

## **Interne rapportage-terugkoppeling behandeling in 1<sup>e</sup> termijn plan Keerestraat 7 te Eckelrade (Eijsden-Margraten) door de themagroep Vrijtijdseconomie Zuid-Limburg (VTE-ZL) d.d. 26 oktober 2023.**

In deze rapportage worden de bevindingen beschreven die tijdens de behandeling in 1<sup>e</sup> termijn vanuit de themagroep naar voren zijn gekomen. Er is nog geen definitief advies vanuit de themagroep afgegeven.

### **Initiatief camping Keerestraat 7 Eckelrade, gemeente Eijsden-Margraten**

Het initiatief betreft de nieuwvestiging van een camping bestaande uit 80 seizoensgebonden kampeerplaatsen en 20 bijzondere recreatiewoningen.

Het initiatief is besproken in de themagroep VTE-ZL op 26 oktober 2023 op basis van:

- het door de gemeente ingevulde format d.d. 17 oktober 2023;
- het marktruimteonderzoek 'Herbestemming agrarisch bedrijf Eckelrade' van LeisureBrains d.d. 22 mei 2023;
- de regels, verbeelding en toelichting van het concept bestemmingsplan 'Keerestraat 7' te Eckelrade" van Aelmans d.d. 31 augustus 2023.

De themagroep heeft het plan in 1<sup>e</sup> termijn besproken vanuit het perspectief van een goed functionerende recreatief-toeristische sector en de daarbij behorende randvoorwaarden. Niet specifiek meegewogen is de ruimtelijke afweging c.q. de landschappelijke aanvaardbaarheid van het initiatief.

### **Constateringen en overwegingen van de themagroep t.a.v. het initiatief**

- De themagroep stelt allereerst vast dat het initiatief wordt afgestemd omdat van het huidige bestemmingsplan wordt afgeweken voor verblijfsrecreatie. Het initiatief betreft:

- 80 seizoensgebonden kampeerplaatsen en
- 20 bijzondere recreatiewoningen (jaarrond).

Het gaat hier om een agrarisch bedrijf dat gedeeltelijk wordt herbestemd omdat het nabij het Natura2000 gebied Savelsbos is gelegen en is gekenmerkt als stikstof-piekbelaster. De eigenaar is uitgekocht op basis van de "landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting". Het eindbeeld dat initiatiefnemer voor ogen heeft is om te stoppen met de veehouderijactiviteiten en een bedrijf op te richten voor verblijfsrecreatie met als neventak akkerbouw op de bestaande locatie.

- De themagroep constateert ten aanzien van het marktruimteonderzoek van LeisureBrains dat een onderbouwing voor de recreatiewoningen ontbreekt. Het marktruimteonderzoek is hoofdzakelijk gebaseerd op campings.

- Ten aanzien van de landschappelijke inpassing constateert de themagroep dat de situering van de recreatiewoningen aan de rand van het terrein niet optimaal is. Namens de gemeente Eijsden-Margraten is ter vergadering aangegeven dat er nog een optimalisatieslag dient plaats te vinden ten aanzien van de landschappelijke inpassing in een volgende fase van de ontwikkeling. Verder ontbreekt een bedrijfsontwikkelingsplan, dan wel een deugdelijke beschrijving hoe de initiatiefnemer in de toekomst zijn bedrijf wil vormgeven.

- De themagroep heeft de mogelijkheid om een eerste reactie te geven op het plan of om aan de gemeente Eijsden-Margraten te vragen om de stukken alsnog aan te vullen en opnieuw te agenderen op een later tijdstip.

- In onderhavig geval heeft de themagroep het noodzakelijk geacht om een duidelijk signaal af te geven dat deze casus overstijgt en is het naar het oordeel van de themagroep op dit moment niet aan de orde om de initiatiefnemer aanvullende stukken aan te laten leveren.

De themagroep wil richting de gemeente Eijsden-Margraten en initiatiefnemer benadrukken dat de eerste reactie niet wordt ingegeven vanwege de kwaliteit van de aangeleverde stukken, of de toelichting ter vergadering, maar dat deze casus de aanleiding vormt voor een indringende beleidstoetsing en principiële stellingname.

- De gemeenten in Zuid-Limburg hebben in 2020 de Visie VTE Zuid-Limburg 2030 vastgesteld.

Een belangrijke doelstelling uit deze visie is het beter in balans brengen van de vraag naar en het aanbod van verblijfsaccommodaties, zowel kwalitatief als kwantitatief.

Eén van de doelstellingen is om samen met de sector in te zetten op een strategie voor vitaal en kwaliteitsvol verblijfsaanbod (huisjes, hotels en campings) op Zuid-Limburgse schaal om de balans tussen vraag en aanbod te verbeteren en overaanbod terug te dringen. Het kwetsbare deel van het aanbod moet worden aangepakt en daarnaast moeten de sector en overheid zich richten op aanbod voor doelgroepen die nog niet goed bediend worden.

