

\ Raadsvoorstel

Zaak 622564

Onderwerp: Adviesrecht Raad omgevingsvergunning uitbreiden camping Ransdalerstraat 114

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: Wethouder Verbraak

Datum Raad: 18 december 2025

\ Samenvatting

Op 7 april 2025 heeft de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de camping 'In gen Beukelskoel' en het realiseren van een nieuw sanitairgebouw op de locatie Ransdalerstraat 114 te Ransdaal.

De huidige minicamping wordt gerund door de vader van initiatiefnemer. Deze is voornemens om het bedrijf over te dragen. Schaalvergroting is daarbij noodzakelijk om het bedrijf kwalitatief hoogwaardig en toekomstbestendig te laten zijn.

Dit plan zorgt ervoor dat de nieuwe generatie binnen het huidige bedrijf een volwaardig en op zichzelf staand toeristisch recreatief bedrijf kan continueren. Tevens resulteert het in een groter aanbod aan traditionele kampeerplekken. Dit aanbod is regionaal gezien aan het afnemen, maar de vraag naar deze plekken blijft bestaan. Ook krijgen de enigszins gedateerde voorzieningen van de huidige camping een upgrade.

Op 17 september 2024 heeft het college principemedewerking verleend aan dit planvoornemen.

Gelet op de uitbreiding van gewijzigd gebruik ten behoeve van de uitbreiding van de camping dient onderhavig planvoornemen aangemerkt te worden als een activiteit waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is bij een zogenoemd 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit'. Dit heeft de gemeenteraad besloten ter vergadering op 6 oktober 2022 door een lijst vast te leggen met gevallen waartoe adviesrecht van uw gemeenteraad aan de orde is.

\ Conceptbesluit

In te stemmen met:

1. Positief te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ex artikel 5.1, eerste lid, onder a Ow voor het uitbreiden van de camping 'In gen Beukelskoel' op de locatie Ransdalerstraat 114, 6312 AK Ransdaal (Z2025-00000145).

\ Grondslag

In het kader van de beoogde activiteiten is uw gemeenteraad aangewezen als adviseur in het besluit "Adviesrecht raad bij aanvraag omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten – Verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten", conform artikel 16.15a, lid b, onder 1 Omgevingswet.

\ Aanleiding

Initiatiefnemer, eigenaar van onderhavige planlocatie, heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van de camping 'In gen Beukelskoel' en het realiseren nieuw sanitairgebouw op de locatie Ransdalerstraat 114 te Ransdaal.

Omdat het gebruik dat wijzigd een groter oppervlakte betreft dan 500 m² dient het planvoornemen, conform de vastgestelde regeling 'Adviesrecht Raad bij aanvraag omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten – Verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten' van de gemeente Voerendaal, voorgelegd te worden aan uw raad ter advisering.

\ Doel

Een positief advies van uw gemeenteraad verkrijgen met betrekking tot verlening van de

omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ex artikel 16.15a, lid b onder 1 Omgevingswet voor het uitbreiden van de camping 'In gen Beukelskoel' op de locatie Ransdalerstraat 114, 6312 AK Ransdaal (Z2025-00000145)

\ Argumenten en kanttekeningen

\ Argumenten

Bestemmingsplan

De locatie Ransdalerstraat 114 in Ransdaal is gelegen binnen het plangebied van het Omgevingsplan Kernen Klimmen, Ransdaal en Ubachsberg e.o.

De locatie heeft de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf en Agrarisch. De locatie heeft tevens de dubbelbestemming Waarde Archeologie, de gebiedsaanduiding geluidszone-weg en wro-zone – rode contour en de overige aanduidingen caravanstalling, bedrijfswoning en kampeerboerderij.

Het wijzigen uitbreiden van de camping, waarbij het agrarisch bedrijf volledig komt te vervallen en het realiseren van een nieuw sanitairgebouw is strijdig met het vigerend Omgevingsplan.

