

Aan: Gemeenteraad Valkenburg aan de Geul
Postbus 998
6300 AZ te Valkenburg

Ingekomen

Van: Stichting Natuurlijk Geuldal
p/a Keutenberg 5
6305 PP Schin op Geul

06 AUG. 2025

Betreft: Zienswijze ontwerp TAM-imro omgevingsplan
'Citykamp Valkenburg – Maastricht'
(NL.IMRO.0994.2025TAMOP001-ON01)

Schin op Geul,06-08-2025

Geachte leden van de Gemeenteraad Valkenburg aan de Geul,

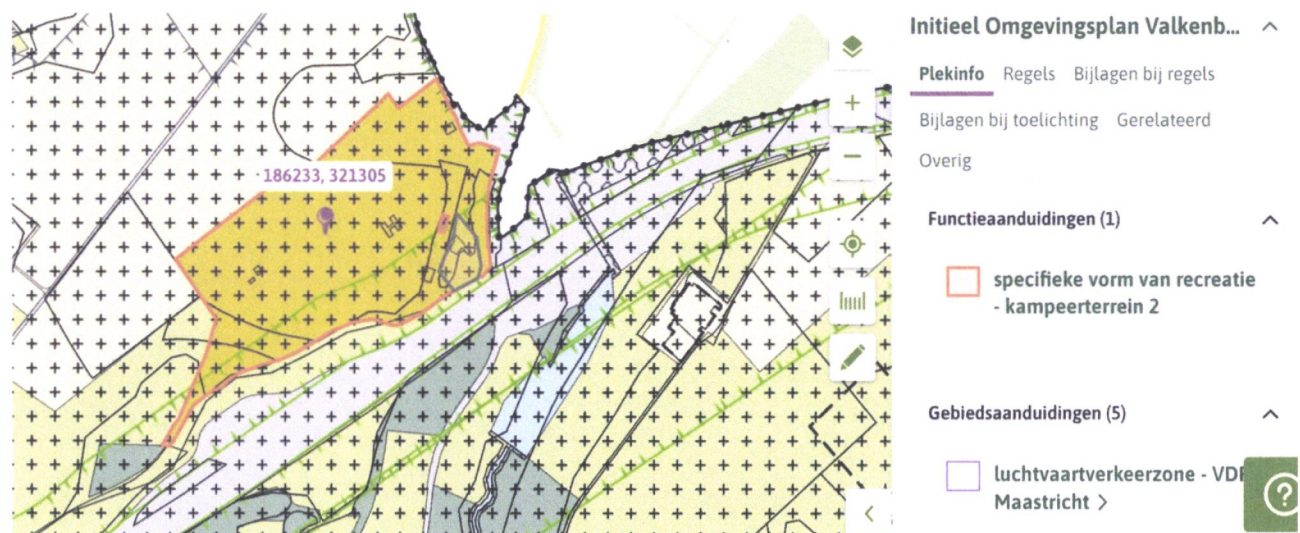
Middels deze zienswijze wil Stichting Natuurlijk Geuldal, hierna te noemen SNG, u kenbaar maken bedenkingen over de herontwikkeling van de voormalige 'Camping De Bron' te hebben. Hiervoor dient SNG deze zienswijze in. Huttopia, de huidige eigenaar en uitbater van de voormalige 'Camping de Bron', wil deze herontwikkeling met haar concept wijziging bestemmingsplan Citykamp Valkenburg juridisch planologisch mogelijk maken.

Het plan heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente VKB01, sectie S nummer 43 en plaatselijk bekend Stoepertweg 5 te Valkenburg.

De volgende planregels liggen er nu op het gebied:

1. Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022

Voor onderhavig gebied gelden nu de regels voor kampeerterrein 2.



“33.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 2'.
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 2' gelden de volgende regels:

Gebouwen, sanitaire voorzieningen, één bestaande bedrijfswoning per recreatieve voorziening worden uitsluitend in het bouwvlak gebouwd met dien verstande dat:

- a. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 12,00 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale bouwhoogte geldt;
- c. de goothoogte van gebouwen mag maximaal 7,00 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale bouwhoogte geldt;

Buiten het bouwvlak mogen gebouwen die desgewenst kunnen worden verplaatst ten behoeve van recreatief nachtverblijf worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf maximaal 3,80 meter mag bedragen;
- b. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf maximaal 70 m² mag bedragen;
- c. het bouwwerk enkel in stand wordt gehouden tijdens het kampeerseizoen (15 maart tot en met 1 november);

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd, waarvan de hoogte maximaal 5,00 meter mag bedragen, met dien verstande dat:

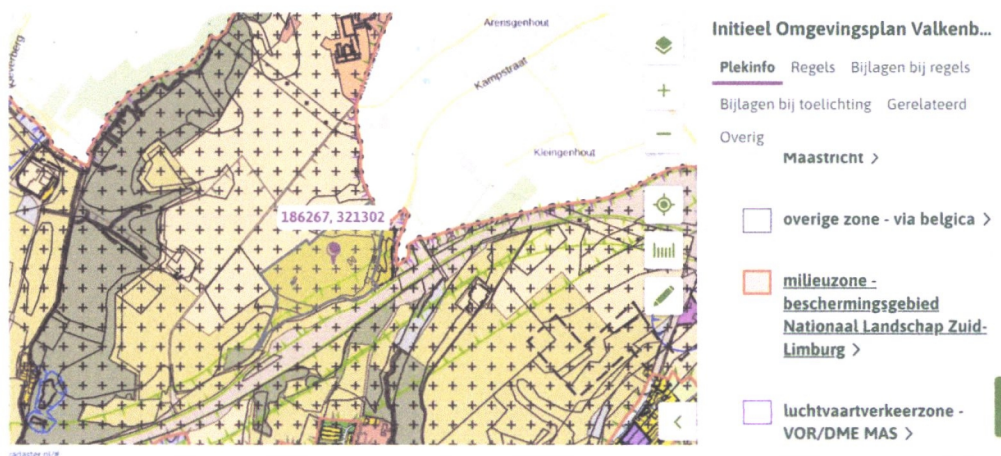
- a. de hoogte van palen, masten en verlichting maximaal 8,00 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 meter mag bedragen;
- c. de oppervlakte van kampeermiddelen ten dienste van de bestemming: toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren, trekkershutten en tenthuisjes een oppervlakte van maximaal 30 m² mag bedragen.”

