Schriftelijke beantwoording openstaande vragen commissie FD 22 september 2026 – voorstel TAM IMRO Omgevingsplan Huttopia

Fractie PGP

1. ***We beginnen met de belangrijkste vraag wat ons betreft. Kan de wethouder bevestigen dat de accommodaties ook in de toekomst niet verkocht mogen worden aan derden? Op dit moment heeft Huttopia een contract van 35 jaar lopen waarvan 5 jaar is verstreken. Mocht er nu groen licht worden gegeven, kan er dan worden vastgelegd dat er later geen chalets kunnen worden doorverkocht, ook niet als een andere partij de camping tussentijds zal overnemen?***

   Omdat wij geen eigenaar zijn van de grond kunnen we (door-) verkoop (uitponding) juridisch niet verbieden. Een verbod beperkt het eigendomsrecht te veel en is daarom niet toegestaan.

2. ***Worden de nieuwe chalets juridisch gezien gebouwd in buitengebied?***

   De locatie ligt buiten de bebouwde kom en in het gebied dat voorheen planologisch geregeld was in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Juridisch gezien dus in het buitengebied. Ook ruimtelijk moet de locatie als buitengebied beschouwd worden. In de uitgevoerde onderzoeken en de gekozen ruimtelijke procedure is hier rekening mee gehouden.

3. ***Wij zijn alert op de term bouwvlak, de chalets die worden gesitueerd zullen niet op een betonnen fundering worden geplaatst, maar als er wordt ingestemd met dit plan, heeft Huttopia dan op later termijn niet de juiste papieren in handen om door te kunnen ontwikkelen naar vaste bebouwing? Samengevat, PGP wil juridisch goed omschreven zien dat er alleen gebruik kan worden gemaakt van mobiele chalets, nu en in de toekomst.***

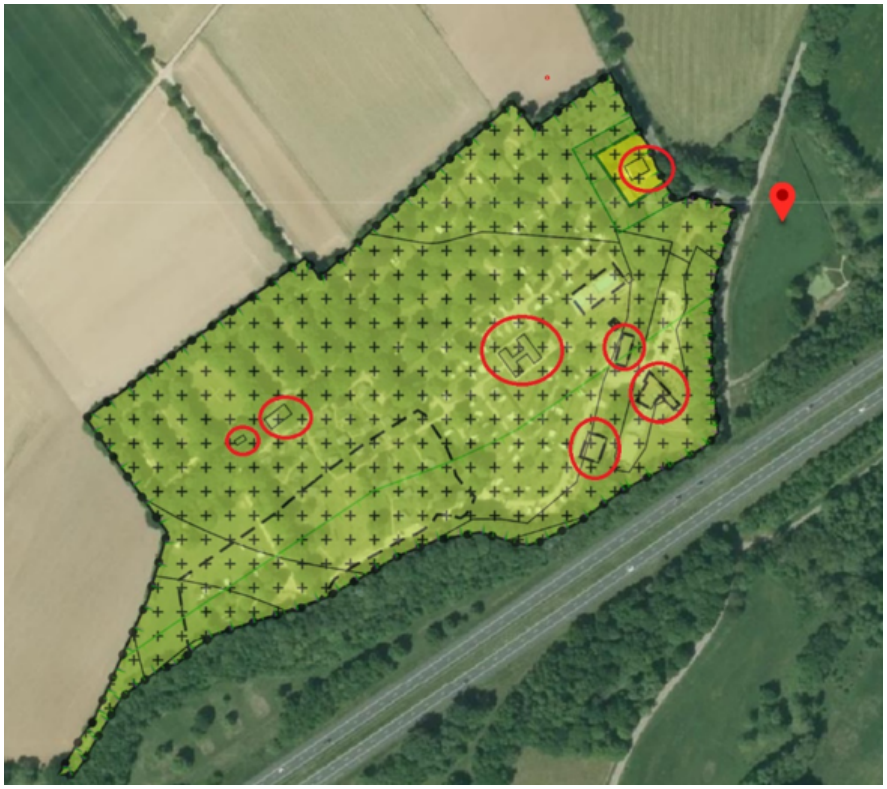
   De bouwvlakken zijn op onderstaande afbeelding van de verbeelding (voorheen: plankaart) rood omcirkeld. Hierbinnen worden geen verblijfsaccommodaties geplaatst. Het betreft bouwvlakken voor gebouwen zoals de sanitair gebouwen, de bedrijfswoning/receptie en het horecagebouw bij het zwembad. Buiten deze bouwvlakken mogen geen gebouwen geplaatst worden. Dat is in de planregels bepaald.

