



Collegevoorstel

Onderwerp:	Principeverzoek wijziging bestemmingsplan recreatiepark Boschbeek, Meinweg 1b in Herkenbosch.
Zaaknummer:	Z20-019596
Datum:	12 april 2021
Team:	REO
Toegevoegde bijlage(n):	Bijlage 1: Principeverzoek Bijlage 2: toelichting doelgroepen Bijlage 3: concept antwoordbrief Bijlage 4: concept raadsinformatiebrief
Portefeuillehouder:	E.W.A.M. Cuijpers

Gevraagd besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het vakantiepark Boschbeek, Meinweg 1b in Herkenbosch;
2. Aan de principemedewerking de voorwaarden te verbindend dat:
 - a) het aantal recreatieve verblijfsmogelijkheden wordt gemaximaliseerd op 247 plaatsen (bestaande zomerhuisjes, camperplaatsen en mobiele chalets) waarbij er slechts sprake is van kortdurend recreatief gebruik ;
 - b) de mobiele chalets demontabele gebouwen moeten zijn zonder gebouwde fundering die binnen 24-uur te verplaatsen zijn;
 - c) het park voor minimaal 60% bestaat uit gebiedseigen groen, aanplant, bomen, struiken en of gras;
 - d) de bebouwing (mobiele chalets en centrumgebouw) voldoen aan de volgende bouwvoorschriften:
 - een maximale nokhoogte van 7 meter en een goothoogte van maximaal 3,5 meter;
 - de maximaal bebouwde oppervlakte per chalet 125m² bedraagt;
 - de maximale oppervlakte van de voorzieningen, zoals de beheerders woning en receptie, in totaal maximaal 400m² bedraagt;
 - e) bijgebouwen bij de mobiele chalets of gebouwde vakantiehuisje niet zijn toegestaan;
 - f) een beeldkwaliteitsplan deel uitmaakt van het bestemmingsplan;
 - g) de gemeente het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken, voor rekening van de initiatiefnemer, opstelt;
 - h) er een landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld waaruit blijkt dat de inrichting van het park aansluit bij de bestaande natuurwaarden van het gebied inclusief de genoemde borging van minimaal 60% gebiedseigen groen;
 - i) binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt gestart met de herontwikkeling van het recreatiepark;
 - j) de herontwikkeling van het recreatiepark is voltooid, conform het nog te overleggen definitieve inrichtingsplan binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
 - k) met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin onder andere de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan,

ontwikkelingsafspraken, de LKM verplichting en het verhaal van planschade zijn opgenomen.

- l) dit principestandpunt een geldigheid heeft van 1 jaar na besluitvorming.
- 3. De ondernemer informeren met bijgevoegde antwoordbrief.
- 4. De gemeenteraad te informeren met bijgevoegde concept raadsinformatiebrief.

Toelichting bij het collegevoorstel

1. Onderwerp

De herontwikkeling van het recreatiepark Boschbeek, Meinweg 1b in Herkenbosch. Dit onderdeel van het voormalige recreatieterrein het Elfenmeer in Herkenbosch is in eigendom van de Oostappen Groep.

2. Inleiding

Het voormalige recreatiepark het Elfenmeer kent momenteel twee eigenaren, de gemeente en de Oostappen Groep. Met het beëindigen van de erfpacht overeenkomst van het gemeentelijke deel van het recreatiepark ontstonden twee separate recreatieparken. Eén park is in eigendom van de gemeente. Voor dit deel is inmiddels een erfpachtovereenkomst gesloten met het Franse bedrijf Huttopia. Het recreatiepark Boschbeek is het tweede recreatiepark. Dit park is in eigendom van de Oostappen Groep.

De Oostappen Groep heeft nu een Masterplan ingediend voor de volledige herontwikkeling van het recreatiepark dat in haar eigendom is. Daarbij is gekozen voor de naam 'Vakantiepark Boschbeek'. Om dit masterplan te kunnen realiseren heeft de Oostappen Groep verzocht om medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan. Met het beoogde Masterplan wil de Oostappen Groep een kwaliteitsimpuls geven aan het park. Enerzijds door de bestaande vakantiehuisjes volledig te renoveren. Anderzijds door nieuwe verhuuraccommodaties en een centrale voorziening te realiseren.

