

MEI 2025

OVERNACHTINGEN- BELEID

VALKENBURG AAN DE GEUL 2025-2035





BEZOEKERS
EN BELEVING

ERFGOED
EN
NATUUR

DE GEUL



MERGEL

Valkenburg aan de Geul is in 2035 ontwikkeld tot een karaktervolle en levendige plek om te verblijven en vrije tijd door te brengen, te werken en te wonen. De omgevingskwaliteit is hoog, net als de vrijetijdsvoorzieningen.

Daarbij past een gevarieerd, kwalitatief hoogwaardig en vitaal verblijfsaanbod, inspeland op de dynamische vraag uit de markt en passend bij het DNA van Valkenburg aan de Geul.



Uitgangspunten voor alle typen verblijfsaccommodaties

Uitgangspunt 1 – Juiste ontwikkeling op de juiste plek

- Beperkte beschikbare ruimte: efficiënt omgaan met ruimtegebruik
- Iedere ruimtelijke afweging vraagt om maatwerk (evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL))
- Nieuwe ontwikkelingen moeten de omgeving versterken (toegevoegde waarde) aansluiten bij de Omgevingsvisie, Groenbeleidsplan en Visie VTE)
- Draagkracht van het gebied

Uitgangspunt 2 – Kwaliteit boven kwantiteit: excellent in elk segment

- Overnachtingencapaciteit op peil houden om voldoende gasten te kunnen blijven ontvangen
- Saneren verouderd aanbod
- Inzetten op vitalisering en kwaliteitsverbetering bestaand aanbod
- Nieuwe bedden capaciteit alleen als het een duidelijke meerwaarde heeft (zeer restrictief, "nee, tenzij")
- Vernieuwend aanbod essentieel voor behoud vrijetijdseconomie
- Inzetten op variatie en diversiteit in aanbod

Uitgangspunt 3 – DNA en totaalbeleving als basis

- Focus op onderscheidende concepten
- Nieuwe initiatieven moeten aansluiten bij het DNA, de identiteit, cultuur en sterke punten van Valkenburg aan de Geul en Zuid-Limburg.
- Behoud en versterken cultureel en historisch erfgoed, landschap, dagrecreatieve product
- -Duidelijke doelgroep keuze



Uitgangspunten per deelsector

Uitgangspunt 4 - Hotels: excelleren en transformeren

- Behoud en kwalitatief versterken van bestaand hotelaanbod, met name in het centrum van Valkenburg
- Inzetten op transformatie van niet vitale hotels (afhankelijk van meerdere factoren waaronder locatie en pand)
- Nieuwe hotelbedden alleen voor unieke hoogwaardige concepten op strategische locaties (zeer restrictief)

Uitgangspunt 5 - Vakantieparken

- Kwalitatief versterken bestaand aanbod (bijvoorbeeld conceptueel, verduurzaming, koppeling met het landschap)
- Zeer restrictief bij uitbreidingen en geen nieuwvesting (niet "meer van hetzelfde")

Uitgangspunt 6 - Kamperen

Algemeen

- Behoud en kwalitatief versterken bestaand aanbod
- Verdere "chalettisering" van het landschap voorkomen (niet meer van hetzelfde)
- Kamperen is alleen toegestaan op de daarvoor aangewezen locaties

Reguliere campings

- Ruimtelijk gezien geen ruimte voor nieuwvesting
- Uitbreiding is altijd maatwerk en locatieafhankelijk (ETFAL) en moet aansluiten bij onder andere Groenbeleidsplan

Boerderijcampings (kamperen-bij-de-boer)

- Agrotourisme als middel voor behoud en versterken landschap en natuur: één totaal concept waar natuur- en

landschapsonderhoud en versterking integraal onderdeel van uitmaakt.

- Voor bestaande locaties is uitbreiding in standplaatsen onder (kwaliteits)voorwaarden mogelijk (naar maximaal 25 standplaatsen per locatie).
- Nieuwvesting is mogelijk, maar wel locatieafhankelijk.

Camperplekken

- Camperplekken enkel op reguliere campings of boerderijcampings

Uitgangspunt 7 - Individuele vakantiewoningen & Groepsaccommodaties

- Zeer restrictief: alleen voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, zoals rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, en behoudenswaardige agrarische bebouwing die hun oorspronkelijke functie hebben verloren.

Uitgangspunt 8 - Bed & Breakfast

- Zeer restrictief: alleen voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, zoals rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, en behoudenswaardige agrarische bebouwing die hun oorspronkelijke functie hebben verloren.

