

Collegevoorstel

Onderwerp principeverzoek project multifunctioneel zorg- en groenpark Camping Petrushoeve	portefeuillehouder:	Marcel Roelofs
	cluster/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke Ordening
	opsteller:	Stan Peeters
	datum vergadering:	11 november 2025
	zaaknummer:	0889431320

Samenvatting

Op 15 oktober is een mail gestuurd aan het college met weer plan voor onder andere 40 zorgchalets op de locatie van Camping Petrushoeve. De initiatiefnemer verzoekt principemedewerking voor het realiseren van een multifunctioneel zorg- en groenpark aan de Heidenheimseweg 3 te Reuver. We zijn voornemens geen medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Voorstel / advies

U wordt geadviseerd:

1. Om in principe geen medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van Camping Petrushoeve tot een multifunctioneel zorg- en groenpark
2. Initiatiefnemer hierover te informeren middels bijgevoegde concept-antwoordbrief.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Sinds begin 2024 is camping Petrushoeve overgenomen. Eerst was de camping open maar de eigenaar niet in het bezit van een exploitatievergunning. Vervolgens is deze aangevraagd en heeft de eigenaar een vergunning ontvangen. Tot op heden is de camping niet open geweest. Vervolgens heeft de eigenaar aangegeven plannen te hebben om het perceel te transformeren tot een multifunctioneel zorg- en groenpark, met onder andere 40 chalets. Hierbij is ambtelijk aangegeven dat dit niet past in de door het college vastgestelde 'Leidraad toetsing woon-zorginitiatieven gemeente Beesel 2025'. Vervolgens is er een gesprek geweest met initiatiefnemer. Hierbij is aangegeven met een duidelijk plan te komen en te onderzoeken waar wel en geen behoefte aan is, en dat vanuit de gemeente zorg op grote schaal in ieder geval niet wenselijk is op deze locatie. Daarna is zijn er enkele mails gestuurd met verschillende plannen. Vervolgens is op 15 oktober een mail gestuurd aan het college met weer een plan voor 40 zorgchalets.

2. Doelstelling

Uw college dient een besluit te nemen over het ingekomen principeverzoek.

3. Uitgangssituatie

De locatie aan de Heidenheimseweg 3 betreft een camping. Deze camping is in het bezit van een exploitatievergunning maar is tot op heden niet open geweest.

4. Rol gemeente

De gemeente heeft in relatie tot de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling een faciliterende rol. Dit betekent dat de initiatiefnemer een initiatief wenst te realiseren en u in eerste instantie de afweging maakt of de gevraagde ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is en in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

5. Toelichting

Beschrijving verzoek

Het project omvat een grootschalige herinrichting van het terrein, met respect voor de bestaande omgeving en bestemming. Concreet behelst het plan:

- 40 zorgchalets voor kortdurend verblijf
- Vergroening van het park
- Duurzame infrastructuur – elektrisch laden
- Activering van de boerderij (zorgboerderij)
- Slimme hulpmiddelen en technologie:

De zorgchalets zijn bedoeld voor de tijdelijke opvang en zorg van diverse doelgroepen. De focus ligt op kortdurend verblijf (circa 1 tot 60 dagen) - bijvoorbeeld crisisopvang, respijtzorg (ontlasting van mantelzorgers) of overbruggingszorg - om permanente bewoning te voorkomen en doorstroom naar reguliere oplossingen te bevorderen. De bestaande boerderij wordt verbouwd tot zorgboerderij voor dagbesteding en therapeutische activiteiten.

Omgevingsplan

De locatie ligt in het Omgevingsplan gemeente Beesel, onderdeel bestemmingsplannen 'Buitengebied Beesel' en 'Veegplan Buitengebied gemeente Beesel'. Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie' met de functieaanduidingen 'kampeerterrein (max. 128 kampeerplaatsen)', 'recreatiewoning (max. 3 recreatiewoningen)', 'specifieke vorm van maatschappelijk – dagbesteding' en 'specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie (max. 40 personen in gac)', en geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Verder gelden er de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – stiltegebied', 'overige zone – kleinschalig agrarisch gebied', 'overige zone – middelhoge archeologische verwachtingswaarde' en 'overige zone – open agrarisch gebied'.

Volgens het omgevingsplan is de locatie dan ook bedoeld voor recreatieve initiatieven. Dit wordt ook in de toekomstvisie aangehaald in de pijler 'Beleef in Beesel'.

Beleid woon-zorginitiatieven

De 'Leidraad toetsing woon-zorginitiatieven gemeente Beesel 2025' geeft de kaders voor de beoordeling van woonzorginitiatieven. Het initiatief voldoet hier niet aan. Er is onvoldoende aangetoond wat de maatschappelijke meerwaarde is, en binnen de doelgroepen uit de leidraad gaat het enkel om kleinschalige initiatieven. De zorgbehoefte is nu niet aangetoond, evenals de capaciteit om de zorg voor de cliënten te kunnen waarborgen.

Voor wat betreft de ruimtelijke afweging van dit initiatief wordt er primair gezocht naar locaties binnen het bestaand bebouwd woongebied. Dit initiatief is gelegen buiten het bebouwd gebied en niet gelegen in een woongebied. Ook betreft het geen aangewezen nieuw woongebied. Verder streven we naar een evenwichtige spreiding van woon-zorglocaties over de verschillende kernen. In dit verzoek ligt de focus op één locatie. Aanvullend is een goede aansluiting op de leefomgeving en behoeften van de doelgroep essentieel, waarbij er nu een grote afstand is tot de kernen en centrumgebieden. Ook is er sprake een stiltegebied.

Medewerking onder voorwaarden

Uit de ambtelijke beoordeling van het verzoek is gebleken dat de gevraagde ontwikkelrichting op het gebied van zorg niet wenselijk is op deze locatie.

Wij adviseren uw college om geen principemedewerking te verlenen aan dit initiatief.

6. Visie Leef Beesel

Op 1 juli 2025 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie 'Leef Beesel' vastgesteld. In de Toekomstvisie staan drie pijlers centraal. Dit initiatief draagt bij aan de pijler 'Beleef in Beesel':

Door een sterk recreatief en toeristisch profiel blijft Beesel een vitale en krachtige gemeente. We focussen op de verbinding tussen recreatie en toerisme en ons cultureel erfgoed, gezondheid en natuur en landschap. Daardoor dragen dag- en verblijfsrecreatie bij aan de brede welvaart van onze inwoners, ondernemers en de (eu)regio.

7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma
De gevraagde ruimtelijke ontwikkeling past binnen het Coalitieakkoord 2022-2026 'Bouwen aan onze gemeenschap voor vandaag en morgen' en sluit aan bij de uitgangspunten van het hoofdthema 'Beleven - bedrijvig'.
- b. Financieel
Het nemen van een principebesluit heeft geen financiële gevolgen.
- c. Juridisch
Een principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom kan hiertegen geen bezwaar worden gemaakt.
- d. Risico's
Er zijn geen risico's bekend.
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
De initiatiefnemer wordt door middel van een brief in kennis gesteld van uw principebesluit.

8. Toegankelijkheid

Niet van toepassing

9. Duurzaamheid

Beoogd wordt om een duurzame bedrijfsvoering op de locatie van de Camping Petrushoeve te hebben.

Bijlagen

1. Verzoek projectplan Camping Petrushoeve