



Bedrijfsplan

Mini-boerderijcamping "WELKOM"

"Recreëren in het groen"



Informatiepagina

Opdrachtgever(s):	Familie Jacobs-Damzo Hoogcruts 27 6277 NP Slenaken Tel. 043 - 4571296
In opdracht van:	De heer G.J.L. Jacobs, eigenaar en exploitant mini-boerderijcamping "WELKOM"
Titel rapport:	Bedrijfsplan mini-boerderijcamping "WELKOM" "Recreëren in het groen"
Kenmerk:	20150452, Jacobs – advies
Datum:	27 november 2015
Status:	Definitief
Contactpersoon opdrachtgever(s):	Dhr. G.J.L. Jacobs
Auteur:	Wyck advocaten mr. ing. R.P.H. Sangers Parallelweg 41 6221 BD Maastricht

Samenvatting: De familie Jacobs heeft vanwege gedeeltelijke arbeidsongeschiktheid van de ondernemer, een forse afname van het areaal landbouwgrond en veranderingen in wet- en regelgeving strategische keuzes moeten maken. Uit het opgestelde bedrijfsplan blijkt dat de enige reële toekomstbestendige ontwikkelingsmogelijkheid is uitbreiding van de recreatieve activiteiten. Voorliggend plan vormt de onderlegger voor de transformatie van het bedrijf van boerderij met kamperen bij de boer naar een mini-camping met 60 staanplaatsen en een agrarische neventak.

[Mini-boerderijcamping "WELKOM"](#)

Inhoudsopgave

1.	Huidig bedrijf	4
<u>1.1</u>	<u>Agrarische activiteiten</u>	4
<u>1.2</u>	<u>Recreatieve activiteiten</u>	6
2.	Bedrijfsontwikkeling	10
<u>2.1</u>	<u>Aanleiding</u>	10
<u>2.2</u>	<u>Ontwikkelingsrichting</u>	12
3.	Mini-boerderijcamping “Welkom”	14
<u>3.1</u>	<u>Mini-camping</u>	14
<u>3.2</u>	<u>Agrarische activiteiten</u>	17
<u>3.3</u>	<u>Inpassing en tegenprestatie</u>	17
3.3.1	Inpassing	18
3.3.2	Tegenprestatie	18
4.	Beleid	22
<u>4.1</u>	<u>Provinciaal Omgevingsplan 2014</u>	22
4.1.1	Bronsgroene landschapszone	22
4.1.2	Vrijetijdseconomie	24
<u>4.2</u>	<u>Kampeerbeleid Gulpen-Wittern</u>	25
<u>4.3</u>	<u>Bestemmingsplan Gulpen-Wittern buitengebied</u>	26

1. Huidig bedrijf

In dit hoofdstuk wordt voor de beeldvorming een bedrijfsomschrijving gegeven. Hierbij worden de diverse activiteiten, en dan vooral de agrarische en recreatieve activiteiten, die door de familie Jacobs-Damzo worden geëxploiteerd kort beschreven. Het bedrijf kan in de huidige opzet getypeerd worden als een agrarisch bedrijf met een recreatieve neventak.

1.1 Agrarische activiteiten

De heer G.J.L. Jacobs exploiteert aan Hoogcruts 27 te Slenaken een gemengd agrarisch bedrijf. De veestapel bestaat uit 30 melkkoeien met 20 stuks bijbehorend jongvee en 15 zoogkoeien en jongvee. Het totale bedrijfsareaal bedraagt op dit moment circa 20 hectare. Hiervan is circa 1,67 hectare in gebruik voor de tuinbouw volle grond; aardbeien. Op circa 3,0 hectare wordt maïs verbouwd en het overige areaal is hoofdzakelijk in gebruik als blijvend grasland.

Van voornoemde 20 hectare is circa 5,5 hectare eigendom van Jacobs. 12,5 hectare is in gebruik op basis van reguliere pacht en de overige 2,0 hectare is in gebruik op basis van een grond gebruikersverklaring.

In het aspergeseizoen, van april tot en met juni, verkoopt Jacobs de eigen geteelde gewassen en diverse soorten vollegrondsgroente. Buiten het seizoen vindt huisverkoop slechts op beperkte schaal plaats.



Afbeelding 1. Impressie van het agrarische bedrijf: weidend rundvee, de ingekuilde maïs, kampeerboerderij en de verkoop van groene asperges van het eigen bedrijf

De werkzaamheden op het agrarische bedrijf worden jaarrond verricht door de heer Jacobs met partner en kinderen. Gedurende het oogstseizoen van de asperges en de aardbeien maakt Jacobs gebruik van ingehuurse arbeidskrachten. Vanwege de zeer beperkte ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf is er relatief veel handenarbeid en dus sprake van een arbeidsintensief bedrijf.

De melkkoeien staan nog in een traditionele grupstal die economisch en technisch is afgeschreven. De potstal voor het vleesvee is recenter gebouwd en voldoet nog aan de huidige eisen voor huisvesting van vleesvee.

Het agrarische bedrijf wordt geëxploiteerd als eenmanszaak.

De agrarische bouwkaavel heeft een omvang van circa 3.050 m². Op deze kavel bevinden zich 2 bedrijfswoningen met bijbehorende gebouwen. Ten westen van voornoemde woningen en ten oosten van de Krutsvelderweg zijn de grupstal en de potstal gesitueerd. Ten noorden van deze bedrijfsgebouwen bevindt zich een kuilplaat voor de opslag van ruwvoer; maïs en gras.

Bij de laatste bestemmingsplanprocedure is de bouwkaavel met 10% verruimd. Ten behoeve van de aardbeienteelt wordt gebruik gemaakt van teeltondersteunende voorzieningen, tunnels, met een oppervlakte van circa 3.800 m². De tunnels bevinden zich ten oosten van de bedrijfsbebouwing en ten noorden van de doorgaande weg Hoogcruts-Slenaken.



Afbeelding 2. Kaartuitsnede uit bestemmingsplan buitengebied Gulpen-Wittern, locatie Hoogcruts 27 te Slenaken

1.2 Recreatieve activiteiten

Vanaf 1986 heeft de familie Jacobs-Damzo een terrein voor het kamperen bij de boer in gebruik. Zij waren destijds het eerste agrarische bedrijf in de streek die deze recreatieve nevenactiviteit begon. Eerst met 3 staanplaatsen, maar in de loop der jaren is het aantal staanplaatsen uitgebreid tot 15. Voornoemd terrein bevindt zich ten noorden van het agrarisch bedrijf direct aansluitend aan het bedrijfsterrein en ten oosten van de Krutsvelderweg en had tot 2012 een oppervlakte van circa 3.200 m².

In 2012 is het terrein voor het kamperen bij de boer vergroot tot circa 6.200 m² en is het aantal staanplaatsen toegenomen tot 25. Zie voor een plattegrond van het huidige kampeerterrein afbeelding 4 hieronder.

Het kampeerterrein wordt door de aanplant en bedrijfsbebouwing alsmede de ligging bovenop het plateau aan het zicht onttrokken. De staanplaatsen variëren in oppervlakte en zijn rustig gelegen. Iedere staanplaats is voorzien van electra en draadloos WIFI en per 2 staanplaatsen is er een watertappunt. Door het aanbieden van grotere en kleine staanplaatsen kan Jacobs maatwerk bieden en prijsdifferentiatie toepassen. Zie voor de oppervlakte per staanplaats tabel 1 hieronder.

Staanplaats	Omvang en andere bijzonderheden
1 t/m 7	Hebben een oppervlakte van tussen de 105 en 112 m ² en zijn aan drie zijden omsloten door een ligusterhaag.
8	Heeft een oppervlakte van circa 190 m ² .
9	Heeft een oppervlakte van circa 130 m ²
10, 11, 16 en 17	Hebben een oppervlakte van respectievelijk 90, 108, 108 en 90 m ² .
12, 13, 14 en 15	Hebben ieder een oppervlakte van 120 m ² .
18	Heeft een oppervlakte van 90 m ² .
19 t/m 25	Hebben ieder een oppervlakte van circa 150 m ² .

