

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Camping de Weerd
raadsnummer 2018 25
collegevergadering d.d. 19 juni 2018
raadsvergadering d.d. 26 september 2018
fatale termijn
programma Wonen en Leefomgeving
portefeuillehouder S. Peeters

team RGWLEV
registratienummer 984607
steller S van den Hoogen
doorkiesnummer +31 77 3599462
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl
datum 12 juni 2018
bijlage(n) 4
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

1. De zienswijzen ontvankelijk verklaren
2. De zienswijzen van Fam. Deenen – Geurts, Fam. Frequin, Fam. Leppink, Fam. van Mosseveld, Mevr. Buskes, A.G. van Agteren-Steenbrink en Arag Rechtsbijstand niet over te nemen.
3. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen
4. Het bestemmingsplan Camping de Weerd op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro gewijzigd vast te stellen identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201502CAMDEWEERD-VA01 met ondergrond d.d. 29 april 2014

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Ons college heeft in november 2013 het principebesluit genomen dat de Camping de Weerd mag uitbreiden, mits voldaan wordt aan een aantal gestelde voorwaarden met betrekking tot kwaliteitsverbetering en de landschappelijke inpassing van de camping.

De thans voorliggende plannen omvatten een uitbreiding van de camping aan de oostzijde van de Weerddweg met 90 toeristische standplaatsen, die uitsluitend in het seizoen april tot en met oktober zullen worden gebruikt. De uitbreiding is op een zorgvuldige wijze landschappelijk en ecologisch ingepast. Vanuit toerisme is de lijn dat ingezet wordt op kwaliteitsverbetering en transformatie van bestaande accommodaties boven nieuwvestiging. Om tot kwaliteitsverbetering als toeristische voorziening te komen is een stukje uitbreiding noodzakelijk en verantwoord, hetgeen ten principale geldt voor Camping de Weerd. In de vastgestelde bestuurlijke POL afspraken wordt deze lijn, kwaliteit boven kwantiteit, en juist inzetten op transformatie eveneens onderschreven. Ook is Camping de Weerd altijd ingebracht als pijlpijnproject waarover al bestuurlijk commitment is uitgesproken.

Het voorliggend initiatief wordt onderschreven door de toeristisch-recreatieve visie en past binnen de ruimtelijke structuurvisie. De opzet en inrichting van de camping is zodanig gewijzigd dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering. Ook is de camping landschappelijk en ecologisch ingepast. Niet-toeristisch gebruik d.w.z. huisvesting arbeidsmigranten en permanente bewoning is zowel op het bestaande als op het uitbreidingsdeel niet toegestaan. Mede als gevolg van de ingediende zienswijzen hebben door het team Handhaving ten aanzien van een dergelijk gebruik meerdere (onaangekondigde) controles plaatsgevonden. Huisvesting van arbeidsmigranten dan wel permanente bewoning is niet aangetoond.

Het ontwerp bestemmingsplan Camping de Weerd heeft met ingang van 23 februari tot en met 5 april 2017 voor eenieder ter inzage gelegen.

Gedurende de terinzagelegging zijn 7 zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de nota van zienswijzen. Tevens zijn het verkeersonderzoek, de flora en fauna QuickScan en het landschapsinpassingsplan geactualiseerd. Daarnaast worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Alle noemenswaardige wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de "Nota van wijzigingen".

Uw raad wordt gevraagd in te stemmen met de nota van zienswijzen en de zienswijzen niet over te nemen. Het bestemmingplan wordt gewijzigd ter vaststelling aan uw raad aangeboden. Uw raad wordt tevens verzocht een besluit te nemen over het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan Camping de Weerd (bestaande uit 4 bijlagen)	..
2.	Nota van zienswijzen Camping de Weerd	..
3.	Ingediende zienswijzen Camping de Weerd	..
4.	Nota van wijzigingen Camping de Weerd	..

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. Wat is kernopgave (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

Een onherroepelijk bestemmingsplan Camping de Weerd, waardoor er een nieuwe planologisch-juridische regeling ligt voor de gronden binnen dit plangebied. Op basis van dit kader kan op de bestaande camping de nodige kwaliteitsslag plaatsvinden en op de beoogde locatie de gewenste uitbreiding van de camping worden gerealiseerd.

