening, 4 trekkershutten en een algemeen verblijf op de locatie Kavinksbosch 10a te Susteren (kadastraal bekend staan als gemeente Susteren, sectie H, nummers 1829, 1565 en 2544). Wij hebben besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het ingediende principeverzoek. De overwegingen op basis waarvan wij tot dit besluit zijn gekomen, worden in deze brief uiteengezet.

Principeverzoek

Op 19 maart 2021 is een vergunning verleend voor twee jaar voor een kampeerterrein aan de Kavinksbosch 10a te Susteren. Het terrein heeft momenteel de mogelijkheid om 10 kampeermiddelen te plaatsen en heeft een sanitaire voorziening. Op 9 december 2021 heeft u een principeverzoek ingediend met het verzoek aan het college om haar medewerking te verlenen aan het geven van een permanente status aan het kampeerterrein. Het is uw wens om van het terrein een natuurkampeerterrein te maken gericht op vergroting van de natuurbeleving en biodiversiteit. Daarnaast worden 4 trekkershutten gerealiseerd en een eenvoudige kantine/algemeen verblijf cq. algemene ruimte. Daarnaast wilt u een voedselbos aanleggen.

Ruimtelijke beoordeling

Ter plaatse gelden de bestemmingsplannen 'Buitengebied' (vastgesteld op 14 december 2017), 'Facetbestemmingsplan Deregulering' (vastgesteld op 6 november 2019) en 'Cultuurhistorie Echt-Susteren' (vastgesteld op 22 september 2016). De gronden waarop het gewenste natuurkampeerterrein en de bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, zijn met name bestemd als artikel 5 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Ten dele is dit terrein specifiek bestemd als 'Recreatie-Dagrecreatie'. Deze locatie is nader bestemd voor een clublokaal en ondergeschikte horeca. Het initiatief is niet passend binnen de geldende bestemmingsplannen. Tevens is er geen mogelijkheid om aan dit initiatief medewerking te verlenen middels een binnenplanse afwijking danwel door toepassing van artikel 4 Bijlage II Besluit Omgevingsrecht (de zogenaamde 'kruimelgevallenlijst').

Het college kan echter besluiten om een positieve grondhouding aan te nemen voor het wijzigen van de bestemming voor het realiseren van een kampeerterrein met 4 trekkershutten en een kantine op onderhavige locatie. Het college heeft besloten om onder voorwaarden aan dit initiatief medewerking te verlenen.

Structuurvisie

De gemeente Echt-Susteren heeft in haar Structuurvisie aangegeven dat zij haar buitengebied wil ontplooiën als een toeristisch-recreatieve schakel in de Euregio. Ook staat de gemeente in principe positief tegenover het realiseren van kleinschalige verblijfsrecreatie. Kleinschalige verblijfsrecreatie als nevenfunctie biedt de mogelijkheid voor maximaal 15 kampeerplaatsen (25 in hoogseizoen), geen jaarrond-bezetting en alleen het gebruik van mobiele kampeermiddelen. Het onderhavig initiatief kan niet worden gekwalificeerd als een kleinschalige verblijfsrecreatie, omdat er permanente trekkershutten worden gerealiseerd. Daarnaast is het kampeerterrein niet bedoeld als nevenfunctie. Aan de realisatie van grootschalige verblijfsrecreatie wordt in beginsel niet meegewerkt. Indien een positieve grondhouding wordt aangenomen ten aanzien van nieuwe grootschalige verblijfsrecreatie in het buitengebied, dient er sprake te zijn van een onderscheidend en vernieuwend karakter zodat het iets toevoegt aan onze gemeente. Mits aan de nader te noemen voorwaarden zijn voldaan, verwachten wij dat het initiatief een onderscheidend karakter zal hebben, omdat het wordt gerealiseerd als luxe 'natuurkampeerterrein (hieronder volgt meer informatie).