Huidige situatie

Op onderhavige locatie is de minicamping 'In gen Beukelskoel' aanwezig. Het bestaande kampeerterrein heeft een omvang van ruim 1,2 hectare en beschikt over 40 kampeerplekken. Voorheen was er ook een agrarisch bedrijf aanwezig en was er sprake van 'kamperen bij de boer'. Nu worden alleen nog hobbymatig dieren gehouden (5 koeien en 3 paarden).

Binnen de bestaande bebouwing zijn de volgende voorzieningen aanwezig:

- bedrijfswoning;
- Sanitaire ruimtes;
- recreatieruimtes;
- afwas- en wasruimte;
- werkplaats;
- dierhuisvesting (5 koeien en 3 paarden);
- stalling caravans en landbouwvoertuigen.

Het plan

Momenteel wordt de minicamping gerund door vader en zoon. De zoon is daarnaast elders in loondienst. Gezien de leeftijd van vader is het zijn wens om het bedrijf over te dragen op zijn zoon. Financieel gezien is dat echter pas haalbaar als de camping wordt uitgebreid.

De zoon is voornemens om in hoofdzaak een recreatief bedrijf gericht op kamperen te exploiteren. Het agrarische bedrijf komt daarmee officieel te vervallen.

Recent is het naastgelegen perceel met perceelnummer 417 aangekocht door het bedrijf. De uitbreiding is op dit terrein beoogd. Het betreft een uitbreiding van 4.290 m² waardoor het aantal kampeerplekken kan groeien naar 75 stuks (dus een toename van 35 stuks). De huidige en nieuwe kampeerplekken worden voorzien van kunststof grasplaten. Tevens wordt een nieuw sanitairgebouw beoogd, inclusief overkapping van circa 80 m².

De aard van het kamperen blijft hetzelfde. Het zijn traditionele kampeerplekken.

Regionaal nemen traditionele kampeerplekken af, terwijl de vraag naar deze plekken blijft bestaan. Uit het marktonderzoek blijkt ook dat deze uitbreiding niet direct als 'meer van hetzelfde' gekwalificeerd kan worden, maar eerder als een marginale uitbreiding van het aanbod.

Ruimtelijke afweging

- Stedenbouw

De uitbreiding van de camping is vanaf de straatzijde van de Ransdalerstraat niet zichtbaar. De bestaande bebouwing ligt lager dan het kampeerterrein en belemmert daarmee het zicht op de camping. Gelet op de verschillen in hoogtes van het ten zuiden gelegen buitengebied, is ook hier de zichtbaarheid beperkt. Tevens wordt de uitbreiding van de camping landschappelijk ingepast.

- *Inpasbaarheid in de omgeving*

De directe omgeving van Ransdalerstraat 114 kenmerkt zich in een diversiteit aan functies. Wonen wordt afgewisseld met agrarische functies en overige bedrijven. Verderop in de straat is een andere camping aanwezig (camping 'la dolce vita'). Deze camping richt zich op een ander soort publiek dan de camping 'In gen Beukelskoel'. Het plan wordt inpasbaar in de omgeving geacht.

- *Geluid (weg)*

Het planvoornemen omvat geen geluidsgevoelige objecten zoals bedoeld in artikel 3.21 Bkl en/of geluidgevoelige ruimte zoals bedoeld in artikel 3.22 Bkl. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Er hoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

- *Bodem*

Bij het afwijken van het Omgevingsplan dienen ruimtelijke afwegingen te worden gemaakt. Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's van de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dient te worden voorkomen. Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- Analytisch zijn lichte overschrijdingen met enkele zware metalen in de bovengrond aangetroffen. Voornoemde overschrijdingen vormen geen belemmeringen voor het beoogde gebruik van onderhavig perceel;
- Uit de bevindingen van het aanvullend onderzoek op bestrijdingsmiddelen van de top laag, blijkt dat voornoemde parameters niet verhoogd worden aangetroffen;
- Eventueel vrijkomende grond mag op de locatie worden hergebruikt. Indien grond van de locatie dient te worden afgevoerd, is de Regeling bodemkwaliteit van toepassing.