2. Historische paragraaf (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

De familie Jacobs, eigenaren van Camping de Weerd, gelegen aan de Weerdweg 22 te Velden, zijn al enkele jaren bezig met plannen tot uitbreiding van hun camping.

Ons college heeft in november 2013 het principebesluit genomen dat Camping de Weerd, mag uitbreiden. Dit besluit is in lijn met het eerdere principebesluit van juli 2010, dat uitbreiding van Camping de Weerd akkoord is onder voorwaarde dat er een kwaliteitsverbetering op het bestaande campingterrein wordt gerealiseerd.

Op 6 juli 2016 heeft ons college ingestemd met het voeren van vooroverleg en het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan voor de inspraak. Het voorontwerp is op 13 juli 2016 bekend gemaakt in het gemeenteblad. Het voorontwerp heeft van 14 juli tot en met 24 augustus ter inzage gelegen voor de inspraak en het vooroverleg.

Op 14 februari 2017 heeft ons college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en de terinzagelegging. De terinzagelegging is op 22 februari 2017 bekend gemaakt in het gemeenteblad en de Staatscourant. Het ontwerp heeft van 23 februari tot en met 5 april 2017 ter inzage gelegen.

3. Relatie met programma

Het bestemmingsplan draagt bij aan de algemene doelstellingen van het programma "Wonen en Leefomgeving".

4. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

Het beoogde resultaat is een onherroepelijk bestemmingsplan voor camping de Weerd.

5. Wat en waarom? (Waarom is dit voorstel nodig?)

De raad is in artikel 3.8 Wro aangewezen als het bevoegde orgaan om een bestemmingsplan vast te stellen.

6. Afweging / argumentatie (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

Camping de Weerd is een kleine stadscamping met vaste standplaatsen, vooral stacaravans, gelegen aan de Weerdweg 22 te Velden. In het kader van een kwaliteitsimpuls willen de eigenaren van de camping de camping aan de overzijde van de Weerdweg uitbreiden met een oppervlakte van ongeveer 2,37 ha., waar ruimte wordt gecreëerd voor toeristische overnachtingen. Hiermee wordt de productmix van de camping vergroot en wordt de camping meer toekomstbestendig.

Kwaliteitsverbetering en programma

In de strategische toeristisch-recreatieve visie 'Venlo 2010: Groenste gemeente aan de

Maas' wordt groei in het aantal overnachtingen beoogd, enerzijds door groei in overnachtingscapaciteit en anderzijds door een betere productmix. Dit initiatief draagt bij aan dit doel, daar het een capaciteitsvergroting betreft (van 170 standplaatsen in de oude situatie, naar 210 in de nieuwe opzet) en de productmix gevarieerder wordt. In de nieuwe situatie bestaat het aanbod van Camping de Weerd ook uit toeristische standplaatsen, camperplaatsen en units voor (zakelijk) verblijf (een totaalaanbod waaraan toenemende behoefte is), ten koste van vaste jaarplaatsen (waarvan in de gemeente Venlo ruim aanbod is). De seizoencamping kan zich ontwikkelen als stadscamping, een voorziening die nog ontbreekt bij de stad Venlo.

De uitbreiding van Camping de Weerd draagt ook bij aan een ander doel uit de strategische toeristisch-recreatieve visie, namelijk groei in bestedingen door kruisbestuiving tussen dag- en verblijfsrecreatie. De gasten die verblijven op de -in de uitbreiding geplande- toeristische standplaatsen, komen voor een toeristisch verblijf en zijn derhalve sneller en vaker geneigd om de omgeving te ontdekken. Daar profiteren de dagrecreatie, detailhandel en horeca in de regio Venlo van.

Daarnaast is de inrichting en opzet van de Camping zodanig gewijzigd dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering. Op het bestaande deel wordt het feitelijk aantal standplaatsen teruggebracht van 170 naar 120, waardoor de standplaatsen ruimer van opzet zijn, er meer ruimte voor groen ontstaat en het voorzieningenniveau verbeterd/verruimd kan worden. Tevens wordt aan de noordzijde van de bestaande camping een doorgaande groenstrook gerealiseerd, die samenvalt met de beschermingszone van de direct ten noorden van het plangebied gelegen waterloop.

