



Gemeente Valkenburg aan de Geul
t.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 998, 6300 AZ Valkenburg

Cluster	Ruimte	Behandeld	G.M.J. Costongs
Zaaknummer	DOS-00089430	Telefoon	+31 6 14 30 28 47
Ons kenmerk		E-mail	gmj.costongs@prvlimburg.nl
VPL nummer		Maastricht	28 april 2026
Bijlage(n)		Verzonden	

Onderwerp:

Reactie op Ontwerp TAM-imro omgevingsplan Citykamp Valkenburg – Maastricht ('Huttopia')

Geachte raad,

Vanaf donderdag 3 juli tot en met woensdag 13 augustus 2025 heeft het ontwerp TAM-imro omgevingsplan 'Citykamp Valkenburg – Maastricht' (hierna: het plan) ter inzage gelegen (ten behoeve van de realisering van het concept Huttopia aan de Stoepertweg 5 in Valkenburg). U heeft het plan op 5 maart 2026 ter beoordeling naar ons gestuurd. Op 2 april heeft u nadere informatie doen toekomen.

Wij hebben het plan en de daarbij behorende stukken bestudeerd. De aangeleverde stukken zijn op dit moment onvoldoende compleet dan wel achterhaald om een juist en volledig beeld te kunnen vormen van de aan de orde zijnde geldende provinciale belangen. Wij zien dan ook aanleiding voor de volgende opmerkingen.

Algemeen:

In 2021 heeft u een eerdere versie van het plan in het kader van het vooroverleg aan ons toegezonden en hebben wij op 27 juli van dat jaar geadviseerd over dat plan. Ons advies uit 2021 is echter achterhaald door het tijdsverloop van vijf jaar. In de tussentijd is de Omgevingswet in werking getreden en is ook de provinciale regelgeving gewijzigd.

Uit de toelichting blijkt dat er getoetst is aan de Omgevingsverordening Limburg 2014. Deze verordening is in de periode vanaf 2021 echter meermaals gewijzigd. Er dient dan ook getoetst te worden aan de op het moment van vaststelling van het plan geldende Omgevingsverordening Limburg. Momenteel geldt de versie 'geldend vanaf 03 februari 2025'.

Wij adviseren u om deze tekortkoming te herstellen. Hierbij willen wij u erop wijzen dat hoogst waarschijnlijk op 25 september aanstaande weer nieuwe instructieregels gaan gelden door vaststelling van de nieuwe omgevingsverordening. Indien de gemeenteraad het plan na deze datum wil vaststellen, zal aan deze nieuwe omgevingsverordening getoetst moeten worden.

Landschap:

De locatie van het plan is gelegen in het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg en voor een groot deel ook in de groenblauwe mantel. De motivering dient derhalve te voldoen aan de artikelen 7.2 en 7.6 van de Omgevingsverordening Limburg.

Aan de hand van de kleinere schetsen lijkt de landschappelijke inpassing (dik ingebed in groene kaders met een meer natuurlijke uitstraling) voldoende te zijn, maar de aangepaste motivering met een duidelijke landschapsverbeelding is noodzakelijk om te kunnen komen tot een definitief akkoord vanuit landschap.

Natuur:

De verrichte natuuronderzoeken dateren uit 2020/2021. De maximale geldigheidstermijn is drie jaar, waardoor de ecologische onderzoeken niet meer actueel zijn te noemen. Wij hebben de achterhaalde natuuronderzoeken dan ook niet beoordeeld. Het ontbreken van actuele gegevens kan betekenen dat niet is voldaan aan de verplichting om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Geadviseerd wordt om de onderzoeken te actualiseren. Het is aan de gemeente om te beoordelen of er alsnog sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wonen:

Zoals we reeds in ons advies van 2021 aangegeven hebben, is het wenselijk om de beoogde situatie ten aanzien van bedrijfswoning(en) en het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning op één plek in de toelichting goed te beschrijven. Een dergelijke duidelijke beschrijving ontbreekt nog steeds in de toelichting. Zo wordt er bijvoorbeeld ook niet ingegaan op het thema wonen, terwijl omgevingsplantechnisch wel een bedrijfswoning wordt omgezet naar regulier wonen. Hierdoor dient de motivering te voldoen aan artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg.

Uit nader toegezonden informatie is gebleken dat er een inmiddels onherroepelijke vergunning is afgegeven waarbij de bedrijfswoning reeds is omgezet naar een reguliere woning. Dit blijkt echter niet uit de toelichting van het plan.

Vrijtijdseconomie:

In artikel 12.6 van de Omgevingsverordening Limburg is opgenomen dat een omgevingsplan in Limburg de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie alleen onder bepaalde voorwaarden toelaat. Er is sprake van een toevoeging van vestigingsmogelijkheden omdat er verhuuraccommodaties worden geplaatst die jaarrond geëxploiteerd zullen worden.

Zoals in het advies van 2021 al is aangegeven, kan in principe met de beoogde kwaliteitsimpuls worden ingestemd. De informatie in de verschillende onderliggende stukken lijkt nog steeds niet overal hetzelfde en eenduidig. Ook is nog steeds niet duidelijk hoe deze ontwikkeling zich doorvertaalt in het aantal slaapplekken. In de regels dient het maximaal aantal slaapplekken te worden vastgelegd. Tevens ontbreekt een bedrijfsontwikkelingsplan en heeft de vereiste regionale afstemming nog niet plaatsgevonden. De motivering voldoet dan ook niet aan artikel 12.6 lid 4 van de Omgevingsverordening Limburg.

Wij zien graag de aangepaste stukken tegemoet. Zodra wij over de complete informatie beschikken, zullen wij het plan opnieuw beoordelen en een inhoudelijke reactie geven.

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze brief, kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar waarvan u de contactgegevens in de aanhef van deze brief aantreft.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten van Limburg,
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a long horizontal stroke.

Drs. H.J.J.G. Simons
clustermanager Ruimte