2. Nota Kampeerbeleid 2015 Gemeente Valkenburg aan de Geul.

Deze nota, geldend van 01-03-2015 t/m heden, beschrijft onder 2.4 Overzicht campings in Valkenburg aan de Geul dat kampeerterrein de Bron, nu in aanvraag Citykamp genoemd:

1. “niet het hele jaar open is, maar slechts van 15-03 tot 01-11;
2. in het buitengebied ligt;
3. de bestemming kampeerterrein 2 heeft (ook volgens het bestemmingsplan).”

3. Nationaal Landschap Zuid-Limburg, milieuzone.



Het onderhavig plangebied ligt in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg waar volgens de daarop betrekking hebbende beschermingsbepalingen en uitgangspunten verstedelijking in het buitengebied zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

Zienswijze op de voorgestelde regels en bepalingen van het ingediende TAM-imro omgevingsplan 'Citykamp Valkenburg – Maastricht'



Dit plan behelst het gehele campingterrein.

SNG brengt de volgende zienswijzes in:

Zienswijze 1.

1. Het ontwerp TAM-imro omgevingsplan 'Citykamp Valkenburg – Maastricht' voldoet inhoudelijk niet aan een aantal voorgeschreven regels in documenten die door u als gemeenteraad of door de provincie zijn vastgesteld zoals:
 - a. Parkeerbeleid Valkenburg aan de Geul 2024-2028;
 - b. Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul;
 - c. Nota Kampeerbeleid 2015 Gemeente Valkenburg aan de Geul;
 - d. Provinciaal beleid en regels.

SNG ziet geen verantwoording waarom hiervan afgeweken wordt.

2. Daarnaast heeft SNG opmerkingen over de regels die, naast de verbeelding, de juridische basis vormen.

SNG zal dit nader toelichten in zienswijze 2:

Zienswijze 2.

1. Regels: '1. Inleidende begrippen' niet aanwezig.

Begrippen zijn bedoeld om misverstanden in de uitvoering van het plan te voorkomen.

SNG mist in het plan echter een omschrijving van enkele basisbegrippen zoals: kampeerwagen, zwembad, erf, huurtenten, paardenbakken, 'niet zijnde kampeermiddel' en 'Vrije Kampeerplaatsen'.

Deze omschrijving wordt te meer gemist nu deze begrippen wel worden gebruikt in de uitwerking van de regels van het TAM-imro omgevingsplan:

Regels '2. Bestemmingsregels' zijn helemaal niet duidelijk omschreven. SNG is van mening dat alle begrippen in deze aanvraag wijziging bestemmingsplan duidelijk omschreven en openbaar dienen te zijn, vooralleer de aanvraag in behandeling kan worden genomen.

2. Regels: '1. Inleidende begrippen' die wel aanwezig zijn.

1.29 Chalet:

"Een duurzaam met de grond verenigd bouwwerk dat bestemd is voor recreatief nachtverblijf, bestaat uit een overwegend houten constructie en dat niet als kampeermiddel aangemerkt kan worden met een maximale gebruiksoppervlakte van 40 m²."

1.49 Kampeerhuisje:

"Een duurzaam met de grond verenigd bouwwerk met een maximale gebruiksoppervlakte van 30 m², dat bestemd is voor recreatief nachtverblijf, bestaat uit een overwegend houten constructie en dat niet als kampeermiddel aangemerkt kan worden."

Beide begrippen, chalet en kampeerhuisje worden als 'niet kampeermiddel' aangemerkt.

1.50 Kampeermiddel:

"Een eenvoudig onderkomen bestemd voor recreatief nachtverblijf, zoals bijvoorbeeld een tent, vlondertent, tentwagen, kampeerauto, toer- of stacaravan, vouwwagen, camper, huifkar of roulotte, dat gemakkelijk verplaatsbaar is en een maximale gebruiksoppervlakte heeft van 30 m²."

SNG constateert dat Chalets en Kampeerhuisjes aangemerkt worden als 'niet zijnde kampeermiddel' en deze accommodaties derhalve vallen onder het begrip vakantiewoningen / bungalows. Door het toestaan van van deze vakantiewoningen / bungalows zullen er in het plan bouwvlakken ontstaan en dan is er ter plekke van deze bouwvlakken geen sprake meer van kampeerterein zoals toegelaten in het huidige bestemmings- c.q. omgevingsplan maar wel van een bungalowpark dat onder de huidige bestemming niet is toegestaan.

SNG maakt bezwaar tegen deze ontwikkeling. Het plaatsen van meerdere chalets e.d. maakt van het kampeerterein een bungalowpark. In de

'Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' staat op bladzijde 96 dat 'Omzetting van een camping in een bungalowpark wordt gezien als een nieuwvestiging. (GW, VA, VB)'. SNG wil met deze zienswijze kenbaar maken dat deze nieuwvestiging van een bungalowpark via deze vergunning niet mogelijk is en deze dan ook niet toe te staan. Meer verantwoording hiervoor vindt u verder in deze Zienswijze.

3. SNG mist bij de begrippen Chalet en Kampeershuisje een vermelding van het aantal slaapkamers en voor hoeveel personen deze onderkomens zijn bedoeld. Zulk een vermelding is in een vergunningaanvraag als deze echter wel noodzakelijk en vereist voor de berekening van de hoeveelheid parkeerplaatsen en de stikstof belasting.