Het principe verzoek voorziet in de bouw van in totaal 180 chalets (inclusief sanitair), de renovatie van de 50 bestaande vakantiehuisjes en 17 camperplaatsen voor kortdurend verblijf. Daarnaast is er sprake van een centrumgebouw met daarin diverse voorzieningen zoals een receptie, de beheerderswoning en een serviceshop.

3. Beslispunten

- 1) In principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het vakantiepark Boschbeek, Meinweg 1b in Herkenbosch;
- 2) Aan de principemedewerking de voorwaarden te verbindend dat:
 - a) het aantal recreatieve verblijfsmogelijkheden wordt gemaximaliseerd op 247 plaatsen (bestaande zomerhuisjes, camperplaatsen en mobiele chalets) waarbij er slechts sprake is van kortdurend recreatief gebruik ;

- b) de mobiele chalets demontabele gebouwen moeten zijn zonder gebouwde fundering die binnen 24-uur te verplaatsen zijn;
 - c) het park voor minimaal 60% bestaat uit gebiedseigen groen, aanplant, bomen, struiken en of gras;
 - d) de bebouwing (mobiele chalets en centrumgebouw) voldoen aan de volgende bouwvoorschriften:
 - i) een maximale nokhoogte van 7 meter en een goothoogte van maximaal 3,5 meter;
 - ii) de maximaal bebouwde oppervlakte per chalet 125m² bedraagt;
 - iii) de maximale oppervlakte van de voorzieningen, zoals de beheerders woning en receptie, in totaal maximaal 400m² bedraagt;
 - e) bijgebouwen bij de mobiele chalets of gebouwde vakantiehuisje niet zijn toegestaan;
 - f) een beeldkwaliteitsplan deel uitmaakt van het bestemmingsplan;
 - g) de gemeente het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken, voor rekening van de initiatiefnemer, opstelt;
 - h) er een landschappelijk inpassingplan wordt opgesteld waaruit blijkt dat de inrichting van het park aansluit bij de bestaande natuurwaarden van het gebied inclusief de genoemde borging van minimaal 60% gebiedseigen groen;
 - i) binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt gestart moet de herontwikkeling van het recreatiepark;
 - j) de herontwikkeling van het recreatiepark is voltooid, conform het nog te overleggen definitieve inrichtingsplan binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
 - k) met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin onder andere de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, ontwikkelingsafspraken, de LKM verplichting en het verhaal van planschade zijn opgenomen.
 - l) Dit principestandpunt een geldigheid heeft van 1 jaar na besluitvorming.
- 3) De ondernemer informeren met bijgevoegde antwoordbrief.
- 4) De gemeenteraad te informeren met bijgevoegde concept raadsinformatiebrief.

4. Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan voor het recreatiepark Boschbeek moet worden aangepast.

Het voormalige recreatiepark het Elfenmeer kent in het huidige bestemmingsplan '2^e herziening buitengebied Roerdalen' één bestemming met een bijbehorend inrichtingsplan dat ziet op een inrichting voor één volledig recreatiepark (bijlage 4 bestemmingsplan).

Het terrein kent de bestemming 'Recreatie- Verblijfsrecreatie – 5' (artikel 31). In de bouwregels is opgenomen dat op de bebouwing overeenkomstig het inrichtingsplan gebouwd moet worden (artikel 31.2 onder a). Dit houdt in dat het inrichtingsplan bepaald op welke plek welk recreatieobject kan worden geplaatst, bijvoorbeeld een tent, stacaravans etc.

Na de beëindiging van de erfpachtovereenkomst van het voormalige Elfenmeer ontstonden twee recreatieterreinen. Een park in eigendom van de Oostappen Groep en een gemeentelijk deel dat in erfpacht wordt gegeven aan een nieuwe exploitant, Huttoopia.

Het inrichtingsplan is gericht op de exploitatie van één recreatiepark. Nu er sprake is van twee recreatieparken en er tussen beide parkeren een fysieke afscheiding is aangebracht kan dit inrichtingsplan, en daarmee het bestemmingsplan, niet meer worden nageleefd. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Beide terreinen maken een eigen ontwikkeling door en hebben een plan aangeleverd dat niet passend is binnen het huidige planologisch kader. In samenwerking met Huttoopia is daarom al gestart met het opstellen van de noodzakelijke planbescheiden. De Oostappen Groep heeft nu eveneens een masterplan gepresenteerd om het park met een nieuwe opzet toekomstbestendig

te maken en beter aan te sluiten op het omliggende gebied. Daartoe is voorliggend principeverzoek (bijlage 1) ingediend.

1.2 De gemeente heeft met de initiatiefnemer afgesproken dat zij binnen haar wettelijke mogelijkheden, meewerkt aan een kwalitatieve gewenste recreatieve ontwikkeling.

De gemeente heeft bij de beëindiging van de erfpachtovereenkomst met de Oostappen Groep een zogenaamde vaststellingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is het volgende opgenomen: *“De gemeente werkt binnen haar wettelijke mogelijkheden, mee aan een kwalitatieve gewenste recreatieve ontwikkeling op het eigendom van Elfenmeer”*. Het voorliggende principeverzoek geeft de gewenste recreatieve ontwikkeling van de initiatiefnemer weer. Het plan is van goede kwaliteit en past beter in de omgeving. De beoogde kwaliteit wordt gewaarborgd door het opnemen van voorwaarden bij het principeverzoek die vervolgens worden opgenomen in het bestemmingsplan (in de vorm van o.a. een voorwaardelijke verplichting) en de te sluiten anterieure overeenkomst.

1.3 De uitbreiding van verblijfsmogelijkheden is nodig om de noodzakelijke kwaliteitsslag te kunnen maken.

Met de beëindiging van de erfpachtovereenkomst voor het voormalige recreatiepark het Elfenmeer ontstond voor de Oostappen Groep een nieuwe situatie. Het exploiteren van een recreatiepark binnen het bestaande planologische kader is niet mogelijk. Met het voorliggend plan beoogd de initiatiefnemer het park te ontwikkelen tot een kwalitatief goed en rendabel park.

Het principeverzoek voorziet in de plaatsing van 180 mobiele chalets (binnen 24 uur demontabel) en de realisatie van 17 campersplaatsen. De 50 bestaande bungalows worden gerenoveerd. In totaal worden hiermee 247 overnachtingmogelijkheden gecreëerd. Het aantal verblijfsmogelijkheden is door de initiatiefnemer onderbouwd met een investerings- en exploitatiebegroting. In het oorspronkelijke verzoek (zie bijlage 1) werd gesproken over 193 mobiele chalets. Daarnaast spreekt het principeverzoek van de bouw van één centrumgebouw dat voorziet in een bedrijfswoning, receptie, serviceshop, ruimten voor de technische dienst en sanitair voor de bezoekers van de camperplaatsen.

Het terrein in eigendom van de Oostappen Groep heeft een oppervlakte van 97.500m². In het huidige bestemmingsplan is er ruimte voor 50 bungalows, 16 stacaravans en 105 toerplaatsen (totaal 171). Daarnaast is het planologisch mogelijk één bedrijfswoning en twee toiletgebouwen te realiseren in het plangebied.

	Huidig	Beoogd
Bungalows	50	50
Chalets	0	180
Stacaravans	16	0
Kampeersplaatsen	105	0
Camperplaatsen	0	17
Totaal	171	247



beoogde nieuwe opzet

1.4 Met de herontwikkeling van het recreatiepark kan er een kwaliteitsslag worden bewerkstelligt.

Met het huidige plan wordt afstand genomen van de traditionele, oorspronkelijke camping. Het markeert een nieuwe start op deze locatie. Het huidige park kent 50 gedateerde vakantiewoningen. Tevens zijn er een groot aantal stacaravans geplaatst in afwijking van het huidige bestemmingsplan c.q. inrichtingsplan. Met de huidige opzet is er sprake van een niet levensvatbaar recreatieterrein. Hierin schuilt het gevaar dat de aanwezige bouwwerken gebruikt worden voor niet recreatief gebruik teneinde inkomsten te genereren. Een ontwikkeling die niet wenselijk wordt geacht.

Om het park een kwaliteitsimpuls te geven zijn investeringen noodzakelijk. Deze investeringen moeten renderen anders is de kans op een snel verval groot. Door voorwaarden te koppelen aan het principeverzoek en deze vast te leggen in een anterieure overeenkomst en in het toekomstige bestemmingsplan wordt de kwaliteit gewaarborgd. Daartoe zijn uitgebreide voorwaarden verbonden aan het voorliggende advies om principemedewerking te verlenen aan dit verzoek. We hanteren de uitgangspunten van het vastgestelde 'Programma van eisen en ambities, blik op recreatiepark Elfenmeer in Herkenbosch' zodat de ontwikkeling van het recreatiepark aansluit bij de eisen en de ambities van deze bijzondere omgeving.