Op het uitbreidingsdeel worden 90 standplaatsen gerealiseerd, bedoeld voor de toeristische verhuur. Deze standplaatsen zijn ook ruim van opzet, in een groene omgeving: er wordt een natuurzone en natuureducatie terrein aangelegd, en het perceel wordt opgezet als een boomgaardcamping. Bovendien wordt het perceel landschappelijk ingepast met bijvoorbeeld houtsingels en hagen.

Voor Camping de Weerd als geheel, dus het bestaande terrein met vaste standplaatsen en de uitbreiding met toeristische plaatsen, wordt de kwaliteitsverbetering ook bereikt door een eenduidige thematisering (groen, ruimte, rust) en branding (gericht op de doelgroepen). Het verwachtingspatroon van de huidige campinggast draagt ook daaraan bij, want het dwingt de eigenaren om het algemene beeld en de voorzieningen op de camping op peil te houden om een goede marktpositie te verwerven en behouden.

Bestuurlijke afspraken POL-uitwerking vrijetijdseconomie

De provincie Limburg en de gemeenten binnen de regio Venlo hebben geconstateerd dat er in principe ruim voldoende aanbod aan verblijfsrecreatie in de regio is. In de bestuurlijke afspraken is vastgelegd om in principe geen medewerking te verlenen aan nieuwvestiging. Voor uitbreiding van een bestaande accommodatie is vastgelegd dat dit alleen mogelijk is als het bijdraagt aan kwaliteitsverbetering c.q. transformatie van de bestaande verblijfsaccommodaties, een in te stellen expertteam hier positief over adviseert en bij uitbreiding met meer dan 25% verevening plaats vindt (standplaats-voorstandplaatsregeling). Het verzoek tot uitbreiding van Camping de Weerd is reeds langer geleden bij ons ingediend en is een pijlpijnproject waarover reeds bestuurlijk commitment is uitgesproken.

Ruimtelijke Structuurvisie

In de structuurvisie is nadrukkelijk opgenomen dat principebesluiten die voor de

vaststelling van de Ruimtelijke Structuurvisie zijn genomen, niet wordt getornd. Het principebesluit ten aanzien van de uitbreiding van de camping behoort tot deze principebesluiten.

Landschappelijke en ecologische inpassing

Het initiatief is gelegen in de Bronsgroene landschapszone. Het initiatief dient zich te schikken naar de draagkracht van de omgeving met hoge natuurlijke en ecologische waarden als robuuste verbinding tussen de Maas en het Zwart Water. Het voorliggende bestemmingsplan levert een bijdrage aan deze ecologische oost-westverbinding door de realisering van een brede natuurzone aan de noordzijde. Tevens voorziet het plan in een gedegen landschappelijke inpassing met houtsingels rond het kampeerterrein. Bovendien sluit de op het uitbreidingsdeel gelegen inrichting als boomgaardcamping met natuureducatie-terrein met poel aan de zuidzijde aan bij de natuur- en landschappelijke kwaliteit van het gebied. Daarnaast voorziet het plan in een kwaliteitsverbetering van de bestaande camping door een ruimere en groenere opzet en voldoet daarmee aan de vereiste voorwaarden vanuit groen, natuur en landschap voor medewerking aan de uitbreiding. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke bepaling opgenomen, dat het uitbreidingsdeel niet eerder gebruikt mag worden alvorens de kwaliteitsverbeterende maatregelen en landschappelijke inpassing van het bedrijf zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden. Aan het landschapsinpassingsplan zijn referentiebeelden toegevoegd zodat beoordeeld kan worden of aan het gestelde is voldaan.

