

2.1225082

HUTTOPIA & Cie

Gemeente Valkenburg a/d Geul
t.h.v. gemeenteraad van Valkenburg a/d Geul
Geneindestraat 4,
6301 HC Valkenburg
+31 43 609 92 92
info@valkenburg.nl

Ingekomen

09 OKT. 2023

St.Génis-les-Ollières, 29 september 2023

Contact : - Arnaud Rivollier: arnaud.rivollier@huttopia.com Tel : 0033 (0)6.68.52.81.38
- Paul Visser: paul.visser@huttopia.com Tel : 00352 621 748 870

Betreft: bestemmingsplanwijziging Camping Valkenburg-Maastricht (ex-Camping de Bron) te Valkenburg

Geachte leden van de gemeenteraad van de gemeente Valkenburg a/d Geul,

Bijna 4 jaar geleden heeft de Huttopia de exploitatie van de toen sterk verouderde Camping de Bron (met 487 kampeerplaatsen) op de Stoepertweg 5 in Valkenburg overgenomen, en stap voor stap van grond op gerenoveerd en volledig gemoderniseerd binnen de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. Onder nieuwe naam "Citykamp Valkenburg Maastricht" worden huidige 80 verhuuraccommodaties + 345 kampeerplaatsen (totaal 425 units) aangeboden. De koers van Huttopia is dus degelijk een verhoging van kwaliteit gepaard met een reductie van kwantiteit, of dan een extensivering van deze camping, meer ruimte voor natuur.

Tegelijkertijd van de modernisatie van het bedrijf hebben wij samen met het bureau BRO en andere partners een nieuw bestemmingsplanconcept met alle ondersteunde onderzoeken opgesteld, om de camping toekomstig de mogelijkheid te bieden zich verder volgens het Huttopia concept te kunnen ontwikkelen, en om zich verder aan de huidige markt vraag aan te kunnen passen. Dit proces heeft inmiddels 2 jaar in beslag genomen, het nieuwe bestemmingsplan is in meerdere stappen aangepast aan alle institutionele voorttoetsen en inmiddels nieuwe regelgeving en beleid.

In dit kader hebben wij ruim een jaar geleden een schriftelijke reactie aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg gestuurd om bezwaar aan te tekenen tegen het advies van de commissie om een dubbele compensatie (fysiek en financieel) ten laste van Huttopia te vorderen voor de toename van verharde oppervlaktes op de camping sinds verbouwing. Deze brief, die veel details van de kwaliteitsverbeteringen sinds de verbouwing benoemd, vindt u in de bijlage. Uit gesprekken met ons contactpersoon bij de gemeente Valkenburg, M Roger Brouns, en uit het



gesprek met M Brouns en met wethouder M W.H.M.E Weerts op 13 juli 2023 op de camping, blijkt dat dit punt nog steeds in discussie is.

Waar gaat het precies om ?

In bijlage 4 van het nieuwe bestemmingsplan (ook bijgevoegd) wordt het landschappelijke inpassingsplan in detail besproken, waarbij de verharde oppervlakte voor en na de verbouwing tegen elkaar worden opgewogen. Uit de berekening volgt een toename van in geheel 3.959m² meer verharde oppervlakte op terrein, deze toename berust vooral op het plus van verhuuraccommodaties en het aanleggen van parkeerplaatsen t.o.v. vorige exploitatie.

Feitelijk moet daarbij wel vastgehouden worden dat:

- alle verhuuraccommodaties van de grond gebouwd zijn, geen betonvloeren hebben, en hemelwater daar gelijk in de grond infiltreert. Deze oppervlakte is niet dus in principe niet verhard of verbouwd, maar wordt wel zo berekend.
- Huttopia heeft 3.200m² oude asfaltstraten verwijderd en door houtsnipperpaden vervangen, om het terrein verder met inheemse beplanting natuurlijker en speelser te maken.
- Huttopia heeft een centrale parkeerplaats en met meerdere kleinere parkeerbaaien middels half-verharding op het terrein aangelegd om aan het gemeentelijke parkeerbeleid te voldoen, maar ook om juist minder verkeersbeweging op de camping te genereren, en de gasten een betere beleving te kunnen bieden. Ook hier infiltreert het water gelijk naast de parkeerplaats in de natuur.