Tabel 1. Oppervlakte per staanplaats in de huidige situatie

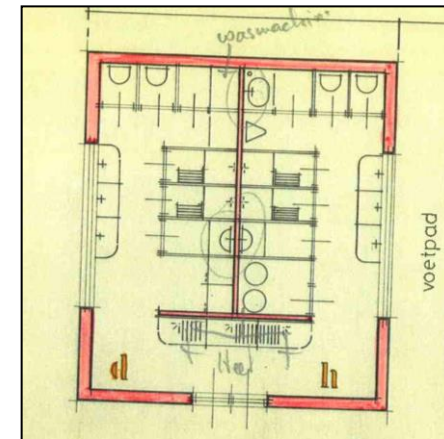
Met het realiseren van een parkeerplaats voor 15 auto's bij de ingang van het kampeerterrein vanaf de Krutsvelderweg en de mogelijkheid om auto's te parkeren op de kuilplaat ten zuiden van het kampeerterrein is het terrein verkeersluw. Dit laat onverlet dat voor minder valide bezoekers steeds de mogelijkheid bestaat om met de auto op of nabij de staanplaats te parkeren.

Het kampeerterrein beschikt over een luxe verwarmd sanitairgebouw. Het gebouw is voorzien van:

- 2 heren en 2 dames wc's en 1 urinoir (1 wc is voorzien van beugels);
- 2 douches voor de heren en 2 douches voor de dames;

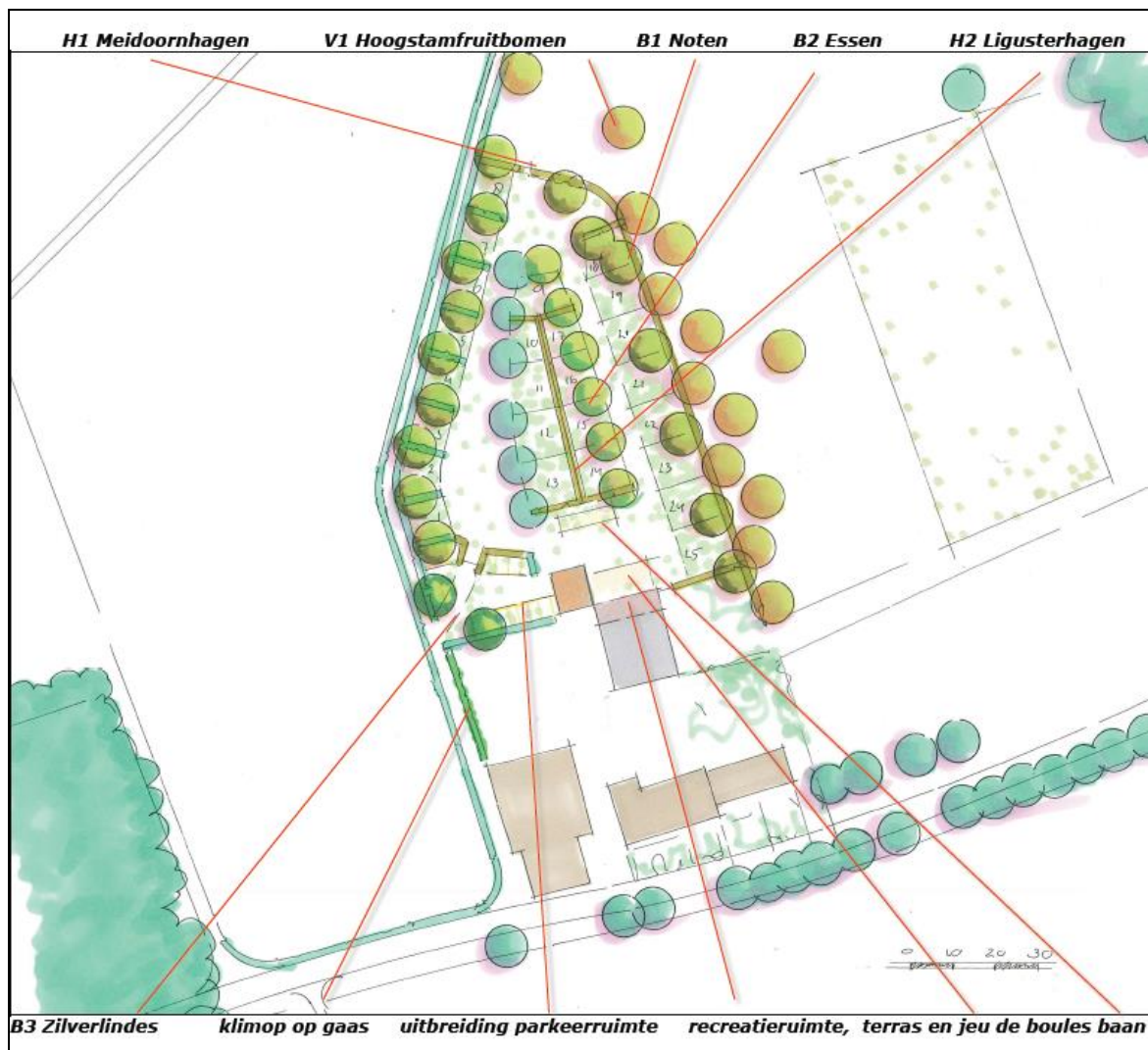
- 1 douche voor minder validen en voor het wassen van kleine kinderen;
- 3 ruime wascabines afsluitbaar (niet zijnde een douche);
 - 3 wasbakken voor de heren en 3 wasbakken voor de dames;
 - 1 wasmachine, 1 droogmachine en 1 centrifugeermachine;
 - 2 wasbakken geïntegreerd in het toiletgebouw voor het spoelen van de vaat;
 - stortbak voor chemisch toilet;
 - oplaadpunt voor scootmobiel;
 - 1 infopaneel met activiteiten in de regio en een rek met mini-cards.

Afbeelding 3. Plattegrond bestaand sanitairgebouw



- Voor de toeristisch-recreatieve activiteiten wordt thans voldaan aan de volgende kwaliteitseisen met betrekking tot:
- wet- en regelgeving (bestemmingsplan, milieumelding, richtlijnen kampeerbeleid, Waterleidingsbesluit, etc.);
 - hygiëne (toiletgebouw wordt minimaal 1 en zo nodig 2 keer per dag geïnspecteerd, is eenvoudig te reinigen);
 - in ruime mate wordt voorzien in het aantal afsluitbare douches, afsluitbare wc's, wasbakken en afsluitbare wasgelegenheden;
 - legionellabestrijding (er is een beheersplan legionella);
 - veiligheid (bijvoorbeeld opgeruwde vloeren, voldoende verlichting in sanitairgebouw en er is een EHBO-verbandtrommel op een centrale plek aanwezig en een afsluitbaar terrein);
 - brandveiligheid (afstanden tussen kampeermiddelen is minimaal 3 meter, brandblusser in toiletgebouw en op infopaneel in toiletgebouw hangen alarmnummers);
 - per staanplaats elektriciteit (6 Ampère);
 - eisen van de Vekabo (zie bijlage 1);
 - WIFI op iedere staanplaats.

Iedereen is van harte welkom. Desondanks heeft Jacobs zich - al dan niet bewust - toegelegd op de doelgroep ouderen, minder valide ouderen en gezinnen met jonge kinderen (tot 2 jaar). Zowel het terrein als het toiletgebouw zijn hiervoor uitermate geschikt. Het terrein is compact en vlak met weinig hoogteverschil en oogt toch ruim. De looplijn naar het toiletgebouw is kort. Dit gebouw is rolstoeltoegankelijk; er zijn geen dorpels en de cabines zijn voorzien van brede rolstoel-/scootmobieltoegankelijke deuren. Bovendien hangen er beugels voor de minder validen. Voorts zijn voor ouders met (kleine) kinderen twee cabines met brede en diepe wastafelbladen aanwezig, waarop de kinderen gemakkelijk verzorgd kunnen worden. Voorts hebben deze cabines voldoende ruimte om spullen op te bergen/hangen.