4. Verdere begrippen:

1.74 recreatieverblijf:

"een chalet, kampeershuisje of *ander* kampeermiddel dat dient als recreatief verblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben."

SNG is van mening dat deze zin met het woord 'ander' impliceert dat chalet en kampeershuisje ook kampeermiddelen zijn en dat is niet juist.

1.51 Kampeerterein:

"Terrein of plaats waarop gelegenheid wordt gegeven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf met daarbij behorende voorzieningen."

Volgens SNG is het huidige terrein dat onderwerp is van de aanvraag een kampeerterein (kamperen 2) met alleen kampeermiddelen. Dit TAM-imro omgevingsplan gaat echter deels niet uit van een kampeerterein maar van een huisjespark. Dit wordt in de aanvraag niet als zodanig omschreven. Om die reden zou de aanvraag dan ook moeten vermelden dat sprake zijn van een bungalowpark. SNG verzet zich dan ook tegen de aanvraag voor de realisatie van een bungalowpark onder het mom van een aanvraag voor een kampeerterein. Dit wordt hieronder nader toegelicht. Overigens heeft SNG geconstateerd dat er op het kampeerterein al 38 kampeershuisjes 'niet zijnde kampeermiddel' zijn gerealiseerd, hetgeen in strijd is met de vigerende bestemming 'kampeerterein 2' en dus illegaal.

Zienswijze 3.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

"De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor: verblijfsrecreatie op de navolgende wijze:

Type	Aantallen 2023	Aantallen 2024 / 2025	Aantallen vanaf 2026
chalets		18	18
Kampeershuisjes	38	38	60
Kampeerwagens	10	10	10
Huurtenten	20	20	20
Trekkershutten	12	12	12
Vrije kampeerplaatsen	345	298	261
Totaal	425	396	381

- In afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 sub a mogen de trekkershutten vervangen worden door kampeershuisjes, waarbij het aantal kampeershuisjes mag toenemen met het aantal trekkershutten dat vervangen wordt.
- maximaal 25% van het totaal aantal toegelaten recreatieverblijven mag jaarrond gebruikt worden;
- een milieuzone ter bescherming van de nabijgelegen burgerwoning ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie';
- een zwembad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zwembad'."

In de Kampeernota, *geldend van 01-03-2015 t/m heden*, onder 2.4 Overzicht campings in Valkenburg aan de Geul, staat vermeld dat camping de Bron, dat nu omgevormd wordt tot Citykamp Valkenburg-Maastricht, 415 plaatsen heeft. Verder vermeld deze nota onder 3.7 en 4.2 waaraan campers (ook kampeerwagens genoemd) en glampingtenten (er van uitgaande dat dit huurtenten zijn) moeten voldoen.

SNG constateert in dit TAM-imro omgevingsplan dat Huttopia:

- **10 kampeerplaatsen heeft toegevoegd**
- **zonder vergunning in 2022, 2023, 2025 reeds kampeershuisjes, niet zijnde een kampeermiddel, heeft geplaatst.**
- **huurtenten heeft geplaatst, er van uitgaande dat het hier gaat om glampingtenten die volgens de kampeernota weliswaar mogelijk zijn, maar dit in het bestemmingsplan niet heeft aangegeven.**

Volgens de kampeernota bladzijde 20 geldt dat: 'In de betreffende bestemmingsplannen is per deelgebied van een kampeerterein aangegeven onder welke categorie dit gebied van het kampeerterein valt'.

SNG constateert dat een begripsomschrijving van huurtenten en kampeerwagens niet aanwezig is en kan dus niet gecategoriseerd worden. Dit moet wel mogelijk zijn.

1.74 recreatieverblijf:

Bij 'Inleidende begrippen' b. (zie hierboven) vernoemd onder

“een chalet, kampeershuisje of *ander* kampeermiddel dat dient als recreatief verblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben’. 25% van het aantal toegelaten recreatieverblijven mag jaarrond gebruikt worden.”

SNG rekent dan op 95 recreatieverblijven, maar welke recreatieverblijven zijn dit? Zijn dit Chalets 18, kampeershuisjes + trekkershutten 72 samen 90 niet zijnde kampeermiddelen en nog 5 kampeerwagens?

Bij 'inleidende begrippen' wordt het begrip zwembad niet omschreven en dus ook geen afmetingen of wel/geen overkapping.

SNG is gezien het voorgaande van mening dat hier sprake is van onduidelijkheid/onvolledigheid in de inleidende begrippen en bestemmingsregels van de aanvraag TAM-imro omgevingsplan en dat is niet correct bij een wijziging bestemmingsplan.

Zienswijze 4.

3.2.1 Algemeen

“Op de voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. recreatieverblijven en (andere) gebouwen ten behoeve van het in artikel 3.1 toegestane gebruik;
- b. maximaal één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. de daarbij behorende bijgebouwen;
- d. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.”

En

3.2.2 Regels recreatieverblijven

“Voor het plaatsen en bouwen van recreatieverblijven gelden de volgende regels:

- a. recreatieverblijven mogen buiten het bouwvlak geplaatst / gebouwd worden
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - chalets' mogen maximaal 18 chalets worden gebouwd, met dien verstande dat;
 1. de hoogte maximaal 3,80 meter mag bedragen;
 2. de oppervlakte, exclusief het aangebouwde terras, maximaal 40 m² mag bedragen;
 3. de oppervlakte van het aangebouwde terras maximaal 18 m² mag bedragen;
- c. Kampeershuisjes en kampeermiddelen mogen vrij geplaatst / gebouwd worden, met dien verstande dat:
 1. de hoogte maximaal 3,80 meter mag bedragen;
 2. de oppervlakte, exclusief het aangebouwde terras, maximaal 30 m² mag bedragen;
 3. de oppervlakte van het aangebouwde terras maximaal 13 m² mag bedragen;

4. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie' geen kampeershuisjes en kampeermiddelen mogen worden geplaatst /gebouwd."