Volgens de regels van het Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Valls en Valkenburg a/d Geul (IGS)¹ wordt het bovengenoemde overschot aan verharde of bebouwde oppervlakte vervolgens met factor 5 gemultipliseerd om de totaaloppervlakte van nodige fysieke compensatie te berekenen, in dit geval 3.959 x 5 = **19.194m²**, die Huttopia op eigen terrein middels een mengsel van inheemse beplanting dient te compenseren. Dit compensatie beplantingsplan is onderdeel van het landschappelijke inpassingsplan, in bijlage 4 van het bestemmingsplanconcept met tekst en beeld beschreven.

In het Kwaliteitsmenu van het IGS, hoofdstuk 4.4. Kwaliteitsverbetering p.99, eerste paragraaf staat duidelijk *“De kwaliteitsverbetering op basis van het GKM kan plaatsvinden door een fysieke compensatie, liefst tegelijkertijd met het initiatief uitgevoerd door de initiatiefnemer of door een financiële bijdrage in een gemeentelijk kwaliteitsfonds”.*

Verder onder fysieke compensatie staat *“De financiële waarde van de eigen maatregelen wordt in mindering gebracht op de (totale) kwaliteitsbijdrage voor de betreffende ontwikkeling. De (altijd noodzakelijke) goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de ontwikkeling wordt gezien als een basisvoorwaarde bij een nieuwe ontwikkeling en wordt om die reden niet verrekend met de kwaliteitsbijdrage. Dit in tegenstelling tot gebiedseigen ontwikkelingen in het buitengebied*

¹ zie IGS,

<https://secure.valkenburg.nl/document.php?m=1&fileid=16639&f=c3b79f524d8b4eedf4829a4214bb9687&attachment=0&a=1141>, p.98



(bijvoorbeeld nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven) waarbij de inpassing zelf de belangrijkste kwaliteitsverbeterende maatregel is."

Er wordt dus voorrang gegeven op fysieke compensatie op projectlocatie, of dan een financiële bijdrage in het kwaliteitsfonds, indien de fysieke compensatie op locatie niet mogelijk is. Dit soort compensatieregeling is gebruikelijk in veel gemeenten² en landen binnen Europa waar Huttopia actief is, en Huttopia voldoet graag aan deze voorwaarden om het kampeerterrein met inheemse beplanting verder te verrijken. Zelfs voor inwerkingtreding van deze verplichting heeft Huttopia inmiddels tussen 2021 en 2023 al ruim 90% van deze verplichting vervuld, het aantal nieuwe aanplantingen kunt u in het bijgevoegde overzicht weervinden. Deze **fysieke compensatie heeft rond tot heden €52.000 ex BTW** gekost.

Verder staat in het Kwaliteitsmenu van het IGS, hoofdstuk 4.4. onder gebiedseigen recreatie en toerisme p.101-102: *"Onder gebiedseigen recreatie en toerisme wordt verstaan voorzieningen, die gebruik maken van het buitengebied en die bij voorkeur niet in een kern ontwikkeld worden. Het buitengebied is dan een onderdeel van de toeristische en/ of recreatieve waarde van de voorziening. Voor recreatieve en toeristische voorzieningen die gebiedseigen zijn in het buitengebied staat inpassing en (verbetering van de) kwaliteit op de te ontwikkelen locatie zelf voorop. Het gaat daarbij om een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing, liefst een groene inrichting met een ruime parkachtige setting, die kan bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied.*