Onderstaand een korte toelichting op enkele voorwaarden die de kwaliteit waarborgen:

- De aantallen mogelijke verblijfsrecreatieve eenheden worden gemaximaliseerd. Daarmee is het maximale aantal duidelijk.
- Er worden voorwaarden opgenomen voor wat betreft het minimaal aanwezige gebiedseigen groen. Daarmee sluit de inrichting van het recreatiepark aan bij het karakter van De Meinweg. Een gebied waarin natuur en de beleving van natuur de hoofdrol speelt.
- De bebouwing (chalets en centrumgebouw) worden in oppervlakte en hoogte gemaximaliseerd; Hierdoor is de bebouwing in het recreatiepark passend in de maat en schaal van de omgeving. Tevens wordt geadviseerd om als voorwaarde op te nemen dat de te bouwen mobiele chalets demontabel moeten zijn, zonder vaste fundering en binnen 24 uur verplaatsbaar.
- Bijgebouwen bij de chalets of gebouwde vakantiehuisje zijn niet toegestaan; Dit soort bijgebouwen leiden tot een verrommeling van het recreatiepark.
- Met het opstellen van een beeldkwaliteitsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd. In een beeldkwaliteitsplan kunnen referentiebeelden en kleur- en

materiaalgebruik worden opgenomen zodat het centrumgebouw en de recreatie-eenheden bijdragen aan de natuurlijke uitstraling van het gebied. Daarmee wordt ook voorkomen dat er gebouwen worden gerealiseerd die niet voldoen of anders zijn dan hetgeen nu gepresenteerd wordt in het masterplan;

- De gemeente stelt het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken, voor rekening van de initiatiefnemer, op. Door het opstellen van één bestemmingsplan voor beide recreatieterreinen door de gemeente worden er gelijklopende en duidelijke bouw- en gebruiksregels opgenomen die niet voor meervoudige uitleg mogelijk zijn.
- Een landschappelijk inpassingsplan moet worden opgesteld in het kader van de bestemmingsplanwijziging. Het inpassingsplan heeft tot doel een kwaliteitsverbetering te realiseren bij een planologische verandering. Uit het landschappelijk inpassingsplan moet blijken dat de inrichting van het park aansluit bij de bestaande natuurwaarden van het gebied. Tevens wordt hierin de eis van minimaal 60% gebiedseigen groen verankerd.
- Er wordt voorgesteld om termijnen te verbinden aan de realisering van het plan. Dit in het kader van de borging van de uitvoerbaarheid. Deze afspraken worden, op straffe van een boete, vastgelegd in de te sluiten anterieure overeenkomst.

1.5 Door het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst zijn de voorwaarden, waaronder het plan gerealiseerd mag worden, vastgelegd.

Met initiatiefnemer wordt een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten. Met deze overeenkomst wordt onder andere geregeld dat de initiatiefnemer binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet starten met de herontwikkeling van het recreatiepark. Tevens wordt hier een einddatum gekoppeld aan de afronding van het masterplan. Door het opnemen van een ontwikkelingsvoorwaarde in de te sluiten anterieure overeenkomst is er geen sprake meer van vrijblijvendheid. Dit teneinde de uitvoerbaarheid van het nog op te stellen bestemmingsplan te borgen. Daarnaast is het onwenselijk om plancapaciteit wel planologisch te verankeren maar niet tot uitvoer te brengen. In de anterieure overeenkomst worden ook afspraken gemaakt over de kosten voor het maken van het bestemmingsplan, de ambtelijke kosten, de LKM verplichting en het verhaal van planschade.

1.6 In het document 'Visie en actieprogramma recreatie en toerisme Midden Limburg 2019' is opgenomen dat er ruimte is voor vakantiewoningen die gezien ligging of uitvoering niet gelden als 'standaard'.