SNG ziet in de regels bij deze aanvraag het ontstaan van verstedelijking in het buitengebied waarbij een vergroting van de verharde oppervlakte.

Voor chalets is verharding $18 \times 40 + 18 \times 18 = 1044 \text{ m}^2$

Voor de kampeershuisjes en trekkershutten $(60+12) \times 30 + 72 \times 13 = 3096 \text{ m}^2$ verharding.

Totaal voor deze vormen van vakantieverblijven 4140 m^2 .

Daar is nog niet bij gerekend de hoeveelheid bijgebouwen die kunnen worden geplaatst bij deze vakantieverblijven, te denken aan een fietsenberging bij ieder huisje, jacuzzi, hottub, buiten sauna, buiten douche, parkeerplaatsen etc.

Deze verstedelijking is ongewenst in dit gebied, zoals ook in visiedocumenten is aangegeven zoals o.a. bij het Nationaal Landschapspark Zuid-Limburg en Intergemeentelijke Structuurvisie.

Verder vraagt SNG zich af waarom Kampeershuisjes die net als Chalets vast met de grond zijn verbonden overal op het terrein mogen worden gebouwd en niet zoals Chalets ter plaatse van de aanduiding specifieke vormen van recreatie. Wij zien geen valide redenen voor deze afwijking.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

"Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen;
- c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.
- d. waarbij de regels zoals deze gesteld zijn in het Limburgs Kwaliteitsmenu, zoals deze gelden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, in acht dienen te worden genomen."

SNG vindt het niet juist dat deze regels van het bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders in de toekomst kunnen veranderen en niet nu vastgelegd worden.

Tevens is het ongewenst dat er uitzonderingen kunnen worden gemaakt op de regels uit de 'Beleidsnota parkeernormen' zoals deze op bladzijde 23 staan vermeld: "... andere logiesfunctie: vakantiehuis, een stacaravan, een trekkershut: 1 parkeerplaats per slaapkamer."

Nogmaals zij opgemerkt dat voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen het van belang is om te weten uit hoeveel slaapkamers de recreatieverblijven hebben en dat deze niet zijn vermeld in het plan.

Zienswijze 5.

4.2 Bouwregels

4.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

“Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone - buitengebied’:

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels

- ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden bijgebouwen gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en open overkappingen buiten het bouwvlak mag maximaal 70 m² bedragen per aanwezig hoofdgebouw;
- bijgebouwen worden met een kap van maximaal 45° afgedekt;
- de goothoogte mag maximaal 3,00 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' de aangeduide maximale goothoogte geldt;
- de bouwhoogte mag maximaal 6,00 meter bedragen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale goothoogte geldt.”



SNG constateert dat er volgens deze regel overal in de aangeduide overige zone - Buitengebied bijgebouwen mogen worden geplaatst. Dit is zeer onwenselijk vanwege de verdere verstedelijking.

Op de digitale kaart is niet te zien waar de aanduiding bijgebouwen e.d. vermeld is.

4.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van paardenbakken

“Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone - buitengebied’:

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2 ten behoeve van het bouwen van paardenbakken, met dien verstande dat:” Zie a t/m m.”



TAM-omgevingsplan Citykamp Valkenburg ^

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateer

Overig

- overige zone - via belgica >
- milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg
- overige zone - Buitengebied >
- luchtvaartverkeerzone - VOR/DME MAS >

SNG begrijpt niet waarom er paardenbakken beschreven staan op overige zone - Buitengebied. Nergens wordt verder over paardenhouden geschreven. Overigens betreft dit het gehele terrein Recreatie-Verblijfrecreatie en is niet nader gespecificeerd. Op de digitale kaart is niet duidelijk waar deze, niet in regels omschreven, paardenbakken gepositioneerd zijn en hoeveel er dat zijn. Het bevoegd gezag kan dan niet zomaar een omgevingsvergunning (afwijking) verlenen.

Zienswijze 6.

11.1 Ondergronds bouwen

“Uitsluitend ter plaatse van de: Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan in het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 meter onder peil bedragen;
- d. voor het overige blijven de bouwregels van de betreffende bestemmingen van toepassing. Dit betekent bijvoorbeeld dat de inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking wordt genomen bij het bepalen van de maximale inhoud van gebouwen;
- e. de waterhuishouding mag niet worden verstoord;
- f. er mag geen afbreuk worden gedaan aan archeologische en cultuurhistorische waarden, waaronder het ondergrondse gangenstelsel.”



SNG constateert dat aanduiding ‘overige zone - Buitengebied’ het gehele terrein bestrijkt. 90 bouwvlakken worden gecreëerd op dit Recreatie-Verblijfrecreatie terrein. Volgens deze regel mag er in een bouwvlak ondergrondse bouwwerken worden gemaakt met een diepte tot 4,00 meter onder peil.

Dit houdt dan in dat mogelijk alle voorziene recreatiewoningen verdiept worden gebouwd zodat er een etage bovenop kan komen om zich te houden aan de 3,80 meter hoogte. Het aantal toegestane personen noch bedden noch slaapkamers wordt niet omschreven.

SNG is van mening dat deze verstedelijking niet hoort plaats te vinden in dit gebied en verwijzen naar eerder genoemde nota's.

Zienswijze 7.

12.2.2 Voorwaardelijke verplichting

“Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein volgens de normering zoals deze is opgenomen in de in de 'beleidsnota parkeernormen 2012 gemeente Valkenburg a/d Geul' (vastgesteld d.d. 26 maart 2012) of diens rechtsopvolger.”

SNG vindt dit een belangrijk onderdeel van elk bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan dient in de regels aangegeven te worden waar o.a. de parkeerplaatsen komen. Komt er een parkeerplaats (of meer) bij iedere vakantiewoning? De parkeergelegenheid is wel ingetekend op de kaart van de bijlage bij de toelichting (masterplan), maar dient te worden ingetekend in de Verbeelding (regels op de digitale kaart) en dat is niet het geval. Bovendien zij herhaald dat in de plannen niet is aangegeven hoeveel slaapkamers in de vakantiewoningen zijn voorzien, hetgeen echter wel nodig is voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Zienswijze 8.

13.3 milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

13.3.1 Verbod

“Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Omgevingsverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.” (nu Povi).



SNG constateert dat de bijlage van de Toelichting, ad bijlage 12 ‘Vooroverleg reactie Limburg’, niet voldoet aan de huidige provinciale richtlijnen.

De Provinciale reactie op het vooroverleg is gedateerd op 27 juli 2021 met als onderwerp: “Artikel 3.1.1 Bro, Vooroverleg bestemmingsplan ‘Huttopia’.”

Het onderhavige bestemmingsplan heeft de naam ‘TAM-omgevingsplan Citykamp Valkenburg, ontwerp 30-06-2025’.

Dit laatste plan heeft wijzigingen met grote invloed op ruimtelijk gebied ondergaan en om die reden acht SNG de reactie van de Provincie achterhaald en niet meer van toepassing.

Daarbij heeft het vooroverleg plaats gevonden voor de ingang van de nieuwe regels in de omgevingswet per 1 januari 2024 en is daarom ook gedateerd.

Volgens artikel 2.3 Omgevingswet, artikel 15a en 16 Omgevingswet en artikel 4.25 Omgevingsbesluit, moet de Provincie Limburg advies uitbrengen en instemming geven bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Provincie Limburg vastgesteld en dit is bij deze TAM-omgevingsplan van toepassing.

SNG constateert gezien de reactie van de Provincie dat het advies, vanwege de reactiedatum en de wijzigingen in het plan, niet meer van toepassing is en dat, gezien de inhoud van de reactie, van instemming geen sprake is en derhalve opnieuw advies en instemming nodig is voor onderhavig plan.

Zienswijze 9

13.5 vrijwaringszone – weg

13.5.1 Bouwverbod

“Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone - buitengebied’:

Ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone - weg’ mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer.”



En

13.5.2 Afwijken bouwverbod

“Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone - buitengebied’:

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 13.5.1, met dien verstande dat:

- gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
- een afstand van minimaal 50 meter wordt aangehouden tot de as van de dichtst bij gelegen rijbaan waartoe ook de toe- en afrit behoort;
- dit vanuit milieuoogpunt en oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is
- geen belemmering ontstaat voor beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen;
- vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de betreffende weg.”



Vrijwaringszone-weg



Specifieke vorm van recreatie-chalets

SNG is van mening dat de vrijwaringszone gehandhaafd dient te worden. Deze strook ligt dicht bij de autoweg en zorgt al voor veel stikstof en door bebouwing ontstaat nog meer stikstof. Het grootste gedeelte van functieaanduiding specifieke vorm van recreatie – chalets ligt binnen deze strook. SNG ziet geen bijlage met een positief advies van de beheerder van de betreffende weg.

Zienswijze 10.

14.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

“Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone -buitengebied’:

Burgemeester en wethouders kunnen, behoudens voor zover reeds op grond van enige andere bepaling in dit plan bij omgevingsvergunning is afgeweken, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het in dit plan bepaalde:

- a. ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ongeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt;
- b. van de in hoofdstuk 2 genoemde maten, aantallen en percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven bebouwingsgrens respectievelijk de voorgevelrooilijn, met maximaal 1,50 meter in de richting van de weg respectievelijk tot maximaal 3,00 meter in de richting van de zijdelingse perceelgrens, met inachtneming van het overig bepaalde in deze regels.”

SNG is van mening dat deze afwijkingsbevoegdheid, vooral met betrekking tot punt b en c, wanneer het gaat over de bestemmingsregels, te veel ruimte open laat voor wijzigingen met een ongewenst gevolg. Temeer omdat op de digitale kaart (regels op de kaart) niet alles vermeld staat.

Zienswijze 11.

18.2 Overgangsrecht gebruik

“Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.”

SNG is van mening dat dit overgangsrecht niet toegepast kan worden. De eigenaar heeft willens en wetens zich niet gehouden aan de regels van het bestemmingsplan door het plaatsen van 18 chalets en 38 kampeerhuisjes. Dan dient het overgangsrecht niet van toepassing te zijn. Het plaatsen van bouwwerken onder het vigerende bestemmingsplan is niet toegestaan. Een overtreder dient niet beloond te worden door het overgangsrecht ook van toepassing te doen zijn op illegale activiteiten.

SNG gaat er van uit dat de gemeente handhavend gaat optreden tegen de 38 kampeerhuisjes, niet zijnde een kampeermiddel, geplaatst in 2023 en de in 2024/2025 geplaatste 18 chalets, beide niet zijnde een kampeermiddel die willens en wetens in strijd met het vigerende bestemmingsplan zijn gerealiseerd.

Zienswijze 12.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1: Landschapsplan

Landschapsplan camping CityKamp Valkenburg Gemeente Valkenburg aan de Geul Huttopia – status concept, datum: maart 2021, gewijzigd: December 2022. Het landschapsplan heeft de status concept en is gemaakt in maart 2021 en gewijzigd december 2022.

SNG vraagt zich af of dit landschapsplan, gezien de status ‘concept’ en de laatste wijziging die al in 2022 heeft plaats gevonden, nog wel van toepassing is bij de regels van dit sterk veranderde ontwerp TAM-omgevingsplan Citykamp Valkenburg 30-06-2025.

Zienswijze 13.

1. Landschapsplan: INLEIDING

Onder 1.2, bladzijde 4 staat vermeld dat er een houten speeltuin zal worden gerealiseerd.

SNG ziet deze speeltuin, situering en oppervlakte, niet terug in de regels en op de functieaanduiding van de digitale kaart van het ontwerp TAM-omgevingsplan Citykamp Valkenburg. Omdat de Regels en Verbeelding leidend zijn, is niet duidelijk hoe deze ‘natuurlijke’ speeltuin aangelegd wordt.

Zienswijze 14.

Hoofdstuk 1

2. BELEIDSKADERS

2.1 Provinciaal niveau

“Omgevingsverordening Limburg 2014.

Onderhavig plangebied is aangewezen als ‘Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg’ en gelegen binnen de zonerings ‘Bronsgroene landschapszone’.

SNG constateert dat bij deze aanvraag wordt uitgegaan van Omgevingsverordening Limburg 2014. Deze verordening is echter verouderd en niet meer van toepassing. Per 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingsverordening Limburg 2024 in werking getreden. Het onderhavig plan ligt nog steeds in het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, gelegen in de Groenblauwe mantel en buitengebied. Omdat het hier een nieuw plan betreft dienen dan ook de regels uit het nieuwe Omgevingsplan (per 1 januari 2024) toegepast te worden.

Zienswijze 15.

Hoofdstuk 2.

2.2 Gemeentelijk niveau

Op bladzijde 7 van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu, nu genoemd Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul staat vermeld:

“Voorliggend planvoornemen behoort tot de module ‘gebiedseigen recreatie en toerisme’ waarbij uitbreiding, omvorming en/of functiewijziging van de bestaande camping beperkt mogelijk is op basis van een gebiedsgerichte benadering, maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering is in deze noodzakelijk.”

SNG is van mening dat volgens de Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul bladzijde 69:

**“- Nieuwe campings en bungalowparken niet worden toegestaan. (VB);
- Omzetting van een camping in een bungalowpark wordt gezien als een nieuwvestiging. (GW, VA, VB) “**

In het ontwerp TAM-omgevingsplan Citykamp Valkenburg komt de bestemming kampeerterrein nergens meer voor, er is dus sprake van een nieuwvestiging van een bungalowpark waar chalets en kampeerhuisjes, niet zijnde kampeermiddel, onder vallen. Het planvoornemen dient derhalve ook als zodanig beoordeeld te worden en daarom niet toegestaan te worden.

Zienswijze 16.

Hoofdstuk 4

4. LANDSCHAPSPLAN

4.2 Inrichtingsplan

In het inrichtingsplan zijn parkeerplaatsen opgenomen onder punt 39 ‘Parkeren in huisweide’ (39) en onder punt 40 ‘Parkeren tussen bomen’ (40). In de regels en de digitale kaart is dit niet vermeld en ook niet of dit voldoende parkeerplaatsen zijn volgens de ‘beleidsnota parkeernormen 2012 gemeente Valkenburg a/d Geul’ (een parkeerplaats per slaapvertrekt) is derhalve niet vast te stellen.

SNG constateert dat in het landschapsplan, vermeld in de ‘bijlage bij de regels’, wel specifiek parkeerplaatsen zijn benoemd. Deze zijn echter niet terug te vinden in de regels zelf niet op de digitale kaart.

SNG kan niet vaststellen of de aangewezen parkeerplaatsen voldoen aan de ‘beleidsnota parkeernormen 2012’.

Zienswijze 17.

4.4 Doorwerking plangebied

Op bladzijde 17 en 18 wordt voor de nieuwe situatie een aantal vakantieverblijven niet vermeld. Tevens wordt er geen rekening gehouden met mogelijkheden voor een aangebouwd terras en bijgebouwen bij ieder vakantieverblijf.

SNG constateert dat de berekening om die reden niet juist is.

Zienswijze op de Toelichting van het ingediende TAM-imro omgevingsplan 'Citykamp Valkenburg – Maastricht'

Zienswijze 18.

Bladzijde 6 van de toelichting: "Het aantal kampeerplekken zal geleidelijk worden teruggebracht - naar 381 verblijfsaccommodaties, waarvan 303 vrije kampeerplaatsen en 78 verhuuraccommodaties (100 % toeristisch). Eén en ander wordt nader toegelicht in paragraaf 2.3."

SNG ziet een verschil in de vrije kampeerplaatsen t.o.v. wat in de regels genoemd wordt. Daar lijken de 'vrije kampeerplaatsen' niet bedoeld voor kampeersers die bijvoorbeeld 14 dagen willen kamperen op Huttopia. Het begrip 'Vrije Kampeerplaatsen' dient eenduidig gebruikt te worden en in de regels omschreven.

Zienswijze 19.

Bladzijde 7 van de toelichting: "Daarnaast zijn ook volgende punten niet onbelangrijk: Huttopia biedt een 100% toeristisch product aan, geen vaste gasten, geen oude stacaravans en zeker geen vaste recreatiewoningen/bungalows op verkoopbasis."

SNG vindt dat de regel met betrekking tot: 'geen vaste recreatiewoningen/bungalows op verkoopbasis' uitdrukkelijk in de regels omschreven dient te worden..

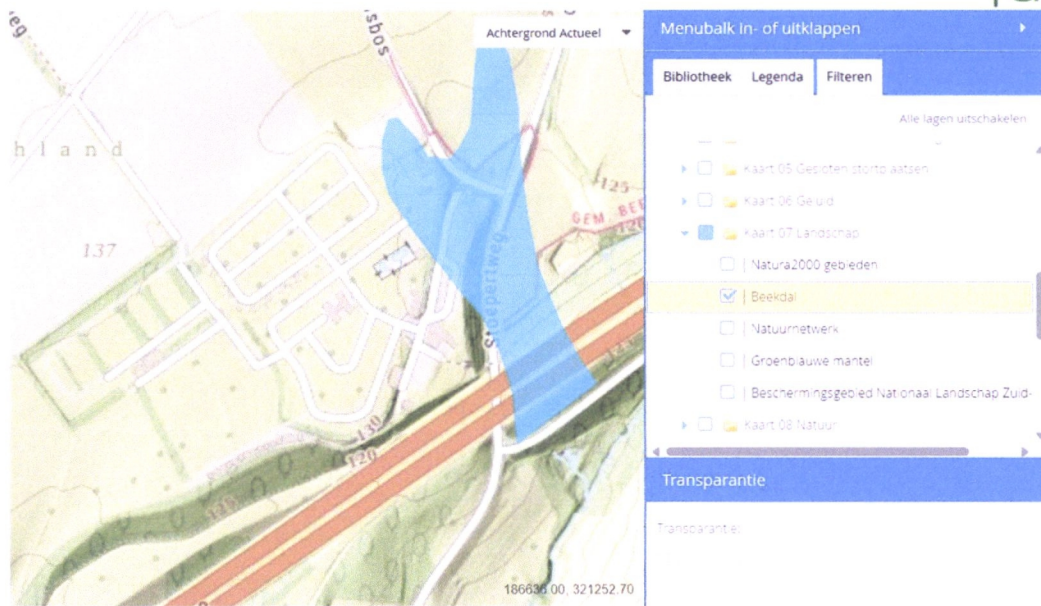
Overigens constateert SNG dat er weer vrije kampeerplaatsen verloren gaan ten behoeve van vaste verblijfsaccommodaties zoals Chalets en Kampeerhuisjes (Bungalows) waardoor ook op deze camping sprake is van de zogenoemde (ongewenste en veelvuldig bekritiseerde) "Roompotisering".

Zienswijze 20.

Bladzijde 8 van de toelichting: "Daarnaast wordt het huidige zwembad verwijderd en hier komt op een andere locatie een nieuw zwembad met overkapping voor in de plaats."

SNG kan op de digitale kaart niet nagaan waar het nieuwe zwembad wordt gerealiseerd en de grootte.

**Wordt rekening gehouden met de inzichten omtrent Beekdalbescherming?
(zie kaart hierna)**



Atlas Limburg

Zienswijze 21.

Bladzijde 10 van de toelichting: Exploitatie

“De huidige camping mag volgens het huidige bestemmingsplan jaarrond geëxploiteerd worden. Feitelijk vindt geen jaarronde exploitatie plaats, omdat de kampeermiddelen zich niet lenen voor gebruik in het winterseizoen.”



Initieel Omgevingsplan Valkenb... ^

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Funcieaanduidingen (1) ^

specifieke vorm van recreatie
- kampeerterrin 2

Gebiedsaanduidingen (6)

luchtvaartverkeerszone - VDF

Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022

Voor de camping gelden de volgende regels:

33.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 2'

“Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 2' gelden de volgende regels:

- a. gebouwen, sanitaire voorzieningen, één bestaande bedrijfswoning per recreatieve voorziening worden uitsluitend in het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 12,00 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale bouwhoogte geldt;
- d. de goothoogte van gebouwen mag maximaal 7,00 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale bouwhoogte geldt;
- e. buiten het bouwvlak mogen gebouwen die desgewenst kunnen worden verplaatst ten behoeve van recreatief nachtverblijf worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf maximaal 3,80 meter mag bedragen;
 2. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf maximaal 70 m² mag bedragen;
 3. het bouwwerk enkel in stand wordt gehouden tijdens het kampeerseizoen (15 maart tot en met 1 november);
- f. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd, waarvan de hoogte maximaal 5,00 meter mag bedragen, met dien verstande dat:
 1. de hoogte van palen, masten en verlichting maximaal 8,00 meter mag bedragen;
 2. de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 meter mag bedragen;
 3. de oppervlakte van kampeermiddelen ten dienste van de bestemming: toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren, trekkershutten en tenthuisjes een oppervlakte van maximaal 30 m² mag bedragen.”

SNG constateert dat de camping nergens het hele jaar open kan zijn omdat dit alleen kan bij de functie kampeerterrein 1. Deze camping heeft de functie kampeerterrein 2. waarvoor wintersluiting voor stacaravans, chalets en kampeerhuisjes geldt (Initieel Bestemmingsplan artikel 33.2.3 onder e). De opvatting dat de huidige camping, met deze aangevraagde TAM voor bungalowpark, jaarrond in gebruik mag zijn, is dan ook onjuist. Dit kan niet redengevend zijn voor een voorzien jaarrond gebruik.

Zienswijze 22.

3.2 Op bladzijde 15,16 van de toelichting gaat uit van de oude situatie POL2014 van Provinciaal beleid.

Vanaf 13 december 2023 is een advies en instemming van de Provincie noodzakelijk bij buitenplanse activiteiten.

Zie bijlage: provinciaal blad nr. 14731:

“Aanwijzing gevallen waarin bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van provinciaal belang advies en instemming van Gedeputeerde Staten vereist is

- overwegende dat het college van Gedeputeerde Staten van Limburg met het oog op de behartiging van de provinciale belangen bij de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet, het wenselijk vindt om betrokken te worden bij de besluitvorming door de Limburgse colleges van Burgemeester en Wethouders op aanvragen om omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsactiviteiten van provinciaal belang;
- overwegende dat de betrokkenheid van het college van Gedeputeerde Staten bij aanvragen om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit het beste kan worden gewaarborgd door het vestigen van het advies- en instemmingsrecht bij aanvragen voor dergelijke omgevingsvergunning die een provinciaal belang raakt;
- gelet op het bepaalde in artikel 2.3 Omgevingswet, artikel 16.15a Omgevingswet en artikel 4.25 Omgevingsbesluit;”