Om dat te kunnen bereiken moet er per m² nieuw bebouwd oppervlak en verharding, ongeveer een vijfvoud daarvan aan nieuw groen worden gerealiseerd op de locatie van de ontwikkeling zelf. Zijn hier niet voldoende mogelijkheden voor, dat is het kwaliteitsfonds een optie. In het geval van een financiële bijdrage zal deze worden gerelateerd aan een kostenberekening van de fysieke compensatie in de 1: 5 verhouding. Voor grootschalige gebiedseigen toeristisch-recreatieve ontwikkelingen geldt ten behoeve van de nieuw aan te leggen verharding en nieuwe bebouwing (bvo) een verhouding van 1:5 wat betreft nieuw aan te leggen groen (dus groen 5 x). Echter voor genoemde oppervlakten verharding en nieuwe bebouwing (bvo) geldt tevens, dat hiervoor per m² € 25,- - aan het kwaliteitsfonds dient te worden afgedragen. Dit geldt ook voor de uitbreiding van grootschalige gebiedseigen toeristisch-recreatieve voorzieningen. In ieder geval betreft dit de Bungalowparken bij Vaals, Vijlen, Valkenburg, Schin op Geul, Euverem en Landsrade. Omzetting van een bestaande camping in een bungalowpark wordt gezien als een nieuwvestiging. Bij uitbreiding van een camping (niet zijnde kamperen bij de boer) of golfbaan geldt dezelfde regeling. Beoordeling van deze ontwikkelingen vindt plaats door de kwaliteitscommissie (in eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat dit alleen bungalowparken, campingterreinen en golfbanen zal betreffen. Indien er andere grootschalige gebiedseigen toeristisch-recreatieve initiatieven ontwikkelingen aan de orde zijn, dan zal door het gemeentebestuur worden aangegeven, dat deze als vergelijkbaar worden beschouwd en vallen ze onder de in het voorgaande genoemde regeling).

De modernisatie van ex-Camping de Bron en de ontwikkeling van Citykamp Valkenburg Maastricht is in onze ogen geen grootschalige ontwikkeling zoals in deze tekst bedoeld:

² B.v. heeft Huttopia in de gemeente Roerdalen in Noord Limburg op zijn camping Huttopia de Meinweg tot heden 350 bomen (+ duizenden hagen/struweel etc) voor de landschappelijke inpassing geplant (investering tot heden rond €125.000) zonder extra financiële bijdragen aan de gemeente of andere overheid.



HUTTOPIA & Cie

- Het is geen nieuwbouw of nieuwvestiging maar een renovatie en modernisatie van een bestaande camping
- het is geen uitbreiding maar juist een extensivering en omwandeling van bestaande voorzieningen. De camping wordt juist niet groter, maar **het aantal units zal uiterlijk om 20% dalen, van 487 naar toekomstig 381.**
- het is geen omzetting naar een bungalowpark zoals bedoeld in het GKM, er worden geen aan de grond gebouwde vakantiehuisjes voor beleggers of privé eigenaren gebouwd, maar mobile, lichte, camping-gerelateerde accommodaties voor toeristisch verhuur zonder betonfundaties op de grond geplaatst.

In onze ogen valt Huttopia dus duidelijk buiten deze categorie en beschrijving.

Verder begrijpen wij niet dat

- na gedane investeringen om deze camping moderner, attractiever, juist natuurlijker en duurzamer te maken, met lichte en makkelijk verwijderbare accommodaties
- na de gedane moeite en kosten voor een nieuw bestemmingsplan om verdere ontwikkeling en betere marktaanpassing mogelijk te maken,
- na gedane fysieke compensatie op de camping voor een nog betere landschappelijke et natuurlijke inpassing,

er een verdere **financiële bijdrage van €98.975** voor het gemeentelijke kwaliteitsfonds van Huttopia verwacht wordt. Wij vinden deze verwachting niet in verhouding staan tot het project Citykamp Valkenburg Maastricht, en niet in verhouding staan met algemene compensatieregels en -principes, die wij elders in Limburg, in Nederland of dan internationaal tegenkomen. De toepassing van deze extra financiële bijdrage zou de voortzetting van onze investeringen in de regio in gevaar kunnen brengen. Deze investeringen zijn juist gericht om meer klanten aan te trekken in het laagseizoen, wat de lokale economie over langere perioden ten goede zal komen, zoals we hebben kunnen aantonen sinds de camping door Huttopia is overgenomen (zie de groei van toeristenbelasting van €48.315 (2021) naar over €100.000 (2023, lopend seizoen).

Wij hopen dat wij met deze brief de positie van Huttopia duidelijk gemaakt hebben t.o.v. de extra financiële compensatie. Wij staan u graag voor verder gesprek en toelichting ter beschikking.

Philippe Bossanne
President and Founder



HUTTOPIA

Ingekomen 

09 OKT. 2023

Gemeente Valkenburg a/d Geul
t.a.v Gemeenteraad van
Valkenburg a/d Geul
Geneindestraat 4
6301 HC Valkenburg

Zie bijlage