De bezetting van het kampeerterrein is hoog. Jacobs becijfert het bezettingspercentage op circa 60% per seizoen. Dit komt mede doordat relatief veel klanten jaarlijks voor meerdere weken terugkomen en voor langere tijd een staanplaats in gebruik hebben.

Met het uitbreiden van het terrein naar 25 staanplaatsen in 2012 is het terrein ook landschappelijk ingepast door aanplant van diverse hagen (meidoorn- en ligusterhagen), hoogstamfruitbomen, notenbomen, essen en zilverlindes. De voorgestelde landschappelijke inpassing is afgestemd op de omgeving en het kleinschalige cultuurlandschap ter plaatse. Bovendien is bij de landschappelijke inpassing rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en het unieke karakter van het recreëren bij de familie Jacobs-Damzo; de mooie vergezichten over het Gulp- en Geuldal vanaf het plateau van Hoogcruts. Voor een visualisatie van de huidige situatie wordt verwezen naar afbeelding 4 hiernaast.

Afbeelding 4. Landschappelijke inpassing kampeerterrein

In afwijking van de hierboven opgenomen afbeelding 4 is het geplande bedrijfsgebouw, ten zuidoosten van het sanitairgebouw, waarin Jacobs een recreatieruimte van circa 75 m² wilde realiseren niet gerealiseerd. Voor dit gebouw is wel een vergunning verleend. Bovendien zijn de geplande hoogstamfruitbomen op het perceel direct ten oosten van het kampeerterrein niet aangeplant, omdat ter plaatse nog steeds aardbeinvelden zijn. Voor het overige is afbeelding 4 representatief voor de huidige situatie.

Het huidige bedrijf van de familie Jacobs-Damzo kan getypeerd worden als een agrarisch bedrijf met een recreatieve neventak.

2. Bedrijfsontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de thans voorgestelde bedrijfsontwikkeling beschreven. Wat is (zijn) de reden(en) waarom de familie Jacobs-Damzo deze ontwikkeling wil inzetten, zodat weer een bedrijf ontstaat waaruit voldoende inkomsten kunnen worden gegenereerd om van rond te kunnen komen en past binnen de (fysieke) beperkingen van de ondernemer.

2.1 Aanleiding

De aanleiding voor de familie Jacobs-Damzo om zich te bezinnen op de toekomst van het bedrijf is ingegeven door een drietal omstandigheden, te weten:

1. gedeeltelijke arbeidsongeschiktheid ondernemer;
2. structuur en omvang agrarisch bedrijf;
3. wet- en regelgeving.

Ad. 1. Arbeidsongeschiktheid

De heer Jacobs als bedrijfshoofd kampt al jaren met fysieke klachten. Uiteindelijk is eind 2014 vastgesteld dat de heer Jacobs voor 60% arbeidsongeschikt is. De vastgestelde arbeidsbeperkingen van Jacobs zijn beoordeeld tegen de achtergrond van de werkzaamheden die verricht dienen te worden bij de exploitatie van het agrarisch bedrijf. In de hieronder opgenomen tabel 2 zijn de afzonderlijke werkzaamheden benoemd in relatie tot het uitvalpercentage. Cumulatief leidt dit tot een arbeidsongeschiktheidpercentage van 50 tot 60%.

Taken	% per week	Uitvalpercentage	Uitval
Melken op stand	25	30	7,5%
Handmatig voeren	15	50	7,5%
Verzorging melkvee en bijbehorend jongvee	10	75	7,5%
Verzorging vleesvee inclusief geboorte en kalfjes	10	75	7,5%
Stalverzorging	10	75	7,5%
Tractorwerk	10	30	3%
Tuinbouw met aardbeien	10	75	7,5%
Ondernemerstaken	10	15	1,5%
Totaal:	100%		50% – 60%

Tabel 2. Arbeidsbeperkingen de heer G. Jacobs

De fysieke beperkingen van de heer Jacobs komen het meest tot uiting bij de veehouderij en de tuinbouw volle grond activiteiten. Uitbreiding van deze activiteiten leidt tot een grotere fysieke belasting en mogelijk hoger uitvalrisico.

Ad. 2. Structuur en omvang agrarisch bedrijf

Tot 2012 had het agrarisch bedrijf van Jacobs circa 60 hectare cultuurgrond in gebruik. Vanaf 2012 is het bedrijfsareaal afgenomen tot de huidige 20 hectare. Met het wegvallen van deze circa 40 hectare cultuurgrond is deels het fundament onder het agrarisch bedrijf weggeslagen. Als gevolg van deze areaalafname is ook de (vlees)veestapel noodgedwongen drastisch verkleind en zijn enkele teelten afgestoten (o.a. de aspergeteelt).

De overgebleven takken/teelten leveren ook niet het optimale rendement. De melkveetak levert niet het gewenste rendement als gevolg van de sterk verouderde huisvesting, de productie per koe ligt te laag en de omvang van de melkveestapel is te klein. Bovendien is het principe van de grupstal en het melken tussen de koeien achterhaald en zeer arbeidsintensief. De aardbeienteelt levert ook niet het gewenste rendement op. Enerzijds is de omvang te beperkt in verhouding tot de vaste kosten, waardoor in verhouding te weinig overblijft. Daarnaast is Jacobs aangewezen op inhuur van arbeidskrachten. Het houden van vleesvee levert geen enkel rendement op en kost feitelijk alleen maar geld.

Ad. 3. Wet- en regelgeving

Naast de fysieke beperkingen en de beperkingen vanuit de structuur/omvang van het bedrijf speelt ook de gewijzigde wet- en regelgeving een rol bij de vraag hoe verder met het huidige agrarische bedrijf.

Groei van de veestapel betekent een toename/wijziging in ammoniakdepositie op de Natura 2000 gebieden. Om te voorkomen dat uitbreiding van de melkveestapel een "significant effect" heeft op een in de nabijheid gelegen Natura 2000 gebied zal Jacobs op termijn moeten investeren in emissiearme technieken. Deze technieken zijn duur en zullen, gelet op het kleinschalige karakter van het veehouderijbedrijf van Jacobs, niet rendabel zijn.

De afgelopen decennia is de melkprijs redelijk constant geweest als gevolg van de invoering van het melkquotum. Vanaf het moment dat het melkquotum is afgeschaft is deze sterk aan wijzigingen onderhevig geweest en aanzienlijk gedaald. De lagere melkprijs en de schommelingen hierin maakt dat Jacobs de noodzakelijke investeringen in het agrarische bedrijf niet gefinancierd krijgt en als de bank al een financiering verstrekt dit uiterst risicovol is.

Het beperkte areaal cultuurgrond dat Jacobs thans in gebruik heeft maakt dat groei van de melkveestapel niet realistisch is. Immers, op basis van de algemeen maatregel van bestuur "grondgebonden groei melkveehouderij", die per 1 januari 2016 in werking treedt, wordt grondloze groei van de melkveehouderij beperkt. Grond in Zuid-Limburg is schaars. Hierdoor zal groei van de melkveestapel zonder additionele hectares cultuurgrond, lees grasland, niet mogelijk zijn.

2.2 Ontwikkelingsrichting

Voorname ontwikkelingen waren aanleiding voor de familie Jacobs-Damzo om bedrijfskundig advies in te winnen bij Accon Avm. In het bedrijfskundig advies is uitgegaan van een drietal mogelijke opties, te weten:

1. uitbreiding agrarische activiteiten door opschaling van de melkveetak en uitbreiden areaal aardbeien;
2. uitbreiding toeristisch-recreatieve activiteit;
3. bedrijfsbeëindiging.

Uitbreiding van de agrarische activiteiten is om diverse redenen niet verantwoord. De heer Jacobs als bedrijfshoofd is deels arbeidsongeschikt en uitbreiden van de melkveetak en aardbeienteelt vormt een te grote fysieke belasting. Juist deze arbeidsintensieve activiteiten leiden op termijn tot een verhoogd risico op uitval met alle risico's van dien. Indien de keuze zou worden gemaakt voor uitbreiding van het agrarische bedrijf zou dat ook betekenen dat Jacobs moet gaan investeren in de huisvesting van het melkvee en een melkrobot, zodat de werkzaamheden machinaal kunnen worden uitgevoerd. Bij de aardbeienteelt zou Jacobs nog meer vreemde arbeid moeten inhuren.