Uitgangspunt 9 - Toeristische (gedeeltelijke) verhuur woningen

- Inwoners profiteren mee
- Reguleren via een huisvestingsverordening om impact op woningmarkt te verminderen



Bron: Flachsfotografie

Uitgangspunten per deelgebied (locatie)

Valkenburg Centrum & Cauberg

- Behoud, vitalisering en kwaliteitsverbetering hotels en andere verblijfsaccommodaties

Valkenburg buiten centrum

- Behouden van bestaande vakantieparken en campings
- Transformatie van hotels, vakantiewoningen en B&B's mogelijk, maar behoud hotels op hoofdaanrijroutes en andere strategische (ontwikkel)locaties
- Beperkte ruimte voor nieuwe unieke concepten op strategische (ontwikkel)locaties

Schin op Geul, Oud-Valkenburg, Walem

- Transformatie mogelijk (afhankelijk van het pand, de locatie en andere voorwaarden.) om de beddenscapaciteit te beperken
- Zeer restrictief wat betreft uitbreidingen en toevoegen van nieuw aanbod. Alleen kleinschalige, unieke en passende initiatieven die bijdragen aan (behoud en/of versterken) voorzieningenniveau. Altijd afhankelijk van de locatie.

Sibbe-IJzeren, Berg en Terblijt, Vilt en Houthem – Sint Gerlach

- Transformatie mogelijk (onder voorwaarden en afhankelijk van pand, locatie etc.)
- Behoud van bestaand aanbod op strategische locaties
- Kleinschalige, unieke en passende initiatieven die bijdragen aan (behoud en/of versterken) voorzieningenniveau en landschap. Denk bijvoorbeeld aan een kleinschalige boerderijcamping.



INHOUD

SAMENVATTING	4
1 INLEIDING	12
1.1 Aanleiding	16
1.2 Hoe zit dit beleid in elkaar?	16
1.3 Wat zijn verblijfsaccommodaties?	17
1.4 Verblijfsaccommodaties in Valkenburg aan de Geul anno 2022/2024	18
1.5 Ontwikkelingen op de markt	22
2 BELEIDSKADER OVERNACHTINGEN WAAR WILLEN WE NAAR TOE?	24
Uitgangspunt 1 – Juiste ontwikkeling op de juiste plek	29
Uitgangspunt 2 – Kwaliteit boven kwantiteit: excellent in elk segment	30
Uitgangspunt 3 – DNA en totaalbeleving als basis	35
Uitgangspunt 4 - Hotels	36
Uitgangspunt 5 - Vakantieparken	39
Uitgangspunt 6 - Kamperen	40
Algemeen	40
Reguliere campings	41
Boerderijcampings (kamperen-bij-de-boer)	42
Camperplekken	43
Uitgangspunt 7 - Individuele vakantiewoningen, -appartementen & Groepsaccommodaties	45
Uitgangspunt 8 - Bed & Breakfast	46
Uitgangspunt 9 - Toeristische (gedeeltelijke) verhuur woningen	47
3 PERSPECTIEF PER DEELGEBIED	48
3.1 Valkenburg centrum & Cauberg	52
3.2 Valkenburg buiten centrum	54
3.3 Schin op Geul, Oud-Valkenburg, Walem	56
3.4 Sibbe – IJzeren	58
3.5 Berg en Terblijt, Vilt	60
3.6 Houthem - Sint Gerlach	62
4 HOE WILLEN WE DAT BEREIKEN?	64
5 BIJLAGEN	72
Voetnoten	74
Definities	76
Bronnenlijst	78
Vakantieparken en –Campings 2025	80

1. INLEIDING

INLEIDING

Halverwege de 19e eeuw kreeg Valkenburg een halte aan de internationale spoorlijn Maastricht-Aachen. Hierdoor werd de Mergelstad en het omliggende Heuvellandschap met haar mooie natuur goed bereikbaar voor een groot publiek en groeide het toerisme in Valkenburg aan de Geul. In het vroege voorjaar werden huizen grondig schoongemaakt en voortuinen klaargemaakt voor een nieuw (groe) seizoen. Kinderkamers en soms zelfs volledige woningen werden omgetoverd tot logieskamer of pensions voor toeristen. Alles werd in orde gemaakt om gasten te ontvangen. Familiehôtels en campings op boeren terreinen ontstonden, veelal kleinschalig. De bezoekersaantallen namen toe, net als het voorzieningenniveau. Naast meer winkels en cafés kwamen er ook meer en grotere campings en hotels bij in Valkenburg en de regio.

In 2025 is gastvrijheid en toerisme nog steeds diep verankerd in het DNA de inwoners, ondernemers, panden en erfgoed van Valkenburg. Vrijtijdseconomie is de drijvende kracht achter de economie van Valkenburg aan de Geul. Hierdoor is de gemeente een aantrekkelijke omgeving om in te recreëren, wonen, werken en ondernemen. In de Visie Vrijtijdseconomie Valkenburg aan de Geul 2035 (hierna: Visie VTE) wordt een toekomstbeeld geschetst waar we als gemeente naar toe willen op het gebied van vrijtijdseconomie. Een stip op de horizon die aan de hand van diverse onderzoeken (onder andere het Draagkrachtonderzoek door Bureau Buiten (2023/2024), de Economische analyse van de sector VTE door Bureau Ginder, (2023/2024)) door de gemeente, ondernemers, inwoners, experts, stichtingen en andere belanghebbenden is opgesteld. Het voorliggende Overnachtingenbeleid bouwt voort op deze Visie VTE en richt zich specifiek op toeristische verblijfsaccommodaties als essentiële (deel)sector binnen de vrijtijdseconomie.