Stichting Groene Koepel

Het predicaat 'Natuurkampeerterrein' is een kwaliteitskeurmerk van Stichting Groene Koepel. De stichting verleent erkenning als Natuurkampeerterrein aan een terrein als deze aan haar richtlijnen voldoet. De titel Natuurkampeerterrein is een beschermde naam en mag slechts gevoerd worden na inspectie en toetsing aan de richtlijnen. U heeft om voor dit keurmerk in aanmerking te komen advies gevraagd aan de stichting. 19 april 2021 heeft de stichting onderhavige locatie bezocht en op 22 april 2021 een negatief advies afgegeven.

Ze kwamen tot dit oordeel wegens 3 aandachtspunten, te weten: de woonwijk is vanaf het kampeerterrein zichtbaar; het sanitair beantwoordt niet aan de eisen en het kampeerveld is nog te weinig ontwikkeld/ingericht. Door de stichting wordt echter aangegeven dat bij doorontwikkeling het voor het initiatief niet onmogelijk is om in de toekomst erkenning als Natuurkampeerterrein te ontvangen.

Daarbij worden als aandachtspunten meegegeven dat goed sanitair geplaatst dient te worden, een goede overdekte afwasruimte gerealiseerd moet worden en gezorgd moet worden voor een goede landschappelijke inpassing zodat zicht op de woonwijk wordt voorkomen. Tevens is van belang dat een natuurlijke inrichting en natuurbeleving moeten worden gecreëerd, door bijvoorbeeld het toevoegen van eetbare planten en intieme zithoekjes. Daarnaast werd geadviseerd om trekkershutten te plaatsen, omdat de locatie geschikt is voor trekkers.

Voor een deel komt uw principeverzoek tegemoet aan bovenstaande punten. Van belang is dat u voor uw initiatief het keurmerk natuurkampeerterrein van de stichting verkrijgt, zodat u het onderscheidend karakter kunt aantonen. Wij verzoeken u dan ook bij de verdere ontwikkeling van uw plannen de aandachtspunten van de stichting te verwerken.

LKM / GKM

De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten om uitwerking te geven aan het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM). Het basisprincipe hiervan is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De gemeente Echt – Susteren heeft dit LKM vertaald in een Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM). In de Structuurvisie van de gemeente Echt-Susteren is aangegeven dat voor gebiedseigen recreatie nieuw groen aangeplant moet worden, 5 maal de oppervlakte die aan verharde oppervlakte of bebouwde oppervlakte erbij komt. Omdat er sprake is van een natuurkampeerterrein zal het bebouwde danwel verharde oppervlak beperkt blijven. U dient in overleg met de gemeente een inpassingsplan op te stellen om in het GKM te voorzien. Natuurlijk dient daarbij extra aandacht te worden besteed aan de eigenschappen die een natuurkampeerterrein met zich meebrengt.

Omgevingsdialoog

Het initiatief is in de nabijheid van het woongebied van Susteren gelegen. Het initiatief voorziet in het realiseren van een camping waar mensen rust kunnen ervaren. Er kan echter mogelijk toch door omwonenden in de toekomst overlast worden ervaren. U wordt daarom verzocht om een omgevingsdialoog te starten en met de buurt in gesprek te gaan. Daarvan kunt u verslag doen bij het indienen van het concept bestemmingsplan. Eventueel kunt u met de behandelend ambtenaar in gesprek hoe u het omgevingsdialoog kunt inrichten.