Uitbreiden van de melkveestapel leidt tot een betere liquiditeit, maar deze is te krap om te kunnen investeren in de huisvesting en de aanschaf van een melkrobot. Het verruimen van de aardbeienteelt leidt tot meer inhuur van vreemde arbeid hetgeen het resultaat van deze activiteit ook aanzienlijk drukt.

Naast het te lage financiële rendement van de investering is er te weinig geschikte cultuurgrond in de nabijheid van het bedrijf voorhanden om de groei van het agrarisch bedrijf gestalte te kunnen geven. Bovendien noodzaakt de in de vorige paragraaf genoemde wet- en regelgeving tot nog meer investeringen die niet zullen bijdragen aan een verbetering van het rendement

Investeren in het agrarisch bedrijf leidt op de korte en lange termijn tot onvoldoende rendement en zorgt er derhalve niet voor dat een toekomstbestendig agrarisch bedrijf ontstaat.

Nu ontwikkeling van het agrarisch bedrijf geen reële optie is, is onderzocht of het ontwikkelen van de toeristisch-recreatieve activiteit een reële optie is. Bij het ontwikkelen van het kamperen bij de boer naar een mini-camping spelen de fysieke beperkingen van het bedrijfshoofd slechts een kleine rol en belemmert de (gewijzigde) wet- en regelgeving deze ontwikkeling niet.

Een uitbreiding van het kamperen van 25 naar 60 staanplaatsen zou een toename van het saldo tot gevolg hebben van circa € 30.000,- tot een bedrag van circa € 53.000,-. Met de uitbreiding van het kampeerterrein (terrein, sanitair en voorzieningen) is een bedrag gemoeid van € 100.000,-. De financiering van dit bedrag is een extra last van 12%. Alsdan resteert nog steeds een toename van het saldo van € 18.000,-. Het bedrijfsresultaat komt daardoor op een niveau dat ruime voldoende is en zelfs ruimte biedt om extra af te lossen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve activiteit de familie Jacobs-Damzo voldoende economisch perspectief biedt om een toekomstbestendig bedrijf op te bouwen.

Ten slotte is ook gekeken naar de mogelijkheid om het bedrijf ter plaatse volledig te beëindigen. Deze optie is voor de familie Jacobs-Damzo echter onacceptabel. Al meerdere generaties heeft de familie Jacobs aan Hoogcruts 27 een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Zij willen graag op deze plek een bedrijf blijven exploiteren en ook graag (deels) in de agrarische sector werkzaam blijven.

Resumerend kan gesteld worden dat in de voorgestelde ontwikkelingsrichting het bedrijf omgevormd wordt van een agrarisch bedrijf met een recreatieve neventak naar een toeristisch-recreatief bedrijf met een (verbrede) agrarische en neventak. Door deze omvorming van het bedrijf kan het bedrijf ter plaatse worden gehandhaafd en wordt voldoende inkomen gegenereerd om te kunnen leven.

3. Mini boerderijcamping “Welkom”

Geconcludeerd is dat het doorontwikkelen van de toeristisch-recreatieve activiteit de enige reële optie is, gelet op de fysieke beperkingen van het bedrijfshoofd, het te behalen rendement en ter omzeiling van de beperkingen uit wet- en regelgeving. In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve activiteit verder uitgewerkt en beschreven.

3.1 Beschrijving mini-camping

Zoals in het voorgaande hoofdstuk al is gezegd is de familie Jacobs-Damzo voornemens het bedrijf te transformeren van een agrarisch bedrijf met “kamperen bij de boer” naar een “mini-camping” met agrarische nevenactiviteiten. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt aangesloten bij het huidige terrein voor het kamperen bij de boer. Voor een visualisatie en plattegrond van het huidige kampeerterrein wordt verwezen naar onderstaande luchtfoto, bijgevoegd als afbeelding 5.

Staanplaatsen

Na uitbreiding zal het kampeerterrein bestaan uit 60 staanplaatsen. De staanplaatsen worden in waaivorm gesitueerd. Hierdoor ontstaat een vloeiende overgang van het campingterrein naar het belendende weiland; het buitengebied. Tussen de rijen staanplaatsen wordt grasland aangelegd dat als weiland zal worden beheerd en begraasd wordt door het (klein) vee. Jacobs tracht hiermee het knusse, kleinschalige en intieme gevoel van het kamperen bij de boer te behouden en de campinggasten zoveel mogelijk in contact te brengen met de landelijke omgeving; naar de mening van Jacobs is dat een van de unique selling points van kamperen bij mini-camping “Welkom”.

De nieuwe staanplaatsen hebben een oppervlakte van minimaal 150 m². Om ook hier weer optimaal op de vraag te kunnen inspelen zullen circa 10 staanplaatsen als camperplek worden ingericht en 10 staanplaatsen krijgen naast electra, water en WIFI-verbinding ook een rioolaansluiting. Kortom, er is voor ieder wat wils.

Sanitairgebouw

Het nieuw te realiseren sanitairgebouw met een oppervlakte van circa 100 m² wordt ten oosten van het huidige sanitairgebouw gerealiseerd. Daarmee wordt voorkomen dat de verstening te ver naar het buitengebied in gaat. Beide gebouwen staan op enige afstand en parallel aan elkaar. Tussen de gebouwen zal een overkapping worden aangebracht die dienst zal gaan doen als recreatieruimte c.q. slechtweervoorziening. Het nieuwe sanitairgebouw is verwarmd en zal iets ruimer van opzet zijn dan het huidige sanitairgebouw, zodat alle benodigde voorzieningen (wc's douches, wasbakken, etc.) in voldoende mate aanwezig zijn.



Afbeelding 5. Visualisatie en plattegrond huidige situatie “kamperen bij de boer”, Hoogcruts 27 te Slenaken

Toegang en parkeerplaatsen

De huidige toegang tot het kampeerterrein vanaf de Krutsvelderweg komt te vervallen. De haag ten westen van het huidige kampeerterrein wordt doorgetrokken in zuidelijke richting. Ter plaatse van de toegang, waar thans de parkeerplaats is, wordt een speelterrein met speeltoestellen voor jonge kinderen ingericht. De nieuwe toegangsweg tot de camping wordt ten oosten van de bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Door een lange toegangsweg te maken wordt voorkomen dat campinggasten het verkeer op doorgaande weg Hoogcruts – Slenaken zullen hinderen dan wel door het stilstaan van auto's met caravans en campers gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan.

Jacobs neemt in zijn plan voldoende parkeerplaatsen op. Ten noorden van de doorgaande weg en ten oosten van de nieuwe toegangsweg, deels op het perceel waar thans de aardbeientunnels staan, zal een ruime parkeerplaats worden aangelegd. Deze parkeerplaats wordt door de bestaande haag langs de doorgaande weg alsmede het nieuw aan te realiseren groene aanplant grotendeels aan het zicht worden onttrokken. Vanuit de omgeving zal deze parkeerplaats nauwelijks of niet zichtbaar zijn.

Omdat de familie Jacobs-Damzo ook de minder valide gasten wil blijven ontvangen, blijft de mogelijkheid aanwezig om ook op of bij de staanplaats de auto te parkeren. Dit neemt niet weg dat de camping zoveel mogelijk verkeersluw dient te zijn.

(Speel)Voorzieningen

Zoals hierboven al is gezegd, wordt de huidige parkeerplaats ingericht als speelplek voor jonge kinderen. Ter plaatse zullen diverse speeltoestellen worden geplaatst. Voordeel van deze plek is dat het terrein volledig omsloten is en jonge kinderen niet zomaar de openbare weg op kunnen lopen. Voor de iets oudere jeugd wordt ten oosten van de nieuw te realiseren parkeerplaats een trap- en/of volleybalveld ingericht.