Inpasbaarheid op de locatie

In de regels van het voorontwerpbestemmingsplan is de afname van het gebruik van de bestaande camping en de gewenste kwaliteitsverbetering geborgd via het maximaliseren van het aantal standplaatsen (120 op het bestaande gedeelte en 90 toeristische plekken op het uitbreidingsgedeelte) en via het minimaliseren van de omvang van de standplaatsen (150 m² op het bestaande gedeelte en 120 m² op het uitbreidingsgedeelte). De landschappelijke en ecologische inpassing van de camping is geborgd middels het opnemen van een natuurbestemming aan de noord- en zuidzijde van het uitbreidingsdeel en door het opnemen van een bosbestemming ter plaatse van de houtsingels. Op de camping is één ondergeschikte horecavoorziening (eetcafé/kantine) ten behoeve van de recreatieve bestemming toegestaan en dit is middels een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Permanente bewoning en huisvesting arbeidsmigranten

In de regels is een verbod op permanente bewoning opgenomen. Ook is het gebruik van de camping voor (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten niet toegestaan. Initiatiefnemer heeft daarnaast zelf ook een taak in het voorkomen van ongewenste situaties. Hij pakt dit op door het treffen van diverse maatregelen (bijhouden nachtreger toerplaatsen, schriftelijke verklaring van campinggasten laten ondertekenen, overlegging door campinggasten van recent uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie, regelmatig post verzenden naar opgegeven woonadres en optreden bij ongewenste situaties).

Inmiddels heeft het team handhaving diverse (onaangekondigde) controles op verschillende tijdstippen uitgevoerd. Daarnaast heeft een controle van het GBA plaatsgevonden. In het GBA staan op het adres Weerdweg 22 uitsluitend de familie Jacobs (de eigenaar van de camping) ingeschreven. Tijdens de controles zijn er geen aanwijzingen aangetroffen dat er op de camping permanent gewoond wordt dan wel sprake is van huisvesting van arbeidsmigranten.

Verkeer

Het verkeersonderzoek is geactualiseerd waarbij met name de verkeersaantrekkende werking, de gevolgen voor het wegennet en het parkeren nog eens expliciet beoordeeld zijn. Het onderzoek toont oa. aan dat er in de toekomstige situatie geen extra maatregelen noodzakelijk zijn op het kruispunt Rijksweg en de Krosselt. Daarnaast is bepaald dat de toename van het gemotoriseerde verkeer prima kan worden opgevangen op De Krosselt. De weg heeft een beperkte verkeersfunctie en dat blijft zo. De weg is weliswaar niet breed, maar voldoende voor twee personenauto's om elkaar te passeren. Indien twee grotere voertuigen (zoals b.v. een camper/caravan en een personenauto) elkaar willen passeren, dan dient op elkaar gewacht te worden. De zijbermen zijn op plekken voldoende breed om uit te wijken. Dit betreft een normale verkeerssituatie in een 30 km/u gebied. Het smalle wegprofiel van de Weerdweg kan op enkele piekdagen per jaar weliswaar tot problemen leiden, maar deze zijn normaal gesproken van korte duur. Normaal gesproken is recreatief verkeer verspreid over de dag. Dat wil zeggen dat vertrekkende voertuigen in de ochtenduren de camping verlaten, en dat campinggasten na de middag aankomen. Gezien de relatief korte afstand tussen camping en de N271 is de kans op passerend verkeer op beide wegen gering. Bovendien zijn beide wegen recht, waardoor deze voertuigen elkaar tijdig kunnen zien en op elkaar kunnen anticiperen.

Verbreding, toevoegen passeerhavens, aanpassing van bebording dan wel andere verkeersmaatregelen worden voortsnog niet noodzakelijk geacht voor zowel De Krosselt als de Weerdweg.

Economische haalbaarheid

De enige grondslag om een bestemmingsplan niet vast te stellen op grond van de "economische haalbaarheid" is dat het gemeentelijk kostenverhaal niet verzekerd is door contract of gronduitgifte. Dit speelt echter voor dit initiatiefplan niet en dus ook niet van toepassing.

Planschadeovereenkomst

Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, waarbij de gemeente gevrijwaard wordt van het betalen van planschade.

Ontwerp bestemmingsplan

Op 14 februari 2017 heeft ons college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en de terinzagelegging. De terinzagelegging is op 22 februari 2017 bekend gemaakt in het gemeenteblad en de Staatscourant. Het ontwerp heeft van 23 februari tot en met 5 april 2017 ter inzage gelegen in het stadskantoor Venlo en op Ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de terinzagelegging zijn 7 zienswijzen ingekomen. Voor een overzicht van de ingediende zienswijzen wordt u verwezen naar de in de bijlage opgenomen "nota van zienswijzen camping de Weerd". De reacties hebben in hoofdzaak betrekking op aanwezigheid permanente bewoning – huisvesting arbeidsmigranten / handhaving, verkeersveiligheid, volgorde van uitvoering / landschappelijke inpassing, plan-, uitzicht- en privacy schade, hoogte wallen, aanwezige horeca, doelgroepen, milieu en beschermde diersoorten en ladder voor duurzame verstedelijking.