   De (18) nieuwe (mobiele) chalets mogen uitsluitend binnen het vlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – chalets' geplaatst worden. Dit gebied is weergegeven op afbeelding 2.

   De definitie van mobiele chalet is:

   'een demontabel bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, niet zijnde een kampeermiddel of stacaravan, bedoeld voor kortdurend recreatief nachtverblijf, zonder gebouwde fundering, dat binnen 24 uur te verplaatsen is'.

   Hiermee is ons inziens voldoende geborgd dat geen vaste bebouwing gerealiseerd kan worden.



Afbeelding 1: bouwvlakken



Afbeelding 2: functieaanduiding: specifieke vorm van recreatie – chalets.

4. ***Hoewel wij vinden dat Huttopia goed nadenkt om groene en duurzame keuzes te maken en hun klanten motiveert om bewust om te gaan met waterverbruik, zijn wij verbaasd, dat zij, ondanks dat er geen plannen zijn voor hottubs, deze optie wel willen behouden. De PGP wil zekerheid dat deze optie niet mogelijk is. Dit past volgens ons namelijk niet binnen onze visie en die van Huttopia. Zie punt 4 bij beantwoording zienswijze. Kan de wethouder hier zorg voor dragen?***

   Naar aanleiding van deze vraag is contact geweest met Huttopia. Nogmaals is aangegeven dat men niet voornemens is hottubs te plaatsen, maar men wil hier geen verbod voor laten opnemen.

   Het ruimtelijk effect van hottubs op een vakantiepark is ook te beperkt om een verbod tegen de wens van de initiatiefnemer op te leggen.

5. ***De provincie schrijft in de brief "vooroverleg": "De exploitatie wijzigt van seizoensexploitatie naar jaarrond". "De ingrijpende verandering verdient volgens ons inziens ook aandacht in de beschrijving van de hoofdlijnen". Is dit advies van de provincie opgevolgd? Waarom is jaarrond zo ingrijpend?***

   Het advies van de provincie is opgevolgd. Het formele (positieve) advies volgt voor de raadsvergadering.

6. ***We lezen in het advies van de provincie dat er eind september waarschijnlijk weer nieuwe instructie regels gaan gelden door de vaststelling van de nieuwe omgevingsverordening. Wat is hiervan de impact op dit besluit?***

   Het advies van de provincie is opgevolgd in de voorliggende stukken en gemotiveerd is dat voldaan wordt aan de nieuwe omgevingsverordening. Het advies van de provincie is opgevolgd. Het formele (positieve) advies volgt voor de raadsvergadering.

7. ***In het advies uit april van de provincie staat dat zij het plan opnieuw zullen beoordelen en een inhoudelijke reactie zullen geven. Is dit nieuwe advies inmiddels al gegeven door de provincie?***

   Het formele (positieve) advies volgt voor de raadsvergadering.

8. ***Het eerdere natuuronderzoek dateert uit 2020/2021. De maximale geldigheidstermijn is drie jaar, waardoor de ecologische onderzoeken niet meer actueel waren om beoordeeld te worden door de provincie. Er is geadviseerd om de onderzoeken te actualiseren. Het is aan de gemeente om te beoordelen of er alsnog sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Heeft deze beoordeling al plaatsgevonden? Waar kunnen wij dit terug vinden?***

   Het ecologisch onderzoek is n.a.v. het advies van de provincie geactualiseerd, (positief) beoordeeld en het rapport d.d. 5 augustus 2026 maakt als bijlage 15 onderdeel uit van de stukken (titel: 'quickscan natuurwaardenonderzoek Stoepertweg 5 Valkenburg, uitgevoerd door 'Natuurbank Overijssel').

9. ***Wat is de impact van de transitie van een 'seizoenscamping' naar een CityKamp dat jaarrond wordt geëxploiteerd op de verkeersstromen? Bij de analyse op pagina 31 wordt beargumenteerd dat het aantal verkeersbewegingen daalt. Is hierbij ook rekening gehouden met het jaarrond exploiteren? Hierdoor zouden de***

verkeersbewegingen toch moeten stijgen? Als er jaarrond auto's rijden i.p.v. alleen in het kampeerseizoen, hoe kun je dan aangeven dat de luchtkwaliteit licht wordt verbeterd?

