



## Collegevoorstel

|                                |                                                                                                             |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Onderwerp:</b>              | Ontwerp-bestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg'                                                          |
| <b>Zaaknummer:</b>             | Z20-017222                                                                                                  |
| <b>Datum:</b>                  | 27 juni 2021                                                                                                |
| <b>Team:</b>                   | REO                                                                                                         |
| <b>Toegevoegde bijlage(n):</b> | 1. Verbeelding;<br>2. Regels;<br>3. Toelichting;<br>4. Anterieure overeenkomst;<br>5. Concept-raadsbesluit. |
| <b>Portefeuillehouder:</b>     | M. Van Helvert                                                                                              |

## Gevraagd besluit

1. In te stemmen met het ontwerp-raadsbesluit en ontwerp-bestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg' met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPHKB2021RECadMW-OW01;
2. De bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening op te starten door het ontwerp-raadsbesluit en het ontwerp-bestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg', zes weken voor zienswijzen ter inzage te leggen;
3. Bijgevoegde anterieure overeenkomst met de Oostappen Groep aan te gaan.

## Toelichting bij het collegevoorstel

### 1. Onderwerp

Het ontwerpbestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg'.

### 2. Inleiding

De gemeente heeft de afgelopen jaren gezocht naar een nieuwe exploitant voor het gemeentelijk deel van het voormalige recreatiepark Elfenmeer, gelegen aan de Meinweg 7 in Herkenbosch. Gezocht is naar een exploitant die een toekomstbestendig vakantiepark wil ontwikkelen passend bij de ligging nabij het Nationaal Park de Meinweg. Deze exploitant is gevonden in Huttopia. Het resterende deel van het voormalige vakantiepark is eigendom van de Oostappen Groep. In de huidige situatie zijn er twee recreatiebedrijven terwijl er in het verleden sprake was van één recreatiebedrijf.

Door de beide bedrijven zijn plannen ingediend om de exploitatie van de recreatieparken Meinweg 1b en Meinweg 7 in Herkenbosch naar de toekomst toe vorm te geven. De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om die reden wordt verzocht om voor het totale gebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Voor de volledigheid wordt daarbij opgemerkt dat de tennisvereniging aan de Meinweg 1a eveneens binnen dit plangebied ligt. De huidige recreatieve bestemming is niet passend voor deze functie. In het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is om die reden ook de tennisbaan planologisch verankerd.

### **3. Beslispunten**

Het college besluit:

1. In te stemmen met het ontwerp-raadsbesluit en ontwerpbestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg' met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPHKB2021RECadMW-OW01;
2. De bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening op te starten door het ontwerp-raadsbesluit en het ontwerpbestemmingsplan 'Recreatie aan de Meinweg', zes weken voor zienswijzen ter inzage te leggen;
3. Bijgevoegde anterieure overeenkomst met de Oostappen Groep aan te gaan.

### **4. Argumenten**

#### *1.1 Het bestemmingsplan voor de beide recreatieparken en de tennisvereniging moet worden aangepast.*

##### Algemeen

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

Het voormalige recreatiepark kent de bestemming 'Recreatie- Verblijfsrecreatie – 5' (artikel 31). In dezelfde bestemming ligt naast het voormalige recreatieterrein ook het terrein van de tennisvereniging. Hierbij is sprake van een ommissie. De activiteiten van de tennisvereniging zijn niet passend in de huidige bestemming.

In de bouwregels van de bestemming is opgenomen dat de bebouwing op het recreatiepark 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, stacaravan etc.

Na de beëindiging van de erfpachtovereenkomst voor het terrein van het voormalige Elfenmeer ontstonden twee recreatieparken. Een park in eigendom van de Oostappen Groep, vakantiepark Boschbeek en een gemeentelijk deel dat in erfpacht wordt gegeven aan een nieuwe exploitant, Huttopia.

Het huidige inrichtingsplan is gericht op de exploitatie van één recreatiepark. Nu er sprake is van twee recreatieparken en er tussen beide parken 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.

##### Huttopia camping de Meinweg

Het plan van Huttopia voor Huttopia camping de Meinweg bestaat uit:

- 20 verhuur tenten;
- 80 verhuur accommodaties;
- 100 vrije kampeerplaatsen;
- 80 camperplaatsen;
- centrumgebouw met beperkte horecafaciliteiten en receptie;
- zwembad voor gasten van de camping;

- terras toegankelijk is voor fietsers, wandelaars en dagrecreanten;
- zwemplas/ dag strand;
- activiteitengebouw voor camping gerelateerde activiteiten (kinderactiviteiten, yoga etc).
- bedrijfswoning;
- technisch beheer gebied waarbinnen, zo nodig tijdelijke medewerkers kunnen overnachten.

Het aantal recreatieve verblijfplaatsen bedraagt 280 plaatsen. Het terrein dat Huttopia gaat exploiteren is ongeveer 27 ha groot.

Onderstaand treft u een tabel aan waarin wordt weergegeven wat de verschillen in aantallen en recreatiemogelijkheden zijn in het huidige en het nieuwe bestemmingsplan:

| Huttopia Camping            |           |          |
|-----------------------------|-----------|----------|
| Perceelgrootte              | 27ha      |          |
|                             |           |          |
| Planologische mogelijkheden | Huidig BP | Nieuw BP |
| Verhuurtenten               | 11        | 20       |
| Verhuuraccomodatie          |           | 80       |
| Stacaravans                 | 137       |          |
| Kampeersplaatsen            | 214       | 100      |
| Camperplaatsen              |           | 80       |
| Jaarplaatsen                | 302       |          |
| Seizoensplaatsen            | 23        |          |
| Totaal                      | 687       | 280      |

Het daadwerkelijke aantal overnachtingen is afhankelijk van de bezetting per verblijfplaats.

#### Vakantiepark Boschbeek

Het plan van de Oostappen Groep voor vakantiepark Boschbeek bestaat uit:

- de bouw van in totaal 180 mobiele chalets (inclusief sanitair);
- de renovatie van de 50 bestaande vakantiehuisjes;
- 17 camperplaatsen;
- Een centrum gebouw met daarin voorzien een receptie, een serviceshop, de beheerderswoning, faciliteiten voor de camperplaatsen en de technische dienst.

Onderstaand treft u een tabel aan waarin wordt weergegeven wat de verschillen in aantallen en recreatiemogelijkheden zijn in het huidige en het nieuwe bestemmingsplan:

| Vakantiepark Boschbeek |           |          |
|------------------------|-----------|----------|
| Perceelgrootte         | 9,7 ha    |          |
|                        |           |          |
|                        | Huidig BP | Nieuw BP |
| Bungalows              | 50        | 50       |
| Mobiele chalets        | 0         | 180      |
| Camperplaatsen         | 0         | 17       |
| Stacaravans            | 16        | 0        |
| Kampeersplaatsen       | 105       | 0        |
| Totaal                 | 171       | 247      |

Het daadwerkelijke aantal overnachtingen is afhankelijk van de bezetting per verblijfplaats.

#### Tennispark Herkenbosch

Het terrein van de tennisvereniging krijgt een passende 'sport' bestemming. Er is slechts sprake van een correctie. Er wijzigt niets in de gebruiksmogelijkheden.

#### *1.2 Een integrale bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk.*

Het voormalige recreatiepark kent de bestemming 'Recreatie- Verblijfsrecreatie – 5' met bijbehorend inrichtingsplan. Het huidige inrichtingsplan is gericht op de exploitatie van één recreatiepark. Nu er sprake is van twee recreatieparken en er tussen beide parken een fysieke afscheiding is aangebracht kan dit inrichtingsplan, en daarmee het bestemmingsplan, niet meer worden nageleefd. Het is niet mogelijk om een bestemmingsplan te wijzigen voor slechts één van de twee parken en het andere park uit het plan te laten. Door de aanwezigheid van het inrichtingsplan en bijbehorende regels wordt het planologisch onmogelijk om een recreatiepark te exploiteren.

#### *1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*

Een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Er is sprake van een herontwikkeling van een recreatief gebied. Het oppervlakte van de bestemming 'Recreatie- Verblijfsrecreatie – 5' wordt gereduceerd vanwege de correctie ter plaatse van de tennisvereniging. De tennisvereniging krijgt immers een 'Sport' bestemming.

Daarnaast is er sprake van een afname aan het aantal verblijfplaatsen. Het huidige bestemmingsplan kent voor het hele voormalige recreatiepark het Elfenmeer, groot ongeveer 37ha, een totaal van 858 recreatieve verblijfsplaatsen. Het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan kent in totaal 527 recreatieve verblijfplaatsen. Dit is een verlaging van het aantal met 331 plaatsen. Hierdoor ontstaat een afname van de gebruiksintensiteit van het gebied, waartoe ook het Nationaalpark de Meinweg behoort.

Daarnaast wordt er met de nieuwe ontwikkelingen een kwaliteitsslag beoogd. Het bestaande inrichtingsplan voorzag in een traditionele inrichting voor een camping met verhuur accommodaties, jaar- en seizoenplaatsen en kampeerplaatsen. Het '*Visie en actieprogramma recreatie en toerisme Midden Limburg*' geeft aan dat Midden-Limburg prachtig gelegen verblijfsrecreatieparken kent maar dat sommige niet meer vitaal zijn waardoor zij hun aantrekkingskracht op de recreant kwijtraken.

