

Aan: de raadleden en commissieleden Fysiek Domein van de gemeente Valkenburg a/d Geul
Tevens: B&W van Valkenburg a/d Geul

Van: Stichting Natuurlijk Geuldal
p/a Keutenberg 5
6305 PP Schin op Geul
Tel: 0434592007

Betreft: inspraak agendapunt 6. van de commissie Fysiek Domein op dinsdag 22 september

Datum: 18 september 2026

Geachte leden,

Met dit schrijven wil Stichting Natuurlijk Geuldal reageren op de vaststelling TAM-IMRO omgevingsplan 'Citycamp Huttopia' dat door uw commissie fysiek behandeld wordt op dinsdag 22 september.

Helaas kunnen wij niet inspreken maar wij gaan ervan uit dat deze schriftelijke reactie ook mogelijk is.

Hieronder vindt u puntsgewijs onze opmerkingen.

De tekst met "tekst" zijn letterlijke aanhalingen uit de TAM-IMRO toelichting, de TAM-IMRP regels, de reactie van de Provincie of de reactie van de VTE. De *schuin* gedrukte teksten zijn de reacties van Stichting Natuurlijk Geuldal.



0. Vooraf:

Naar aanleiding van ons gesprek met medewerkers van Huttopia onder leiding van een ambtenaar van de gemeente, de nota van zienswijze op onze zienswijze en de inbreng van de Provincie, is de aanvraag vaststelling TAM-IMRO omgevingsplan Citycamp Huttopia in onze ogen verbeterd. SNG heeft het als prettig ervaren dat we in een voorstadium reeds betrokken werden bij dit plan. Hieronder wil SNG nog wijzen op een enkel punt waar u als commissie, en later de gemeenteraad, nog vragen over kunt stellen en eventueel nog een wijziging/aanvulling kan voorstellen op dit plan.

1. De TAM-IMRO toelichting schrijft:

“In de huidige situatie is sprake van 487 kampeerplaatsen. In de toekomstige situatie wordt dit aantal teruggebracht naar 381 verblijfsaccommodaties, waarvan 303 vrije kampeerplaatsen en 78 verhuuraccommodaties (100 % toeristisch).”

“De huidige camping mag volgens het huidige bestemmingsplan jaarrond geëxploiteerd worden.”

verblijfsrecreatie op de navolgende wijze; artikel 3.1a

Type	Aantallen 2023	Aantallen 2024 / 2025	Aantallen vanaf 2026
Mobiele chalets		18	18
Kampeerhuisjes	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 kampeerhuisjes, waarbij het aantal kampeerhuisjes mag toenemen met het aantal trekkershutten dat vervangen wordt.

“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).” (inspreker: totaal 91 verhuuraccommodaties)

“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); (vergunningplichtig)
- Rockland (16); (vergunningplichtig)
- Victoria (20);
- Evasion/Noumea (40);
- Trekkershutten (12).

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.”

“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.”

- SNG concludeert dat er sprake is van **huisjes in de grond verankerd** en vallen onder de term ‘gebouw’.
- SNG concludeert dat in de tekst gesproken wordt van ‘bestaand vakantiepark’, maar in de doorontwikkeling zien we dat **Camping de Bron** voor een groot deel een **huisjespark** wordt.
- SNG kan niet vaststellen welke van de bovenstaand genoemde accommodaties nu vallen onder *Mobiele Chalets of Kampeerhuisje* (zie onderstaande regelgeving bij 1.47 en 1.48).

2. De TAM-IMRO regels schrijven voor:

“1.47 jaarrond gebruik Mobiele chalets en kampeerhuisjes die het hele jaar gebruikt kunnen worden voor recreatief nachtverblijf.

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

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

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

1.73 recreatieverblijf een mobiele chalet: kampeerhuisje of kampeermiddel dat dient als recreatief verblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.77 standplaats een kavel: bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.82 trekkershut: als bouwwerk aan te merken recreatief onderkomen, ingericht voor korte verblijven, uitgerust met eenvoudige voorzieningen.”

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

“4.4 Afwijken van de bouwregels paardenbakken

4.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van paardenbakken

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

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde.....” (in een aantal regels worden verdere voorwaarden verduidelijkt)

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

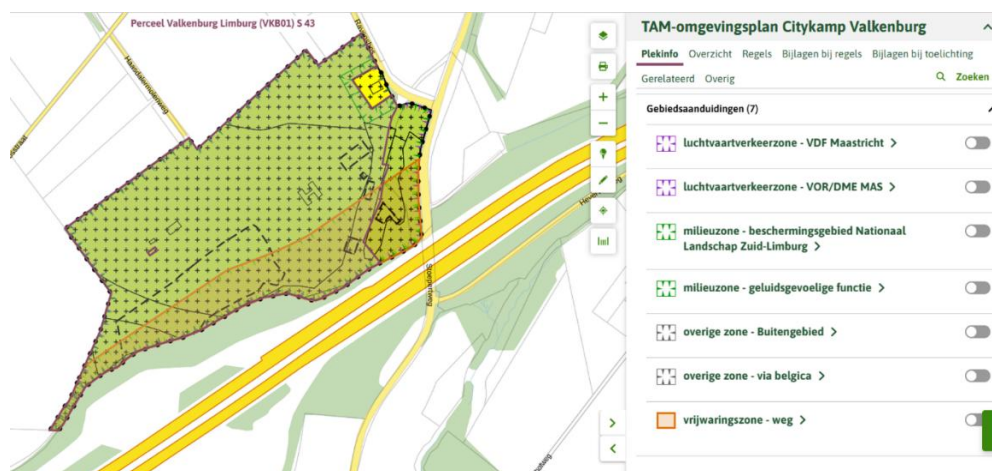
“13.5 vrijwaringszone - weg

13.5.1 Bouwverbod

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

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

- *SNG constateert dat het grootste gedeelte van de mobiele chalets komen op de **vrijwaringszone**. (Zie ook onze zienswijze 9.)*



3. Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie (VTE)

Constateringen en overwegingen van de themagroep t.a.v. het initiatief:

“- De themagroep stelt allereerst vast dat afstemming aan de orde is vanwege het jaarrond exploiteren van 78 kampeerhuisjes/chalets. Dit is niet mogelijk in het nu geldende omgevingsplan van rechtswege.”

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

4. De Provincie schrijft (B4 Advies provincie 28 april 2026.):

“In artikel 12.6 van het 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 toevoeging van vestigingsmogelijkheden omdat er verhuuraccommodaties geplaatst worden die jaarrond geëxploiteerd zullen worden”.

Voor het hele terrein geldt de regel ‘kamperen 1. en 2’. Kamperen 1. betekent ‘jaarrond openstelling alleen voor kampeermiddelen’. Voor kamperen 2 betekent volgens 33.2.3. e: dat buiten het bouwvlak mogen gebouwen die desgewenst kunnen worden verplaatst ten behoeve van recreatief nachtverblijf worden gebouwd en 33.2.3.e3 het bouwwerk enkel in stand wordt gehouden tijdens het kampeerseizoen (15 maart tot en met 1 november).”

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

Hierbij willen wij u ook wijzen op een belangrijke uitspraak van de Raad van State waarin deze stelt dat het bouwen/plaatsen van meer dan 11 huisjes een stedelijke ontwikkeling is die niet thuis hoort in het buitengebied, zeker niet in de groenblauwe landschapszone. Alleen in uitzonderlijke gevallen met een uitgebreide onderbouwing kan door de gemeente hiervan afgeweken worden.

Bijvoorbeeld: 18 huisjes of 90 huisjes is dus een stedelijke ontwikkeling en nieuwe huisjes in de toekomst uiteraard nog meer.

Zie: Ecli:RVS:201608869/1/R3 (o.a. 6.3 e.v.)

Stichting Natuurlijk Geuldal zal zich blijven inspinnen tegen ‘verstedelijking’ en ‘chaletisering’ van deze en andere campings.

“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.”

“..... 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.”

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

Met vriendelijke groeten,
Stichting Natuurlijk Geuldal
Namens deze,
Wilma Peeters