In de analyse is ook rekening gehouden met een jaarronde exploitatie omdat die ook nu al toegestaan is (voor kampeermiddelen).

In de betreffende paragraaf wordt beredeneerd of sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van nieuwe activiteiten. Daarbij is (bij een verwachte toename van de verkeersbewegingen) tevens van belang onderscheid te maken in een toename in 'betekende mate' of in 'niet - betekenende mate'.

Alleen als sprake is van een verwachte toename 'in betekende mate' kan de verslechtering van de luchtkwaliteit belemmerend zijn voor de nieuwe activiteit. In dat geval gaat het wel om veel meer verkeersbewegingen.

In dit geval neemt het aantal verkeersbewegingen naar verwachting af, omdat het aantal overnachtingsplekken afneemt. Echter: zelfs als het aantal per saldo gelijk zou blijven of toeneemt is dat nog steeds beperkt en niet 'in betekende mate'.

10. ***We lezen in de stukken dat er op de plek waar mensen nu kunnen kamperen in een kampeermiddel zoals een tent of camper, nu 78 'vaste' accommodaties komen. Dit lijkt ons verharding. Tegelijkertijd staat er in de plannen dat er juist meer ruimte is voor landschap en natuur. Wij krijgen graag uitgelegd waar die ruimte zich dan bevindt en hoe deze wordt ingericht.***

    Voor de ontwikkeling is een inpassingsplan opgesteld. Hierin is vastgelegd waar de groene elementen moeten worden gerealiseerd en in stand gehouden moeten worden.

    Tijdens de rondleiding op het park is uitgelegd dat een groot deel van de inpassing al gerealiseerd is. Onder andere is asfalt verwijderd en is uitheemse beplanting vervangen door inheemse. Het beheer is extensief. Per saldo neemt de verharding af en wordt het groen op natuurlijke en landschappelijke wijze versterkt.

11. ***Stichting Natuurlijk Geuldal heeft 'schriftelijk ingesproken'. Daarin lezen wij op pagina 3 dat "SNG constateert dat de 90 accommodaties in strijd zijn met het Initieel Omgevingsplan" Op pagina 4 verwijzen ze naar de VTE die aangeeft dat jaarrond exploiteren niet is toegestaan. Dat zijn vrij scherpe uitspraken met mogelijk verregaande gevolgen. Wat is de reactie van de wethouder hierop?***

    Als het plan zou passen in het Initieel Omgevingsplan zou er geen ruimtelijke procedure gevoerd hoeven worden. Voorliggend TAM – IMRO omgevingsplan is juist bedoeld om de genoemde strijdigheid op te heffen.

    De uitspraak dat jaarrond exploiteren niet toegestaan is, klopt niet. Het is al toegestaan jaarrond kampeermiddelen te plaatsen. Enkel het in stand houden van verblijfsaccommodaties die niet als kampeermiddel aangemerkt kunnen worden is niet jaarrond toegestaan. Ook dat wordt met voorliggend TAM-IMRO plan gemotiveerd en passend binnen het gemeentelijk Overnachtingenbeleid geregeld.

12. ***Hoe groot is de kans dat dit bij de Raad van State komt, net zoals het dossier Poort van Maastricht?***

    De hoofdreden van het beroep tegen 'Poort van Maastricht' is gelegen in het feit dat SNG van mening was dat de verkeerde (te lichte) procedure gevolgd was. Hierbij is SNG in het gelijk gesteld. Daarom wordt nu een nieuwe procedure voorbereid. In het dossier Huttopia wordt de zwaarste ruimtelijke procedure gevolgd. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de indiener van de zienswijzen (SNG). Op een aantal onderdelen is de initiatiefnemer van het plan tegemoet gekomen aan SNG. Daarnaast zijn zaken verduidelijkt waarmee zorgen weggenomen zijn. De kans op een beroep is daardoor kleiner.

Fractie CDA

1. ***SNG concludeert dat er sprake is van huisjes in de grond verankerd en vallen onder de term 'gebouw'.***

   Die conclusie is correct.