Valkenburg aan de Geul is in 2035 (nog steeds) het bruisende toeristische hart van Zuid-Limburg. De florerende vrijtijdseconomie legt een belangrijke basis voor een welvend en karaktervol Valkenburg aan de Geul waar het prettig verblijven, recreëren, ondernemen, werken én wonen is. In 2035 hebben we gemeentebreed een optimale balans bereikt tussen een sterke economie en een aangename leefomgeving en een gezond en uniek landschap met hoge natuurwaarden.¹

1.1 AANLEIDING

De verblijfsrecreatieve sector in Valkenburg aan de Geul verandert snel en is deels kwetsbaar en verouderd. Tot voor kort bestond het gemeentelijk beleid rondom verblijfsaccommodaties uit meerdere, vaak verouderde, beleidsstukken, zoals afzonderlijk campingbeleid, vakantieparkenbeleid en B&B-regels. Hierdoor was er onvoldoende grip op deze dynamische markt. Initiatiefnemers binnen de verblijfsrecreatieve sector combineren steeds vaker verschillende overnachtingsmogelijkheden, zoals hotelappartementen. Vaak valt dan niet meer alleen te toetsen aan enkel

sectoraal hotelbeleid of vakantiewoningbeleid. Dit vraagt om een integraal beleid voor de hele verblijfssector.

Daarom is gekozen voor één integraal beleid dat inspeelt op de actuele en toekomstige ontwikkelingen in de verblijfsrecreatieve sector én aansluit bij de Omgevingsvisie Valkenburg aan de Geul 2050, de Visie Vrijetijdseconomie Valkenburg aan de Geul 2035 en het Groenbeleidsplan. Dit heeft geresulteerd in het voorliggende Overnachtingenbeleid gemeente Valkenburg aan de Geul.

1.2 HOE ZIT DIT BELEID IN ELKAAR?

Dit overnachtingenbeleid beschrijft wat onder verblijfsaccommodaties in Valkenburg aan de Geul wordt verstaan en hoe deze er anno 2024/2025 (moment van opstellen) voor staan (zie hoofdstuk 1). Hoofdstuk 2 stelt drie hoofduitgangspunten en zes specifieke (per deelsector) uitgangspunten en geeft antwoord op de vraag: "Waar kiest Valkenburg aan de Geul voor?". Hoofdstuk 3 vertaalt deze uitgangspunten naar specifieke locaties ("Waar zien wij die keuzes?"). De aangehouden gebiedsindeling van de deelgebieden is dezelfde als in de Omgevingsvisie 2050 en de Visie Vrijetijdseconomie Valkenburg aan de Geul 2035. Het laatste hoofdstuk bevat aantal gemeentelijke acties om de uitgangspunten te realiseren ("Hoe?").

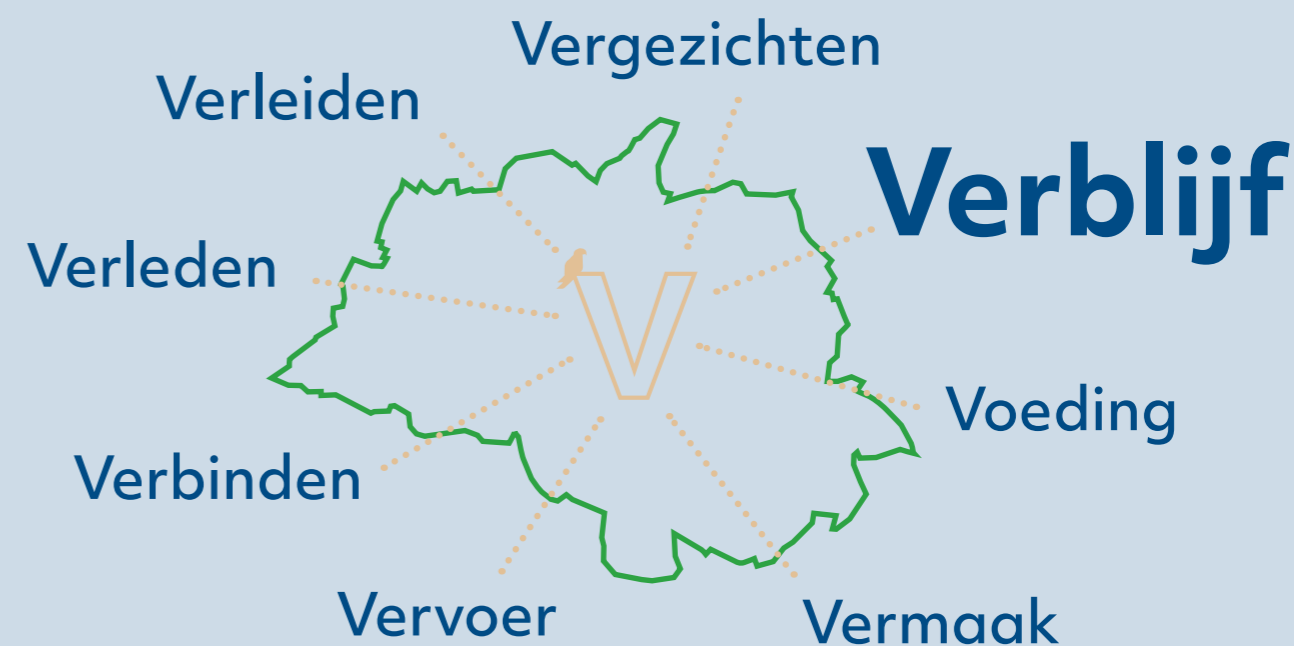
Dit beleid bevat ook een helder toetsingskader voor het beoordelen van nieuwe initiatieven of uitbreidingen. Enerzijds voor de gemeente om een goede afweging te maken, anderzijds om duidelijkheid te verschaffen voor initiatiefnemers en ondernemers. Dit toetsingskader is een separaat document.

