

Aan het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Valkenburg
aan de Geul

Cluster	RMT	Behandeld	R.V.M.H. Jaspars
E-mail	rvmh.jaspars@prvlimburg.nl	Telefoon	+31 43 389 73 93
Ons kenmerk	<00000>	Uw kenmerk	
Vpl.nummer		Maastricht	27 juli 2021
Bijlage(n)		Verzonden	

Onderwerp

Artikel 3.1.1 Bro

Vooroverleg bestemmingsplan "Huttopia", hierna te noemen het plan.

Geacht College,

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u in het plan onderstaande opmerkingen adequaat verwerkt, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen. De opmerkingen betreffen de volgende aspecten:

In het plan wordt de toekomstige ontwikkeling van de huidige camping beschreven. Het zou goed zijn als de informatie in de diverse stukken overal hetzelfde zou zijn (toelichting, ladderonderbouwing, landschapsplan en bijlage daarbij). Dat is bij de toegezonden planstukken echter niet het geval. Bovendien is er sprake van een eerste fase, terwijl nergens wordt beschreven wat de tweede fase is zodat zicht op de totale planontwikkeling ontbreekt.

Op basis van voorliggende planinformatie gaan wij ervan uit dat er nu 437 kampeerplekken zijn en in de nieuwe situatie 86 accommodaties en 250 kampeerplekken. De totale oppervlakte van het terrein blijft daarbij hetzelfde. De accommodaties bestaan uit zogenaamde glampingtenten, stacaravans en chalets in een specifieke stijl.

Met deze kwalitatieve upgrade waarbij het aantal plaatsen wordt verminderd, de kampeerplaatsen worden verruimd en voor een ondergeschikt worden gebruikt voor stacaravans en chalets in een specifieke stijl, kan worden ingestemd.

Om een zo breed mogelijk aanbod te kunnen borgen is het van belang dat ook een aanzienlijk deel van de gewone kampeerplaatsen blijft bestaan. Aandachtspunt daarbij is of er een specifiek deel van de camping voor campers wordt gereserveerd zodat ze niet tussen de tenten staan. Voor de uitstraling als natuurcamping is dit van belang.

Probleem is echter dat de beschreven ontwikkeling niet geborgd is in de regels. Zowel niet qua aantal kampeerplaatsen en ook niet voor wat betreft het percentage stacaravans / chalets waardoor het aantal kampeerplaatsen het huidige aantal (ver) kan overstijgen. Dit dient te worden aangepast. Een uitgewerkt overzicht van het aantal slaapplekken nu, in eerste en tweede fase, per verblijfstype is wenselijk. Wellicht is het goed om dat ook in de regels vast te leggen.

Slechts op een plek in de tekst (ladderonderbouwing, blz. 16) staat vermeld dat de exploitatie wijzigt van seizoensexploitatie naar jaarrond. Deze ingrijpende wijziging verdient ons inziens ook aandacht in de beschrijving van de ontwikkeling op hoofdlijnen.

Omdat de beschreven ontwikkeling uitgaat van een afname van de capaciteit is de Ladderonderbouwing niet wezenlijk van belang. De constatering dat de voorgenomen kwalitatieve ontwikkeling past in het beleid van de overheden is juist.

In de ladderonderbouwing worden wel enkele stellige beweringen gedaan die niet onderbouwd worden.

- De bewering dat nieuwe doelgroepen naar het gebied worden getrokken (blz. 6)
- De bewering dat duurzaamheid in de volle breedte wordt geïntegreerd (blz. 7)
- De bewering dat er een groeiende vraag is naar dit verblijfstype (blz. 14)
- De bewering dat het concept sterk innovatief is (blz. 14);

Als het totaal aantal slaapplekken afneemt is geen regionale afstemming nodig. Desondanks wordt voorgesteld om de beoogde ontwikkeling in de themagroep VTE ZL te delen ter informatie.

Op meerdere plekken is onderling verschillende informatie over één of twee bedrijfswoningen, twee in pandige bedrijfswoningen boven het restaurant en 12 trekkershutten voor het personeel opgenomen. Het is wenselijk dit op één plek in de toelichting goed te beschrijven. Dit ook in relatie tot het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning en de consequenties daarvan voor het functioneren als toeristisch-recreatief bedrijf.

Er is sprake van het realiseren van een feestzaal en vergaderaccommodatie voor externen. Een dergelijke functiemenging op deze toeristisch-recreatieve locatie buiten het stedelijk gebied is onwenselijk. Enerzijds vanwege de ongewenste vermenging van doelgroepen, anderzijds vanwege concurrentie voor bestaande locaties. Een ruimte voor bijeenkomsten voor gasten van de camping is vanzelfsprekend geen probleem.

Bij het aanbieden van voorliggend plan is tevens verzocht om nader in te gaan op de gedeeltelijke ligging binnen de zone 'beekdal' en de relatie met de Provinciale Omgevingsverordening. Voor zover uit de stukken kan worden herleid worden er geen grondwerkzaamheden op of in de bodem uitgevoerd die leiden tot aantasting van het reliëf van het beekdal. De aanwezige graft wordt niet aangetast.

De conclusie in de toelichting is dan ook correct dat er geen verboden handeling in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg aan de orde is. Daarom hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Tot slot merk ik op dat de toelichting bij het plan een beschrijving bevat van hoe het plan zich verhoudt tot het vigerende provinciale beleid. Tegen de achtergrond van de voorziene vaststelling Omgevingsverordening Limburg verzoek ik u in de toelichting bij het plan ook een doorkijk te geven naar de wijze waarop het plan binnen de nieuwe Omgevingsverordening past.

drs. H.J.J.G. Simons
clustermanager Ruimte

provincie limburg