2. ***SNG concludeert dat in de tekst gesproken wordt van 'bestaand vakantiepark', maar in de doorontwikkeling zien we dat Camping de Bron voor een groot deel een huisjespark wordt.***

   De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk Overnachtingenbeleid waarin een verhouding tussen kampeermiddelen en verblijfsaccommodaties die niet als kampeermiddel aangemerkt kunnen worden is opgenomen om omvorming naar huisjespark te voorkomen. Hierdoor blijft het aantal kampeermiddelen verhoudingsgewijs altijd groter dan het aantal verblijfsaccommodaties die niet als kampeermiddel aangemerkt kunnen worden.

3. ***SNG kan niet vaststellen welke van de genoemde accommodaties nu vallen onder mobiele Chalets of Kampeerhuisje (zie onderstaande regelgeving bij 1.47 en 1.48).***

   Op pagina 23 van de toelichting wordt dit uitgelegd:
   Evasion/Nouméa: kampeerhuisje;
   Liberty: chalet;
   Rockland: chalet;
   Victoria: kampeerhuis.

4. ***SNG constateert dat er uitgegaan wordt dat toegestaan wordt dat op max 25 % van het terrein gebouwd gaat worden met 90 accommodaties waaronder een aantal niet verplaatsbare gebouwen. SNG constateert dat de 90 accommodaties jaarrond in stand gehouden en geëxploiteerd worden. SNG constateert daarom dat de 90 accommodaties in strijd zijn met het Initieel Omgevingsplan.***

   Om deze strijdigheid op te lossen wordt juist voor deze accommodaties een TAM IMRO plan vastgesteld, waarin gemotiveerd wordt dat de ontwikkeling past in het relevante

beleid en ruimtelijk aanvaardbaar is.

5. ***SNG constateert in de zienswijzenota van de gemeente onder 2. dat het hoofdstuk paardenbakken in zijn geheel verwijderd zou worden. Dit is in de regels onder 4.4 niet gebeurd.***

   In overleg met initiatiefnemer is afgesproken dat deze SNG tegemoet wil komen door de regeling voor paardenbakken te verwijderen uit de bestemming 'verblijfsrecreatie', omdat men toch niet van plan is om paardenbakken te realiseren. Een heel klein deel van het plangebied heeft echter de bestemming 'wonen'. Hier woont de voormalige eigenaar van de camping. Binnen deze bestemming is de afwijkingsregeling voor paardenbakken blijven bestaan. Deze afwijkingsregeling geldt voor alle percelen met de bestemming 'Wonen' in de gemeente en is daarom blijven bestaan.

6. ***SNG constateert dat het grootste gedeelte van de mobiele chalets komen op de vrijwaringszone.***

   Voor een reactie op deze constatering wordt verwezen naar de 'Nota beantwoording zienswijzen' (onder punt 9).

7. ***SNG constateert een tegenspraak tussen wat hierboven in punt 1. over TAM-IMRO Regel 4. staat (jaarrond is toegestaan) en wat de VTE constateert: Jaarrond exploiteren is niet toegestaan.***

   Het TAM-IMRO is bedoeld om strijdigheden gemotiveerd op te heffen. De Themagroep VTE verwijst naar het geldende Omgevingsplan. Overigens klopt de constatering niet: het is wel al toegestaan om jaarrond kampeermiddelen te plaatsen en geplaatst te houden.

8. ***SNG is van mening dat bij het plaatsen van verhuuraccommodaties hiervoor de regels van 'Kamperen 2' (verplaatsbaar met wintersluiting) dienen te gelden zoals de Provincie dit ook in haar advies aangeeft. SNG constateert tevens dat met deze vergunning een gedeelte van de camping (25%) jaarrond geopend kan worden en dat betekent een verandering van het bestemmingsplan die met de juiste procedure gevoerd dient te worden. SNG constateert, in tegenstelling tot de memo van uw griffie, dat met het aantal huisjes (90) er wel degelijk toegewerkt wordt naar huisjespark, te beginnen in deze ontwikkelfase maar ook in de tweede fase. Dat er een kampeergedeelte in stand gehouden wordt voor kamperen is geen argument dat er geen huisjespark ontstaat. Of een terrein een huisjespark is, wordt niet bepaald door het percentage van het grondoppervlak maar door het aantal huisjes en dat zijn er al vooralsnog 90. SNG noemt dit een huisjespark en dit is een stedelijke ontwikkeling. SNG stelt: Jaarrond openstelling voor 90 huisjes betekent voor dit gebied een huisjespark en juridisch gezien een nieuwvestiging.***