Het voorliggende overnachtingenbeleid prevaleert boven de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het (initiële) omgevingsplan op het moment dat deze strijdig zijn. Het hoofduitgangspunt blijft dat elk initiatief zorgvuldig wordt beoordeeld op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en er een goede (ruimtelijke en kwalitatieve) afweging komt. Tijdens de herijking van de huidige omgevingsplannen (vanaf 2027) wordt het overnachtingenbeleid verwerkt in de nieuwe omgevingsplannen.

1.3 WAT ZIJN VERBLIJFSACCOMMODATIES?

Verblijfsaccommodaties, ook wel logiesaccommodaties genoemd, zijn ruimtes/plekken (zowel overdekt als in de openlucht) die bestemd, ingericht, en tegen betaling in gebruik zijn voor overnachten door gasten.² Dit beleid richt zich uitsluitend op toeristische overnachtingsmogelijkheden. Niet-recreatieve overnachtingsmogelijkheden vallen buiten dit beleid (bijvoorbeeld huisvesting arbeidsmigranten). Een aantrekkelijke toeristische bestemming bestaat altijd uit een aantal basisvoorwaarden die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn: overnachtingsmogelijkheden, vermaak (attractief aanbod), eet- en drinkgelegenheden, aantrekkingskracht, fysieke bereikbaarheid en vindbaarheid. In de Visie VTE worden deze uitgedrukt (en nader toegelicht) als de "V's van Vrijetijdseconomie: Vergezichten, Verblijf, Voeding, Vermaak,

Vervoer, Verbinden, Verleiden en Verleden. De "V" van verduurzaming loopt als rode draad door het geheel. Dit voorliggende beleid gaat specifiek over de "V" van Verblijf, over de (toeristische) verblijfsaccommodaties in Valkenburg aan de Geul. Dit beleid behandelt de volgende typen verblijfsaccommodaties: bed & breakfasts, hotels, vakantieparken, campings, kamperen bij de boer-locaties, camperplaatsen, particuliere toeristische woning verhuur, losse vakantiewoningen, groepsaccommodaties en combinaties hiervan³. De mensen die hier verblijven zijn verblijfsrecreanten/toeristen. Dit zijn bezoekers/gasten die één of meer nachten in Valkenburg aan de Geul verblijven. Voor de definities en de omschrijvingen wordt verwezen naar bijlage 1 en de Visie VTE.



1.4 VERBLIJSACCOMMODATIES IN VALKENBURG AAN DE GEUL ANNO 2022/2024

Valkenburg aan de Geul kenmerkt zich door het grote aanbod aan logiesaccommodaties ten opzichte van het dagrecreatieve aanbod. Uit de economische analyse van de sector vrijetijdseconomie (onderdeel visie VTE) blijkt dat het huidige, grotendeels eenzijdige, aanbod nog aansluit bij de huidige gast, maar kwalitatief verouderd is. Hierdoor is niet alleen de verblijfssector, maar de hele vrijetijdseconomie in Valkenburg aan de Geul kwetsbaar, waardoor ondernemers het risico lopen aansluiting op de markt te verliezen. Vernieuwing en kwaliteitsverbetering zijn noodzakelijk om aansluiting met de markt te behouden.

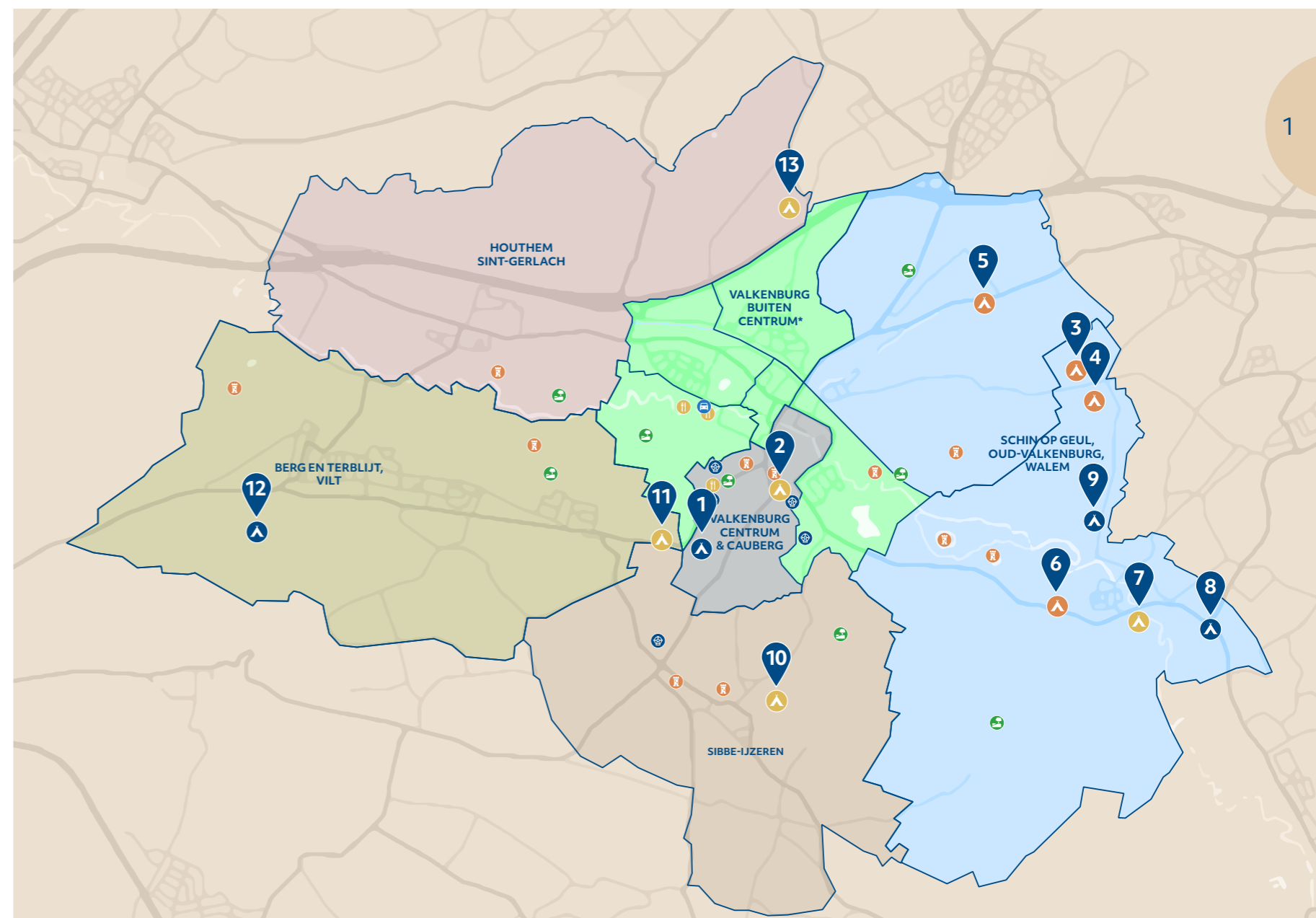
De logiesaccommodaties in onze gemeente kunnen worden verdeeld in verschillende deelsectoren. Valkenburg aan de Geul telde in 2022 ruim 75 hotels, 20 B&B's, 30 vakantiewoningen, 5 bungalowparken, 11 (boerderij) campings, 3 campings en enkele groepsaccommodaties⁴. Samen bieden deze accommodaties plaats aan ca. 14.000 toeristische bedden.⁵ Dit leverde in totaal ruim 1,3 miljoen overnachtingen op⁶. De spreiding over de seizoenen is redelijk jaarrond verdeeld, met een lichte daling tussen januari en april.

HUIDIG AANBOD

- 3 vakantieparken
- 2 vakantiepark en camping
- 4 boerderijcampings (met vakantiewoningen)
- 4 campings
- concentratie hotels: Valkenburg centrum
- verspreid: hotels, pensions, B&B's, vakantiewoningen
- Ca. 11.000 - 14.000 toeristische bedden

Een groot deel van de bedden capaciteit bevindt zich op campings (bijna de helft) en in hotels (ruim een derde). Het totaal aantal bedden is in de afgelopen 20 jaren redelijk gelijk gebleven, maar de afgelopen 10 jaar ziet men wel een stijging van het aantal bedden op bungalowparken (ten koste van kampeerplekken) en een stijging in het aantal bedden in B&B's. Het aantal overnachtingen zelf groeide de afgelopen 20 jaar gestaag. Tot aan de Coronapandemie vond ruim de helft van alle overnachtingen plaats in hotels.

Na die periode zijn de overnachtingen in hotels iets gedaald en overnachtingen op vakantieparken juist flink gestegen (deels te verklaren vanuit het grotere aanbod door de omvorming van enkele campings). Het aantal overnachtingen op campings is in 20 jaar iets afgenomen, maar blijft nog steeds een belangrijk aandeel (ca. 20%). Slechts een klein deel van de overnachtingen vindt plaats in groepsverblijven en Bed & Breakfast-accommodaties.⁷



LEGENDA

- monumenten
- recreatiegebied
- winkels en horeca
- attracties
- parking
- camping
- vakantiepark
- overnachten

Valkenburg centrum & Cauberg

1. Landal Kasteeldomein De Cauberg
2. Stadscamping Den Driesch

Schin op Geul, Oud valkenburg, Walem

3. Boerderijcamping Hubertus Hoeve (Maessen)
4. Boerderijcamping Waalheimerfarm (Dullens)
5. Boerderijcamping Zonnehoeve
6. Boerderijcamping Kroonen
7. Camping Vinkenhof
8. Topparken Résidence Valkenburg (camping schoonbron)
9. Vakantiepark Roompot

Sibbe-Ijzeren

10. Camping aan de Linde

Berg en Terblijt, Vilt

11. Camping De Cauberg
12. EuroParcs Poort van Maastricht (oude camping Oriëntal)

Houthem - Sint Gerlach

13. Huttopia vakantiepark & camping (Camping Valkenburg-Maastricht)

CAMPINGS EN BUNGALOWPARKEN

De kampeersector in Valkenburg aan de Geul bestaat momenteel uit 4 reguliere campings (met kampeerplekken en camperstandplaatsen) en 4 boerderijcampings (kamperen-bij-de-boer-locaties). De bungalowsector, bestaande uit huisjesterreinen en verhuur van (individuele) vakantiewoningen, is de afgelopen jaren sterk gegroeid. In de afgelopen jaren zijn 3 van de 7 reguliere campings (deels) omgevormd tot bungalowparken, wat heeft geleid tot een aanzienlijke afname van kampeerplekken. Dit heeft het aanbod veranderd van een seizoensgebonden (kampeer) aanbod naar vakantieparken die vaak het hele jaar geopend zijn (van seizoens- naar jaarrondtoerisme). Uit het project Vitalisering Verblifsrecreatie Zuid-Limburg⁸ blijkt dat veel kampeer- en bungalowbedrijven in Valkenburg aan de Geul vitaal zijn. Toch wordt geconcludeerd dat veel campings, vakantieparken en boerderijcampings (in héél Zuid-Limburg) achterlopen in kwaliteit, omdat ze vaak niet genoeg onderscheidend zijn en vooral leunen op het unieke Zuid-Limburgse landschap.

HOTELS EN PENSIONS

De hotelsector in Valkenburg aan de Geul is groot en biedt circa 4.000 hotelbedden. De meeste hotels zijn kleinschalig en hebben een relatief lage bezettingsgraad, wat leidt tot prijsdruk in rustige periodes (er is overcapaciteit door de week en buiten de hoogseizoenen). Uit het Hotelmarktonderzoek⁹ blijkt dat 40% van de hotels moeite heeft om op lange termijn rendabel te blijven, wat ook de mogelijkheden voor investeringen beperkt. Daarnaast bleek uit het Vitaliteitsmanagementproject¹⁰ dat de kwaliteit én de aansluiting bij de hedendaagse bezoeker bij veel hotels achterblijft. Dat leidt tot een steeds groter wordende mismatch tussen vraag en aanbod. Met soms als gevolg dat niet-recreatieve doelgroepen (bijvoorbeeld arbeidsmigranten) in de bepaalde accommodaties worden gehuisvest. Vernieuwing, kwaliteitsverbetering en vitalisering zijn nodig om relevant en aantrekkelijk te blijven voor gasten van nu en in de toekomst.

B&B'S EN VAKANTIEWONINGEN

De markt voor Bed & Breakfast-accommodaties is, net als andere kleinschalige accommodaties (zoals vakantiewoningen- en appartementen en particuliere verhuur), in de afgelopen jaren gegroeid. Mede door de opkomst van platforms zoals Airbnb en Booking.com. Ook de vraag naar deze kleinschalige accommodaties is gegroeid. De markt zal waarschijnlijk blijven groeien, wat mogelijk kan leiden tot verdringing¹¹ van de reguliere hotelmarkt. B&B's richten zich deels op dezelfde markt als de hotelsector. Aangezien de Bed & Breakfast-sector (voor zover bekend) relatief klein is, is het verdringingseffect op dit moment nog beperkt. Mede daarom is er behoefte om de daadwerkelijke omvang en het effect hiervan beter in beeld te krijgen.

TOERISTISCHE WONINGVERHUUR

De verhuur van woningen aan toeristen via platforms zoals Airbnb en Booking.com is de afgelopen jaren sterk gegroeid. Vooral vanwege de ruime keuze in faciliteiten, extra ruimte en de unieke lokale ervaringen spreken toeristen aan. Airbnb en Booking.com behoren wereldwijd tot de grootste platforms voor het aanbieden van toeristische verhuur. Volgens Nederlandse wetgeving mag elke woningeigenaar zijn woning tijdelijk verhuren aan toeristen. Dit mag zolang het geen negatieve impact heeft op de woningmarkt en geen overlast veroorzaakt. De omvang van toeristische woningverhuur in Valkenburg aan de Geul is in 2022 voor het eerst in kaart gebracht: 128 particuliere woningen werden in dat jaar geheel of gedeeltelijk verhuurd aan toeristen via online platforms zoals Airbnb en booking.com¹² Deze informatie is geanalyseerd en vergeleken met onze woningvoorraad. De analyse laat zien dat veel van deze woningen volledig en meer dan 100 dagen per jaar worden verhuurd, wat hoogstwaarschijnlijk invloed heeft op de beschikbaarheid van woningen.

LOCATIE

Ruimtelijk gezien bevinden de Valkenburgse verblijfsaccommodaties zich in het hart van Zuid-Limburg en het Heuvelland. Ook buiten de gemeente en zelfs over de landsgrenzen is er binnen een straal van 30 tot 50 kilometer een ruim aanbod aan verblijfsaccommodaties. Dat betekent dat ontwikkelingen (in kwaliteit en kwantiteit) in en rondom Zuid-Limburg van invloed kunnen zijn op Valkenburg aan de Geul (en andersom). Bijvoorbeeld het uitbreiden van een camping in een aangrenzende gemeente, een nieuw groot vakantiepark net over de landsgrens, of de nieuwbouw van een groot-schalig hotel in een buurgemeente zal invloed hebben op het functioneren van de verblijfsaccommodatie-markt in Valkenburg aan de Geul. Ontwikkelingen binnen verblijfsaccommodaties in de regio hebben ook invloed op het (dag) recreatieve faciliteiten in onze gemeente. Denk aan bezoek dagattracties, musea, natuur en winkels.

De meeste hotels en B&B's bevinden zich in en rondom het centrum van Valkenburg. De campings liggen meer verspreid over de gemeente. Alleen de boerderijcampings zijn allemaal gelegen aan de oostzijde van Valkenburg en met name rondom Walem. De bungalowparken zijn gelegen bij zowel Valkenburg, Schin op Geul-Walem en Berg en Terblijt. Het grootste deel van de overnachtingen vindt plaats in Valkenburg, opgevolgd door Schin op Geul¹³. Toeristische verhuur van particuliere woningen zijn verspreid over de gemeente, met een concentratie in Valkenburg centrum en Schin op Geul.

1.5 ONTWIKKELINGEN OP DE MARKT

Verblijfsaccommodaties bevinden zich in een hoog dynamische, snel veranderende markt die grotendeels wordt beïnvloed door de wens en vraag van bezoekers, trends en ontwikkelingen. Wat ervoor zorgt dat aanbieders continu moeten blijven opletten dat hun bedrijfsconcept blijft aansluiten bij de vraag en zich bewust moeten zijn dat vernieuwing noodzakelijk kan zijn. Ook worden logiesaccommodatievormen steeds diffuser, denk bijvoorbeeld aan het combineren van kampeerplekken met vakantiehuisjes, aan hotelappartementen en glamping. Accommodatievormen zijn zo deels communicerende vaten. Het Nederlands Research Instituut voor Recreatie en Toerisme (hierna: NRIT¹⁴) geeft aan dat er richting 2030 een groeiende vraag is naar onder andere:

- Hoge kwaliteit, meer luxe en hoogwaardige voorzieningen/faciliteiten. Bezoekers zijn hierin steeds kritischer, mede omdat men makkelijk het concurrerend aanbod kan overwegen;
- Digitalisering (online verbonden) en online zichtbaarheid;
- Meer diversiteit in aanbod. En aansluiten bij niches in doelgroepen, die vragen om toegesneden concepten en logiesvormen;
- Ecotoerisme, duurzaam reizen en duurzaamheid (o.a. inzetten op afvalreductie, energiebesparing en gebruik circulaire materialen);
- Betekenisvol en gezond leven, ook op reis;
- Kleine authentieke bedrijven;
- Vaker korte vakanties.



Bron: iStock

In de periode 2020-2023 zijn ruwe inschattingen gemaakt van de marktruimte per deelsector voor de gemeente Valkenburg aan de Geul*:

*Let wel: Deze indicatie is een momentopname. Het is aan initiatiefnemer van uitbreidingen of nieuwvesting om zelf de marktruimte voor het specifieke initiatief aan te tonen.