Conclusie

Mits voldaan kan worden aan de hieronder aangegeven voorwaarden, zijn er geen ruimtelijk-stedenbouwkundige en/of beleidsmatige bezwaren om medewerking te verlenen aan een wijziging van het geldend bestemmingsplan op onderhavige locatie:

- met u wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten;
- u kunt aantonen dat u na realisatie voldoet aan het kwaliteitskeurmerk Natuurkampeerterrein' van Stichting Groene Koepel;
- aangetoond moet worden dat er geen sprake is van belemmeringen vanuit milieu-hygiënisch oogpunt en de Wet natuurbescherming;
- er moet een landschappelijk inpassingsplan worden opgesteld. Tevens moet deze inpassing in stand worden gehouden;
- er mag jaarlijks alleen gekampeerd worden in de periode van 1 april tot en met 31 oktober;
- er moeten goede sanitaire voorzieningen aanwezig zijn; en
- initiatiefnemer dient zorg te dragen voor een gedragen plan in de omgeving. Daartoe dient hij het gesprek aan te gaan met de omgeving.

Overige regelgeving

U dient er rekening mee te houden dat het principeverzoek alleen vanuit ruimtelijk oogpunt is beoordeeld en dat er, naast de regels uit het bestemmingsplan, mogelijk ook andere regelgeving van toepassing is.

Leges

Op grond van de 'Verordening op de heffing en invordering leges 2021' zijn voor het in behandeling nemen van het ingediende principeverzoek legeskosten verschuldigd ter hoogte van € 164,05. Hiervoor ontvangt u een aparte factuur.

Vervolg

Om het door u beoogde kampeerterrein met toebehoren te kunnen realiseren dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. U dient zelf zorg te dragen voor het aanleveren van de stukken. Daartoe kunt u een planologisch bureau inhuren om u hierbij te begeleiden.

Ten slotte

Voor de beoordeling van het door u ingediende principeverzoek is uitgegaan van de huidige omstandigheden en is getoetst aan thans van kracht zijnde beleid en wet- en regelgeving. Wij willen u er dan ook op wijzen dat, mocht niet binnen zes maanden na verzending van deze brief een concept bestemmingsplan zijn ingediend, wij ons het recht voorbehouden om alsdan van dit principestandpunt af te wijken.

Op 1 januari 2023 treedt de Omgevingswet in werking. Voor de door u gewenste ontwikkeling is een herziening van het geldend bestemmingsplan noodzakelijk. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, moet uw plan voldoen aan de wettelijke vereisten uit de Omgevingswet.

Als u uw plannen nog binnen de huidige regeling wilt doorzetten, dient het ontwerp bestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2023 ter inzage zijn gelegd. Wij adviseren u daarom zo snel mogelijk te starten met het opstellen van de benodigde planstukken en vroegtijdig met ons in overleg te gaan om de mogelijkheden en termijnen te bespreken. Op deze manier kunnen onverwachte extra kosten of een langere doorlooptijd/proceduretijd door de inwerkingtreding van de nieuwe wet mogelijk worden

voorkomen. Het definitieve ontwerp bestemmingsplan dient uiterlijk medio november 2022 bij ons in het bezit te zijn. Na deze datum bestaat het risico dat wij niet tijdig het ontwerp bestemmingsplan ter inzage kunnen leggen. Wij nemen derhalve geen bestemmingsplannen na 1 september datum in behandeling.

In het kader van de nieuwe Omgevingswet wordt het belang van participatie bij ruimtelijke initiatieven steeds groter. In dat kader vinden wij het belangrijk dat u bij dit plan in een vroegtijdig stadium de omgeving betreft bij de inrichting en de exacte plannen. Dit moet u zelf organiseren.

Dit principestandpunt wordt niet aangemerkt als een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en is derhalve niet vatbaar voor bezwaar.

Heeft u nog vragen?

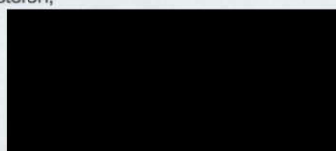
Wij vertrouwen erop u hiermee in voldoende mate te hebben geïnformeerd. Voor vragen of nadere informatie kunt u contact opnemen via de contactgegevens zoals vermeld in het briefhoofd van deze brief.

Hoogachtend,

 burgemeester en wethouders gemeente Echt- Susteren,



secretaris



burgemeester