Het verkeeronderzoek, flora en fauna QuickScan en landschapsinpassingsplan zijn geactualiseerd.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Voorgesteld wordt conform de nota van zienswijzen de zienswijzen niet over te nemen.

Daarnaast wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen. Tenslotte wordt voorgesteld het bestemmingsplan Camping de Weerd conform bijgevoerd raadsvoorstel en concept raadsbesluit gewijzigd vast te stellen en vervolgens het plan voor de beroepstermijn ter inzage te leggen.

7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Bij de totstandkoming van voorliggend bestemmingsplan is de Rijksoverheid, provincie Limburg en Waterschap betrokken. Overige belanghebbenden zijn via algemene publicaties en via een informatiebijeenkomst (op initiatief van initiatiefnemer) betrokken.

8. Financiële paragraaf

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden verhaald via de legesverordening. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadekostenverhaalsovereenkomst gesloten.

Gezien er geen particuliere eigenaren zijn waarmee een exploitatieovereenkomst tot kostenverhaal gesloten hoeft te worden is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

9. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	niet
Financiële risico's en aspecten	niet
Inhuur externen / derden	niet
Economische risico's	niet
Maatschappelijke risico's	niet
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	niet
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	niet
Overige strategische risico's	niet

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

n.v.t.

Indien sprake is van inhuur externen / derden (Benoem de relevante kosten(begroting) en eventuele risico's)

n.v.t.

10. Vervolprocedure voor de raad

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de beroepsprocedure ter inzage gelegd. Gedurende de beroepstermijn kunnen diegene die een zienswijze ingediend hebben in beroep gaan bij de Raad van State. Ten aanzien van de in het plan opgenomen wijzigingen kan eenieder in beroep gaan.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Camping de Weerd
raadsnummer 2018 25
raadsvergadering d.d. 26 september 2018

team RGWLEV
steller S van den Hoogen
doorkiesnummer +31 77 3599462
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl
datum 12 juni 2018

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van d.d. 19 juni 2018, registratienummer 984607; gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Camping de Weerd vanaf 23 februari 2017 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

voorafgaand aan de terinzagelegging openbare bekendmaking is gedaan in het gemeenteblad en de Staatscourant, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende de voornoemde inzage termijn;

tijdig is gereageerd door:

1. Fam. Deenen - Geurts, De Krosselt 9, 5941 AS Velden
2. Fam. Frequin, De Krosselt 13a, 5941 AS Velden
3. Fam. Leppink, De Krosselt 17, 5941 AS Velden
4. Fam. van Mosseveld, De Krosselt 28, 5941 AS Velden
5. Mevr. Buskes, Lijsterweg 2, 5941 AR Velden
6. A.G. van Agteren-Steenbrink, Lijsterweg 10, 5941 AR Velden
7. Arag Rechtsbijstand, namens de heer Munten, Weerdweg 18 Velden, Maliebaan 39-40, 3581 BK Utrecht

de ingediende zienswijzen overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in de Nota van zienswijzen niet over te nemen;

ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan nog wijzigingen zijn aangebracht in het bestemmingsplan;

de wijzigingen zijn beschreven in de bij het raadsvoorstel en besluit behorende "Nota van wijzigingen camping de Weerd";

geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening opgesteld hoeft te worden.

besluit(en) vast te stellen:

Raadsbesluit

1. De zienswijzen ontvankelijk verklaren
2. De zienswijze van Fam. Deenen – Geurts, Fam. Frequin, Fam. Leppink, Fam. van Mosseveld, Mevr. Buskes, A.G. van Agteren-Steenbrink en Arag Rechtsbijstand niet over te nemen.
3. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen
4. Het bestemmingsplan Camping de Weerd op grond van het bepaald in artikel 3.8 Wro gewijzigd vast te stellen identificatienummer
NL.IMRO.0983.BP201502CAMDEWEERD-VA01 met ondergrond d.d. 29 april 2014

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 september 2018.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten