



TAM-OMGEVINGSPLAN CITYKAMP VALKENBURG

Motivering

COLOFON

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgwerkzaamheden die worden uitgevoerd op basis van dit document.

Auteurs:

Roan Reimert
Lianne de Haan

BiedtRuimte
Heinoseweg 6A
7722 JP Dalfsen

Opdrachtgever:

Huttopia Group

Projectnummer:

NL.IMRO.0994.2025TAMOP001-ON01

Versie:

Definitief

Datum:

AUGUSTUS 2026

1 Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opbouw TAM-omgevingsplan	4
1.3	Wat is een TAM-Omgevingsplan?	4
2	Gebieds- en besluitprofiel	5
2.1	Gebiedsprofiel	5
2.2	Besluitprofiel	5
2.3	Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	7
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2	Instructieregels rijk (AMvBs)	14
3.1.3	Nationaal Waterprogramma 2022-2027	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Omgevingsvisie Provincie Limburg	16
3.2.2	Provinciale Omgevingsverordening Limburg	16
3.2.3	Waterprogramma 2022-2027 Provincie Limburg	18
3.3	Regionaal beleid	19
3.3.1	Bestemming Zuid-Limburg 2030	19
3.3.2	Regionale afstemming vrijetijdseconomie (Themagroep VTE)	20
3.3.3	Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Limburg	20
3.4	Gemeentelijk beleid	22
3.4.1	Vigerend bestemmingsplan	22
3.4.2	Omgevingsvisie gemeente Valkenburg aan de Geul' gedefinieerd.	Fout! Bladwijzer niet
3.4.3	Visie vrijetijdseconomie 2035: 'Ondersteboven van Valkenburg aan de Geul'	26
3.4.4	Overnachtingenbeleid Valkenburg aan de Geul 2025	28
3.5	Afweging beleidskader	28
4	Gevolgen voor fysieke leefomgeving	29
4.1	Milieuaspecten	29
4.1.1	Bodem	29
4.1.2	Geluidhinder	30
4.1.3	Luchtkwaliteit	31
4.1.4	Milieuzonering	32
4.2	Leidingen en infrastructuur	33
4.3	Archeologie & cultuurhistorie	33
4.3.1	Archeologie	34
4.4	Ecologie	36



4.5	Verkeer & parkeren	39
4.6	Water	40
4.6.1	Beleid rijk, provincie en waterschap	41
4.7	Vormvrije MER-beoordeling	41
5	Juridisch bestuurlijke aspecten	43
5.1	Planonderdelen	43
5.2	Toelichting op de verbeelding	43
5.3	Toelichting op de planregels	43
5.3.1	Inleidende regels	43
5.3.2	Bestemmingsregels	44
5.3.3	Algemene regels	46
5.3.4	Overgangs- en slotregels	47
6	Economische uitvoerbaarheid	48
6.1	Financieel economische uitvoerbaarheid	48
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7	Procedure.....	49
7.1	Procedure	49
8	Bijlagen	50

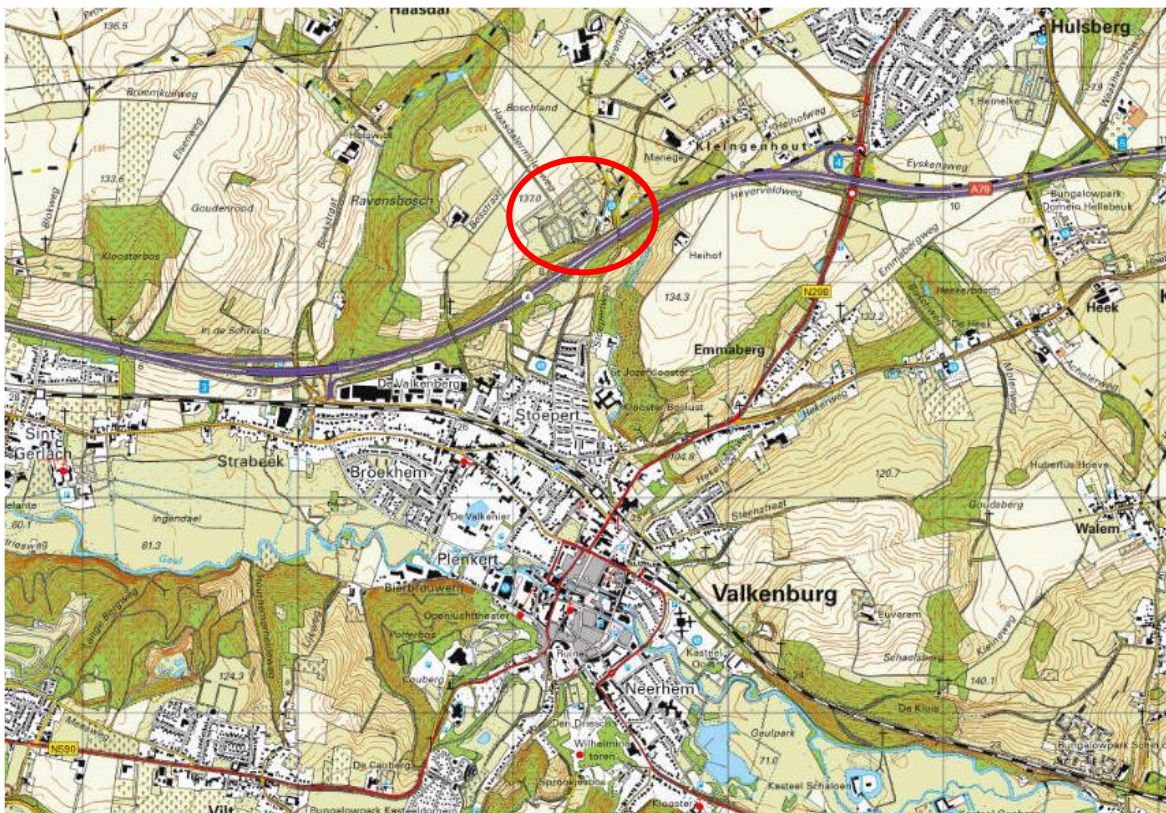


1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Onderhavig initiatief betreft de herontwikkeling van de bestaande 'Camping de Bron' ten behoeve van de opwaardering van het kampeerterrein voor de CityKamp van Huttopia. Camping de Bron heeft zijn naam te danken aan een natuurlijke, zuivere zoetwaterbron die zich bevindt op het voormalige campingterrein. De camping bestaat inmiddels al meer dan 50 jaar en heeft in de tussentijd veel veranderingen meegemaakt. Tot 1972 was 'De Bron' een hellingscamping, gelegen aan de achterzijde van de woning van de uitbaters. In 1974 is de camping verplaatst. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt om de nieuw aan te leggen camping te moderniseren en uit te breiden. Zo zijn er verharde wegen aangelegd en veel bomen en hagen geplant op een terrein van 11 hectare.

De camping is op dit moment enigszins verouderd en gedateerd. Daarom worden er verschillende veranderingen doorgevoerd om zo het bestaande campingterrein op te waarden en het nieuwe 'CityKamp - concept' ook in Nederland uit te rollen. De veranderingen worden in de volgende paragrafen verder toegelicht.



Figuur 1.1 Topografische kaart met globale ligging plangebied (bron: TOPO Tijdreis)

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022', dat is vastgesteld op 11 december 2023 door de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul.

Het grootste deel van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Recreatie – Verblifsrecreatie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein 2', een klein deel is bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorziening', daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Landschapselement' van toepassing. De gronden binnen de functie 'Recreatie



– Verblijfsrecreatie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterein 2' zijn bestemd voor onder andere kampeerplaatsen, daarbij is er ter plaatse van de functie één bedrijfswoning toegestaan.

Op 28 juli 2022 is het ontwerp van het 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' ter inzage gelegd. Dit betreft een beleidsneutrale actualisatie van het 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020' en bevat geen wijzigingen die relevant zijn voor het plangebied. Dit tam-omgevingsplan wordt hier dan ook niet verder toegelicht.

1.2 Opbouw TAM-omgevingsplan

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft het gebiedsprofiel, besluitprofiel en de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing.
- Hoofdstuk 3 beschrijft het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de toetsing aan de milieu- en overige onderzoek aspecten.
- Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid.
- Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de procedure.

1.3 Wat is een TAM-Omgevingsplan?

'TAM' staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Met een TAM-omgevingsplan is het mogelijk om met de IMRO-standaard voor bestemmingsplannen en bijbehorende software het omgevingsplan te wijzigen.

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet is onderkend dat de planapplicaties voor het maken en publiceren van het omgevingsplan in combinatie met het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) vaak nog onvoldoende functioneren. Daarom is het TAM-omgevingsplan mogelijk gemaakt.

Dit TAM-omgevingsplan is dus opgesteld op basis van de IMRO-standaard voor bestemmingsplannen. Juridisch is het een wijziging van het omgevingsplan. Dit TAM-omgevingsplan wordt een apart hoofdstuk van het tijdelijke omgevingsplan. Uiteindelijk zal het verwerkt worden in het definitieve omgevingsplan.



2 Gebieds- en besluitprofiel

2.1 Gebiedsprofiel

De beoogde ontwikkeling vindt plaats ten noorden van de stad Valkenburg in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Deze gemeente is in het hart van Zuid-Limburg gelegen ten oosten van de provinciale hoofdstad Maastricht en grenst aan de gemeenten Maastricht, Meerssen, Beekdaelen, Voerendaal, Gulpen-Wittern en Eijsden-Margraten. De gemeente bestaat naast de centrum kern Valkenburg uit 6 kleinere kernen en 11 buurtschappen. Het plangebied omvat de percelen, kadastraal bekend als Valkenburg Limburg, sectie S, nummers 43, 44, 52,53, 54 en 66. Het plangebied heeft een oppervlakte van 114.677 m².



Figuur 2.1 Bovenaanzicht plangebied (rood omlijnd) (bron: Pdok-viewer)

2.2 Besluitprofiel

De Franse groep Huttopia is een familiebedrijf met ongeveer 60 campings en vakantieparken in vijf landen. Huttopia heeft in december 2019 de voormalige Camping de Bron in Valkenburg a/d Geul overgenomen. Op deze camping liggen 487 bestaande kampeerplekken in de vorm van vrije kampeerplaatsen, stacaravans en chalets. Een en ander is weergegeven op onderstaande situering.

Aan deze herontwikkeling ligt een bedrijfsontwikkelingsstrategie van Huttopia ten grondslag. Hierin wordt uiteengezet dat Huttopia inzet op een kwalitatieve doorontwikkeling van bestaande recreatielocaties, waarbij natuurbeleving, duurzaamheid en hoogwaardige verblijfsrecreatie centraal staan. De locatie Valkenburg maakt onderdeel uit van de Noord-Europese groeistrategie van Huttopia en wordt ontwikkeld volgens het CityKamp-concept, waarbij kwaliteit, landschappelijke inpassing en een onderscheidend recreatief product voorop staan. Het bedrijfsontwikkelingsplan is als bijlage 14 bij deze toelichting opgenomen.





Figuur 2.2 Situering huidige invulling van Camping De Bron

Na een ingrijpende herstructurering en modernisering van staanplaatsen en voorzieningen zal de camping verder gaan onder de merknaam CityKamp Valkenburg (by Huttopia), als tweede vestiging in Nederland. Het terrein omvat ruim 11 hectare. De beoogde herontwikkeling is uitgewerkt in een Masterplan (januari 2022) 1 dat als bijlage 1 aan de toelichting is toegevoegd.

Het aantal kampeerplekken zal geleidelijk worden teruggebracht naar 381 verblijfsaccommodaties, waarvan 303 vrije kampeerplaatsen en 78 verhuuraccommodaties (100 % toeristisch). Uitgaande van de maximale bezetting van deze 381 verblijfsaccommodaties gaat het om maximaal 1525 slaapplekken. Dit aantal is in de regels als maximum vastgelegd, zodat de omvang van het recreatief nachtverblijf begrensd is. Eén en ander wordt nader toegelicht in paragraaf 2.3.

Groen en duurzaam

Het CityKamp kent een zeer groene inrichting en er wordt zowel voor het vastgoed als de parkinrichting gebruik gemaakt van hoogwaardige, duurzame materialen. De chalets krijgen een bijzondere vormgeving. Parkeren wordt vooral in geclusterde vorm georganiseerd, waardoor het park nagenoeg autovrij is. Het parkconcept is kortom onderscheidend en vernieuwend.



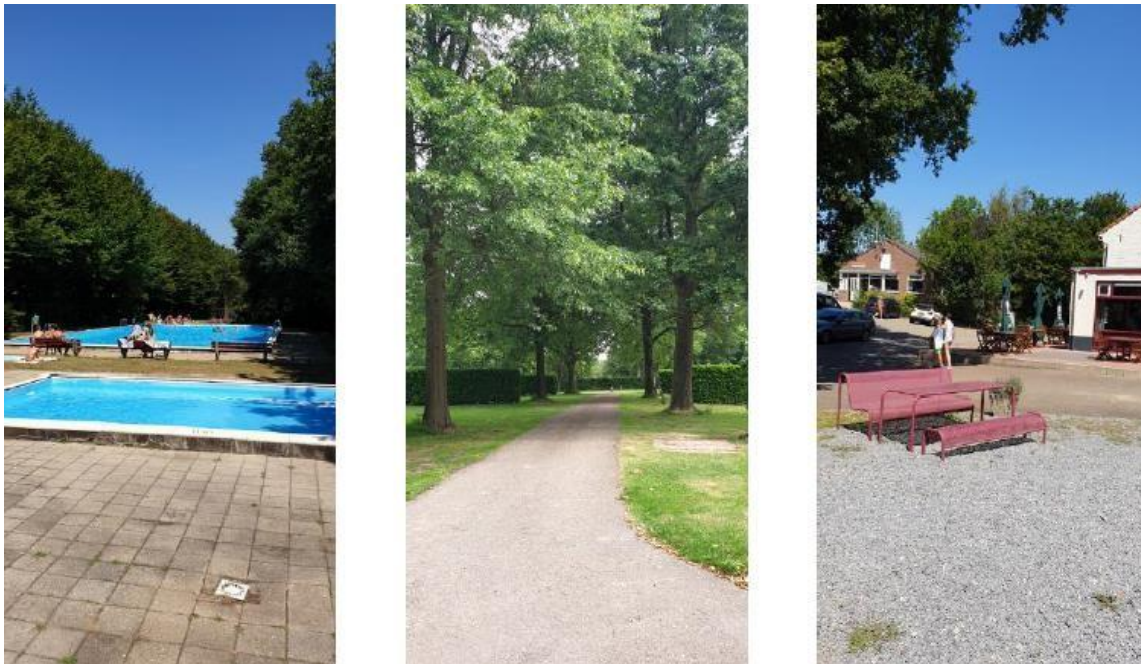
Figuur 2.3 Voorbeeld groene inrichting (CityKamp Lyon)

Uitgangspunten vanuit toerisme

Op het gebied van bereikbaarheid is de Camping de Bron uitstekend gelegen. Met de auto kunnen bezoekers binnen een half uur een bezoek brengen aan Duitsland of België. Ook zijn Valkenburg en Maastricht, alsook het omliggende heuvelland goed bereikbaar met de fiets.



Daarnaast zijn ook de 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. Door de internationaal gerichte marketing kan Huttopia dus ook versterkt internationale doelgroepen naar Valkenburg brengen. Het merk "Citykamp" is gericht op kort verblijf. Verder is een jaarronde exploitatie beoogd, waaronder ook de winterperiode (kerstmarkt, Carnaval, krokusvakantie, etc.). Beoogd wordt een voor de regio Zuid-Limburg nieuwe vorm van verblijfsrecreatie aan te bieden waarmee een doelgroep naar de regio aangetrokken kan worden die momenteel niet of onvoldoende gefaciliteerd wordt. De combinatie van comfort en natuurbeleving op ruime kampeerplaatsen met voldoende privacy en natuurbeleving is het uitgangspunt van het concept 'Citykamp by Huttopia'. Om meer comfort te bieden, vindt er ook een modernisering van de gebouwen en voorzieningen plaats zodat deze weer voldoen aan de eisen van de huidige tijd.



Figuur 2.3 Huidige situatie zwembad, terrein en restaurant (bron: Huttopia)

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Om de camping weer geschikt te maken voor de hedendaagse eisen is een modernisering vereist. Dit zal plaatsvinden op de navolgende wijze:

Opwaarderen diverse gebouwen en realisatie diverse voorzieningen

- opwaarderen van het bestaande receptiegebouw en aanbrengen luifel
- opwaarderen van het bestaande centrale sanitair gebouw
- verbouwing en renovatie restaurant + bedrijfswoning
- het slopen van het kleine sanitair gebouw en vervangen door een nieuw sanitair gebouw
- realiseren nieuw overdekt zwembad (en verwijderen bestaand zwembad)
- realiseren standplaats voor permanente foodtruck bij het nieuwe zwembad
- opwaarderen van de recreatieruimte
- het realiseren van een houten speeltuin
- versterken landschap en groenstructuur



Het realiseren van nieuwe accommodaties

- Wijziging in aantal en soort verblijfstypen

Omzetten bedrijfswoning Stoepertweg 7 naar 'burgerwoning'

- Wijzigen naar een woonfunctie

De voormalige tweede bedrijfswoning behoort sinds de verkoop van de camping in januari 2020 niet langer tot het recreatiebedrijf en is nog in eigendom van de vorige eigenaren. De woning wordt sinds de verkoop los van de camping bewoond en vervult daarmee feitelijk geen functie meer ten behoeve van de bedrijfsvoering van het recreatiebedrijf. Met dit plan wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik door de voormalige tweede bedrijfswoning de functie 'Wonen' te geven.

Opwaarderen van diverse gebouwen en realisatie diverse voorzieningen

Diverse bestaande gebouwen worden opgewaardeerd, waaronder het receptiegebouw, het centrale sanitair gebouw en het restaurant. Het klein sanitair gebouw wordt vervangen door een compleet nieuw sanitair gebouw.

Om ook voor de kinderen meer vertier te kunnen brengen op het campingterrein, wordt een bestaand gebouw veranderd in een recreatieruimte met horecavoorziening, die tevens geschikt is voor animaties, groepsfeesten en bijeenkomsten. De indeling van dit gebouw blijft hetzelfde, de gevels van het gebouw worden wel vernieuwd om een open en uitnodigend karakter te realiseren waar kinderen graag naartoe willen gaan. De recreatieruimte komt ten westen van het receptiegebouw, waardoor deze relatief centraal gelegen is. De recreatieruimte is alleen toegankelijk voor campinggasten en personeel (bijvoorbeeld vergaderingen).

Daarnaast wordt het huidige zwembad verwijderd en hier komt op een andere locatie een nieuw zwembad met overkapping voor in de plaats. Bij het nieuwe zwembad wordt een permanente food-truck geplaatst. Voor de kinderen wordt in de nabijheid van het zwembad een houten speeltuin gerealiseerd.

Hierna volgen enkele impressies van deze ontwikkelingen:



Figuur 2.4 Ruime kampeerplekken



Figuur 2.5 Impressie overkapping zwembad en impressie foodtruck



Figuur 2.6 Impressie voorzijde nieuwe sanitair gebouw

Het realiseren van nieuwe accommodaties

Verblijfstypen

Huttopia heeft als bedrijfsfilosofie dat comfort en natuurbeleving goed samen kunnen gaan en biedt ruime kampeerplekken. Deels in de vorm van verhuuraccommodaties en volledig ingerichte, comfortabele tenten voor verhuur, ruimtelijk fraai ingepast. In de huidige situatie is sprake van 487 kampeerplaatsen. In de toekomstige situatie wordt dit aantal teruggebracht naar 381 verblijfsaccommodatie, waarvan 303 vrije kampeerplaatsen en 78 verhuuraccommodaties (100 % toeristisch). Dit geeft een maximum van 1525 slaapplekken. De beoogde verblijfstypen zijn in het navolgende overzicht weergegeven.

De kampeerhuisjes en chalets zijn in wezen vaste accommodaties, die qua verschijningsvorm sterk bijdragen aan het natuurlijke en comfortabele karakter van een Huttopia camping. Voor het jaarrond plaatsen en exploiteren van deze accommodaties is een herziening van het omgevingsplan en een omgevingsvergunning nodig. In de planregels en op de verbeelding van dit tam-omgevingsplan is daarnaast geregeld dat maximaal 18 accommodaties (chalets) groter mogen zijn dan 30 m². Voor deze chalets is daarnaast een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen.

Daarnaast blijft er ruimte voor de traditionele kampeermiddelen, zoals roulottes, de (luxere) tenten, caravans, trekkershutten (reeds bestaand) en mobiele kampeermiddelen (vrije kampeerplaatsen). Deze passen reeds binnen de vigerende functie en zijn ook vergunningvrij. Deze kampeermiddelen worden alleen binnen het kampeerseizoen verhuurd.

De trekkershutten zijn reeds lang geleden vergund en worden middels dit tam-omgevingsplan positief bestemd.





Trappeur:

Een vaste tent die op vlanders staat. Deze accommodatie is geschikt voor maximaal 5 personen. Deze tent is realiseerbaar op de bestaande kampeerplaatsen op de camping.



Canadienne:

Is een ruime tent die geschikt is voor maximaal 5 personen. De tent is gemakkelijk verplaatsbaar en is realiseerbaar op de bestaande kampeerplaatsen op de camping.



Nouméa:

Deze accommodatie valt onder de naam stacaravan en is geschikt voor maximaal 5 personen. Deze stacaravans worden op de bestaande kampeerplaatsen gerealiseerd.



Roulotte:

Deze woonwagen / stacaravan is geschikt voor een klein gezin. Op de camping worden deze woonwagens / stacaravans gerealiseerd op de bestaande kampeerplaatsen.



Liberty:

Dit is een chalet die geschikt is voor alle doelgroepen. Het is tevens MIVA vriendelijk. Voor deze chalets moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden.



Rockland:

Deze ruim opgezette chalet is geschikt voor maximaal 6 personen en is gemakkelijk verplaatsbaar. Voor deze chalets moeten een omgevingsvergunning aangevraagd worden.



Victoria:

Dit type is geschikt voor maximaal 2 volwassenen en wordt niet met palen vastgezet. Deze stacaravans worden op de bestaande kampeerplaatsen gerealiseerd.

Fasering

De onderhavige ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. De bestaande camping wordt niet volledig gesaneerd en vervolgens opnieuw opgebouwd. De huidige standplaatsen worden de aankomende jaren (deels) vervangen door nieuwe standplaatsen. De fasering met betrekking tot het plaatsen van de verblijfstypen is opgenomen in het Masterplan (zie bijlage 1).



Hieruit volgt dat per jaar standplaatsen worden verwijderd. Gedurende het realiseren van de nieuwe standplaatsen en verblijfstypen heeft in eerste instantie een kleine opschaling plaatsgevonden. Vervolgens worden jaarlijks standplaatsen verwijderd. In de eindfase zal sprake zijn van maximaal 381 standplaatsen. De fasering is opgenomen in de regels van het tam-omgevingsplan.

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.

In de nieuwe situatie zijn de kampeerhuisjes en chalets geschikt om jaarrond te verhuren.

Met dit tam-omgevingsplan wordt geregeld dat maximaal 25% van de 381 plekken een gebouw voor recreatief nachtverblijf (niet zijnde een kampeermiddel) mag zijn, dat jaarrond in stand gehouden en geëxploiteerd mag worden'. In totaal betreft het dan maximaal 95 plekken die jaarrond verhuurd mogen worden. Wordt het totaal aantal plekken kleiner, dan moet ook het chalets/kampeers-huisjes met jaarronde verhuur kleiner worden om het maximum percentage van 25% niet te overschrijden. Hiermee wordt de transformatie naar een huisjespark (chaletisering) voorkomen.

Thans zijn in totaal 78 jaarrond kampeerplaatsen beoogd in de vorm van verblijfstypen 'Liberty', 'Rockland', 'Victoria' en 'Evasion'. In de toekomst zal dit mogelijk worden uitgebreid met de verblijfstypen 'Victoria' (6 stuks) en 'Evasion/Noumea' (7 stuks). Ook bij jaarrond verhuur is uitsluitend sprake van recreatief gebruik en kort verblijf. Dit betekent dus dat er geen sprake is van vaste gasten en/of permanente bewoning. Gelet op het beperkte aantal dat jaarrond kan worden verhuurd zullen de ruimtelijke effecten beperkt zijn. De camping ligt op voldoende afstand van het woongebied en de ontsluiting op de A79 is in de nabijheid gelegen.

Landschappelijke inpassing

Op basis van het geldende provinciale en gemeentelijke beleid wordt de ontwikkeling zorgvuldig landschappelijk ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie figuur 2.7 en bijlage 2). Het inpassingsplan is gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door aan te sluiten bij de bestaande landschappelijke structuur, de cultuurhistorische kenmerken en de gebiedseigen beplanting. De bestaande groenstructuren worden waar nodig versterkt en aangevuld met streekeigen bomen, hagen en struweel, waardoor de overgang tussen het recreatieterrein en het omliggende landschap wordt verzacht en de ontwikkeling op een natuurlijke wijze wordt ingepast.





Figuur 2.7 Landschapsplan camping CityKamp Valkenburg

De maatregelen zijn uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. De wijze waarop het initiatief invulling geeft aan de landschappelijke kwaliteiten en de beleidsuitgangspunten wordt nader toegelicht in paragraaf 3.2.2.



3 Beleid

Dit hoofdstuk gaat in op de relevante beleidsaspecten op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);



15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Toetsing aan de Nationale Omgevingsvisie

Bij dit initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

Conclusie

Het plan voldoet aan het nationaal beleid.

3.1.2 Instructieregels rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

- het Omgevingsbesluit (Ob);
- het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving instructieregels voor het vaststellen van een (wijziging van het) omgevingsplan:

- De dienstenrichtlijn (art 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).



Toetsing aan de instructieregels van het rijk (AmvB's)

In de uitwerking van het plan is rekening gehouden met de AMvB's, die doorwerken in beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ook in hoofdstuk 4, waarin de aspecten fysieke leefomgeving en milieu nader zijn uitgewerkt, worden deze AMvB's aangehaald voor zover het onderwerp van toepassing is op dit plan.

Conclusie

Het plan voldoet aan het Rijksbeleid.

3.1.3 Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma (NWP) 2022 -2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld en brengt het Nationaal Water Plan en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren in het kader van de Omgevingswet samen in één programma. De Rijksoverheid beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en vaarwegen. Aspecten als klimaatverandering, bodemdaling, milieu- verontreiniging en ruimtedruk zorgen ervoor dat Nederland momenteel te maken heeft met grote wateropgaven, die in de toekomst steeds groter en complexer worden. In het Nationaal Waterprogramma 2022 – 2027 staan de volgende drie ambities centraal:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Deze drie hoofdambitie worden uitgewerkt per thema:

- Klimaatadaptatie;
- Waterveiligheid;
- Zoetwaterverdeling en droogte;
- Waterkwaliteit;
- Grondwater;
- Scheepvaart;
- Water en leefomgeving.

In deel A van het NWP zijn de belangrijkste beleidsdoelen en keuzes per thema geformuleerd. Vervolgens is in deel B het beheer en uitvoering door Rijkswaterstaat per thema beschreven. Tot slot komen in deel C het beleid en beheer en uitvoering samen in specifieke gebiedsgerichte uitwerkingen voor verschillende onderdelen van het hoofdwatersysteem.

Toetsing aan Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het initiatief is op een dusdanige kleine schaal dat het niet te maken krijgt met nationale belangen. Daarnaast lopen er geen rijkswateren door het plangebied.

Conclusie

Het plan voldoet aan het nationale waterbeleid. De rijkswateren worden door de ontwikkelingen niet belemmerd of verstoord.



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Limburg

De Omgevingsvisie Limburg vormt het strategische beleidskader van de provincie voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De visie geeft richting aan de wijze waarop Limburg zich ontwikkelt tot een aantrekkelijke, gezonde en toekomstbestendige provincie, waarbij zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte en de kwaliteit van landschap, natuur, economie en leefomgeving centraal staan. Nieuwe ontwikkelingen dienen integraal te worden benaderd en een bijdrage te leveren aan een duurzame en kwalitatief hoogwaardige inrichting van de fysieke leefomgeving.

Voor de vrijetijdseconomie zet de provincie in op een toekomstbestendige en kwalitatief sterke recreatieve sector. Daarbij ligt de nadruk op het verbeteren van de kwaliteit van bestaande recreatiebedrijven, het ontwikkelen van onderscheidende recreatieve concepten en het versterken van de internationale concurrentiepositie van Limburg als toeristische bestemming. Uitbreiding van het recreatieve aanbod is alleen wenselijk wanneer deze gepaard gaat met een aantoonbare kwaliteitsverbetering en een zorgvuldig gebruik van de beschikbare ruimte.

Daarnaast hecht de provincie grote waarde aan het behoud en de versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Limburg. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de kenmerken van het gebied en zorgvuldig te worden ingepast, waarbij bestaande landschappelijke structuren en cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk worden behouden en versterkt. Ook duurzaamheid, klimaatadaptatie en een toekomstbestendige inrichting van de leefomgeving vormen belangrijke uitgangspunten binnen de provinciale visie.

Toetsing aan initiatief

Het initiatief betreft de herontwikkeling en kwaliteitsverbetering van een bestaand recreatiebedrijf. Door het aantal kampeerplaatsen terug te brengen en tegelijkertijd de kwaliteit van de verblijfsrecreatie, voorzieningen en landschappelijke inrichting te verbeteren, wordt invulling gegeven aan de provinciale ambitie om in te zetten op kwalitatieve versterking van de vrijetijdseconomie. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan een aantrekkelijker recreatief product, waarbij de bestaande landschappelijke kwaliteiten worden behouden en waar mogelijk versterkt.

Conclusie

Het initiatief sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Limburg en levert een bijdrage aan een kwalitatieve, duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling van de vrijetijdseconomie.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Limburg

Het plangebied is op grond van de Omgevingsverordening Limburg gelegen binnen de groenblauwe landbouwzone, deelgebied hellingen, en binnen het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Ook ligt het plangebied binnen het deelgebied 'overgangsgebied rondom kwetsbare Natura 2000 gebieden'. Voor de groenblauwe landbouwzone geldt op grond van artikel 7.3 e.v. van de Omgevingsverordening een motiveringsplicht bij nieuwe ontwikkelingen: aangetoond moet worden (1) hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de specifieke opgave van het betreffende deelgebied, (2) dat de instandhouding van de natuurdoeltypen in aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg niet in het geding komt, en (3) dat er per saldo geen verlies optreedt van de landschappelijke kernkwaliteiten (groen karakter, visueel-ruimtelijk karakter, cultuurhistorisch erfgoed en reliëf, nader uitgewerkt in bijlage VIII bij de verordening).

Voor het deelgebied hellingen (artikel 7.8) geldt specifiek dat wateroverlast door afstromend water en modder, evenals "runoff" van nutriëntrijk water naar gevoelige natuurgebieden, moet worden voorkomen. Nieuwe verharding en bebouwing die tot méér afstroming leiden, zijn hier in beginsel ongewenst.

Voor het deelgebied 'overgangsgebied rondom kwetsbare Natura 2000 gebieden' geldt dat nieuwe ontwikkelingen de opgave van natuurherstel in en rondom de aangrenzende Natura 2000-gebieden niet mogen belemmeren. Bepalend is



dat de hydrologische situatie en de milieucondities van de aangrenzende kwetsbare natuur niet verslechteren en dat de instandhouding van de daar aanwezige natuurdoeltypen niet in het geding komt.

Het plangebied ligt in de omgeving van het Ravensbos. Het Ravensbos is een hellingbos langs de Strabeek dat valt onder het Natura 2000-gebied Geuldal. De belangrijkste natuurdoeltypen en beheertypen omvatten voornamelijk kwetsbare hellingbossen, brongebieden, bronbeekjes en zeldzame natte open vegetaties zoals kalkmoerassen. Het gaat daarbij om de volgende natuur- en beheertypen:

- Hellingbossen en loofbos: voormalig hakhout dat is omgezet naar gevarieerd opgaand eiken- en loofbos.
- Brongebieden en bronbeekjes: rijk aan kwelwater en dynamische waterstromen die verbonden zijn met de Strabeek.
- Kalkmoeras en kwelplekken: zeldzame kleine open natte zones (habitattype H7230) met kenmerkende zeggesoorten zoals schubzegge en gele zegge.
- Natte schraallanden en Carex-weiden: hoogwaardige open vegetatietypen in de dalen en nattere zones die specifiek onderhoud en maaibeheer vereisen.

Toetsing aan de provinciale Omgevingsverordening Limburg

Het initiatief betreft de herontwikkeling van een bestaand recreatiebedrijf en leidt niet tot een toename van het ruimtebeslag; het aantal kampeerplaatsen wordt juist teruggebracht en de recreatieve kwaliteit van het terrein verbeterd. Het landschappelijk inpassingsplan sluit aan bij de bestaande groenstructuren, het reliëf en gebiedseigen beplanting, en voorziet in maatregelen die de afstroming van hemelwater beperken en het infiltrerend vermogen van de helling behouden of verbeteren. Hiermee wordt voldaan aan de motiveringsplicht van artikel 7.3 en de specifieke eisen voor hellingen uit artikel 7.8. De herinrichting leidt niet tot aantasting van bestaande landschapselementen of bos, zodat de compensatieverplichting van artikel 7.12 niet aan de orde is.

De instandhouding van de natuurdoeltypen in het aangrenzende gebied komt niet in het geding. Het plangebied bevindt zich op het plateau en (hemel)water stroomt niet vanaf de camping af richting het Ravensbos. Afstroming naar de kwetsbare natuur vindt pas plaats vanaf de overzijde van de Bosstraat, zodat er geen hydrologische relatie bestaat tussen het plangebied en de brongebieden, bronbeekjes en kalkmoerasvegetaties van het Ravensbos. De factoren die voor deze natuurdoeltypen bepalend zijn, te weten kwelstroom, waterkwaliteit en nutriëntenbelasting, worden door het initiatief dan ook niet beïnvloed. Ook uit het uitgevoerde stikstofonderzoek is gebleken dat er geen negatief effect optreedt op de kwetsbare natuur van het Ravensbos en op de overige stikstofgevoelige habitattypen van het Natura 2000-gebied Geuldal. Daarmee wordt voldaan aan de eisen die gelden voor het deelgebied hellingen en voor het overgangsgebied rondom kwetsbare Natura 2000 gebieden.

Daarnaast gelden voor de herontwikkeling van een recreatiebedrijf de algemene instructieregels voor vrijetijdseconomie (artikel 12.14) en de zonespecifieke regels van artikel 12.15. Omdat het hier gaat om het verbeteren van een bestaande voorziening voor verblijfsrecreatie binnen de groenblauwe landbouwzone, zonder toename van het ruimtebeslag of van het aantal recreatieve eenheden, is geen sprake van het toevoegen of wijzigen van vestigingsmogelijkheden in de zin van artikel 12.14. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de tabel uit artikel 12.15 ("ja, mits voldaan wordt aan de instructieregels voor de groenblauwe landbouwzone uit hoofdstuk 7").

Voor het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg (afdeling 7.5) geldt dat de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van dit gebied worden gerespecteerd; het landschappelijk inpassingsplan is mede op deze kwaliteiten afgestemd. Voor de omschrijving van de landschappelijke kernkwaliteiten en de wijze waarop deze met het initiatief behouden blijven en worden versterkt, wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 en beschreven in paragraaf 2.3.



Conclusie

Het initiatief voldoet aan de instructieregels van de Omgevingsverordening Limburg voor de groenblauwe landbouwzone (deelgebieden hellingen en overgangsgebied rondom kwetsbare Natura 2000 gebieden), het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg en de regels voor vrijetijdseconomie. De provinciale belangen ten aanzien van landschap, water, natuur en ruimtelijke kwaliteit worden gerespecteerd en, waar mogelijk, versterkt.

3.2.3 Waterprogramma 2022-2027 Provincie Limburg

Het provinciaal Waterprogramma 2022-2027 is op 17 december 2021 opgesteld door de provincie Limburg. Het Waterprogramma is een verdere uitwerking van de omgevingsvisie Limburg. In dit programma zijn de volgende ontwikkelingen en maatschappelijke opgaven benoemd:

- Klimaatverandering en klimaatadaptatie
- Bedreigingen grondwaterkwaliteit
- Stikstofcrisis
- Verstedelijking en verharding
- Energietransitie
- Landbouwtransitie

Als grootste uitdaging van het waterbeleid wordt gesteld dat er een watersysteem moet worden gerealiseerd dat water kan vasthouden dat ons door droge periodes heen te helpen, met tegelijkertijd voldoende ruimte om de piekbuien op te vangen. Dit moet zo goed mogelijk aansluiten bij natuurlijke processen en moet ecologisch goed functioneren.

De provincie Limburg heeft de volgende doelstellingen en ambities opgesteld;

- Een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem in 2050
- Het creëren van een betere grond- en drinkwaterkwaliteit
- Het aanpakken van de verdroging
- Hydrologisch herstel van Natura-2000 gebieden
- Werken aan actief grondwaterbeheer
- Uitvoering van opgaven dienen haalbaar en betaalbaar te zijn

Een duurzame en klimaatbestendige inrichting van het watersysteem

De afgelopen 50 jaar is het moeilijker geworden om weerextremen op te vangen door verstedelijking, ontwatering, slechtere landbouwbodems en het verdwijnen van waterremmende landschapsstructuren. Klimaatverandering maakt dit probleem nog groter. Alleen technische oplossingen zijn niet genoeg om de effecten van extreme regen, hitte en droogte te beperken. Een fundamentele herziening van het watersysteem is nodig. Dit vraagt om klimaatbestendige inrichting van stedelijke en landelijke gebieden, met aanpassingen in grondgebruik, landschap, gewaskeuze, watergebruik en maatregelen tegen hitte. Hiervoor is ruimte nodig en samenwerking van verschillende partijen. De aanpak van waterproblemen zoals overlast, tekort, zuivering en kwaliteit moet in samenhang gebeuren, omdat maatregelen op het ene gebied invloed hebben op het andere. Het is beter om oorzaken aan te pakken in plaats van gevolgen, wat duurzamere oplossingen oplevert. Waar mogelijk worden maatregelen gecombineerd met andere maatschappelijke doelen, maar soms is zelfstandig werken efficiënter.

Klimaatverandering verloopt geleidelijk, waardoor het tempo en de ernst pas na verloop van tijd duidelijk worden. Daarom wordt gewerkt met een cyclisch proces van plannen, uitvoeren, evalueren en aanpassen (plan-do-check-



act). Prioriteit ligt bij 'no-regret'-maatregelen, die altijd nuttig zijn, terwijl minder zekere maatregelen later worden uitgevoerd.

Verstedelijking en verharding

Limburg is een sterk verstedelijkte provincie. Ca. 20 procent is bebouwd. In het zuiden is de dichtheid nog hoger dan in Noord- en Midden-Limburg. De bebouwing en de verharding nemen nog steeds toe: grootschalig met grote terreinen voor distributiebedrijven en op kleinere schaal met bijvoorbeeld de verharding van tuinen en openbare ruimte.

De toename van de verharding leidt tot meer wateroverlast bij regenval en tot minder infiltratie van water in de grond. Ondanks tegenovergestelde voorspellingen neemt de bevolking in Limburg nog niet af. Ook de ruimtebehoefte van de inwoners neemt nog steeds toe. Een afname van het percentage bebouwd en verhard oppervlakte is dan ook niet te verwachten. Ook het watergebruik neemt niet af, maar stijgt mede als gevolg van het warme weer.

Toetsing aan het Waterprogramma 2022-2027 Provincie Limburg

Als grootste uitdaging van het waterbeleid wordt gesteld dat er een watersysteem moet worden gerealiseerd dat water kan vasthouden dat ons door droge periodes heen te helpen, met tegelijkertijd voldoende ruimte om de piekbuien op te vangen. Dit moet zo goed mogelijk aansluiten bij natuurlijke processen en moet ecologisch goed functioneren. Daarnaast moet het watersysteem klimaatbestendig worden gemaakt.

Voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid doordat de inrichting van het gebied dusdanig veranderd dat er meer ruimte is voor landschap en natuur. Dit biedt ruimte voor hemelwaterafvoer tijdens piekbuien en maakt het plangebied klimaatbestendiger.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het waterbeleid dat is opgesteld door de provincie

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Bestemming Zuid-Limburg 2030

Bestemming Zuid-Limburg 2030 is een strategisch programma van de 16 Zuid-Limburgse gemeenten, de Provincie Limburg, Waterschap Limburg en andere regionale partners. Het programma heeft als doel de leefbaarheid, economische vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Limburg op lange termijn te borgen.

De drie hoofdambities van het programma zijn:

1. Gezond en aantrekkelijk leven in Zuid-Limburg. Kwalitatieve leefomgevingen en landschappen vormen de basis. Behoud van landschappelijke identiteit en biodiversiteit staan voorop.
2. Vitale regio met toekomstbestendige economie. Innovatie in toerisme, zorg, onderwijs en duurzaamheid wordt gestimuleerd. Regionale werkgelegenheid en woningaanbod moeten aansluiten op de demografische ontwikkeling.
3. Veerkrachtige leefomgeving. Aanpassing aan klimaatverandering (wateropgave, hittestress), behoud van erfgoed en versterking van ruimtelijke kwaliteit zijn speerpunten.

Specifiek voor het Heuvelland geldt een zorgvuldige balans tussen behoud, beleving en ontwikkeling. Daarbij is 'kwaliteit boven kwantiteit' leidend.

Toetsing van het plan aan de Bestemming Zuid-Limburg 2030



De ligging van het plangebied – ten noorden van de kern Valkenburg – plaatst het binnen een gevoelig en landschappelijk waardevol gebied dat nadrukkelijk onder de werking valt van de ambities van Bestemming Zuid-Limburg 2030.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambities van *Bestemming Zuid-Limburg 2030*. Het plan houdt rekening met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied, draagt bij aan een duurzame en klimaatbestendige inrichting, en past binnen de regionale demografische en ruimtelijke opgaven.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen *Bestemming Zuid-Limburg 2030* en is planologisch aanvaardbaar. Verdere uitwerking is mogelijk binnen het geldende beleidskader.

3.3.2 Regionale afstemming vrijetijdseconomie (Themagroep VTE)

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de vrijetijdseconomie in Zuid-Limburg vindt, indien sprake is van een ontwikkeling met regionale betekenis, afstemming plaats binnen de regionale themagroep Vrijetijdseconomie (VTE). Deze themagroep beoordeelt initiatieven vanuit het perspectief van een goed functionerende recreatief-toeristische sector en de regionale ontwikkeling van de vrijetijdseconomie. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de kwalitatieve meerwaarde van een initiatief, de bijdrage aan de toeristisch-recreatieve structuur en de planologische borging van de ontwikkeling. Het advies van de themagroep vormt een regionaal afwegingskader en ondersteunt de ruimtelijke besluitvorming.

Toetsing aan de regionale afstemming vrijetijdseconomie

Het initiatief is voorgelegd aan de regionale themagroep Vrijetijdseconomie (VTE), die positief heeft geadviseerd over de voorgenomen ontwikkeling. De themagroep concludeert dat sprake is van een kwalitatieve verbetering van het recreatieve aanbod door de herstructurering van het vakantiepark, de afname van het aantal kampeerplaatsen en de toevoeging van een onderscheidend recreatieconcept. Daarnaast adviseert de themagroep om het maximale aantal kampeerplaatsen, verblijfseenheden en slaapplekken planologisch vast te leggen. Aan dit advies wordt met het voorliggende plan invulling gegeven.

3.3.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Limburg

Het waterschap Limburg heeft een paar directe opgaven opgesteld waarmee het de komende jaren aan de slag gaat:

- De belangrijkste opgave is klimaatverandering; de uitstoot van broeikasgassen daalt nog niet en het scenario wordt steeds reëler dat de gemiddelde wereldtemperatuur in 2100 drie of meer graden is gestegen. Hierdoor neemt bij ons de kans op extreme droogte en wateroverlast fors toe. Iets dat ons nu al keihard raakt, denkend aan de watertekorten in 2018, 2019 en 2020 en de overstromingen van juli 2021. Er moet een balans worden gezocht tussen water afvoeren én water vasthouden.
- Laatste fase van Europese Kaderrichtlijn Water; Deze richtlijn stelt dat in 2027 het watersysteem 'op orde' moet zijn. Dit vereist ecologisch, hydrologisch en geomorfologisch herstel van oppervlaktewateren en behoud of herstel van de fysisch-chemische toestand. Dat vraagt om flinke inspanningen van het waterschap en alle sectoren die de waterkwaliteit beïnvloeden. Opkomende stoffen zoals PFAS, medicijnresten en microplastics geven ons nieuwe uitdagingen.
- Beschermen van de Maasvallei; Om de Maasvallei in 2050 volgens de geldende normen te beschermen tegen overstromingen, moeten in de planperiode nog vele kilometers waterkeringen worden versterkt, al dan niet in combinatie met rivierverruiming.
- Ontwikkelingen in wereld en samenleving; de transitie van fossiele energie naar hernieuwbare vormen is een enorme opgave, ook voor het waterschap. Als waterschap wordt er gewerkt aan een eigen energie- en klimaatneutraliteit. De energietransitie biedt echter ook kansen om maatschappelijke doelen te combineren, waaronder die voor het waterbeheer. Verder neemt de maatschappij de komende tijd ook stappen in de



richting van een circulaire economie. Als waterschap wordt hieraan bijgedragen door de waterzuiveringsinstallaties (RWZI's) om te bouwen van vaste betonnen constructies naar flexibele modulaire systemen. De biodiversiteit staat in Nederland ook onder druk en hieraan kan door het waterschap in ieder geval aan worden gewerkt door op eigen terrein te zorgen voor behoud en versteking van soorten en ecosystemen en daarmee ook voor biodiversiteit als geheel. Een van de oorzaken van de slechte natuurkwaliteit is de hoge stikstofbelasting. De aanpak ervan biedt kansen voor bijvoorbeeld robuustere beekdalen.

Toetsing aan Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Limburg

De ontwikkeling houdt rekening met water afvoeren én vasthouden. Verdere ontwikkelingen die worden benoemd in het beleid hebben geen betrekking tot het plangebied.

Conclusie

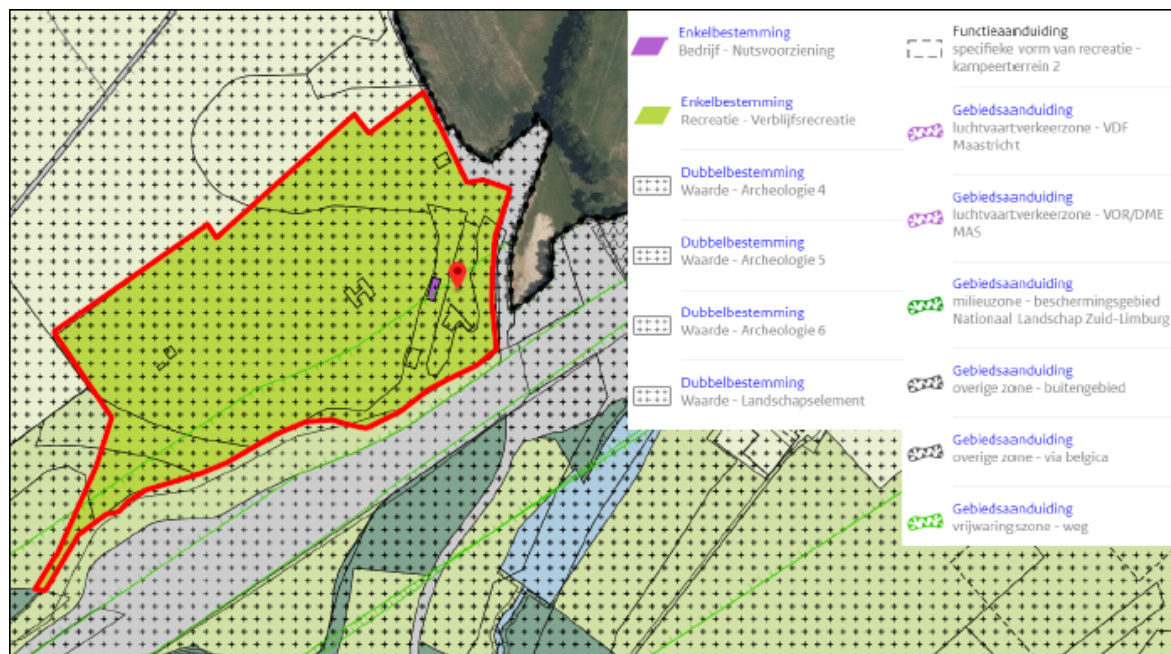
Het plan voldoet aan het beleid gesteld door het Waterschap Limburg.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksregels van de percelen waarop het plan betrekking heeft zijn geregeld in het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul'. Volgens dit bestemmingsplan hebben de percelen de functie 'Recreatie - Verblifsrecreatie' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 2'.



Figuur 3.1 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging plangebied (bron: Ruimtelijke Plannen)

Inmiddels is op 11 december 2023 het 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' vastgelegd. Dit betreft een beleidsneutrale actualisatie van het 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'.

Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. opwaarderen van het bestaande receptiegebouw en aanbrengen luifel;
2. opwaarderen van het bestaande centrale sanitairgebouw;
3. verbouwing en renovatie restaurant;
4. het slopen van het kleine sanitairgebouw en vervangen door een nieuw sanitairgebouw;
5. wijzigen functie tweede bedrijfswoning Stoepertweg 7 naar 'burgerwoning';
6. realiseren nieuw overdekt zwembad met technische ruimte;
7. realiseren standplaats voor permanente foodtruck bij het zwembad;
8. opwaarderen van de recreatieruimte en het realiseren van een speeltuin;
9. plaatsen nieuwe accommodaties;
10. versterken landschap en groenstructuur.

Het plan is veelomvattend, maar slechts op een aantal onderdelen strijdig met het vigerende bestemmingsplan:

Ad. 1. het receptiegebouw zal gebruikt gaan worden als centrumvoorziening voor het park (klein winkeltje, woonkamer met bar). Dit gebruik is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het receptiegebouw (foutief) bestemd is als 'nutsvoorziening';

Ad. 2. rechtstreeks toegestaan;

Ad. 3. het hoofdgebouw volgens het vigerende bestemmingsplan geen horecafunctie. Het gebruik van het hoofdgebouw als restaurant is strijdig met het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan horeca niet toelaat.



Ad. 4 rechtstreeks toegestaan;

Ad. 5. rechtstreeks toegestaan;

Ad. 6. de realisatie van een zwembad zonder overkapping en technische ruimte is op grond van het bestemmingsplan toegestaan, het realiseren van de overkapping en een technische ruimte is in strijd met het bestemmingsplan;

Ad. 7 de plaatsing van een foodtruck is bedoeld om horeca dichterbij het zwembad te brengen. Het vigerende bestemmingsplan laat de plaatsing van een foodtruck niet toe.

Ad. 8. het betreft een bestaand gebouw dat nu al in gebruik is als recreatieruimte. Aan de bestaande functie wordt de functie vergader- en feestruimte voor campinggasten en personeel toegevoegd. Deze functie past niet in het vigerende bestemmingsplan en wordt meegenomen worden in de functie wijziging. De speeltoestellen zijn in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

Ad. 9. de volgende accommodaties zullen worden geplaatst:

- Trappeur (15): een vast tent op vlonders voor maximaal 5 personen;
- Canadienne (5): een ruime, makkelijk te verplaatsen tent voor maximaal 5 personen;
- Evasion/Nouméa (40): een kampeerhuisje <30 m² voor maximaal 5 personen;
- Roulotte (10): een kampeerwagen <30 m² voor maximaal 5 personen;
- Liberty (2): een chalet, >30 m² voor alle doelgroepen;
- Rockland (16): een chalet, >30 m² voor maximaal 6 personen;
- Victoria (20): een kampeerhuisje <30 m² voor maximaal 2 personen.

De volgende (30) accommodaties kunnen op grond van het vigerende bestemmingsplan al geplaatst worden, omdat het kampeermiddelen betreft:

- Trappeur (15);
- Canadienne (5);
- Roulotte (10);

Omdat deze accommodaties bovendien op de grond worden geplaatst, bedoeld zijn voor recreatief nachtverblijf, niet hoger worden dan 5 meter en een oppervlakte hebben van niet meer dan 70 m² is bovendien geen omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'bouwen' en kunnen de accommodaties vergunningsvrij geplaatst worden.

Naast deze nieuwe accommodaties blijven er ook 261 'vrije plaatsen' voor de traditionele kampeermiddelen zoals caravans, tenten, campers etc. en 12 trekkershutten over die in de jaren '80 al vergund zijn.

Het vigerende bestemmingsplan laat het jaarrond geplaatst houden van kampeermiddelen reeds toe, omdat dit geen gebouwen betreft. Enkel gebouwen bestemd voor recreatief nachtverblijf (die desgewenst kunnen worden verplaatst) mogen volgens het vigerende bestemmingsplan uitsluitend tijdens het kampeerseizoen in stand gehouden worden.

De volgende 90 accommodaties zijn, vanwege het feit dat het gebouwen betreft die niet 'desgewenst kunnen worden verplaatst', in strijd met het bestemmingsplan omdat ze ook buiten het kampeerseizoen in stand gehouden zullen worden:

- Liberty (2);
- Rockland (16);
- Victoria (20);
- Evasion/Nouméa (40);
- Trekkershutten (12).

In totaal zullen er 381 plekken op het park geëxploiteerd worden. De 90 accommodaties die in strijd met het bestemmingsplan zijn, vormen circa 23,6% van het totaal en blijven daarmee binnen het in dit tam-omgevingsplan



vastgelegde maximum van 25%, zijnde maximaal 95 plekken. De overige plekken betreffen kampeermiddelen die op grond van het bestemmingsplan al jaarrond geplaatst kunnen worden.

Het vigerende bestemmingsplan stelt geen maximum aan het aantal plekken voor. Er worden in de huidige situatie 487 plekken geëxploiteerd. In het voorliggende tam-omgevingsplan wordt wel een maximum vastgelegd. Daarnaast wordt ook het percentage van 25% vastgelegd als maximumaantal accommodaties, om de omvorming naar een 'huisjespark' te voorkomen. Het maximum aantal slaapplekken wordt met dit plan vastgelegd op 1525.

Ad. 10 voor het plan is een landschappelijke inpassing vereist op basis van de Intergemeentelijke Structuurvisie Vaals Gulpen-Wittern en Valkenburg aan de Geul. Deze inpassing wordt juridisch geborgd in dit tam-omgevingsplan.

Toetsing aan vigerend bestemmingsplan

De ontwikkeling met onder andere het plaatsen van nieuwe chalets, het realiseren van een overdekt zwembad, het bestaande restaurant verbouwen en renoveren, het opwaarderen van het receptiegebouw en sanitaire gebouw, het slopen van het kleine sanitair gebouw en de nieuwbouw ervan, het omzetten van de bedrijfswoning tot een reguliere woning, het tijdelijk toevoegen van een extra bedrijfswoning en het opwaarderen van de recreatieruimte voor campinggasten is niet geheel toegestaan binnen de huidige functie. Dit tam-omgevingsplan maakt deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

3.4.2 Omgevingsvisie gemeente Valkenburg aan de Geul

Op 7 oktober 2024 heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul de 'Omgevingsvisie Valkenburg aan de Geul' definitief vastgesteld. Deze visie gaat over de grote lijnen richting de toekomst van de gemeente, met als stip op de horizon 2050. Als gemeente hebben zij twee kernopgaven opgesteld waaraan zij op de lange termijn hard willen blijven werken. Dit zijn duurzaamheid en leefbaarheid.

De gemeente heeft vier hoofdambities opgesteld, hieronder benoemd:

- Een gebalanceerde bevolkingssamenstelling kan fijn wonen, leven en werken.
- De lokale economie en onze inwoners profiteren van de hoge kwaliteit van toerisme en recreatie.
- Hoogwaardige natuur, landschap en erfgoed kunnen beleefd worden,
- De fysieke leefomgeving is ingericht op de gevolgen van klimaatverandering.

In de visie worden leidende principes benoemd die aangeven hoe bepaalde keuzes moeten worden gemaakt in de fysieke leefomgeving:

- Er wordt altijd gewerkt in lijn met de vier hoofdambities
- Er worden altijd meerdere perspectieven betrokken
- Er wordt over de gemeentegrenzen heen gekeken

Vrijtijdseconomie, toerisme & recreatie

De gemeente Valkenburg aan de Geul streeft naar een toekomstbestendige vrijetijdseconomie die flexibel kan inspelen op veranderingen. Hierbij ligt de nadruk op het versterken van de identiteit en het unieke imago van de gemeente. Door het creëren en aantrekken van activiteiten en voorzieningen van hogere kwaliteit wil Valkenburg niet alleen een aantrekkelijker bestemming worden, maar ook een voorbeeldfunctie vervullen.

De middellangetermijnstrategie wordt vastgelegd in de Visie Vrijtijdseconomie Bestemming Zuid-Limburg 2030 en de lokale visie voor 2035. Deze plannen omvatten onder andere de ontwikkeling van een nieuw evenementenbeleid, cultuurbeleid, logiesaccommodatiebeleid, citymarketing en andere gerelateerde thema's. Zo wordt gewerkt aan een sterkere en duurzamere vrijetijdseconomie voor de gemeente.

Belangrijke opgaven rondom stadskern en overige kernen



Belangrijke speerpunten zijn het vergroenen van het centrum, het verbeteren van verkeersstromen, het realiseren van parkeerplaatsen buiten het centrum en het betrekken van vitale inwoners en ondernemers.

Het beleid wordt uitgewerkt in de Visie Vrijtijdseconomie Bestemming Zuid-Limburg 2030 en de lokale visie tot 2035, met aandacht voor evenementen, cultuur, logies, citymarketing en andere thema's. Een grote opgave voor de kernen is het behoud van de leefbaarheid. De balans en verbinding tussen inwoners en toeristen vraagt aandacht, zeker met het oog op de 'chalettisering' van voormalige campings rondom de kernen. We hebben dan ook oog voor de (landschappelijke) inpassing van de vakantieparken.

Leefbaarheid

De gemeente Valkenburg aan de Geul ziet leefbaarheid als een belangrijke taak, met aandacht voor wonen, voorzieningen, sociale samenhang, veiligheid en gezondheid. Dit wordt gekoppeld aan kwalitatief toerisme, de natuur en een gezonde leefomgeving. Klimaatadaptatie speelt daarbij ook een rol.

De gemeente streeft naar een gezondere generatie door gezondheidsachterstanden te verminderen, inwoners aan te moedigen om te sporten en bewegen, en een beweegvriendelijke omgeving te creëren. Er wordt geïnvesteerd in sportaccommodaties en actieve mobiliteit, zoals wandelen en fietsen. Samen met ouders, scholen en verenigingen wordt een gezonde en sportieve leefomgeving voor kinderen bevorderd. Daarnaast worden openbare ruimtes aangepast met meer groen en ontmoetingsplekken, gericht op alle inwoners en bezoekers, om zo een gezonde en leefbare omgeving te waarborgen.

Duurzaamheid

De gemeente Valkenburg aan de Geul ziet duurzaamheid als een kernopgave voor een toekomstbestendige leefomgeving. De focus ligt op energie, warmte en circulaire economie. Door de energietransitie neemt de elektriciteitsvraag sterk toe, mede door de elektrificatie van verwarming, mobiliteit en bedrijfsprocessen. Tegelijkertijd zorgt zonne-energie voor piekbelastingen op het elektriciteitsnet.

Om een stabiel en betrouwbaar energienet te waarborgen, moet de capaciteit van de energie-infrastructuur aanzienlijk worden uitgebreid, inclusief ruimte voor transformatorhuisjes en kabels in de ondergrond. De energietransitie raakt vrijwel alle beleidsterreinen en moet integraal worden meegenomen in toekomstige plannen, inclusief ontwerp en ruimtelijke keuzes voor het energiesysteem.

Groen

De ambities en doelen van de gemeente Valkenburg aan de Geul omvatten het behoud en de versterking van de natuur, evenals het toevoegen van groen, met name in de kernen. De focus ligt op het creëren van aantrekkelijke en herkenbare centra door een sterke en onderscheidende groenstructuur, waardoor inwoners in een gezonde, aantrekkelijke en aangename omgeving kunnen wonen. In het buitengebied wordt de landschappelijke diversiteit verhoogd en recreatie gespreid om bij te dragen aan een balans tussen mens, milieu en economie.

De beleidsinzet op het gebied van groen en natuur wordt voornamelijk uitgevoerd via het in 2022 vastgestelde Groenbeleidsplan. Dit plan bevat een uitvoeringsprogramma met concrete projecten en bijbehorend beheer. Een deel van deze projecten wordt sectoraal aangepakt, terwijl andere projecten geïntegreerd worden in grotere initiatieven zoals reconstructies van wegen, waterlopen en ruimtelijke ontwikkeling.

Het is belangrijk dat deze projecten integraal worden opgepakt, waarbij de input uit het Groenbeleidsplan wordt meegenomen. Bij het opstellen van het Groenbeleidsplan is rekening gehouden met nationaal, provinciaal en regionaal beleid. Daarnaast geldt voor veel (gebouwde) ontwikkelingen het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu om de kwaliteit van groen en natuur in het buitengebied te behouden.

Toetsing aan Omgevingsvisie Valkenburg

Bij deze ontwikkeling is er sprake van een herinrichting van het campingterrein, om te voldoen aan de moderne eisen. Hierbij staat een betere beleving van de bezoekers, een verbeterde leefbaarheid en duurzaamheid centraal. Er is



geen sprake van een negatieve aantasting van deze aspecten. De leefbaarheid van het plangebied wordt verbeterd doordat de voorzieningen die worden aangelegd kwalitatief beter zijn dan in de huidige situatie en doordat de groeninrichting van het campingterrein wordt aangepast om beter aan te sluiten op de omgeving.

Conclusie

Het plan sluit aan op de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.4.3 Visie vrijetijdseconomie 2035: 'Ondersteboven van Valkenburg aan de Geul'

De gemeenten Valkenburg aan de Geul heeft in oktober 2024 toeristische visie en ontwikkelstrategie opgesteld. Als ambitie voor de toekomst is geformuleerd dat Valkenburg aan de Geul een toekomstbestendige functie is, waarin:

- Er is gekozen voor beperkte bezoekersgroei: De juiste bezoeker op de juiste plek op het juiste moment;
- Kwalitatieve groei boven kwantitatieve groei gaat;
- Er wordt uitgegaan van de kracht van het eigen DNA en omgevingskwaliteiten;
- Er wordt ingezet op behoud, versterking en beleefbaarheid van natuur, landschap en erfgoed;
- De openbare ruimte kwalitatief wordt versterkt
- Er wordt ingezet op een aantrekkelijke jaarrond evenementenkalender;
- Inzet op een goede communicatie en stevige samenwerking met inwoners, ondernemers en anderen;
- Investeren in beleidsontwikkeling, onderzoek en innovatie.

In deze visie staan 5 thema's centraal. Deze zijn hieronder uitgewerkt.

Balans tussen economie, mens en milieu

In 2035 is Valkenburg aan de Geul een welvarende en levendige gemeente, mede dankzij de vrijetijdseconomie. Deze sector draagt bij aan brede welvaart en een aangename leefomgeving, door het ondersteunen van cultureel erfgoed, winkels en de identiteit van de regio. Vanaf 2024 wordt gefocust op kwaliteit boven kwantiteit, zonder grote stijging in bezoekersaantallen.

Er wordt gestreefd naar een balans tussen economie, mens en milieu, met een bezoekersdruk die levendigheid brengt zonder schade aan het landschap. Soms worden concessies gedaan, waarbij op specifieke locaties natuur of economie prioriteit krijgt. Natuurbehoud blijft essentieel, maar de vrijetijdsector moet ook ruimte krijgen voor ontwikkeling. Dit alles is nodig om de leefbaarheid en economische structuur te behouden en versterken.

DNA

Valkenburg aan de Geul ontwikkelt haar vrijetijdseconomie door te focussen op haar unieke DNA, "Ondersteboven van Valkenburg aan de Geul," in plaats van alleen veelzijdigheid. Dit DNA omvat een bijzonder landschap met hoogteverschillen, een bruisende middeleeuwse stad, historische erfgoedlocaties, en ondergrondse mergelgrotten. De gastvrijheid van inwoners en ondernemers, evenals iconische activiteiten zoals wielersport rond de Cauberg, versterken de aantrekkingskracht. In 2035 wordt de vrijetijdseconomie meer divers en gekoppeld aan de kwaliteiten van elk deelgebied.

Bezoekers kunnen genieten van natuur, cultuur en evenementen zoals Kerststad, de Bokkenweken en de Amstel Gold Race. Valkenburg blijft een plek waar je cultuur, natuur en gastvrijheid kunt beleven op een manier die haar onderscheidt van andere functies.

Kwaliteit boven kwantiteit

In 2035 is Valkenburg aan de Geul een levendige plek om te wonen, werken en recreëren, mede dankzij een vernieuwde en diverse vrijetijdseconomie. Het aanbod aan vrijetijdsvoorzieningen, zoals winkels, horeca en



evenementen, heeft een kwaliteitsslag gemaakt ten opzichte van 2024. Verouderde voorzieningen zijn verbeterd of getransformeerd naar nieuwe functies, en er zijn innovatieve, duurzame attracties toegevoegd die passen bij het DNA en de historie van Valkenburg.

De focus ligt op kwaliteit boven kwantiteit, met meer diversiteit en unieke belevingen. Naast vrijetijdsvoorzieningen wordt ook geïnvesteerd in natuurbehoud, een schone openbare ruimte en klimaatbestendige verblijfsgebieden. Autovrije zones en veilige loop- en fietsroutes maken het centrum aantrekkelijker. Deze aanpak zorgt voor een hogere leefbaarheid en een toekomstbestendige vrijetijdseconomie.

Gastvrij en toekomstbestendig ondernemerschap

In 2035 draagt de vrijetijdseconomie bij aan brede welvaart, werkgelegenheid en een goed ondernemersklimaat in Valkenburg aan de Geul, met gastvrijheid, duurzaamheid en samenwerking als kernwaarden. De sector biedt veel werkgelegenheid, waarbij bedrijven en ondernemers trots zijn op de gemeente en de gastvrije ervaring van bezoekers versterken.

Er wordt geïnvesteerd in het imago, de openbare ruimte, toegankelijkheid, en een divers vrijetijdsaanbod, waaronder een boeiende evenementenagenda. Samenwerking is essentieel, met een focus op gedeelde uitdagingen en belangen.

De economische analyse van 2023 toont een breed aanbod, maar veel voorzieningen zijn van gelijke aard. Om concurrerend te blijven, moeten bedrijven specialiseren, inspelen op nieuwe trends en zich richten op kwaliteitsverbetering en verduurzaming.

Mobiliteit

In 2023 ervaren inwoners van Valkenburg aan de Geul verkeersdrukke, overvolle parkeerplaatsen en onveilige situaties door gemengd verkeer, vooral in het centrum. Het verkeer komt deels van toeristen en deels van lokale bewoners, bevoorrading en landbouwtransport. De meeste bezoekers komen met de auto, wat leidt tot veel verkeer op drukke dagen rond de Walramplein en Berkelplein.

In 2035 wil Valkenburg aantrekkelijk bereikbaar zijn met auto, fiets en openbaar vervoer. Het autoverkeer in het centrum wordt verminderd door betere fiets- en wandelvoorzieningen en deelmobiliteit. Er worden grote parkeerterreinen aan de rand van de stad gerealiseerd, en het gebruik van openbaar vervoer wordt gestimuleerd. Ook wordt het toeristisch verkeer duurzamer, in samenwerking met ondernemers, vervoersdiensten en regio's. Deze maatregelen verbeteren de leef- en verblijfskwaliteit voor zowel bewoners als bezoekers.

Toetsing aan de Visie vrijetijdseconomie 2035: 'Ondersteboven van Valkenburg aan de Geul'

Vanuit de visie komt naar voren dat er een goede balans moet worden gevonden tussen mens, economie en milieu. Dit plan sluit hierbij aan door:

- De menselijke beleving meer voorop te stellen door het campingterrein dusdanig in te richten dat er sprake is van een meer 'natuurlijke' beleving dan in de huidige situatie. Het plan is een kwalitatieve verbetering wat ten goede komt van de leefbaarheid en beleving van het plangebied. Daarnaast wordt er bij het vastgoed en de andere faciliteiten gebruik gemaakt van duurzame en hoogwaardige materialen, wat ook een positieve impact heeft op de beleving van het park.
- De inrichting dusdanig aan te passen dat het campingterrein meer economisch rendabel is dan in de huidige situatie, zonder dit ten koste te laten gaan van andere factoren zoals beleving, natuur en milieu.
- Meer aansluiting te zoeken op de omliggende natuur en het milieu door de inrichting meer aan te passen op de natuurlijke omgeving.



De gemeente Valkenburg aan de Geul zet zich in om op het gebied van vrijetijdseconomie zich meer in te zetten op het creëren van een uniek DNA. In plaats van veelzijdigheid wil het zich meer gaan onderscheiden door uniek te zijn. Het concept van een CityKamp is niet nieuw, echter is het binnen de Nederlandse grenzen nog niet heel bekend. Het concept is onderscheidend en vernieuwend, en brengt dus een unieke ervaring met zich mee die niet in de directe omgeving terugkomt.

Het plan speelt in op de kwaliteitsslag die wordt beoogd in de visie voor 2035, er is namelijk sprake van een kwalitatieve verbetering en opwaardering van het campingterrein. Zoals hierboven is beschreven, brengt het concept CityKamp een unieke ervaring met zich mee, wat meer inspeelt op kwaliteit dan op kwantiteit. Er wordt geïnvesteerd in natuurbehoud en het plangebied wordt klimaatbestendiger ingericht.

Doordat het campingterrein wordt gemoderniseerd, creëert dit op zijn eigen manier een gastvrijere plek om te verblijven dan dat nu het geval is. De ondernemer is bereid om te investeren en het gebied toekomstbestendig in te richten.

In de huidige situatie is het plangebied op het gebied van mobiliteit gefocust op automobilititeit; er is sprake van een centraal gelegen parkeerplaats die eerder te veel dan te weinig parkeerplekken aanbiedt en alle accommodaties zijn bereikbaar via geasfalteerde wegen. Dit nodigde de gebruikers van het gebied in het verleden uit om vooral ook gebruik te maken van deze vervoersmodaliteit, en dit voldoet niet meer aan de huidige standaarden. In de beoogde ontwikkeling is een groot deel van het asfalt verwijderd en wordt er meer een nadruk gelegd om gebruik te maken van andere vervoersmodaliteiten, zoals fietsen en lopen.

Conclusie

Het plan voldoet aan het beleid gesteld in de visie vrijetijdseconomie 2035: 'Ondersteboven van Valkenburg aan de Geul'.

3.4.4 Overnachtingenbeleid Valkenburg aan de Geul 2025

Op 26 mei 2025 is het 'Overnachtingenbeleid Valkenburg aan de Geul 2025' vastgesteld. Dit beleid vervangt de 'Beleidsnotitie bed- & breakfastvoorziening Valkenburg aan de Geul' (2009), de 'Gemeentelijke beleidsregel voor vakantiewoningen en -appartementen' 2018), de Nota kampeerbeleid Gemeente Valkenburg aan de Geul' (2015) en het 'Hotelbeleid Valkenburg aan de Geul' (2019). Het Overnachtingenbeleid stuurt op het kwalitatief versterken van het bestaande aanbod van vakantieparken (niet meer van hetzelfde) en is zeer restrictief bij uitbreidingen van vakantieparken. Nieuwvestiging is niet meer toegestaan. Verdere 'chaletisering' is verboden. In het overnachtingenbeleid is rekening gehouden met de doorontwikkeling van Citykamp Huttoopia. Deze doorontwikkeling kan passend binnen het nieuwe beleid doorgang vinden, omdat het een 'bestaand' vakantiepark betreft dat niet uitgebreid wordt, de doorontwikkeling van het unieke concept tot een kwaliteitsverbetering leidt van zowel het park zelf als het landschap en van volledige chaletisering geen sprake is.

3.5 Afweging beleidskader

Uit de voorgaande alinea's blijkt dat de beoogde functie wijziging past binnen de diverse relevante beleidskaders. In het volgende hoofdstuk wordt het bouwplan getoetst aan de overige (milieutechnische) randvoorwaarden.



4 Gevolgen voor fysieke leefomgeving

Bij voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer en parkeren.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Wettelijk kader

Op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het lokale Omgevingsplan is het noodzakelijk om rekening te houden met de bodemgesteldheid bij de uitvoering van een project om de uitvoerbaarheid ervan te waarborgen. Bij de bouw van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de bodemkwaliteit voldoen aan de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er een noodzaak tot sanering bestaat.

Volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving dient, als de betreffende bodemkwaliteit niet aan de norm voor de beoogde functie voldoet, de grond zodanig gesaneerd of anderszinds beschermende maatregelen genomen te worden dat deze geschikt is voor de beoogde functie. Zowel op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving als de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing voordat een vergunning kan worden verleend.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor de realisatie ervan. In de meeste gevallen is het mogelijk om de bodem geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Echter, er bestaat een risico dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld vanwege te hoge saneringskosten. Bij een wijziging van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht als deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt. In bijlage 4 is het verkennende bodemonderzoek toegevoegd.

Resultaten vooronderzoek

BRO heeft Econsultancy opdracht verleend voor het uitvoeren van een vooronderzoek bodem op de locatie van het campingterrein aan de Stoeperweg te Valkenburg. Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is uitgevoerd in het kader van de functiewijziging van de onderzoekslocatie. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Econsultancy adviseert wel een bodemonderzoek te laten uitvoeren op de deellocaties waar grondwerkzaamheden zullen plaatsvinden. Dit in het kader van de Arbo wetgeving, de aanvraag van (bouw)vergunningen en de afvoer van eventueel overtollige grond. Voor de onderzoekslocatie geldt dat er (voor zover bekend) grondwerkzaamheden zullen plaatsvinden op:

- De standplaats van de food truck
- De locatie van het toekomstige overdekte zwembad
- De nieuwbouwlocatie van een sanitair gebouw



Econsultancy adviseert de bovengenoemde locaties te onderzoeken volgens de strategie onverdacht niet lijnvormig (ONV-NL). Wanneer er grond van de locatie wordt afgevoerd, dan dient er tevens onderzoek naar de parameter PFAS plaats te vinden. Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn bij het graven van het overdekt zwembad.

Voor een volledige inzage van dit vooronderzoek wordt u doorverwezen naar bijlage 4.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voor het grootste deel van het plangebied geen vervolgonderzoek noodzakelijk is en dat onderhavige ontwikkeling gaan negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'bodem'. Voor de locaties waar grondwerkzaamheden plaatsvinden zal vervolgonderzoek, indien nodig, plaatsvinden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning.

4.1.2 Geluidhinder

Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1, lid 3, onder b en c Ow) stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Geluid rondom campings

Voor campings in Valkenburg aan de Geul zijn de geluidregels afhankelijk van de Omgevingswet en het daarbij behorende omgevingsplan. In het omgevingsplan worden de geluidsnormen vastgelegd, die per locatie kunnen verschillen afhankelijk van de aard van de activiteiten en het leefklimaat. Specifiek voor recreatie, zoals op campings, geldt dat de gemeente moet afwegen hoeveel geluid als aanvaardbaar wordt beschouwd. Dit wordt bepaald door de gemeenteraad en kan variëren, bijvoorbeeld strenger bij woongebieden en soepeler in recreatieve zones.

Als het gaat om milieubelastende activiteiten op campings, zoals evenementen of drukke seizoensgebonden bezetting, kunnen maatwerkvoorschriften worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Ook de aanwezigheid van geluidgevoelige gebouwen in de buurt kan invloed hebben op de strengheid van deze regels.

Omzetting bedrijfswoning in reguliere woning

Aan de noordoostzijde van de camping is een voormalige vrijstaande bedrijfswoning gelegen. Deze bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning. In het kader van de Wet geluidhinder geldt voor onderhavig geval geen eis tot akoestisch onderzoek. Er is sprake van een bestaande woning en reeds bestaande geluidsgevoelige functie. Er wordt geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing geprojecteerd en er vinden geen bouwactiviteiten/veranderingen aan de woning plaats.

Bedrijfswoning in het restaurant

Thans is een tweede bedrijfswoning gelegen in het restaurant. De bedrijfswoning wordt op dit moment voor een deel regulier bewoond. Deze reguliere bewoning kan op grond van persoonsgebonden overgangsrecht worden voortgezet totdat de betreffende bewoner de woning definitief verlaat. Ter plaatse wordt ook een bedrijfswoning gerealiseerd. Dit betekent dat op korte termijn bewoning door twee 'huishoudens' zal plaatsvinden en op langere termijn zal nog



slechts sprake zijn van één bedrijfswoning. Nu ook hier sprake is van een bestaande woning en reeds bestaande geluidsgevoelige functie geldt geen eis tot akoestisch onderzoek. Mocht in de toekomst een verbouwing plaatsvinden dan zal eventueel benodigd akoestisch onderzoek worden uitgevoerd in de vergunningsfase.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is nader akoestisch onderzoek niet benodigd en vanuit het aspect geluidhinder bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Als een TAM-IMRO betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen niet overschreden worden (artikel 8.17 Bkl). De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 µg/m³ of minder. Daarbij is in artikel 5.54 Bkl een koppeling gelegd met een aantal standaardactiviteiten die niet in betekenende mate bijdragen. Enkele voorbeelden zijn:

- Woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- Woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- Kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering. Concreet is een beoordeling alleen relevant voor milieubelastende activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is.

Analyse

Het voornemen in het plangebied is om de camping te herstructureren en te opwaarderen. Aan de camping worden geen milieubelastende activiteiten toegevoegd. In totaal gaan er 78 verblijfsaccomodaties af, wat netto neerkomt op een daling van het aantal verkeersbewegingen. Verder wil de initiatiefnemer het campingterrein zo autovrij mogelijk maken en ruimte behouden voor zoveel mogelijk groene structuren. Hierdoor zal de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving niet in betekende mate achteruitgaan, en kan er zelfs worden gesproken van een kleine verbetering.

Toetsing aan het aspect Luchtkwaliteit

De activiteiten in het plan behoort tot een categorie van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen (standaardactiviteiten zijn genoemd in artikel 5.54 Bkl) of leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 µg/m³ of minder. Is dit geval is er geen belemmering voor het toelaten van de activiteit.

Conclusie



De voorgenomen ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.1.4 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige functies ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

Toetsing

Onderhavig initiatief is gelegen in een door de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gedefinieerde 'rustig buitengebied', aangezien de projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Er dient inzichtelijk te worden gemaakt of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering worden beperkt. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling en opwaardering van het bestaande kampeerterrein en de functiewijziging van de woning aan de Stoepertweg 7. Omdat beide functies milieugevoelig worden geacht is voor onderhavige toetsing uitgegaan van één inrichting.

In de omgeving zijn enkele bedrijfsmatige functies gelegen. In het kader van bedrijven en milieuzonering betekent dit dat de onderstaande richtafstanden in acht moeten worden genomen.

Activiteit	Werkelijke afstand (m)	Milieucategorie	Richtafstand
Melkrundveehouderij, Bosstraat 27	220	3.2	100
Melkgeitenhouderij, Ravensboschstraat 59	240	3.1	50
Paardenhouderij, Putweg 3	300	3.1	50

Uit de bovenstaande tabel kan opgemaakt worden dat de beoogde ontwikkeling niet binnen de richtafstand van een bedrijf is gelegen. Zodoende is te concluderen dat de omliggende bedrijven niet zullen worden gehinderd in hun ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering.

Zoals reeds omschreven wordt de functie van de bestaande bedrijfswoning aan de Stoepertweg 7 gewijzigd van 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' naar 'Wonen'. Zodoende is sprake van een reguliere woning en dus nieuwe milieugevoelige functie. Dit betekent dat binnen die woning sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat en tevens mag de camping niet in haar activiteiten worden belemmerd.

Rondom het perceel waarop de reguliere woning is gelegen (onderdeel van de Citykamp), is in dit tam-omgevingsplan een milieuzone voorzien met een breedte van 30 meter. Binnen deze zone is het niet toegestaan om kampeermiddelen te plaatsen, parkeerplaatsen aan te leggen of recreatieve voorzieningen te realiseren. Wandelpaden en groenvoorzieningen zijn wel toegestaan.

Op deze manier is een goed woon- en leefklimaat in de woning voorzien en wordt de Citykamp niet in hun bedrijfsvoering beperkt.



Conclusie

Vanuit het aspect 'milieuzonering' bestaan er geen belemmeringen voor het beoogde initiatief.

4.2 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland in of in de directe nabijheid van het plangebied geen leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een planologische beschermingszone. Leidingen en infrastructuur vormen kortom geen belemmering voor het initiatief.

4.3 Archeologie & cultuurhistorie

Archeologie

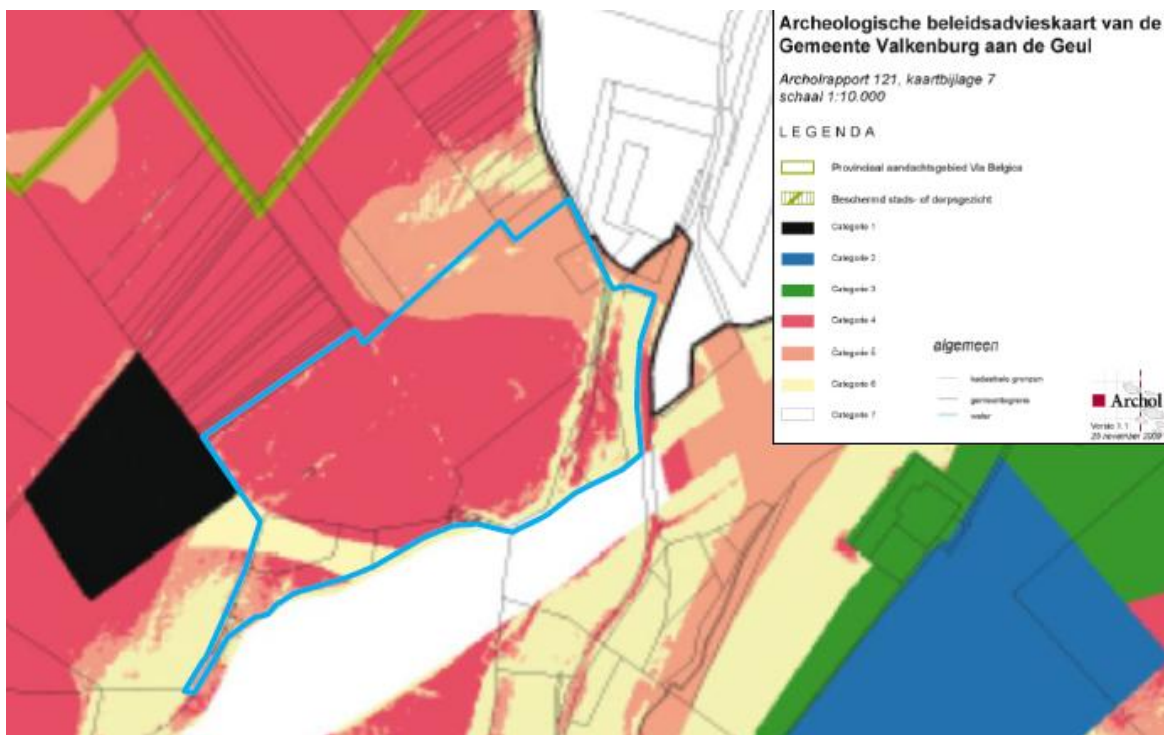
Zoals in paragraaf 3.4.2 reeds is aangegeven, zijn ingevolge van het huidige bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020' binnen het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 6' van toepassing.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt een archeologische onderzoeksplicht indien sprake is van bouwwerkzaamheden en/of bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 50 cm.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' geldt een archeologische onderzoeksplicht indien sprake is van bouwwerkzaamheden en/of bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en een diepte van meer dan 50 cm.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' geldt een archeologische onderzoeksplicht indien sprake is van bouwwerkzaamheden en/of bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 25.000 m².

Dit blijkt ook uit de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Valkenburg aan de Geul.



Figuur 4.1 Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Valkenburg aan de Geul met globale ligging plangebied (blauw omlijnd)

4.3.1 Archeologie

Wettelijk kader

Door het Verdrag van Malta zijn overheden verplicht om in het ruimtelijk beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologisch erfgoed. Voordat er bodemingrepen plaatsvinden, is een archeologisch onderzoek nodig. Dit geldt zowel voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen, als waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden voorkomen. Sinds 1 juli 2016 is een deel van de omgang met archeologisch erfgoed geregeld in de Erfgoedwet (de Monumentenwet trad uit werking). Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving is overgegaan naar de Omgevingswet toen deze in werking trad op 1 januari 2024.

De bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door bodemverstorende activiteiten blijft geregeld. Hierbij wordt uitgegaan van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces.

Met het oog op diverse grondwerkzaamheden is door RAAP een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt (samenvattend) een hoge archeologische waarde. Daarom is vervolgens een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd⁹. Het proefsleuvenonderzoek heeft geen sporen of vondsten opgeleverd. De archeologische verwachting kon dan ook niet worden bevestigd. Omdat het onderzoek geen aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats binnen het plangebied, kan worden geconcludeerd dat het terrein niet van archeologische waarde is. Het gebied is zodoende vrijgegeven met betrekking tot het aspect archeologie. Voor het hele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 en 7 van deze toelichting.

Cultuurhistorie

Ter plaatse van het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig die aangemerkt kunnen worden als monumentaal of cultuurhistorisch waardevol. Daarentegen zijn er wel enkele elementen aanwezig met een cultuurhistorische waarde. Op onderstaande afbeelding zijn de aanwezige 'lijnelementen' met een cultuurhistorische waarde weergegeven.



Figuur 4.2 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met aanwezige 'lijnelementen'



In het plangebied zijn een 'weg ouder dan of gelijktijdig met middeleeuwse verkaveling', een 'weg uit periode 1810-1955', een 'oude grens en oude grens herkenbaar in terrein na 1866' en een 'graft' aanwezig.

Op de volgende afbeeldingen zijn de aanwezige 'landschappen' met een cultuurhistorische waarde weergegeven. In het plangebied is deels 'bos, heide, woeste grond' aanwezig en deels 'sedert 1830 weinig of matig veranderd verkavelingspatroon' aanwezig.



Figuur 4.3 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met aanwezige 'vlakelementen'



Figuur 4.4 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met aanwezige 'cultuurlandschappen'



Op de laatste afbeelding zijn de aanwezige cultuurlandschappen weergegeven. In het plangebied zijn 'bouwland voor 1500 grote blokken', 'Bouwland voor 1500 gewandverkaveling', 'Bouwland 1500-1810 grote blokken', 'Bouwland 1500-1810 gemengd/overig' en 'Bos, heide, woeste grond overig' aanwezig.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het plaatsen van nieuwe chalets, het realiseren van een overdekt zwembad, het verbouwen en renoveren van het bestaande restaurant, het opwaarderen van het receptiegebouw en sanitaire gebouw, het slopen van het kleine sanitair gebouw en de nieuwbouw ervan, het omzetten van de bedrijfswoning tot een reguliere woning, het tijdelijk toevoegen van een extra bedrijfswoning en het opwaarderen van de recreatieruimte voor campinggasten. De ontwikkelingen hebben geen negatief effect op de aanwezige wegen en landschappen en dus bestaande cultuurhistorische elementen.

Conclusie

Binnen het plangebied bestaan er geen belemmeringen in relatie tot cultuurhistorie of archeologie.

4.4 Ecologie

Wettelijk kader

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer de natuurbescherming en het beheer van ecosystemen (artikel 2.1, lid 3, onder h en o) en natuurgebieden (artikel 2.1, lid 3, onder h en q). De bescherming van habitats (en soorten) is geregeld in afdeling 3.7 en afdeling 4.4 (programma's natuur) Bkl.

Conform het overgangsrecht van de Omgevingswet (Ow) blijven de regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum (artikel 22.20, Ow). Na deze datum moet stikstof worden gemonitord als omgevingswaarde.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Geuldal', bevindt zich op circa 360 meter ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de herontwikkeling van het park betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is de stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied berekend.

Uit de uitgevoerde verschilberekeningen blijkt dat de aanlegfase en gebruiksfase een lagere emissie hebben en dus ook een lager effect op de stikstofgevoelige habitattypen dan de referentiesituatie. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie zorgt voor een betere situatie ten opzichte van de huidige situatie.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.



Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de in bijlage 8 opgenomen onderzoeksrapportage.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden of als deze effecten kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Toetsing

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de bronsgroene landschapszone. Een deel van de herontwikkeling valt binnen de bronsgroene landschapszone. Het zuiden en oosten van het plangebied valt binnen de bronsgroene landschapszone. De herontwikkeling en opwaardering van het reeds bestaande kampeerterrein. Momenteel is er al sprake van een recreatiefunctie en dit zal ook niet veranderen. Er is een stikstofberekening uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen sprake is van depositie: zowel gedurende de ontwikkelfase als de gebruiksfase.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- Soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- Soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- Andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Toetsing

Om de (potentieel) aanwezige soorten in beeld te brengen is door ATKB Buro Bakker een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan is als bijlage 9 aan deze toelichting toegevoegd. Uit de quickscan volgt dat potentieel de navolgende beschermde soorten in het plangebied aanwezig kunnen zijn: de broedvogels, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren (eekhoorns en bosmuis).



Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Aanwezige beplanting binnen het plangebied (met name bomen en struiken) zoveel mogelijk behouden;
- Werken van één kant af om fauna de kans te geven zelfstandig te vluchten;
- Enkel bij daglicht werken om verstoring van nacht-actieve soorten (zoals vleermuizen) te voorkomen.
- In mogelijk leefgebied: jonge hazen/egels uit werkgebied verplaatsen.
- Werken binnen de vrijstellingsperiodes voor hazelworm en levendbarende hagedis.
- Bij het aanplanten van nieuwe bomen en/of struiken, zoveel mogelijk inheemse soorten gebruiken om schade door invasieve planten aan het naastgelegen Natura 2000 gebied Geuldal te voorkomen.
- Vorming van grote zandhopen voorkomen; dit vormt (bij aanwezigheid van steile kanten) een geschikte broedlocatie voor oeverzwaluwen;

Voor alle aanwezige soorten is door ATK Buro Bakker een vervolgonderzoek¹² uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 10 aan deze toelichting toegevoegd. Uit het onderzoek zijn de volgende aspecten naar voren gekomen:

- De grote bosmuis komt niet voor op de camping. Er zijn geen verdere stappen noodzakelijk voor deze soort. Dit geldt ook voor de buizerd en de eekhoorn.
- Twee van de drie aangetroffen nesten zijn mogelijk van ransuil. Kap van deze bomen is nog niet mogelijk. Er dient onderzoek in de broedperiode gedaan te worden naar het gebruik van deze nesten. Dit betreft drie veldbezoeken in de avonden in de periode maart tot juli.
- Er is één kersenboom met een holte die geschikt is voor vleermuizen. Deze boom kan niet zonder voorafgaand onderzoek worden gekapt. Kap staat echter niet op korte termijn op de planning.
- Het sanitaire gebouw dat gesloopt gaat worden is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Het gebouw kan niet zonder voorafgaand onderzoek worden gesloopt.
- De overige bomen kunnen worden gekapt buiten het broedseizoen (1 maart tot 1 augustus).

Uit bovenstaande punten is te concluderen dat niet alle werkzaamheden zijn toegestaan zonder nader onderzoek. Uit de beoogde werkzaamheden is naar voren gekomen dat de kap van de bomen waar mogelijk de ransuil aanwezig is niet zal gaan plaatsvinden. Derhalve is enkel onderzoek noodzakelijk voor de aanwezigheid van vleermuizen in het te slopen sanitair gebouw.

In de periode juni – september 2021 is de te slopen bebouwing op Camping Valkenburg onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. ¹³ De onderzoeken zijn uitgevoerd volgens de daarvoor geldende protocollen en zijn volledig en onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat vleermuizen geen verblijfplaats bezetten in het onderzoeksgebied. Als gevolg van het slopen van de bebouwing, wordt geen vleermuis verstoord of gedood en geen verblijfplaats van een vleermuis negatief beïnvloed.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden. Dit onderzoek is als bijlage 11 aan de toelichting toegevoegd.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht



artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Aanvullende quickscan flora en fauna

In aanvulling op de eerder uitgevoerde natuuronderzoeken is een geactualiseerde quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 15). In deze aanvullende quickscan zijn de resterende werkzaamheden beoordeeld, waaronder de realisatie van 22 kampeershuisjes, 18 chalets, de aanleg van infrastructuur en een overkapping bij het zwembad. Daarnaast is onderzocht of deze werkzaamheden gevolgen hebben voor beschermde soorten, Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland.

Uit de aanvullende quickscan volgt dat voor een aantal beschermde soorten nader onderzoek noodzakelijk is. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de aanvullende ecologische onderzoeken (bijlage 10 en 11), waarin ook is aangegeven onder welke voorwaarden en met welke maatregelen de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling, mits de voorgeschreven maatregelen worden nageleefd, uitvoerbaar is en geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit plan.

Toetsing

Aangezien er binnen het plangebied geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Afweging

Vanuit het aspect ecologie bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Verkeer & parkeren

Wettelijk kader

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Omgevingswet bevat algemene uitgangspunten over een doelmatige mobiliteit, maar stelt geen concrete parkeernormen. Gemeenten kunnen deze normen zelf vastleggen in het omgevingsplan. Volgens gemeentelijk beleid wordt op basis van het toekomstige ruimtelijke programma het benodigde aantal parkeerplaatsen inzichtelijk gemaakt met behulp van de CROW-kencijfers.

Analyse Verkeer

De beoogde ontwikkeling betreft de herontwikkeling en opwaardering van een reeds bestaand kampeerterrein. De beoogde ontwikkeling voorziet in het plaatsen van nieuwe chalets, het realiseren van een overdekt zwembad, het verbouwen en renoveren van het bestaande restaurant, het opwaarderen van het receptiegebouw en sanitaire gebouw, het slopen van het kleine sanitair gebouw en de nieuwbouw ervan, het omzetten van de bedrijfswoning tot een reguliere woning, het tijdelijk toevoegen van een extra bedrijfswoning en het opwaarderen van de recreatieruimte voor campinggasten. Doordat het aantal verblijfsaccommodaties afneemt, vermindert in de toekomstige situatie ook de verkeersgeneratie ter plaatse.

Parkeren

Op 2 juli 2018 is het 'Facetbestemmingsplan Parkeernormen' door de gemeenteraad vastgesteld, in 2025 wordt nieuw parkeerbeleid vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgenomen in het 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020' dat op 5 oktober 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. Tot het moment van inwerkingtreding van het nieuwe parkeerbeleid op 26 mei 2025, gelden nog de normen uit de 'Beleidsnota parkeernormen 2012'. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een gewijzigd gebruik van de bestaande inrichting. Zoals beschreven wordt het bestaande kampeerterrein herontwikkeld en opgewaardeerd. Sommige functies worden gewijzigd (zoals de



bestaande bedrijfswoning naar reguliere woning) maar het gebruik zal niet wijzigen. Bovendien is er een afname van het aantal accommodaties (van 487 naar 381 verblijfsmogelijkheden) Derhalve is er geen sprake van een toename van voorzieningen of een gewijzigd gebruik daarvan.

In de bestaande situatie was sprake van parkeren op de kampeerplek en daarnaast was sprake van een centrale parkeervoorziening. In de 'Beleidsnota parkeren 2012' is voor logiesfuncties een norm opgenomen van 1 parkeerplaats per slaapkamer. In de navolgende tabel is het aantal benodigde parkeerplaatsen opgenomen.

Modellen	Aantal	Aantal slaapkamers	Totaal aantal slaapkamers / parkeerplaatsen	locatie
Chalets en kampeerhuisjes				
Chalet Rockland	16	3	48	Centrale parkeerplaats
Chalet Liberty	2	2	4	Centrale parkeerplaats
Kampeerhuisjes Victoria	20	1	20	Centrale parkeerplaats
Kampeerhuisjes Eva-sion / Nourmea	40	2	80	Centrale parkeerplaats
Traditionele kampeermiddelen				
Kampeervagen 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	

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 kampeerhuisjes. Indien nodig kunnen extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden, maar hiervoor is in beginsel niet gekozen om de groenuitstraling niet verloren te laten gaan en het park zoveel als mogelijk autovrij te houden. Daarnaast is de ervaring dat recreatieverblijven met hooguit 2 slaapkamers door slechts 1 gezin gebruikt worden en er dus sprake is van 1 auto per verblijf. De aan te leggen parkeerplaatsen zullen bij lange na niet allemaal in gebruik zijn, maar gelet op het parkeerbeleid van de gemeente wordt hiermee wel voldaan aan de geldende parkeernormen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van verkeer en parkeren bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Water

Wettelijk kader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021.

Gemeentelijk:



- Hemelwaterverordening 2023.

4.6.1 Beleid rijk, provincie en waterschap

Onderzoek

Op basis van het POL2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. Een deel van het plangebied is gelegen in het 'Beekdal in Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Ter plaatse van het beekdal in het beschermingsgebied is het niet toegestaan om grondwerkzaamheden uit te voeren die leiden tot aantasting van het reliëf en of ontwateringswerkzaamheden uit te voeren. De ontwikkeling voorziet niet in een van bovenstaande werkzaamheden.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

In het plangebied en de directe omgeving is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden. Het afvalwater wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel. Wat betreft hemelwater streven het Waterschap Limburg en de gemeente Valkenburg aan de Geul ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen de planlocatie te verwerken. Voor nieuwbouw geldt dat het hemelwater niet meer op het riool mag worden aangesloten. In de Hemelwaterverordening 2023 staat dat voor het verwerken van het hemelwater moet er rekening worden gehouden met infiltratievoorzieningen die 80 mm water kunnen bergen en binnen 24 uur leeg zijn om een volgende bui op te kunnen vangen.

Het hemelwater van de accommodaties en het nieuwe sanitaire gebouw wordt ter plaatse in de natuur afgevoerd voor infiltratie. Ook wordt een groot gedeelte van verharde wegen verwijderd en door permeabele wegen vervangen. Zelfs alle parkeerplaatsen worden infiltrerend gemaakt door los grind. Er zijn geen retentiebakken voorgezien, ook is er ter plekke geen gescheiden afvoer riool aanwezig. Het nieuwe sanitaire gebouw vervangt overigens 3 oude sanitaire gebouwen, dus qua oppervlakte wijzigt er niets.

Overleg waterbeheerder

Het plan is voorgelegd aan het Waterschap. Al het hemelwater zal worden afgekoppeld en in het projectgebied infiltreren. Voor nieuwe verharding is het advies om 80 mm in 2 uur te bergen. Derden mogen geen overlast hebben van afstromend hemelwater. Gezien het feit er genoeg ruimte is om berging en infiltratie te realiseren stemt het Waterschap in met deze ontwikkeling.

Conclusie

Als gevolg van de herontwikkeling en opwaardering van het bestaande kampeerterrein treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.7 Vormvrije MER-beoordeling

Wettelijk kader

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een BOPA plan m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Plannen die zijn genoemd in kolom 1 zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. Voor deze activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W (artikel 16.45, lid 1, Ow). In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen (artikel 11.10 Ob). Het bevoegd



gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning (artikel 11.11 Ob).

Toets initiatief aan M.e.r.-beoordeling

Deze ontwikkeling waarvoor een Tam-IMRO wordt opgesteld, betreft het veranderen en verbouwen van een bestaande camping. Dit is geen activiteit uit kolom van Bijlage V van het Ob. Hiervoor is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, kunnen geen aanzienlijke milieugevolgen optreden.

Conclusie

Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.



5 Juridisch bestuurlijke aspecten

5.1 Planonderdelen

Het tam-omgevingsplan bestaat uit de motivering, de regels en de verbeelding.

De motivering heeft géén bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het tam-omgevingsplan. Deze heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde functies en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse regels artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de functies. Op de verbeelding zijn de functies weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het tam-omgevingsplan.

Het tam-omgevingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor tam-omgevingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Verder is aangesloten bij de systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De planlocatie is grotendeels bestemd als 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en deels als 'Wonen'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 5', 'Waarde - Archeologie 6', 'Waarde - Ecologie' en 'Waarde - Landschapselement' opgenomen. Binnen de gehele bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen. Ter plaatse van de bebouwing in de functie 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' is eveneens een bouwvlak opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.



Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een functieregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per functie verschillen.

De functieomschrijving betreft de centrale bepaling van elke functie. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de functie zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de functieomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de functieomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

'Recreatie – Verblijfsrecreatie'

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 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

- b. 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.
- c. maximaal 25% van het totaal aantal toegelaten recreatieverblijven mag jaarrond gebruikt worden;



- d. maximaal 1525 slaapplekken;
- e. een milieuzone ter bescherming van de nabijgelegen burgerwoning ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie';
- f. een zwembad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';
- g. maximaal één bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- h. een niet verplaatsbare foodtruck uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - foodtruck';
- i. een receptiegebouw met bijbehorende horecavoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - receptie';
- j. een recreatiezaal en vergaderruimte ten behoeve van campinggasten en personeel met bijbehorende horecavoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-bijeenkomstzaal';
- k. ondergeschikte horeca inclusief daarbij behorend terras uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'horeca tot en met categorie 2' en 'horeca tot en met categorie 3';
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' de landschappelijke inpassing van recreatieverblijven, bijbehorende infrastructuur en voorzieningen. De landschappelijke inpassing dient plaats te vinden, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in Bijlage 1 Landschapsplan bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4.4.

met daaraan ondergeschikt:

- 1. aan huis gebonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4.2;
- 2. mantelzorg, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4.3;
- 3. groenvoorzieningen;
- 4. parkeervoorzieningen;
- 5. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater.

Ten behoeve van de diverse functies zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen. Aan de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld voor het realiseren en instandhouding daarvan.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen, aan-huis-gebonden beroepen, mantelzorg, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen ten dienste van de woning, waterhuishoudkundige voorzieningen en landschappelijke inpassing.

'Waarde - Archeologie 4'

De gronden binnen deze bestemming zijn naast de andere bestemmingen mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

'Waarde - Archeologie 5'

De gronden binnen deze bestemming zijn naast de andere bestemmingen mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.



'Waarde - Archeologie 6'

De gronden binnen deze bestemming zijn naast de andere bestemmingen mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

'Waarde – Ecologie'

De gronden binnen deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en ecologische waarden.

'Waarde – Landschapselement'

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen, zoals steilranden, poelen, houtwallen en waterlopen. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Dit betreft onder meer het vellen, rooien, dempen of egaliseren van kleine landschapselementen en het afgraven of verwijderen van steilranden.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels met betrekking tot bestaande afwijkende maatvoering en ondergronds bouwen opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is beschreven wat in ieder geval verstaan dient te worden als strijdig gebruikt, en zijn enkele afwijkmogelijkheden daarvan gegeven.

Algemene afwijkingsregels

Middels de algemene afwijkingsregels kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van geringe afwijkingen in het plan.

Algemene aanduidingsregels

Binnen het plangebied zijn de navolgende aanduidingen van toepassing: 'luchtvaartverkeerzone - VDF Maastricht', 'luchtvaartverkeerzone - VOR/DME MAS', 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg', 'overige zone - via belgica' en 'vrijwaringszone – weg'. Voor elke aanduiding is een nadere regeling opgenomen. Daarnaast is een gebiedsaanduiding 'overige zone – buitengebied' van toepassing. Deze gebiedsaanduiding is niet geregeld in de algemene aanduidingsregels, maar komt terug in de regels van de enkelbestemmingen.



Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling geeft aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid om kleine wijzigingen aan te brengen in het omgevingsplan.

Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels zijn de procedureregels opgenomen die burgemeester en wethouders in acht nemen bij het stellen van nadere eisen.

Overige regels

De overige regels bevatten een verwijzing naar andere wettelijke regelingen en bevatten een regeling omtrent het parkeren.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bouwwerken en voor gebruik.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.



6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden. In gevallen waarin een ontwikkeling alleen gerealiseerd kan worden met een financiële bijdrage vanuit de gemeente, dan wordt in deze paragraaf een passage daarover opgenomen.

Ten eerste zal worden beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien.

Ten tweede zal worden beoordeeld of deze ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is, en zo ja, hoe de gemeenteraad dat inzichtelijk heeft gemaakt. De nieuwe onuitvoerbaarheidstoets leidt tot minder mogelijkheden voor het gemeentebestuur om een bestemming te weigeren, omdat deze niet uitvoerbaar zou zijn.

Toets initiatief aan het aspect Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is binnen een redelijke termijn uitvoerbaar, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Het plan betreft het planologisch toestaan van het verwijderen van 187 vaste kampeerplaatsen en het toevoegen van 86 nieuwe accommodaties in de vorm van chalets in een specifieke stijl. Ook worden er enkele nieuwe voorzieningen aangelegd, zoals een overdekt zwembad en een nieuw sanitair gebouw. De vraag naar recreatieplekken is groot en het concept is uniek, waardoor het plan voldoende waarde heeft om de financieel economische haalbaarheid te kunnen garanderen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een omgevingsplan overleggen burgemeester en wethouders met het Waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. De gemeente houdt zich aan de relevante besturen en diensten van de betrokken bevoegde gezagen om een reactie te geven op het tam-omgevingsplan.

Samenvattend verzoekt de provincie om de ontwikkelingen nader te beschrijven en de motivering en daarbij behorende onderbouwingen op elkaar af te stemmen. Daarnaast verzoekt de provincie om de ontwikkelingen beter te borgen in de regels.

Het vooroverleg met het Waterschap is nader beschreven in paragraaf 4.6 van deze toelichting.

Inspraak

Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij voor eenieder de mogelijkheid bestaat een zienswijze op het plan in te dienen.

Zienswijzenprocedure ontwerp omgevingsplan

Het tam-omgevingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat voor éénieder de mogelijkheid een zienswijze op het plan in te dienen.



7 Procedure

7.1 Procedure

Een tam-omgevingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerp;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de inmiddels verstreken termijn van terinzagelegging van het ontwerp heeft éénieder schriftelijk of mondeling zienswijze ingebracht;
- Er zijn meerdere zienswijze ingediend en beantwoord in bijlage 16 nota beantwoording zienswijzen;
- Vaststelling van het tam-omgevingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het tam-omgevingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het tam-omgevingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



8 Bijlagen

Bijlage 1 – Masterplan

Bijlage 2 – Landschapsplan

Bijlage 3 – Ladderonderbouwing

Bijlage 4 – Rapport Vooronderzoek CityKamp te Valkenburg

Bijlage 5 – Rapport onderzoek externe veiligheid

Bijlage 6 – Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 7 – Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Bijlage 8 – Aerijsberekening aanlegfase

Bijlage 9 – Quicksan flora en fauna

Bijlage 10 – Nader onderzoek flora en fauna

Bijlage 11 – Vleermuisonderzoek

Bijlage 12 – Vooroverleg reactie provincie

Bijlage 13 – Advies Kwaliteitscommissie landschappelijke inpassing

Bijlage 14 - Ontwikkelingsstrategie van Huttopia in Noord-Europa

Bijlage 15 - Aanvullende quickscan flora en fauna

Bijlage 16 - Nota beantwoording zienswijze

