

Opsteller Zaak/Document nummer	Asten, Dianne van Z/26/219264 404848	Datum stuk Afdeling Agendanummer	31 maart 2026 Ruimte
Onderwerp	Omgevingsplan Hagerweg 20 Oirsbeek (Camping High Chaparral)		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		

Aan de gemeenteraad namens burgemeester en wethouders van Beekdaelen

Het gewijzigde Omgevingsplan vaststellen voor de uitbreiding van Hagerweg 20 te Oirsbeek, camping High Chaparral

Samenvatting

Het vaststellen van het omgevingsplan Hagerweg 20 te Oirsbeek. De wijziging van het omgevingsplan ziet op het uitbreiden van de camping High Chaparral.

Inleiding

Het ontwerp omgevingsplan Hagerweg 20 te Oirsbeek heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 22 december 2025 gedurende zes weken (tot en met 1 februari 2026) voor een ieder ter inzage gelegen. De terinzagelegging is via de gebruikelijke wegen bekend gemaakt en was raadpleegbaar. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De volgende stap in het proces is het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan. Voorgesteld wordt de gemeenteraad te verzoeken om het omgevingsplan te wijzigen c.q. vast te stellen voor de uitbreiding van Hagerweg 20 te Oirsbeek, camping High Chaparral.

Uitbreiding camping High Chaparral

De initiatiefnemer wil met de uitbreiding van de camping de toekomstbestendigheid van het bedrijf verbeteren. Hierbij wil de campinghouder een deel van het terrein opschonen en een kwaliteitsslag maken. Er wordt ruimte gecreëerd voor luxere accommodaties, welke speels (niet recht toe rechtaan) ingepast worden in het bestaande landschap. De uitbreiding vindt plaats aan de noordwestelijke kant van de camping (figuur 1).

De wijziging ziet op het wijzigen van de bestemming 'agrarische grond' naar 'verblijfsrecreatie'. Om deze wijziging te kunnen bewerkstelligen, is een planologische procedure vereist. Inmiddels is het plan zodanig gereed dat het ontwerpplan ter inzage kan worden gelegd. Hetgeen met onderliggend raadsvoorstel wordt beargumenteerd.

Bestemmingsplan

De planlocatie c.q. de uitbreiding van de camping High Chaparral is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Schinnen'. Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft de planlocatie de enkelbestemming



Figuur 1

Opsteller Zaak/Document nummer	Asten, Dianne van Z/26/219264 404848	Datum stuk Afdeling Agendanummer	31 maart 2026 Ruimte
Onderwerp	Omgevingsplan Hagerweg 20 Oirsbeek (Camping High Chaparral)		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		

“Agrarisch”. De voor “Agrarisch” aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en ondergeschikte voorzieningen.

Tevens is Camping High Chaparral gelegen binnen het bestemmingsplan ‘2e wijziging bp Buitengebied Schinnen’. Het bestemmingsvlak van de camping zelf heeft de enkelbestemming “Recreatie – verblijfsrecreatie”. Deze gronden zijn bedoeld voor verblijfsrecreatie, kampeermiddelen en ondergeschikte voorzieningen.

Verder gelden ook de paraplubestemmingsplannen ‘Woningsplitsing, Kamerbewoning en Parkeren’ en ‘Archeologie’.

Argumenten

1.1 De exploitant kan zijn camping door ontwikkelen

Het bedrijf ligt er op het eerste oog keurig bij. Bij een diepgaandere beoordeling valt echter op dat het bedrijf letterlijk tegen de grenzen aanloopt van wat in de sector gangbaar is en wat de moderne consument acceptabel vindt. De exploitant is zich hier bewust van en zijn op zoek gegaan naar perspectief om het bedrijf verantwoord te reorganiseren en te vitaliseren. Het onderliggend verzoek draagt daar aan bij.

1.2 De initiatiefnemer wil een kwaliteitsslag maken en inspelen op de bestaande trends

De behoefte aan kwantitatieve groei van verblijfsaccommodaties is zeer beperkt in Zuid-Limburg. Uitbreiding van het aanbod is alleen mogelijk als het kwalitatief echt goed is en extra vraag genereert. Initiatieven die niet het gewenste kwaliteitsniveau hebben of die een bedreiging vormen voor landschappelijke kwaliteiten of natuurlijke kwaliteiten worden niet ondersteund. De initiatiefnemer wil met de beoogde ontwikkeling een kwaliteitsslag maken, door de camping deels op te schonen (verwijderen oude bungalows) en in te spelen op de veranderende vraag (luxer accommodaties, kortere verblijfsperiodes). Daarbij wil de initiatiefnemer het terrein beter profileren.

1.3 Met de uitbreiding van het campingterrein is enkel akkerland gemoeid

Het stuk dat wordt aangekocht door de camping is regulier agrarisch gebied zonder genoemde natuurlijke waarden. Zodoende gaan met het uitbreiden van de camping geen expliciete waarden verloren.