Het aspect bodem vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

- *Bedrijvigheid*

Bij een ontwikkeling in de fysieke leefomgeving dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de VNG opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. De afstand van de uitbreiding van de camping tot de dichtstbijzijnde woonbestemming bedraagt 60 meter. De grootste VNG-richtafstand voor kampeerplekken is 50 meter voor geluid. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand en wordt de te realiseren uitbreiding inpasbaar geacht. Het aspect 'bedrijvigheid' vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

- *Luchtkwaliteit*

Bij een ruimtelijke afweging dient ook rekening te worden gehouden met het belang van de bescherming van de gezondheid. Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, wordt ook het thema luchtkwaliteit hierin meegenomen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt door de adviseur van de initiatiefnemer de NIBM-tool gebruikt voor de onderbouwing van onderhavig planvoornemen. Volgens de NIBM-tool wordt aangegeven dat wanneer de omtrek van een project minder dan 1.500 woningen omvat, de bijdrage aan de luchtkwaliteit negatief is en minder dan 3% van de jaargemiddelde normen voor de No2 en fijnstof. Dit betekent dat deze projecten niet aan de norm voor luchtkwaliteit hoeven te worden getoetst.

Het aspect luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

- *Omgevingsveiligheid*

Als onderdeel van de ruimtelijke afweging dient ook rekening te worden gehouden met het risico's van branden, rampen en crises. Om de risico's in de omgeving van onderhavig plangebied te inventariseren is gebruik gemaakt van de landelijke signaleringskaart externe veiligheid. Daaruit blijkt dat in de nabijheid geen sprake is van

risicovolle bronnen die van invloed kunnen zijn op de omgevingsveiligheid ter plekke van het projectgebied.

- *Landschap*

Het landschappelijk inpassingsplan is voorgelegd aan de Provincie. De opmerkingen die de Provincie heeft aangedragen in hun advies op 3 juli 2024 ten aanzien van landschap en ecologie zijn in voldoende mate in de aanvraag meegenomen.

- *Water*

Binnen de gemeente Voerendaal geldt de 'Hemelwaterverordening gemeente Voerendaal 2022'. Met het oog op het beperken van wateroverlast wordt in het gehele grondgebied van de gemeente Voerendaal geen hemelwater van plangebieden met een nieuw en vervangend verhard oppervlak van meer dan 200 m², in een openbaar riool geloosd, tenzij een bergingsvoorziening is aangebracht en in stand gehouden.

De minimale capaciteit van de bergingsvoorziening is 80 liter per m² (bui die valt in 120 minuten) van het verhard oppervlak (horizontaal gemeten). De bergingsvoorziening wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze tussen 24 uur en 48 uur weer voor 100% beschikbaar is. Het in de bergingsvoorziening opgevangen hemelwater wordt geïnfiltreerd. Is infiltratie volgens de in artikel 2 lid 5 opgenomen criteria niet mogelijk dan kan vertraagd worden afgevoerd naar het gemeentelijk riool.

Op onderhavige planlocatie wordt 1.406 m² grasbetontegels/open verharding toegevoegd en circa 531 m² aan kunststof grasplaten. Tevens wordt een sanitairgebouw met een oppervlakte van 80 m² gerealiseerd.

De grasbetontegels zijn voor 40% open en de kunststof grasplaten voor 90% open. De mestkelder onder de grote stal van het voormalig boerenbedrijf wordt ingezet voor de opvang van hemelwater. Deze kelder heeft een inhoud van 420 m³. Dit is ruim voldoende om de hoeveelheid hemelwater bij twee keer een extreme bui te kunnen opvangen. Het in de kelder op te vangen hemelwater zal worden ingezet voor de besproeiing van het kampeerterrein en bewatering van de hagen bij droge periodes. Door de mestkelder te voorzien van een gedoseerde overloop kan deze, indien onverhoopt gevuld, blijven functioneren voor de opvang van hemelwater. Deze wateropvangbak is verder uitgewerkt op de situatietekening van de nieuwe situatie.

- *Toerisme en recreatie*

Op 3 november 2023 heeft de themagroep Vrijtijdseconomie (VTE) ingestemd met onderhavig planvoornemen. Zij concludeerden, net zoals de gemeente, dat er ook in deze huidige tijd nog steeds behoefte is aan traditioneel kamperen, waarbij de algemene voorzieningen weliswaar basic zijn maar wel kwalitatief hoogwaardig. Veel campings maken de transitie door naar glampings met bijzondere concepten of naar bungalowparken. Traditionele campings verdwijnen hierdoor.

Zoals in de visie VTE Zuid-Limburg 2030 is aangegeven, is het van belang dat bedrijven in de verblijfsrecreatie zich kunnen blijven doorontwikkelen om kwalitatief hoogwaardig en toekomstbestendig te blijven.

De themagroep constateert dat onderhavige uitbreiding van de camping weliswaar een toename van het aantal gasten betekent en dus extra drukte kan genereren, maar merkt op dat deze camping is gelegen aan de rand van het Heuvelland en daarmee wellicht druk uit het hart van het Heuvelland kan wegnemen.

De commissie adviseert de gemeente daarnaast het volgende:

- De seizoensgebonden exploitatie moet zorgvuldig worden verankerd in de planregels;
- De definitie van kampeermiddel dient eng te worden gemotiveerd zodat er geen risico bestaat op chaletisering.
- In de toelichting dient duidelijk het concept van seizoensgebonden verblijfsrecreatie te worden omschreven en te worden verwezen naar het bedrijfsplan, waarin het eindbeeld wordt geschetst van een traditionele camping.
- Er moet in de ruimtelijke procedure specifieke aandacht zijn voor de landschappelijke

inpassing.

Deze opmerkingen zijn in de conceptvergunning verwerkt. De conceptvergunning is tevens aan de Provincie voorgelegd. Zij hebben geconcludeerd dat bovenstaande voorschriften voldoende verankerd zijn in de conceptvergunning.

- *Dorpsbouwmeester*

Omdat een nieuw sanitairgebouw onderdeel uitmaakt van de aanvraag, is het planvoornemen op 18 juni 2025 aan de Dorpsbouwmeester voorgelegd. De Dorpsbouwmeester is akkoord gegaan.

- *Archeologie*

Ter plaatse geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Het is mogelijk dat voor de realisatie van het sanitairgebouw dieper wordt gegraven dan 0,40 meter. Het betreft echter geen oppervlakte groter dan 2.500 m² waardoor gebruik gemaakt kan worden van de uitzonderingsregel op het bouwverbod bepaald in deze dubbelbestemming. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor dit bouwplan.

- *Provincie*

Onderhavige aanvraag behoeft instemming als bedoeld in artikel 16.16 Omgevingswet (Besluit advies en instemming bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Provincie Limburg, d.d. 13 december 2023).

De Provincie heeft op 8 augustus 2025 per brief laten weten dat zij constateren dat de voorgenomen beslissing op de aanvraag niet in strijd is met de provinciale belangen, zoals opgenomen in het Besluit advies en instemming bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Provincie Limburg. Daarom stemmen zij in met de voorgenomen beslissing op de aanvraag zoals aan hen is voorgelegd.

Door het verlenen van instemming kan het college van B&W de omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarop het instemmingsbesluit betrekking heeft, verlenen.

Conclusie

Met het nu voorliggende plan van initiatiefnemer doet zich de mogelijkheid voor dat de nieuwe generatie binnen het huidige bedrijf een volwaardig en op zichzelf staand toeristisch recreatief bedrijf kan continueren. Tevens resulteert het in een groter aanbod aan traditionele kampeerplekken. Dit aanbod is regionaal gezien aan het afnemen, maar de vraag naar deze plekken blijft bestaan. Ook krijgen de enigszins gedateerde voorzieningen van de huidige minicamping een upgrade.

De conclusie is dat onderhavig planvoornemen wenselijk wordt geacht.

Procedureel

Medewerking aan het plan is mogelijk middels de reguliere voorbereidingsprocedure (titel 4.1, Awb). De beslistermijn voor deze procedure is maximaal 8 weken. Wij mogen de deze beslistermijn met 6 weken verlengen.

Het betreft een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) waarvoor advies van uw raad nodig is.

\ Kanttekeningen

Na het verlenen van de vergunning door ons als bevoegd gezag is er nog bezwaar en beroep mogelijk.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

In de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 is opgenomen dat we toerisme en recreatie binnen Voerendaal zien als een belangrijk sector die nu en voor de toekomst kan bijdragen aan het versterken van de vitaliteit van de gemeente. De markt voor toeristisch verblijf staat echter wel onder druk door toenemende concurrentie en doordat een aantal (grote) verblijfsaccommodaties in Zuid-Limburg niet met de tijd zijn meegegaan. Onderhavig planvoornemen resulteert erin dat camping 'In gen Beukelskoel' weer met de tijd meegaat.

Het MKB is tevens de smeerolie van onze samenleving volgens de Omgevingsvisie. Met het bieden van werkgelegenheid en producten en diensten dragen ze bij aan een aantrekkelijke gemeente. Het is belangrijk dat we deze bedrijven binnen de gemeente Voerendaal behouden. Door medewerking te verlenen aan onderhavig planvoornemen kan dit middelgrote bedrijf blijven in de gemeente.

Onderhavig planvoornemen sluit goed aan op deze kansen die benoemd staan in de Omgevingsvisie.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Onder de Omgevingswet is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten een vergunning te verlenen. De artikelen 16.15a en 16.15b van de Omgevingswet maken het echter mogelijk dat deze aanvragen in het kader van bindend adviesrecht moet worden voorgelegd aan uw raad. Dit is in het kader van onderhavige omgevingsvergunning aanvraag aan de ordenen en middels onderhavig raadsvoorstel is een ruimtelijke afweging opgenomen om hiertoe positief te adviseren.

Het advies van uw raad is bindend in onderhavig geval. Bij een negatief advies zal het college van burgemeester en wethouders de vergunning moeten weigeren. Bij een eventueel negatief advies zal uw raad een ruimtelijke motivatie moeten opnemen. Het gaat daarbij om de vraag of de betreffende functie ruimtelijk aanvaardbaar is: onder de Omgevingswet wordt dat een “evenwichtige toedeling van functies aan locaties” genoemd. Niet-ruimtelijke argumenten kunnen niet leiden tot een negatief advies.

Een eventuele weigering van de omgevingsvergunning is vervolgens vatbaar voor bezwaar en/of beroep. Dat betekent dat ook het advies van uw raad door de rechter getoetst zal worden. Een niet op ruimtelijke gronden gestoeld advies zal leiden tot een gebrekkig besluit, welke vernietiging door de rechter tot gevolg kan hebben.

Het adviesrecht is geen politiek instrument om het college van burgemeester en wethouders ter verantwoording te roepen en vindt zijn grondslag niet in artikel 169 en 180 van de Gemeentewet, waarin de verantwoordings- en inlichtingenplicht van college en burgemeester aan de raad zijn opgenomen. Het adviesrecht komt voort uit de Omgevingswet (Ow).

\ Bekendmaking, uitvoering en communicatie

Na een positief besluit van uw gemeenteraad inzake het adviesrecht, wordt het planvoornemen nogmaals aan het college ter besluitvorming neergelegd.

Als het college instemt met het planvoornemen, wordt de omgevingsvergunning verleend.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

namens dezen,
de secretaris,

C.J.H.M. Janssen

Dit document is elektronisch aangemaakt en elektronisch ondertekend.