Her en der op het campingterrein zullen banken worden geplaatst, zodat de campinggasten elkaar kunnen ontmoeten en nog meer kunnen genieten van de vergezichten op het Gulpdal en de prachtige omgeving.

Voorts zal op de camping een of meerdere elektrische oplaadpunten voor e-bikes worden geïnstalleerd.

Horeca, receptie, infobalie en boerderijwinkel

Ten noorden van de garage en de boerderijwinkel wil Jacobs een nieuw gebouw realiseren met een oppervlakte van maximaal 120 m². In dit gebouw komt de receptie, een lichte horecavoorziening, infobalie en de boerderijwinkel. Voor deze functie zal ook een gedeelte van de bestaande bedrijfsbebouwing worden gebruikt. Ook passanten - wandelaars en fietsers - die graag even willen uitrusten onder het genot van een hapje en een drankje kunnen bij Jacobs terecht.

3.2 Agrarische activiteiten

De omvang van het agrarische bedrijf is beschreven in hoofdstuk 1. In hoofdstuk 2 is de aanleiding voor een herbezinning over de toekomst van het bedrijf beschreven. In dat hoofdstuk is, gelet op de kenbare beperkingen/belemmeringen, ook de ontwikkelingsrichting beschreven. Vanuit bedrijfseconomisch perspectief is doorontwikkeling van de toeristisch-recreatieve activiteiten op het bedrijf van de familie Jacobs-Damzo reëel. Wat betekent dit voor de aard en omvang van de agrarische activiteiten?

Het huidige in gebruik zijnde areaal cultuurgrond, circa 20 hectare, zal worden gehandhaafd. Hiervan is circa 1,3 hectare in gebruik voor de toeristisch-recreatieve doeleinden en bedrijfsbebouwing. Een perceel ter grootte van 3.000 m² wordt aangeplant als wijngaard en circa 0,5 hectare blijft in gebruik voor de aardbeienteelt en aspergeteelt. Op circa 2,0 hectare wordt snijmaïs verbouwd en de overige hectares zullen in gebruik zijn als blijvend grasland.

Op termijn zal de melkveetak geheel worden beëindigd. Dit betekent dat de 30 melkkoeien met bijbehorend jongvee worden afgestoten. De huidige melkveestal zal gebruikt gaan worden voor de stalling van machines. Circa 25 stuks vleesvee worden aangehouden voor het (extensief) beheer en beweiden van het areaal grasland. De potstal ten noorden van de huidige melkveestal zal zijn huidige functie behouden.

Gelet op de afname van de agrarische activiteiten zal de vergunde, maar nog niet gerealiseerde bedrijfsloods, die ten noorden van de bedrijfswoningen zou kunnen worden gebouwd, niet meer worden gerealiseerd.

Het areaal tuinbouw volle grond, asperges en aardbeien, wordt flink terug gebracht. In ieder geval zullen de bijbehorende teeltondersteunende voorzieningen worden verwijderd.

De familie Jacobs wil de boerderijwinkel voor de verkoop van streekproducten handhaven en zelfs uitbouwen.

3.3 Inpassing en tegenprestatie

De familie Jacobs-Damzo heeft een plan voor de inpassing- en tegenprestatie voor de uitbreiding van de camping laten opstellen door landschapsarchitect ir. Guido Paumen d.d. 19 november 2015, met kenmerk PNR 6277NP27. Dit plan dient als basis bij de beschrijving van de inpassing en de te leveren tegenprestaties ten behoeve van de uitbreiding van het kampeerterrein aan Hoogcruts 27 te Slenaken.

3.2.1 Inpassing

Het kampeerterrein is verscholen gesitueerd op de kop van het plateau te Hoogcruts; deels achter de bedrijfsgebouwen en deels achter hagen en aanplant. Vanaf de openbare weg is de camping niet of nauwelijks zichtbaar. Dit komt enerzijds door de verlaagde ligging van de openbare weg ten opzichte van de naastgelegen weilanden. Anderzijds ontnemen de hagen die rondom de huiskavel van Jacobs staan het directe zicht op de camping. Jacobs verwijst op deze plaats naar de foto's bij het plan voor de Landschappelijke inpassing 'uitbreiding kampeerboerderij Welkom', gemaakt door Guido Paumen op 19 november 2015.

Ter plaatse van de nieuwe toegang tot het campingterrein worden verlaagde ligusterhagen geplant. Door deze verlaagde hagen behoudt de campinggast het vrij zicht op de openbare weg en komt de verkeersveiligheid ter plaatse niet in gevaar. Doordat ter plaatse het terrein nog steeds hoger ligt dan de weg hebben deze verlaagde hagen toch voldoende afscherpende werking.

Zoals hiervoor al is gezegd wordt de huidige toegang tot het campingterrein dicht gemaakt; de haag wordt doorgetrokken. Alsdan is ook vanuit het westen geen vrij zicht meer op het campingterrein. De haag langs de Krutsvelderweg wordt – voor zover daar nog openingen in zitten – dichtgemaakt en doorgetrokken in noordelijke richting.

Vanaf het voetpad ten noordoosten en oosten van de camping, langs de bosrand, is er zicht op het campingterrein. Doordat het voetpad de geaccidenteerdheid van het terrein volgt, is op de ene plek de camping meer zichtbaar dan op een andere plek. Doordat Jacobs heeft gekozen voor de "waaiers" en tussen deze waaiers aanleggen van kruiden- en faunairijk grasland wordt een geleidelijke overgang gecreëerd van camping naar buitengebied en vice versa. De twee rijen staanplaatsen in iedere waaier worden gescheiden door meidoornhagen en voorzien van bomen. Door de aanplant van de bomen worden de afzonderlijke waaiers nog meer geaccentueerd.

Het weiland op het plateau tussen de camping, de bossage en de ten oosten gelegen weilanden wordt volledig in gebruik genomen als kruiden- en faunairijk grasland. Op dit weiland mag geen bemesting worden toegepast met uitzondering van vaste stalmest en zal extensief worden beweid.

3.2.2 Tegenprestaties

Naast de inpassing van uit te breiden toeristisch-recreatieve activiteiten zal de familie Jacobs ook een tegenprestatie moeten leveren voor de realisatie van nieuwe bebouwing/verstening in het buitengebied.

Het nieuwe sanitairgebouw heeft een oppervlakte van circa 100 m². Tussen het huidige en nieuw te bouwen sanitairgebouw wordt een overkapping aangebracht met een oppervlakte van circa 85 m². Bovendien zal een gebouwelijke uitbreiding van circa 100-120 m² plaatsvinden nabij de nieuwe toegang tot de camping. Voor het overige worden geen gebouwen toegevoegd. Tezamen wordt circa 300 m² aan bebouwing toegevoegd. Daarnaast wordt een gedeelte van het terrein, de parkeerplaats en de toegang tot de camping (semi-)verhard. De totale oppervlakte verharding bedraagt circa 1.771 m².

De totale oppervlakte toe te voegen (semi-)verharding/bebouwing bedraagt circa 2.081 m².

Volgens het kwaliteitsmenu is de "module 6.5 Gebiedseigen recreatie en toerisme" op deze ontwikkeling van toepassing. Alsdan wordt de kwaliteitsbijdrage voor iedere toegevoegde vierkante meter verharding en/of bebouwing vermenigvuldigd met een factor 5 voor aanleg van nieuw groen. De tegenprestatie nieuw groen bedraagt dan een oppervlakte van 10.405 m².