- Eén van de vervolgacties van de Visie VTE Zuid-Limburg 2030 is om een strategisch kader voor te ontwikkelen, gericht op het sturen op kwaliteit en het voorkomen van overaanbod van verblijfsaccommodaties. Onderdeel hiervan is het opstellen van een afwegings- en toetsingskader op basis waarvan nieuwe initiatieven voor verblijfsaccommodaties mogelijk zijn. Ook moet worden onderzocht hoe de bestaande (verborgen) plancapaciteit voor verblijfsaccommodaties in de diverse bestemmingsplannen in beeld kan worden gebracht. Monitoring van vraag en aanbod is ook een onderdeel van de strategie, evenals het terugdringen van ongewenst gebruik van verblijfsrecreatie voorzieningen.

- Het strategisch afwegingskader is nog niet opgesteld. Wel zijn in de tussentijd vitaliteitstrajecten gestart en afgerond voor hotels en bungalowparken. Daarnaast zijn er in de afgelopen jaren ook nieuwe initiatieven toegestaan na positieve advisering vanuit de themagroep, ondermeer op basis van marktonderzoeken door externe deskundigen, waarin de behoefte en vraag per geval is aangetoond en wordt gekeken naar de impact op het functioneren van de recreatief-toeristische sector in Zuid-Limburg.

- Van belang is ook dat in de Visie VTE Zuid-Limburg 2030 niet wordt gesteld dat er geen ruimte meer is voor nieuwe ontwikkelingen. Herontwikkeling en transformatie van verblijfsaccommodaties en ontwikkeling van verblijfsrecreatie is mogelijk wanneer dat bijdraagt aan een betere balans tussen vraag en aanbod. Er is ruimte voor bestaande bedrijven om te innoveren, te verduurzamen en door te ontwikkelen om kwalitatief en toekomstbestendig te blijven. Ook is er ruimte voor nieuwe initiatieven waarbij met name nieuwe doelgroepen worden aangetrokken. Het blijft een maatwerkafweging die per casus kan verschillen. Verder speelt de ligging van een initiatief binnen de regio nog een rol. Niet iedere subregio heeft in dezelfde mate te kampen met overaanbod en minder vitaal verblijfsaanbod. Sommige initiatieven kunnen ook bijdragen aan de gewenste spreiding binnen Zuid-Limburg en de toeristische druk elders verlichten.

- Zoals al eerder breed geconstateerd door de gemeenten in Zuid-Limburg, zijn toeristische data om casussen te onderbouwen essentieel. Dat maakt gemeenten ook minder afhankelijk van externe adviesbureaus. Daarnaast is specifiek beleid nodig (in de visie VTE en hiervoor 'strategisch afwegingskader' genoemd) voor beoordelingscriteria voor nieuwe initiatieven zodat niet iedere nieuwe casus een volledige en op zichzelf staande specifieke beoordeling vergt, zoals nu het geval is.

Met de regionale uitvoeringsorganisatie VTE Zuid-Limburg in 2024 voor de Visie VTE zullen beide projecten prioritair worden opgepakt.

- De reden waarom voorgaande beleidsuitgangspunten bij dit initiatief in herinnering worden geroepen, is omdat de themagroep naar aanleiding van deze casus ongewenste precedentwerking wil voorkomen. Het is een algemene trend dat agrariërs geen toekomst meer zien in agrarische exploitatie en vervolgens het bedrijf willen transformeren naar een camping of bungalowpark. Het voorgaande zal nog in een versnelling komen vanwege uitkoopregelingen door de ontwikkelingen met betrekking tot stikstof.

- Specifiek ten aanzien van de casus Landschaps-Natuurcamping Keerestraat 7 Eckelrade is de themagroep van oordeel dat op dit moment de marktruimte voor campings in Zuid-Limburg niet goed kan worden onderbouwd en beoordeeld, hetgeen indringend aan de orde is bij een nieuwvestiging van deze omvang op deze locatie. Data ontbreken op dit moment en er is te weinig zicht op de harde planvoorraad in bestemmingsplannen ten aanzien van kampeerplaatsen/ kamperen bij de boer en minicampings. De themagroep vreest voor ongewenste precedentwerking aangezien er zich naar verwachting de komende jaren meerdere vergelijkbare situaties zullen gaan voor doen.

### **Conclusie in 1<sup>e</sup> termijn van de themagroep VTE-ZL**

Alles overziend is door de themagroep aangegeven dat, op basis van de huidige stand van zaken met betrekking tot de beleidsontwikkeling en beschikbare data, bij dit initiatief op dit moment niet kan worden overgaan tot positieve advisering.

Tenslotte wordt nogmaals benadrukt dat de themagroep met het in herinnering brengen van de beleidsuitgangspunten uit de Visie VTE Zuid-Limburg 2030 niet beoogt om een algemene blokkade op te werpen voor nieuwe initiatieven met betrekking tot verblijfsrecreatie, maar er wel een stevige rem op zet. Voor vergelijkbare casussen als de onderhavige, zal de bovenstaande lijn van overwegingen worden gevolgd, behoudens zeer specifieke en bijzondere omstandigheden en/of noodzakelijk maatwerk.

Margraten, 31 oktober 2023  
Luc van den Boorn  
Afdeling Fysieke Leefomgeving