En,

Artikel 1 Advies en instemming

“Als gevallen van provinciaal belang als bedoeld in artikel 16.15a, onder d, van de Omgevingswet in samenhang met artikel 4.25, eerste lid, onder g, van het Omgevingsbesluit, waarin Gedeputeerde Staten adviseur zijn voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en de voorgenomen beslissing op de aanvraag instemming van Gedeputeerde Staten behoeft, worden de volgende activiteiten aangewezen waarover de Omgevingsverordening Limburg een instructieregel bevat:

- f. Artikel 7.2 Bescherming van het Nationaal landschap Zuid-Limburg
Activiteit: een activiteit die van invloed kan zijn op de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.
- g. Artikel 7.6 Instructieregels kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel
Activiteit: een activiteit die van invloed kan zijn op de bescherming van:
 - de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel;
 - de waarde van het plangebied als ecologische verbinding tussen gebieden gelegen binnen het Natuurnetwerk Limburg;
 - de waarde van het plangebied met het oog op de instandhouding van de natuurdoeltypen in de aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg;
 - de waarde van het plangebied voor het bieden van ruimte voor water en als waterberging in laagten en beekdalen.

s. Artikel 12.6 Instructieregels toevoeging vestigingsmogelijkheden vrijetijdseconomie

Activiteit: Toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad of planvoorraad vrijetijdseconomie in de regio Noord-Limburg/Midden Limburg/Zuid-Limburg.”

Zie bijlage 12 bij de toelichting van deze aanvraag, vooroverleg reactie Provincie.

SNG ziet geen advies en instemming van de Provincie Limburg terwijl dit wel noodzakelijk is.

Feitelijk is slechts sprake van een verslag van het ‘Vooroverleg bestemmingsplan Huttopia’ op 27 juli 2021 tussen Provincie en College van B&W van Valkenburg en dit verslag is beslist geen toestemming.

Temeer omdat aan de wensen van de Provincie uit dit vooroverleg niet voldaan is en daarnaast na dit overleg het een en ander in deze TAM vergunningaanvraag is veranderd.

Zienswijze 23.

Bladzijde 39 van de toelichting:

“Op de kampeerplaats zelf is ruimte voor 2 auto’s. Op het terrein worden een aantal centrale parkeerplaatsen aangelegd. Voor de situering wordt verwezen naar het Masterplan in bijlage 1. In totaal worden 175 centraal gelegen parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de chalets en de kampeershuisjes.”

SNG ziet in de toelichting hier wel het aantal slaapkamers (personen per chalets) en het benodigde aantal parkeerplaatsen maar niet in de regels, iets dat wel vereist is.

Modellen	Aantal	Aantal slaapkamers	Totaal aantal slaapkamers / parkeerplaatsen	locatie
Chalets en kampeershuisjes				
Chalet Rockland	16	3	48	Centrale parkeerplaats
Chalet Liberty	2	2	4	Centrale parkeerplaats
Kampeershuisjes Victoria	20	1	20	Centrale parkeerplaats
Kampeershuisjes Evasion / Noumea	40	2	80	Centrale parkeerplaats
Traditionele kampeermiddelen				
Kampeerswagen Roulottes	10	2	20	Op de kampeerplek zelf
Tente Trappeur	15	2	30	Op de kampeerplek zelf
Tente Canadienne	5	2	10	Op de kampeerplek zelf
Trekkershutten	12	1	12	Op de kampeerplek zelf
Kampeerplaatsen	261	1	261	Op de kampeerplek zelf
Totaal	381		485 waarvan 175 op de centraal gelegen parkeerplaatsen en de rest op de kampeerplek zelf	

Tabel bladzijde 39 van de Toelichting

a verblijfsrecreatie op de navolgende wijze:

Type	Aantallen 2023	Aantallen 2024 / 2025	Aantallen vanaf 2026
chalets		18	18
Kampeershuisjes	38	38	60
Kampeerwagens	10	10	10
Huurtenten	20	20	20
Trekkershutten	12	12	12
Vrije kampeerplaatsen	345	298	261
Totaal	425	396	381

Tabel uit de Regels, 2 bestemmingsregels, Artikel 3 Recreatie-Verblijfsrecreatie.

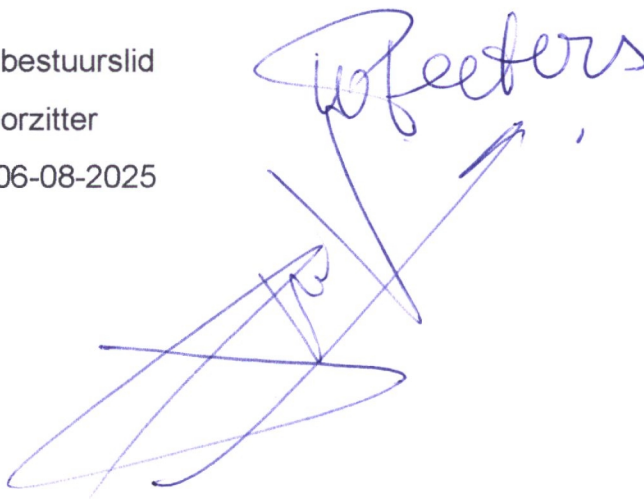
Het bestuur van Stichting Natuurlijk Geuldal,

Namens deze,

Wilma Peeters, bestuurslid

Peter Visser, voorzitter

Schin op Geul, 06-08-2025



Keiswijze ontwerp TAM - intro omgevingsplan
Citykamp Valkenburg - Maastucht
NL JMRO 0994 2025 TAM OP 001-0101

Gemeenteraad Valkenburg a/d Geul
Postbus 998
6300 AZ Valkenburg

Stichting Natuurlijk Geuldal
P/a Keutenberg 5
6305 PP Schui op Geul

GEMEENTE VALKENBURG A/D GEUL	
VOLG.NR. :	_____
CLASS.NR. :	_____
06 AUG. 2025	
AFD.DD. :	KCC
AFD. :	_____
PARAAF :	_____