De huidige plannen voorzien in twee recreatieparken met kwalitatief goede tot uitstekende recreatieverblijven passend bij de doelgroepen waarvoor er nog onvoldoende aanbod in Midden Limburg bestaat.

Voor de inhoudelijke afwegingen en argumenten van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de toelichting (bijlage 3 bij dit voorstel). In de toelichting, de ruimtelijke motivering wordt nader ingegaan op de verschillende relevante beleidskaders, de ruimtelijke en functionele aspecten, overwegingen met betrekking tot de relevante milieukaders (omgevingsaspecten), de juridische positie en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. De toelichting is positief beoordeeld. Ruimtelijk zijn er geen bezwaren tegen de genoemde wijziging van het bestemmingsplan.

## **5. Kanttekeningen**

*1.1 Aan de Meinweg in Herkenbosch worden twee recreatieparken naast elkaar (her)ontwikkeld.* De parken vakantiepark Boschbeek en Huttoopia camping de Meinweg bieden beide overnachtingen aan binnen een verschillend segment. Beide maken hierbij gebruik van de uitzonderlijke ligging in de nabijheid van het Nationaalpark de Meinweg.

In de recreatiebranche maakt men gebruik van zogenaamde leefstijlgroepen, gebaseerd op het *Brand Strategy Research-model*. Dit wetenschappelijke model ontrafelt de drijfveren van mensen en wat je moet doen om mensen in beweging te krijgen.

De leefstijlgroepen 'Stijlzoekers' en 'Avontuurzoekers' vinden bij Huttoopia camping de Meinweg een passend aanbod. De Stijlzoeker is actief (ook in de natuur) en geeft om luxe, comfort en exclusiviteit. De Avontuurzoeker is op zoek naar authentieke ervaringen en bijzondere of verrassende locaties om te overnachten. Huttoopia bediend deze doelgroepen door natuur en comfort met elkaar te verenigen. Zij bieden mooie comfortabele huuraccommodaties en natuurkampeerplekken. Het park is ruim van opzet, de luxe huur accommodaties bevinden zich op geruime afstand van elkaar. Het centrumgebouw met daarin een beperkte horecafaciliteit, terras, en nabij een klein zwembad uitsluitend voor de gasten, dient als centrale ontmoetingsplek.

Vakantiepark Boschbeek richt zich op de doelgroepen 'Rustzoekers' en 'Inzichtzoekers'. De Inzichtzoeker heeft een iets oudere gemiddelde leeftijd. Deze doelgroep zoekt naar inspirerende en rustige activiteiten in de natuur of op het gebied van cultuur. De Rustzoeker blijft dicht bij huis en wil op vakantie niet verrast worden. Deze doelgroep vindt rust belangrijk. Rustzoekers en Inzichtzoekers vinden zich zelf 'gewone' mensen. Het zijn dan ook geen mensen die op zoek zijn naar bijzondere accommodaties zoals glamping tenten. Ze willen een kwalitatief goede accommodatie waarvan de basisvoorzieningen goed zijn geregeld.

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.

## **6. Financiën**

Ten behoeve van de realiseringsverplichting, het verhaal van planschade, de landschappelijke inpassing, het verhaal van ambtelijke kosten en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan wordt met de Oostappen Groep bijgevoegde anterieure overeenkomst aangegaan. Met Huttopia is inmiddels een anterieure overeenkomst gesloten.

## **7. Communicatie**

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerp-raadsbesluit (bijlage 5) en het ontwerpbestemmingsplan bekend gemaakt in de Staatscourant en het (digitale) gemeentebblad. De plannen zullen verder voor een ieder beschikbaar zijn via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en het Servicepunt Roerdalen.

## **8. Planning en uitvoering**

Na instemming met het ontwerp- bestemmingsplan kan het formele besluitvormingstraject worden gestart door het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Binnen de genoemde termijn kan een ieder zienswijzen indienen. Na afloop van de zienswijzenperiode beslist de gemeenteraad over de ingediende zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ten slotte staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

## **9. Privacy**

Er worden geen persoonsgegevens verwerkt.

## **10. Afstemming**

Het plan is afgestemd met de beleidsmedewerker recreatie, de jurist van het team REO en de wethouders met de portefeuilles Economie en Ruimtelijke Ordening.

## **Bijlagen**

1. Verbeelding;
2. Regels;
3. Toelichting;
4. Anterieure overeenkomst Oostappen Groep;
5. Concept-raadsbesluit.