



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Neerhem 109 F | 6301 CG Valkenburg | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

Valkenburg aan de Geul, 8 november 2021

Schrijven gemeente Valkenburg aan de Geul, 29 september 2021

Aanwezig: Roger Brouns en Jamie Hendrix (Gemeente Valkenburg) en Paul Visser (Huttopia), Karel Farber, Wim Habets, Joe Schormans, Jeroen Verbeek, Jan Wijnhoven en Kelly Reijnders (Kwaliteitscommissie)

Afwezig: Joke Jongeling (Kwaliteitscommissie)

Betreft: K 21- 15 Valkenburg aan de Geul – Camping De Bron

Camping de Bron aan de Stoepertweg 5 te Valkenburg is een organisch gegroeide camping die inmiddels verouderd is. De voormalig eigenaar wilde stoppen en de gemeente was blij dat Huttopia, een partij met een duidelijk concept en een voor Valkenburg nieuwe kampeerformule, het wilde overnemen. Huttopia heeft de camping nu aangekocht en is voornemens de camping te herstructureren en te moderniseren.

Door de organische ontwikkeling is de camping nu ruimtelijk niet goed leesbaar. Huttopia is daarom voornemens om een nieuw (overkapt) zwembad te maken, ter vervanging van het oude, dat het nieuwe centrum van de camping moet worden. Daarnaast vindt ook modernisering plaats door het plaatsen van nieuwe verhuuraccommodaties (chalets en glampingtenten) en worden enkele gebouwen gerenoveerd.

Daarnaast blijft de voormalig eigenaar woonachtig in de bedrijfswoning, die planologisch wordt losgekoppeld van de camping en wordt omgevormd naar een reguliere 'Wonen' bestemming.

Het plan is behandeld in de commissievergadering van 2 november 2021:

Past de ontwikkeling binnen het gewenste streefbeeld voor het buitengebied?

Ja, de camping is reeds bestaand en wordt opgewaardeerd. Daarmee wordt het beeld voor het buitengebied niet verder aangetast, maar zelfs verbeterd.

Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?

De aanwezige groene kwaliteiten worden behouden en verder versterkt. Daarnaast vinden er aanpassingen plaats waarmee het geheel natuurlijker gaat ogen en daarmee vindt dus geen aantasting van het basiskapitaal plaats.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Neerhem 109 F | 6301 CG Valkenburg | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

Worden ter plekke zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing?

De landschappelijke inpassing in de huidige situatie is goed. In de plannen wordt het volwassen groen behouden en versterkt door het toevoegen van meer inheemse soorten in een meer natuurlijke opzet. Omvorming van een parkachtige camping naar een meer natuurlijke vorm beoordeelt de commissie als zeer positief.

Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?

De berekening van de tegenprestatie is niet geheel conform de regels in de Intergemeentelijke Structuurvisie (IGS):

- Volgens de IGS dient bij de berekening van de tegenprestatie geen onderscheid gemaakt te worden tussen half-verharding en verharding. In het voorstel is dat onderscheid echter wél gemaakt. Voor de half-verharde oppervlaktes is nu slechts 50% van de gevraagde bijdrage geteld. Dit moet worden gecorrigeerd naar 100%.
- Voor de berekening van de kosten die gepaard gaan met de aanleg van de landschappelijke inpassing is gerekend met een getal van €6,-/m². De commissie geeft aan dat het onduidelijk is waar dit getal vandaan komt. Volgens dhr. Visser heeft BRO dit als kengetal gebruikt voor de raming en is inmiddels door het opvragen van offertes gebleken dat dit getal aardig in de richting komt.
- De omvorming van de bedrijfswoning naar burgerwoning genereert een waardestijging. Deze waardestijging is nu niet meegenomen in de berekening van de kwaliteitsbijdrage. De berekening moet worden aangevuld op dit punt.

Levert de ontwikkeling een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband?

-

Resumé: De commissie adviseert positief over het voorliggend plan, maar merkt op dat de berekening van de tegenprestatie nog moet worden aangevuld op de volgende punten:

- Volgens de Intergemeentelijke Structuurvisie moet geen onderscheid worden gemaakt tussen half verharding en verharding. De berekening dient op dit punt te worden gecorrigeerd.
- Daarnaast dient ook de waardevermeerdering als gevolg van het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning te worden meegenomen in de berekening.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Neerhem 109 F | 6301 CG Valkenburg | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

De commissie ziet de aanvulling van de berekening graag tegemoet.

De Kwaliteitscommissie Limburg,

De voorzitter van de commissie,

Mevr. Ir. J.M.M. Jongeling – Rooth

Namens deze,

M.W.J. Schormans,

Secretaris





Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Neerhem 109 F | 6301 CG Valkenburg | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