1.4 Er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Medewerking aan het wijzigen van het Omgevingsplan is alleen mogelijk als voldaan wordt aan de instructieregels van het Rijk en de instructieregels en beleid van de Provincie Limburg, maar ook als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties houdt in dat verschillende taken, activiteiten of functies strategisch worden verdeeld over verschillende plaatsen of locaties op een manier die zorgt voor efficiëntie, duurzaamheid en een gezonde leefomgeving. Het komt er eigenlijk op neer dat alles op de juiste plek staat voor een soepel verloop van activiteiten en dat er beoogd wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Bij het wijzigen van het omgevingsplan zijn de verbeelding, regels en ruimtelijke

Opsteller Zaak/Document nummer	Asten, Dianne van Z/26/219264 404848	Datum stuk Afdeling Agendanummer	31 maart 2026 Ruimte
Onderwerp	Omgevingsplan Hagerweg 20 Oirsbeek (Camping High Chaparral)		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		

onderbouwing (inclusief enkele onderzoeken) toegevoegd waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Het betreft uitbreiden in het buitengebied

Het gaat hier niet om een kwantitatieve uitbreiding, maar om een kwalitatieve uitbreiding. Met het doel om wat verouderde accommodaties weg te halen en wat meer ruimte te creëren tussen de nieuwe accommodaties. Qua oppervlakte wordt de camping groter, maar qua eenheden niet, deze worden in het vigerende bestemmingsplan bij lange na nog niet benut. Een goede landschappelijk inpassing blijft een voorwaarde. Daarnaast worden de bebouwingsmogelijkheden in het omgevingsplan gereguleerd. Dit hoeft daarom geen belemmering te zijn.

1.2 Bezwaren Stichting Limburgs Landschap

In het voortraject heeft Stichting Limburgs Landschap bezwaren kenbaar gemaakt tegen de uitbreiding van de camping. Stichting Limburgs Landschap heeft een grondpositie nabij de boogde uitbreiding, te weten de Molen van Dortants of de Oude Molen. Volgens Limburgs Landschap zou een dergelijke uitbreiding van de camping de ruimtelijke kwaliteit van het molenlandschap ernstig aantasten. Ook zou een dergelijke ontwikkeling afbreuk doen aan de economische waarde van Hagerweg 24 en 22 en een dergelijke ontwikkeling zou dan ook schade doen aan de belangen van het Limburgs Landschap. Op advies van de gemeente Beekdaelen is het Limburgs Landschap betrokken bij de ontwikkelingen (participatie). Er hebben gesprekken plaatsgevonden waarin Limburgs Landschap diens knelpunten heeft kunnen benoemen. Of voldoende rekening is gehouden met de knelpunten van het Limburgs Landschap dient door Limburgs Landschap beoordeeld te worden. Voorgaande betekent dat Limburgs Landschap bij het vervoltraject zienswijzen zou kunnen indienen, maar zoals aangegeven zijn er geen zienswijzen ingediend.

Financiën

De grondexploitatie kan naar verwachting in juni 2026 samen met het omgevingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. In de anterieure overeenkomst worden onder andere afspraken gemaakt omtrent planschade.

Vervoltraject en verantwoording

Indien de gemeenteraad de wijziging van het omgevingsplan vaststelt of op grond van ruimtelijke motieven afwijst, rest daarna nog een beroepstermijn van 6 weken. Indien blijkt dat omwonenden en belanghebbenden zich niet kunnen vinden in de aangepaste planvorming kan een beroepsprocedure na vaststelling van het omgevingsplan niet worden uitgesloten.

Wordt er geen gebruik gemaakt van de beroepstermijn, dan wordt het plan na 6 weken onherroepelijk.

Communicatie

De vaststelling zal worden gepubliceerd in Hallo Beekdaelen en het Gemeenteblad. Het omgevingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Opsteller Zaak/Document nummer	Asten, Dianne van Z/26/219264 404848	Datum stuk Afdeling Agendanummer	31 maart 2026 Ruimte
Onderwerp	Omgevingsplan Hagerweg 20 Oirsbeek (Camping High Chaparral)		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		

Bijlage(n)

1. Raadsbesluit
2. Verbeelding
3. Regels
4. Bijlagen bij regels Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten
5. Bijlagen bij regels Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan
6. Motivering
- 7 t/m 20. Bijlagen bij motivering (onderzoeken)
21. Anterieure overeenkomst Hagerweg 20 te Oirsbeek
22. Anterieure overeenkomst Hagerweg 20 Oirsbeek - Bijlage 3 - door de Gemeente gemaakte kosten
23. Kennisgeving gesloten anterieure overeenkomst Hagerweg 20 te Oirsbeek
24. Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst Hagerweg 20 te Oirsbeek

Dit voorstel bieden wij u hierbij ter besluitvorming aan.

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine & De burgemeester Dhr. ing. E. Geurts