In het door de gemeenteraad vastgestelde document 'Visie en actieprogramma recreatie en toerisme Midden Limburg 2019' (hierna: Visie en actieprogramma) wordt gesteld dat de huidige recreatieve markt in Midden Limburg niet in balans is. De Midden Limburgse vakantieparken zijn over het algemeen middelmatig. Veel parken richten zich op dezelfde markt en er zijn relatief weinig onderscheidende of luxe concepten. Er is een overschot aan bungalows in parken bedoeld voor de zo genaamde harmonie- en plezierzoekers (zie bijlage 2). Deze twee doelgroepen kenmerken zich doordat zij verblijven op parken met veel activiteiten en vertier.

De parken van de Oostappen Groep staan bekend om het uitgebreide entertainment en vermaak, toegespitst op deze twee doelgroepen. Met het beoogde vakantiepark de Boschbeek wordt hiervan echter afgeweken. Het plan voorziet in één centrumgebouw met daarin een receptie, de beheerderswoning, een serviceshop, technische ruimten en sanitair voor de camperplaatsen. Er worden geen horeca activiteiten c.q. entertainment activiteiten ontplooid. De bedoeling is om een recreatiepark te realiseren dat aansluit bij de omgeving. Door het beperkt aanbieden van activiteiten en vertier wordt ingespeeld op de behoeften van de doelgroepen rust-, inzicht-, stijl- en avontuurzoeker. Deze doelgroepen waarderen de bijzondere locatie aan de rand van het natuurgebied. Aan recreatieverblijven bedoeld voor deze doelgroepen, op een bijzondere locatie als deze, bestaat nog marktruimte.

5. Kanttekeningen

1.1 We voorkomen onduidelijke en niet handhaafbare regels door als gemeente het bestemmingsplan voor rekening van de initiatiefnemer op te stellen.

Door het opstellen van duidelijke en handhaafbare regels in een nieuw bestemmingsplan beschikt zowel de exploitant als de gemeente over een duidelijk kader. Binnen dit kader zijn de gebruik- en bouw mogelijkheden helder en eenduidig.

1.2 Aan de Meinweg in Herkenbosch worden twee recreatieparken naast elkaar (her)ontwikkeld.

De parken De Boschbeek en Huttoopia de Meinweg bieden beide overnachtingen aan binnen een verschillend segment. De Oostappen groep richt zich op de prijsbewuste chaletbezoeker. De ernaast gelegen nieuwe exploitant bedient een hoogwaardig segment voor natuurliefhebbers en kampeerders.

De uitstraling en het aanbod van beide parken completeert elkaar. Er is sprake van een verbreding van het aanbod. Een recreant kiest het park dat het beste bij zijn of haar behoefte past.

1.3 Met de principemedewerking wordt een kwaliteitsslag beoogd.

Door, in principe, in te stemmen met deze ontwikkeling wordt ook voor het resterende terrein van het voormalige recreatiepark Elfenmeer een kwaliteitsslag beoogd. Om deze kwaliteitsslag te waarborgen zullen in de anterieure overeenkomst eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik. Eveneens zal de BIBOB toets onderdeel uitmaken van de vergunningenprocedure voor de plaatsing van de chalets en de bouw van het centrumgebouw.

6. Financiën

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst wordt onder andere de realiseringsverplichting, het verhaal van planschade, de landschappelijke inpassing, het verhaal van ambtelijke kosten en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan geregeld.

7. Communicatie

De aanvrager ontvangt bijgevoegde antwoordbrief. Naar aanleiding van de brief worden gesprekken gestart over de invulling van het park, de anterieure overeenkomst en de verder te doorlopen procedure. Daarnaast wordt de gemeenteraad geïnformeerd met bijgevoegde raadsinformatiebrief.

8. Planning en uitvoering

De gemeente maakt voor rekening van de initiatiefnemer het bestemmingsplan. De gemeente maakt eveneens het bestemmingsplan voor Camping Huttoopia de Meinweg. Verwacht wordt dat het nieuw bestemmingsplan in het derde kwartaal van 2021 ter vaststelling aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd.

9. Privacy

Niet van toepassing

10. Afstemming

Afstemming is gezocht met de beleidsmedewerker Economie & Toerisme, de RO specialisten, een externe jurist, de beleidsmedewerker Openbare Orde & Veiligheid en de beleidsmedewerker Toerisme van de Provincie Limburg.

1. Bijlagen

Bijlage 1: Principeverzoek

Bijlage 2: toelichting doelgroepen

Bijlage 3: concept antwoordbrief

Bijlage 4: concept raadsinformatiebrief