

De heer G.J.L. Jacobs
Hoogcruts 27
6277 NP SLENAKEN

Datum: 17 maart 2015
Uw brief van: 12 februari 2015
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: U.15.01305



Behandeld door: R.M.J.G. Defaux
Onderwerp: realisatie minicamping

Dossiercode: -1.731.212/0423

Bijlagen:

Verzonden:

23 MRT 2015

Geachte heer Jacobs,

Op 13 februari 2015 ontvingen wij uw verzoek voor het omvormen van het agrarisch bedrijf en het realiseren van een minicamping voor 60 kampeerplaatsen op het perceel gelegen Hoogcruts 27 te Slenaken, kadastraal bekend gemeente Wittern sectie F nummers 100 en 129. Aan uw verzoek ligt een bedrijfsplan ten grondslag dat mede is opgesteld in verband met persoonlijke omstandigheden omtrent uw gezondheid en de mate van arbeidsongeschiktheid die daaraan is gekoppeld. Over uw verzoek kunnen wij u als volgt berichten.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Gulpen 2009 heeft onderhavig perceel de bestemming Agrarisch Bedrijf. Het realiseren van een minicamping met 60 standplaatsen is in strijd met de planregels behorend bij voornoemd bestemmingsplan omdat er enerzijds geen sprake meer kan zijn van "kamperen bij de boer" aangezien het beleid omtrent kamperen bij de boer door de gemeenteraad is beperkt tot 25 kampeerplaatsen per agrarisch bedrijf en anderzijds de hoofdkomsten van het toekomstige bedrijf zullen worden gegeneerd uit de recreatieve tak in plaats van de agrarische tak. Om uw voornemen planologisch mogelijk te kunnen maken is derhalve een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk van agrarisch bedrijf (met recreatieve neventak) naar recreatief bedrijf (met agrarische neventak).

Het door u ontwikkelde plan getuigt ons inziens van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vanwege o.a. de beëindiging van de melkveetak en daarmee de vermindering van de uitstoot van ammoniak/stikstof in dit kwetsbare gebied, het behoud, beheer en begrazing van de weilanden rondom het pand (huiskavel) en de berghellingen alsmede de landschappelijke inrichting van de minicamping met hoogstam fruitbomen en Limburgse hagen. Daarnaast betekent de omvorming van het agrarisch bedrijf naar een recreatief bedrijf eveneens dat de bedrijfskavel gespaard kan blijven van aanvullende agrarische bebouwing die bij een voortzetting van de agrarische exploitatie niet te voorkomen zou zijn geweest.

Daarnaast hebben wij uw planvoornemen getoetst aan het door de gemeenteraad vastgestelde kampeerbeleid. Daaruit blijkt dat de nieuwvestiging van een (mini)camping onder voorwaarden is toegestaan mits er sprake is van een vernieuwend concept en een hoog kwaliteitsgehalte. In de verdere uitwerking van uw plannen zult u rekening moeten houden met de geformuleerde beleidsuitgangspunten.

Voorlopig standpunt

Vooraleer wij een wijziging van het bestemmingsplan in procedure gaan brengen, zullen wij in overleg treden met de Provincie Limburg om de planologische haalbaarheid van uw plan nader te onderzoeken. In dat kader zal enerzijds op basis van de zogenaamde "ladder voor duurzame verstedelij-

king" zoals opgenomen in artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening gemotiveerd moeten worden in hoeverre de realisatie van de minicamping in het buitengebied past binnen de actuele regionale behoefte (wettelijk kader) en anderzijds in hoeverre uw voornemen past binnen het dynamisch voorraadbeheer zoals opgenomen in het POL2014 (provinciaal kader). Mocht het overleg met de Provincie Limburg tot een positief resultaat leiden, dan zijn wij bereid in beginsel medewerking te verlenen aan uw initiatief middels een wijziging van het bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan). Daarbij dient u onder meer rekening te houden met de navolgende voorwaarden:

1. Om uw voornemen planologisch mogelijk te kunnen maken op basis van het gemeentelijk beleid zal de bestemming van het bedrijf gewijzigd moeten worden van agrarisch bedrijf naar recreatief bedrijf aangezien "kamperen bij de boer" slechts mogelijk is tot 25 kampeerplaatsen en zult u in het bestemmingsplan verder moeten aantonen op welke wijze uw voornemen past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde kampeerbeleid (vernieuwend concept, hoog kwaliteitsgehalte en invulling randvoorwaarden).
2. Ten behoeve van de realisatie van de minicamping zal er op basis van het gemeentelijk kwaliteitsmenu zoals verankerd in de intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg een tegenprestatie moeten worden geleverd ter compensatie van de inbreuk op de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden (rood-voor-groen). In dat kader zal het plan inclusief de tegenprestatie (compensatieplan) worden voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg die een positief advies over het plan zal moeten afgeven. De kosten voor behandeling van het plan in de Kwaliteitscommissie bedragen €1350 die bij u in rekening zullen worden gebracht.
3. Binnen het bestemmingsplan zal op basis van de Omgevingsverordening Limburg gemotiveerd moeten worden op welke wijze de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap gerespecteerd worden.
4. De parkeerbehoefte van de minicamping dient op eigen terrein opgevangen te worden. Op basis van de geldende parkeernorm is voor een camping met 60 standplaatsen een parkeervoorziening nodig van 73 parkeerplaatsen (60 x 1,1 parkeernorm + 10% bezoekersaandeel). In het door u overlegde principeplan is te weinig parkeerruimte opgenomen hetgeen betekent dat u ofwel het aantal kampeerplaatsen aanpast aan het aantal beschikbare parkeerplaatsen zoals opgenomen in uw initiatiefplan dan wel de parkeervoorziening op eigen terrein uitbreidt zodat aan de parkeernorm kan worden voldaan.
5. In verband met de bestemmingsplanwijziging zal er een exploitatie/planschadeovereenkomst worden afgesloten, inhoudende dat eventuele planschade en/of andere exploitatiekosten in relatie tot de wijziging voor uw rekening komen.
6. De uiteindelijke beslissingsbevoegdheid omtrent uw plan is gelegen bij de gemeenteraad omdat zij het bestemmingsplan formeel moeten vaststellen.

Bestemmingsplanprocedure

Bij het volgen van een bestemmingsplanprocedure moet rekening worden gehouden met het volgende globale procedureschema:

1. Wettelijk vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient het college van Burgemeester en Wethouders op grond van artikel 3.1.1. Bro (Besluit ruimtelijke ordening) vooroverleg te plegen met het waterschap en met die diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening.

2. Verdere procedure conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Dit betekent (ondermeer) dat het ontwerp-bestemmingsplan, na het wettelijk vooroverleg, gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage wordt gelegd. Binnen deze periode kan een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

3. Besluitvorming



GEMEENTE
Gulpen-Witterm

Vervolgens kan de gemeenteraad, met inachtneming van eventuele zienswijzen, een besluit nemen. Tegen dit besluit kan beroep worden aangetekend.

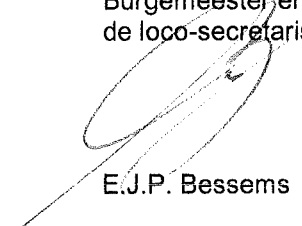
Voor de bestemmingsplanprocedure geldt dat deze moet voldoen aan de wettelijke eisen zoals gesteld in de RO Standaarden 2012. Wilt u meer weten over de RO-standaarden, bezoek dan de site <http://ro-standaarden.geonovum.nl>.

Tot slot willen wij u er op wijzen dat deze principe-uitspraak tot 1 jaar na datum van verzending geldend is. Daarna kan op basis van voortschrijdend inzicht, veranderende omstandigheden en /of gewijzigd beleid een andere afweging c.q. andere besluitvorming van onze kant tot de mogelijkheden behoren.

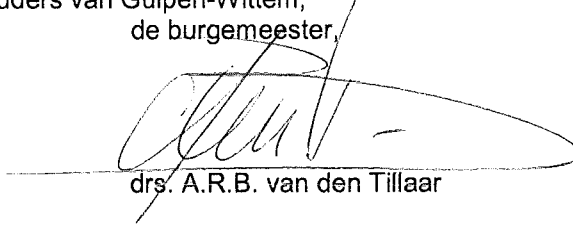
Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met R.M.J.G. Defaux via telefoonnummer 043-8800752 of e-mail Ralf.Defaux@gulpen-witterm.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Witterm,
de loco-secretaris, de burgemeester,



E.J.P. Bessems



drs. A.R.B. van den Tillaar