De tegenprestatie voor de ontwikkeling van het bedrijf van de familie Jacobs-Damzo van een agrarisch bedrijf met een neventak recreatie naar een toeristisch-recreatief bedrijf met een neventak agrarisch bestaat uit de volgende elementen:

1. Jacobs heeft een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfsloods met een oppervlakte van 300 m² met een nokhoogte van 7,5 meter. Deze loods wordt, gelet op de voorgestane ontwikkeling, niet meer gebouwd. Jacobs zal deze vergunning laten intrekken. Naar de mening van Jacobs is dit te waarden als een tegenprestatie.
2. In de nieuwe situatie verwijdt Jacobs circa 3.800 m² teeltondersteunde voorzieningen ten behoeve van de aardbeien; tunnels. Zie voor de ligging van de tunnels nabij het bedrijf van de familie Jacobs-Damzo afbeelding 5 hierboven. Daarnaast wordt het asperge- en aardbeieveld ten oosten van het huidige kampeerterrein volledig verwijderd.
3. De semi-verharde weg/het koeienpad met een totale oppervlakte van circa 400 m² (160 m x 2,5 m) die loopt vanaf de kuilplaat tot bovenop het talud, geheel ten oosten van het plangebied, wordt verwijderd. Voor de ligging van de semi-verharde weg/het koeienpad wordt ook hier verwezen naar de afbeelding 5 hierboven.
4. Het thans in gebruik zijnde weiland bovenop het plateau en een gedeelte van het asperge/aardbeieveld wordt in de nieuwe situatie omgevormd tot kruiden- en faunairijk grasland (zie afbeelding 6 hieronder). De totale oppervlakte kruiden- en faunairijk grasland bedraagt circa 10.000 m². Ook het realiseren en in stand houden van het kruiden en faunairijk grasland kan gekwalificeerd worden als een tegenprestatie.

5. In de steile helling ten oosten van het plangebied, thans in gebruik als weiland, wordt een wijngaard aangeplant met een oppervlakte van circa 3.500 m². Bij deze wijngaard wordt ook een picknickset en informatiebord geplaatst. De aanleg van de wijngaard in het Heuvelland is te waarderen als nieuw groen. Zie voor de situering van de wijngaard afbeelding 6 hieronder.
6. Het voetpad langs de bosrand door de weilanden van de familie Jacobs-Damzo in de noordoostzijde van het plangebied wordt voorzien van een raster om ongewenste betreding en verstoring door voetgangers en hinder te voorkomen.

In algemene zin heeft de voorgestelde ontwikkeling ook nog andere belangrijke positieve effecten. Nieuwe en grote agrarische bedrijfsgebouwen, waaronder een nieuwe melkveestal, hoeven niet meer te worden gerealiseerd. Door de afstoten van het melkvee neemt de ammoniakdepositie op de in het Heuvelland gelegen Natura 2000 gebieden af. Bovendien kan een gedeelte van de vrijkomende kilogrammen ammoniak worden overgenomen door andere (melk)veebedrijven met toekomstperspectief in de regio. Deze bedrijven krijgen daardoor (meer) ontwikkelingsruimte en zorgen er tevens voor dat de koeien in de wei blijven en het grasland op de Limburgse heuvels behouden blijft.

KWALITEITSVERBETERING – 1:1250

De bestemming van het plangebied is in het kader van het voorliggende plan te wijzigen van agrarisch met recreatie als nevenfunctie naar recreatief met agrarische activiteiten als nevenfunctie. In het kader van deze verandering zijn kwaliteitsbijdrages te leveren.

primair

Het afbouwen van de aardbeienteelt onder boogtunnels en de aspergeakker, het opruimen van het koeienpad is als primaire bijdrage te honoreren. De navolgende zaken zijn als aanvullende bijdrage te honoreren.

1) Kruiden- en faunairijk grasland

Het grasland tussen het ten oosten gelegen voetpad en de kampeerboerderij zal in zijn geheel als kruiden- en faunairijk grasland worden beheerd. Dit impliceert dat;

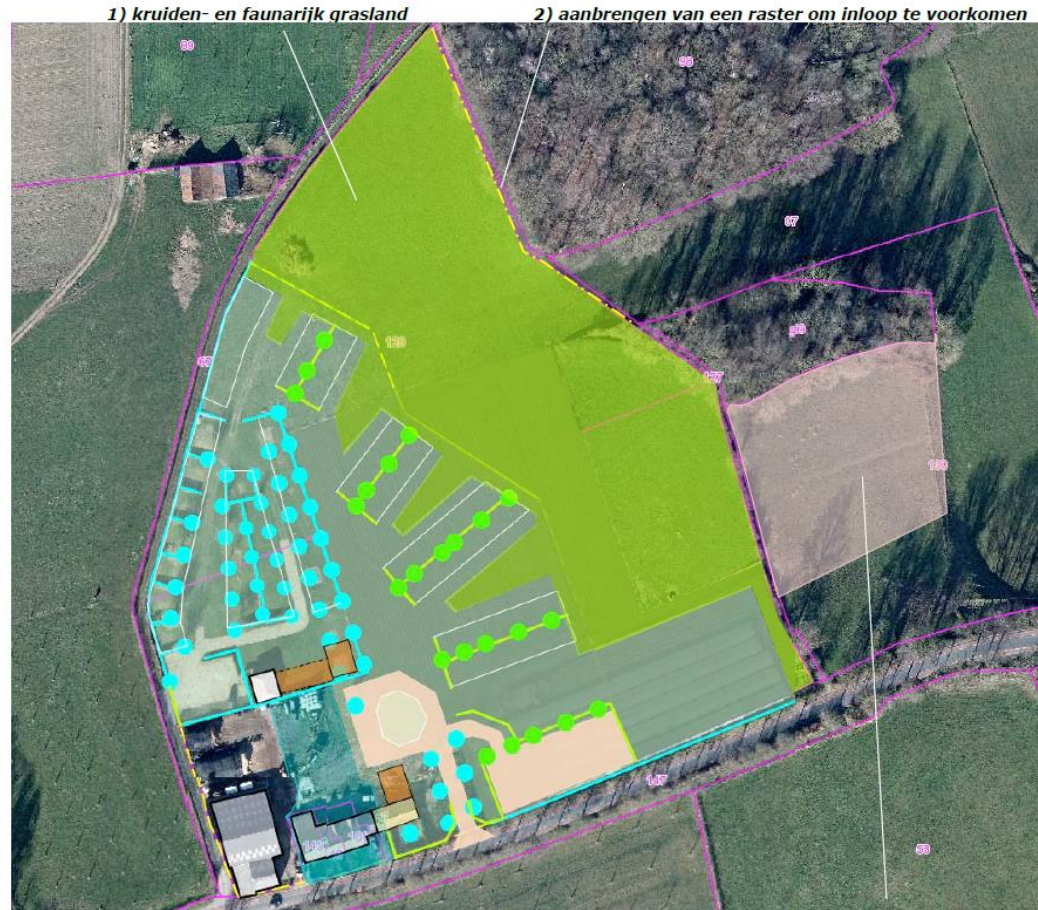
- na 15 juli zal worden gemaaid (in verband met het broedseizoen),
- geen bemesting meer zal worden opgebracht.

2) Aanbrengen raster

Om ongewenste betreding en verstoring door voetgangers en honden te voorkomen zal het het voetpad aan de zuidwestkant wordt voorzien van een raster.

3) Wijngaard

De tamelijk steile helling ten oosten van het plangebied is oost- en zuidgericht en zal worden benut voor de aanleg van een wijngaard. De wijngaard ondersteunt het toeristisch potentieel van de regio en sluit aan bij de omschakeling van de activiteiten in het plangebied. In de noordwestelijke hoek van de geplande wijngaard is ruimte vrij te houden voor de plaatsing van een picknickset en een infobord over de wijngaard.



3) wijngaard Hoogcruts met infopunt en picknickset

Afbeelding 6. Nieuwe situatie mini-boerderijcamping "Welkom"

4. Beleid

In dit hoofdstuk zal op hoofdlijnen getoetst worden aan het beleid van de gemeente Gulpen-Wittem alsmede het provinciale beleid. Specifiek zal gekeken worden naar het kampeerbeleid, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 en de POL-uitwerking vrijetijdseconomie alsmede het dynamisch voorraadbeheer en de regionale afstemming.

4.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

4.1.1 Bronsgroene landschapszone

Het plangebied is op grond van het Provinciaal omgevingsplan 2014 (hierna: POL2014) gelegen in de bronsgroene landschapszone (zie afbeelding 7 hieronder). Kort gezegd is het beleid voor deze zone om de landschappelijke kwaliteiten te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten behouden blijven.

In gebied met de aanduiding bronsgroene landschapszone wordt het behoud en beheer van de grondgebonden landbouw en tuinbouw nagestreefd, omdat deze vorm van landbouw van oudsher heeft bijgedragen aan de ontwikkeling en het beheer van het zeer aantrekkelijke en afwisselende cultuurlandschap.

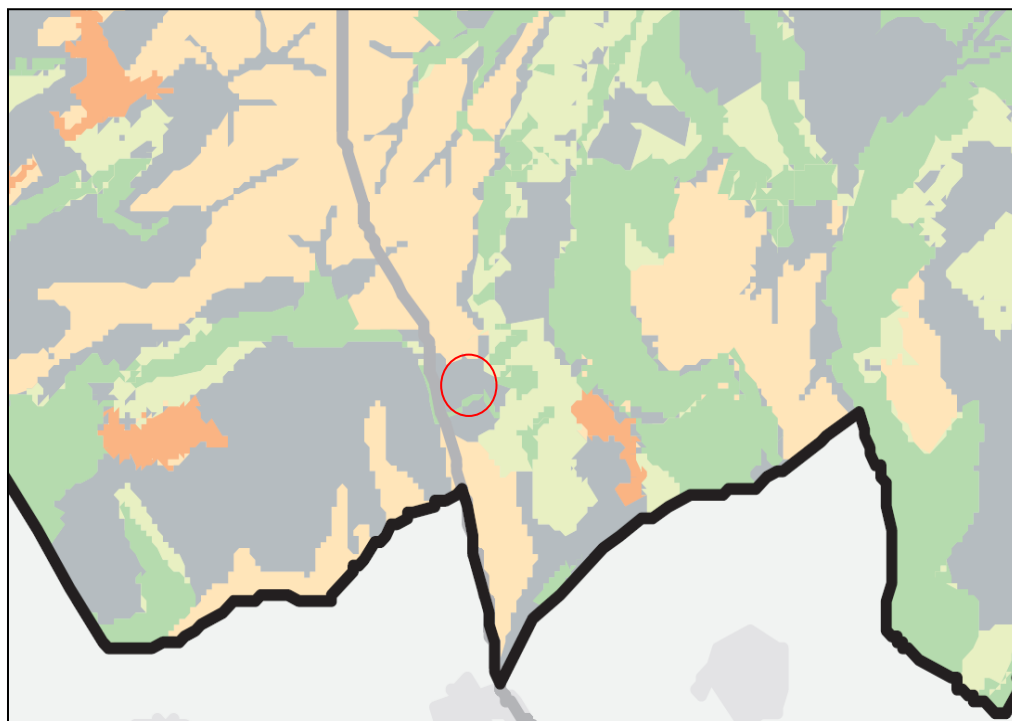
Voorliggend plan tast de kernkwaliteiten van het gebied niet aan. Integendeel zelfs. De voorgestelde ontwikkeling draagt zelfs bij aan versterking van de kernkwaliteiten ter plaatse. De teeltondersteunde voorzieningen worden verwijderd. De asperge en aardbeinvelden en het aanwezige weiland wordt omgevormd tot kruiden- en faunarijk grasland. Nagenoeg het volledige areaal cultuurgrond wordt na realisatie van de minicamping in gebruik genomen als permanent grasland en wordt met het aangehouden (vlees)vee extensief beheerd en onderhouden. Daarnaast wordt door de aanleg van een wijngaard tegen de helling van een van de percelen van de familie Jacobs-Damzo nieuw grond aangelegd.

Doordat ingezet wordt op de toeristisch-recreatieve ontwikkeling en het agrarisch bedrijf wordt afgebouwd vinden grootschalige ontwikkelingen, zoals de bouw van een nieuwe melkveestal en realisatie van de vergunde bedrijfsloods met een oppervlakte van 300 m² en een nokhoogte van 7,5 m, niet meer plaats. De in het voorliggend plan geplande bebouwing is aanzienlijk kleiner van omvang. Met deze voorgestane ontwikkeling is het niet noodzakelijk om dergelijke volumineuze bouwwerken te realiseren.

Bij het vergroten van de camping naar 60 staanplaatsen is ook rekening gehouden met de toegenomen vraag naar camperplekken. Het aanbod van camperplekken in de gemeente Gulpen-Wittem is beperkt. Deze ontwikkeling voorziet daarmee in de toenemende vraag naar deze plekken.

De wielertoerist van vandaag de dag maakt steeds vaker gebruik van de camper als kampeermiddel. Daarnaast zullen de staanplaatsen ruim van opzet zijn en zoveel mogelijk ingepast in de omgeving, zodat de ruste en ruimte gewaarborgd is. Ook het aanbod aan voorzieningen op de staanplaatsen varieert. Standaard zijn de staanplaatsen uitgerust met WIFI, electra en water. Een tiental luxere en dus duurdere staanplaatsen worden voorzien van een rioolaansluiting.

Daarnaast zal een verwarmd luxe sanitairgebouw worden gerealiseerd. In of in de nabijheid van dit gebouw worden ook een of meerdere oplaadpunten voor e-bikes geïnstalleerd. Hiermee speelt Jacobs vooral in op de doelgroepen (jonge) ouderen en gezinnen met kleine kinderen die graag in het Heuvelland komen fietsen en hierbij steeds meer gebruikmaken van de e-bikes. Uit vorenstaande blijkt ook al dat de familie Jacobs-Damzo zich met name richt op gasten die komen voor de rust, ruimte en de extensieve recreatie, zoals wandelen en fietsen. Daarbij staat een persoonlijke en familiale benadering voorop; de gasten zijn geen nummertje. Juist deze benadering maakt dat veel campinggasten regelmatig en voor langere tijd terugkomen.



Afbeelding 7. Ligging plangebied in "Bronsgroene landschapszone"

De mini-camping is groter dan het kamperen bij de boer, maar weer kleiner dan de reguliere campings in de regio. Met beiden zal zij niet concurreren. De grotere campings in de regio Pakstad en Valkenburg trekken gasten die ook gebruikmaken van de aldaar aanwezige dag recreatieve voorzieningen. De mini-camping van de familie Jacobs-Damzo concurreert niet met de grotere campings in de regio parkstad en Valkenburg aan de Geul. Ten opzichte van de campings in het Heuvelland onderscheidt de mini-camping van de familie Jacobs-Damzo zich door het kleinschalige, landelijke en agrarische karakter waar het contact met de landbouw, de omgeving en de gasten voorop staat. Bovendien is het aanbod van voorzieningen op de mini-camping beperkter dan bij reguliere camping in het Heuvelland. Op grond van vorenstaande is Jacobs van mening dat de mini-camping geen directe concurrentie vormt voor de grotere campings in het Heuvelland. Kortom, er is geenszins sprake van "meer van hetzelfde".

Voorliggend plan getuigt van een juiste balans waarbij een economische ontwikkeling leidt tot een verbetering, behoud en beheer van de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse en de omgeving. Kortom, het provinciaal ruimtelijk planologisch beleid is geen belemmering voor deze nieuwe ontwikkeling in het buitengebied van Slenaken.

4.1.2 Vrijetijdseconomie

Het beleid is gericht op versterking van het toekomstperspectief voor de verblijfsrecreatieve bedrijven en het benutten van kansen om het voor – en naseizoen te verlengen. Gezocht wordt naar nieuwe doelgroepen, het inspelen op veranderende wensen van recreatieve consumenten en een goede landschappelijke inpassing. Het toverwoord is kwaliteit. Door kwaliteit te leveren groeit de bezettingsgraad en zo het rendement, waarmee verder geïnvesteerd kan worden. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Ook bij campings wenst de provincie invulling te geven aan het dynamisch voorraadbeheer op regionale schaal.

Vanwege het ontbreken van een specifiek toetsingskader is vanuit de provincie verzocht voorliggend plan te agenderen voor het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen regio Maastricht en Heuvelland vanwege de regionale belangen met name in het Heuvelland. Op 14 september jl. is het plan besproken en zijn door de desbetreffende portefeuillehouders in de regio Maastricht en Heuvelland geen bezwaren geuit tegen dit plan.