   De ontwikkeling past in het gemeentelijk Overnachtingenbeleid en is daarin ook als toekomstige ontwikkeling meegenomen. Het betreft geen nieuwvestiging. De bestaande camping wordt slechts gedeeltelijk omgevormd, binnen de verhouding die het Overnachtingenbeleid toelaat. Bovendien is voor het plan een ladderonderbouwing opgesteld, omdat het voor een deel als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' beschouwd moet worden. De conclusie van deze ladderonderbouwing is positief (zie rapport ladderonderbouwing paragraaf 4.4).

9. ***SNG constateert dat ook de provincie van mening is dat er sprake is van een toevoeging van vestigingsmogelijkheden, verhuuraccommodaties die jaarrond geëxploiteerd mogen worden. SNG vraagt zich af of de wijzigingen in de TAM-IMRO na 28 april nog aan de Provincie zijn voorgelegd (zoals de provincie vroeg) en of de provincie hier al op gereageerd heeft. Een schriftelijk verslag hiervan zagen wij niet.***

   De door de provincie voorgestelde aanpassingen en aanvullingen zijn verwerkt in het voorliggend plan. Het aangepaste plan is opnieuw voorgelegd aan de provincie. Het formele (positieve) advies volgt voor de raadsvergadering.

Fractie VVD

1. ***Op pagina 16 van het plan staat: "Nieuwe verharding en bebouwing is hier in beginsel ongewenst." Het woord "in beginsel" suggereert dat hier ruimte voor uitzonderingen bestaat. Kan de portefeuillehouder toelichten wat hiermee concreet wordt bedoeld en onder welke omstandigheden nieuwe verharding of bebouwing eventueel toch aanvaardbaar zou kunnen zijn?***

   Het betreft hier een samenvatting van de tekst uit de Provinciale Omgevingsverordening over het deelgebied ‘hellingen’. Nieuwe verharding (en bebouwing) die tot meer afstroming naar gevoelige natuurgebieden leiden moet worden voorkomen. De verordening biedt inderdaad ruimte voor uitzonderingen. Van deze uitzonderingruimte hoeft echter voor het voorliggend plan geen gebruik gemaakt te worden. Was dat wel nodig geweest, dan had in met de provincie afgestemd moeten worden of dat in dit geval wel of niet aanvaardbaar is en op welke wijze afstroming dan voorkomen moet worden.

2. ***Daarnaast lijkt in de stukken onduidelijkheid te bestaan over de toegestane bouwhoogte. Op één plaats wordt vermeld dat tot een hoogte van 5 meter geen vergunning nodig is, terwijl verderop een hoogte van 3,80 meter wordt genoemd. Kan de wethouder toelichten welke hoogte in welke situatie geldt en waarom beide maten in het plan worden genoemd?***

   Op grond van landelijke wetgeving kan een recreatieverblijf met een hoogte van maximaal 5 meter vergunningvrij geplaatst worden, onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de regels van het Omgevingsplan. In het geldende Omgevingsplan is de plaatsing van recreatieverblijven nog niet toegestaan. Met voorliggend TAM - IMRO omgevingsplan wordt de plaatsing van recreatieverblijven toegelaten, waarbij de maatvoering nader beperkt wordt tot een hoogte van 3,80 meter.

3. ***De voorgestelde toename van het aantal huisjes lijkt op het eerste gezicht beperkt. Kan de portefeuillehouder daarom concreet toelichten hoe deze ontwikkeling binnen de geldende structuurvisie past en hoe het college de ingediende zienswijze in dat licht beoordeelt?***

   In de ingediende zienswijze wordt verwezen naar de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul. Deze structuurvisie is echter al geruime tijd geleden ingetrokken. Daarvoor in plaats is de Omgevingsvisie gekomen.

Op pagina 24 van de toelichting wordt gemotiveerd dat het plan hieraan voldoet. Daarnaast is het plan getoetst aan het gemeentelijk overnachtingenbeleid. Bij de vaststelling van het gemeentelijk overnachtingenbeleid is rekening gehouden met de ontwikkeling van Huttopia zoals die nu geregeld wordt in voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan.