

Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie (VTE)

advies d.d. 27 juli 2026

Doorontwikkeling Huttopia CityKamp Valkenburg, gemeente Valkenburg aan de Geul

Het initiatief betreft de doorontwikkeling van een vakantiepark door Huttopia op de locatie waar voorheen camping De Bron was gevestigd. Huttopia heeft dit terrein overgenomen en een vernieuwings- en herstructureringsplan gemaakt. Om dit geheel ten uitvoer te brengen, is een wijziging van het planologisch regime nodig.

Het initiatief is besproken in de themagroep op 14 juli 2026 op basis van:

- het door de gemeente Valkenburg aan de Geul ingevulde format d.d. juni 2026;
- de "toelichting initiatief Huttopia CityKamp Valkenburg" van de Huttopia Groep d.d. 16 juni 2025 en
- planregels en toelichting met bijbehorende onderzoeken van het ontwerp bestemmingsplan "CitykampValkenburg" van BRO.

Dit advies is opgesteld vanuit het perspectief van een goed functionerende recreatief-toeristische sector en de daarbij behorende randvoorwaarden. Dit advies heeft géén betrekking op de ruimtelijke afweging c.q. de landschappelijke aanvaardbaarheid van het initiatief. Die overige aspecten komen integraal aan de orde bij de te volgen ruimtelijke procedure.

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 kampeershuisjes/ chalets. Dit is niet mogelijk in het nu geldende omgevingsplan van rechtswege.

- Het nu geldende omgevingsplan van rechtswege bevat geen maximum voor het aantal kampeerplaatsen. Feitelijk waren er maximaal 487 plaatsen aanwezig op de onderhavige locatie. Met deze ruimtelijke ontwikkeling beoogt de gemeente Valkenburg aan de Geul het eindbeeld vast te leggen en het maximum aantal plaatsen vast te stellen op 381 (waarvan dus 78 jaarrond geëxploiteerde kampeershuisjes/ chalets). Ook wil de gemeente vastleggen dat maximaal 25 % van de toegelaten recreatieverblijven jaarrond gebruikt mag worden. De reductie van het aantal plaatsen is een positieve kwalitatieve verandering.

- De themagroep adviseert de gemeente om planologisch zorgvuldig te regelen dat de oude onbegrensde plancapaciteit niet alsnog kan worden gerealiseerd. Daarnaast adviseert de themagroep de gemeente om planologisch het aantal kampeerplaatsen en verblijfseenheden vast te leggen, alsmede het aantal slaapplekken. Hiermee is het eindbeeld voor dit vakantiepark daadwerkelijk vastgelegd en kan dit planologisch worden geborgd.

- Huttopia is een sterke merknaam die voor kwaliteit staat en grote bekendheid heeft in Scandinavië. Huttopia CityKamp Valkenburg heeft de potentie om een nieuwe doelgroep vanuit Scandinavië aan te trekken.

- De themagroep vindt het belangrijk dat er voor dit vakantiepark een aanzienlijke kwaliteitsverbetering komt. De voormalige camping De Bron heeft destijds deelgenomen aan de pilot Vitalisering verblijfsrecreatie van de provincie Limburg. Door de overname door Huttopia en uitvoering van het vernieuwings- en herstructureringsplan komt de gewenste kwaliteitsupgrade.

- Verder wordt geconstateerd dat de gemeente Valkenburg aan de Geul mondeling en schriftelijk uitgebreid heeft gemotiveerd hoe dit initiatief past binnen de toeristisch recreatieve structuur van de gemeente en het gemeentelijke overnachtingenbeleid.

- Tenslotte stelt de themagroep vast dat er in het nieuwe concept van Huttopia sprake is van een verbreding van het verblijfsaanbod. De 78 kampeershuisjes/ chalets vormen een goede aanvulling op het brede assortiment aan verblijfsrecreatie, waaronder kampeerplaatsen, trekkershutten, huurtenten en kampeerwagens. Met het brede aanbod aan verschillende typen verblijfsrecreatie kan ook een brede doelgroep worden aangetrokken.

Conclusie

Alles overziend staat de themagroep positief tegenover dit initiatief, met dien verstande dat wordt geadviseerd om planologisch het aantal kampeerplaatsen en verblijfseenheden vast te leggen, alsmede het aantal slaapplaatsen.

Dit advies heeft een geldigheidsduur van een jaar. Indien op dat moment nog geen ontwerp van een ruimtelijk plan is vastgesteld, dient zo nodig een nieuw advies te worden aangevraagd.