In het kader van het dynamisch voorraadbeheer moet met voorliggend plan sprake zijn van een toevoeging van de ruimtelijke kwaliteit en tevens vanwege de verzadiging van de markt pas uitbreiding plaatsvinden als elders binnen de regio voorraad uit de markt wordt weggenomen. In feite kan er alleen maar een toename in kampeerplaatsen zijn als er tegelijkertijd elders een afname is.

De uitbreiding van het kamperen met 35 staanplaatsen wordt ruimschoots gecompenseerd door een afname elders. Binnen de gemeente Gulpen-Wittem is mini-camping De Grens met 40 staanplaatsen te Terziet (Epen) gesaneerd. Bovendien is camping De Wolfsberg te Noorbeek/Hoogcruts, gelegen in de gemeente Eijsden-Margraten, met circa 200 staanplaatsen, gesaneerd. De gemeente Eijsden-Margraten heeft toegezegd dat wij de staanplaatsen van de inmiddels gesaneerde camping De Wolfsberg mogen gebruiken in het kader van het dynamisch voorraadbeheer. Hoewel 35 staanplaatsen worden toegevoegd, neemt per saldo het aantal staanplaatsen met 205 af.

Zoals hierboven al is toegelicht is voorliggend plan niet “meer van hetzelfde” en onderscheidt het plan zich door kwaliteit, het inspelen op de wensen van de gasten en doet geen afbreuk aan de landschappelijke en natuurlijke waarden ter plaatse en de omgeving.

4.2 Kampeerbeleid Gulpen-Wittem

In het kampeerbeleid van de gemeente Gulpen-Wittem is opgenomen dat uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen is toegestaan, mits het vastgestelde plafond (kamperen bij de boer en reguliere campings) van 1685 kampeerplaatsen niet wordt overschreden. Door het aantal staanplaatsen te verruimen met 35 staanplaatsen, tot 60 staanplaatsen, wordt het gemaximeerde aantal van 1685 kampeerplaatsen niet overschreden.

Nieuwvestiging van een campingbedrijf moet getoetst worden aan de navolgende voorwaarden:

1. het plan mag niet in strijd zijn met het gemeentelijk en/of provinciaal beleid;
2. de belangen van derden en waarden van aangrenzende bestemmingen mogen niet onevenredig worden geschaad. De privacy van de aangrenzende woningen en tuinen moet voldoende gewaarborgd zijn;
3. parkeren dient altijd op het eigen terrein plaats te vinden;
4. aan het stedenbouwkundige beeld, het landschappelijke beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
5. eventueel in de directe omgeving aanwezige bedrijven mogen niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt;
6. via een bedrijfsontwikkelingsplan toont de campinghouder de economische haalbaarheid aan: de provincie moet vooraf hebben aangegeven met de uitbreiding in te kunnen stemmen;
7. de campinghouder laat een bestemmingsplan opstellen voor het gehele campingterrein. In dat plan wordt minimaal opgenomen dat de uitbreiding en de eventuele wijziging van kampeermiddelen landschappelijk moet worden ingepast, en;
8. de campinghouder sluit met de gemeente een planschadeovereenkomst.

Ad. 1.

Uitbreiding van 25 staanplaatsen naar 60 staanplaatsen is niet in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid. Ter zake het provinciale beleid wordt hier volstaan door te verwijzen naar paragraaf 4.1 van dit stuk. De gemeente Gulpen-Wittem heeft haar principemedewerking toegezegd en het plan – op advies van de provincie Limburg – voorgelegd aan de portefeuillehouders in het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen regio Maastricht en Heuvelland van 14 september 2015. De portefeuillehouders hadden geen bezwaar tegen dit plan.

Ad. 2.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen woningen/tuinen gelegen waar een inbreuk op de privacy zou kunnen plaatsvinden als gevolg van het plan van de familie Jacobs-Damzo. Voorts zijn de belangen van derden niet in het geding en worden de waarden van de aangrenzende bestemmingen niet onevenredig geschaad.

Ad. 3.

Parkeren vindt volledig op het eigen (camping)terrein plaats. Zie hiervoor de toelichting in paragraaf 3.1 en afbeelding 6.

Ad. 4.

Zoals hierboven al uitvoerig is beschreven wordt met de voorgestane ontwikkeling geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundige beeld, het landschappelijke beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Naar de mening van Jacobs draagt deze ontwikkeling juist bij aan een opwaardering van stedenbouwkundige en landschappelijke beeld en gaat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse er aanzienlijk op vooruit.

Ad. 5.

Eventuele bedrijven die in hun functioneren zouden kunnen worden belemmerd liggen op ruime afstand. Het plan heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de op ruime afstand gelegen bedrijven.

Ad. 6.

De provincie heeft ambtelijk ingestemd met voorliggend plan. De familie Jacobs-Damzo heeft een bedrijfsplan laten opstellen en daaruit is gebleken dat voor een toekomstbestendige ontwikkeling van het bedrijf het uitbreiden van het kampeerterrein van 25 naar 60 staan plaatsen de enige reële optie is die ook rendabel is.

Ad. 7.

Hieraan zal de familie Jacobs-Damzo uiteraard gevolg aan geven. Het opstellen van het bestemmingsplan vindt plaat nadat de kwaliteitscommissie "groen licht" heeft gegeven voor dit plan.

Ad. 8.

Voordat de gemeenteraad in haar vergadering het plan vaststelt, tekent de familie Jacobs-Damzo de planschadeovereenkomst met de gemeente Gulpen-Wittern.

Kortom, het vastgestelde kampeerbeleid van de gemeente Gulpen-Wittern vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan van de familie Jacobs-Damzo.

4.3 Bestemmingsplan Gulpen-Wittern buitengebied

De gronden binnen het plangebied hebben op grond van het vigerende bestemmingsplan Gulpen-Wittern buitengebied de bestemming "Agrarisch bedrijf", "Agrarisch" en "Agrarisch met waarden: natuur- en landschapswaarden". Voor een visualisatie van de bestemming van de gronden wordt verwezen naar de hieronder weergegeven afbeeldingen 8, 9 en 10.



Afbeelding 8. Gronden met de bestemming "Agrarisch bedrijf"



Afbeelding 9. Gronden met de bestemming "Agrarisch"



Afbeelding 10. Gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden: natuur- en landschapswaarden"

De uitbreiding van de bebouwing en de verharding ten behoeve van de mini-boerderijcamping vindt volledig plaats op gronden die thans de bestemming "Agrarisch bedrijf" hebben. Uitbreiding van het kampeerterrein vindt plaats op gronden die thans de bestemming "Agrarisch" hebben. Het realiseren van het kruiden- en faunarijk weiland en de wijngaard vindt plaats binnen de bestemming "Agrarisch met waarden natuur- en landschapswaarden".

Omdat voorliggend plan een transformatie is van een agrarisch bedrijf met een recreatieve neventak naar een recreatief bedrijf met agrarische neventak past deze ontwikkeling niet binnen de desbetreffende bestemmingen van het vigerende bestemmingsplan. De gronden die na uitbreiding in gebruik zijn ten behoeve van de camping krijgen de bestemming "Recreatie verblijfsrecreatie". De gronden die gebruikt zullen worden voor kruiden- en faunarijk weiland zullen de bestemming "Agrarisch met waarden: natuur- en landschapswaarden" krijgen en/of behouden. De bestemming zal worden gewijzigd met een postzegelbestemmingsplan waarin een ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Uit de ruimtelijke onderbouwing zal moeten blijken dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Op voorhand meent de familie Jacobs-Damzo dat het plan niet op overwegende planologische bezwaren stuit. Voorts staat het provinciale beleid alsmede het gemeentelijke kampeerbeleid met randvoorwaarden deze ontwikkeling niet in de weg.

Nadat de kwaliteitscommissie het al dan niet gewijzigde plan heeft goedgekeurd, zal de familie Jacobs-Damzo een postzegelbestemmingsplan laten opstellen, zodat voorliggend plan ook juridisch-planologische verankering krijgt.