Deelsector	Marktruimte ¹⁵
Hotels en pensions	Er is geen tot zeer beperkte marktruimte voor het toevoegen van extra overnachtingencapaciteit. Vitalisering en nieuwe ontwikkelingen zijn wel noodzakelijk en mogelijk in combinatie met de sanering van verouderd en niet-vitaal aanbod.
Campings	Grote dynamiek binnen kampeer- en bungalowsector heeft ertoe geleid dat kampeerplekken (deels) zijn getransformeerd tot chalet- of bungalowpark. Daardoor is er binnen de kampeersector op dit moment sprake van een grotere vraag naar reguliere kampeerplekken, dan het aanbod. Dat maakt dat er een beperkte economische marktruimte is (voor met name binnenlands toerisme). Er is wel marktruimte voor bepaalde kampeerniches, zoals: kleinschalige camperplekken en kleinschalige gethematiseerde en hoogwaardige kampeeraccommodaties, zoals bijvoorbeeld kamperen bij de boer.
Bungalow- en vakantieparken	Limburg breed bestaan veel chaletparken met heel veel van dezelfde huisjes. Over het algemeen is sprake van een verzadigde markt voor wat betreft chalets/vakantiehuisjes op parken. Er is sprake van een verdringingsmarkt. Sommige vastgoedontwikkelaars zien de bouw van een bungalowpark vanuit beleggingsoogpunt (rendement) en kijken minder naar de behoefte vanuit de markt (toeristische marktvraag). Er is echter wel vraag naar unieke gethematiseerde vakantieverblijven, gekoppeld aan bijvoorbeeld een (dag)recreatieve voorziening voor een totaalbeleving. Deze unieke verblijven vallen op door hun bijzondere concept, unieke uitstraling/hoogwaardige vormgeving en materiaalgebruik, duurzaamheid en koppeling met het landschap.
Individuele vakantiewoningen (of -appartementen), B&B's en toeristische woningverhuur	Er is, gezien de grotere consumentenvraag, zeer beperkt marktruimte voor initiatieven die zich onderscheidend weten te positioneren. Deze kleinschalige logiesaccommodaties kunnen namelijk goed inspelen op consumententrends zoals 'persoonlijk gastheerschap, bij de locals, authentieke cultuur, unieke beleving, rust en duurzaamheid'.
Combinatie(s)	Een combinatie van bovenstaande deelsectoren binnen één verblijfsaccommodatie ziet men binnen de vrijetijdseconomie steeds vaker terug.
Overig	Maatwerk



2. BELEIDSKADER OVERNACHTINGEN

WAAR WILLEN WE NAAR TOE?

Valkenburg aan de Geul is in 2035 ontwikkeld tot een karaktervolle en levendige plek om te verblijven en vrije tijd door te brengen, te werken en te wonen. De omgevingskwaliteit is hoog, net als de vrijetijdsvoorzieningen. Daarbij past een gevarieerd, kwalitatief hoogwaardig en vitaal verblijfsaanbod, inspelend op de dynamische vraag uit de markt en passend bij het DNA van Valkenburg aan de Geul.

Note: er zijn 9 uitgangspunten geformuleerd die helpen deze gestelde ambitie te bereiken. De eerste drie uitgangspunten zijn algemeen en gelden voor alle deelsectoren. Daarna volgen uitgangspunten per deelsector. Allen zijn even belangrijk: deze dragen allemaal bij aan de diversiteit van het verblijfsproduct in Valkenburg aan de Geul.

9 UITGANGS- PUNTEN

**DNA
VALKENBURG
AAN DE GEUL**

UITGANGSPUNT 1 JUISTE ONTWIKKELING OP DE JUISTE PLEK

EFFICIËNT OMGAAN MET RUIMTEGEBRUIK: EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

De gemeente streeft naar een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL), waarbij getoetst wordt aan de hoofdambities en de leidende principes uit de gemeentelijke Omgevingsvisie 2035-2050, de Visie Vrijtijdseconomie 2035 en het Groenbeleidsplan 2030. Daarom wordt zorgvuldig omgegaan met het gebruik en functies van de (vaak beperkte) ruimte.

Bij de ontwikkelingen van verblijfsaccommodaties, zoals een nieuwvesting, uitbreiding of sanering, kijkt de gemeente niet alleen naar de economische facetten, maar expliciet ook naar de ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke impact. Is dit het juiste initiatief op de juiste plek?

De gemeente heeft als doel toewerken naar een duurzaam evenwicht tussen economie, landschap, natuur en leefbaarheid. Behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap en de omgeving is daar een belangrijk onderdeel van. Denk hierbij aan de impact van verblijfsaccommodaties op het landschap en de wisselwerking met andere functies. Er wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de draagkracht van het gebied. Daarnaast wordt uiteraard ook getoetst aan regionaal, provinciaal en landelijk beleid.

TOEGEVOEGDE WAARDE / POSITIEVE IMPACT

Ontwikkelingen van en bij verblijfsaccommodaties dienen een positieve impact te hebben op de omgeving. Dit betekent dat ruimte efficiënt wordt gebruikt én tegelijkertijd een meerwaarde biedt voor de omgeving en/of haar omwonenden. Dit maakt Valkenburg aan de Geul mede een prettige plek om te wonen in de nabijheid van toerisme.

Het vraagt om een proactieve houding van het bedrijfsleven ten opzichte van de omgeving. Denk hierbij aan het inzetten van monumentale panden zodat deze onderhouden worden én behouden kunnen blijven, het bij ontwikkelingen direct slopen van overige overtollijke bebouwing of verharding om een kwalitatievere omgeving terug te krijgen, het direct toepassen van verduurzamingsmaatregelen en klimaatadaptatie en het inzetten op kwaliteitsverbetering van niet alleen het hotel of vakantiepark, maar ook de omgeving ervan.

Dit is dus breder dan enkel de landschappelijke inpassing en groene omheining van bijvoorbeeld het vakantiepark/de camping. Ook sociale en economische componenten kunnen een positief effect op de omgeving hebben. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het bieden van lokale werkgelegenheid, het openstellen van het restaurant, de winkel, een vergaderruimte, speeltuin en het zwembad voor omwonenden.



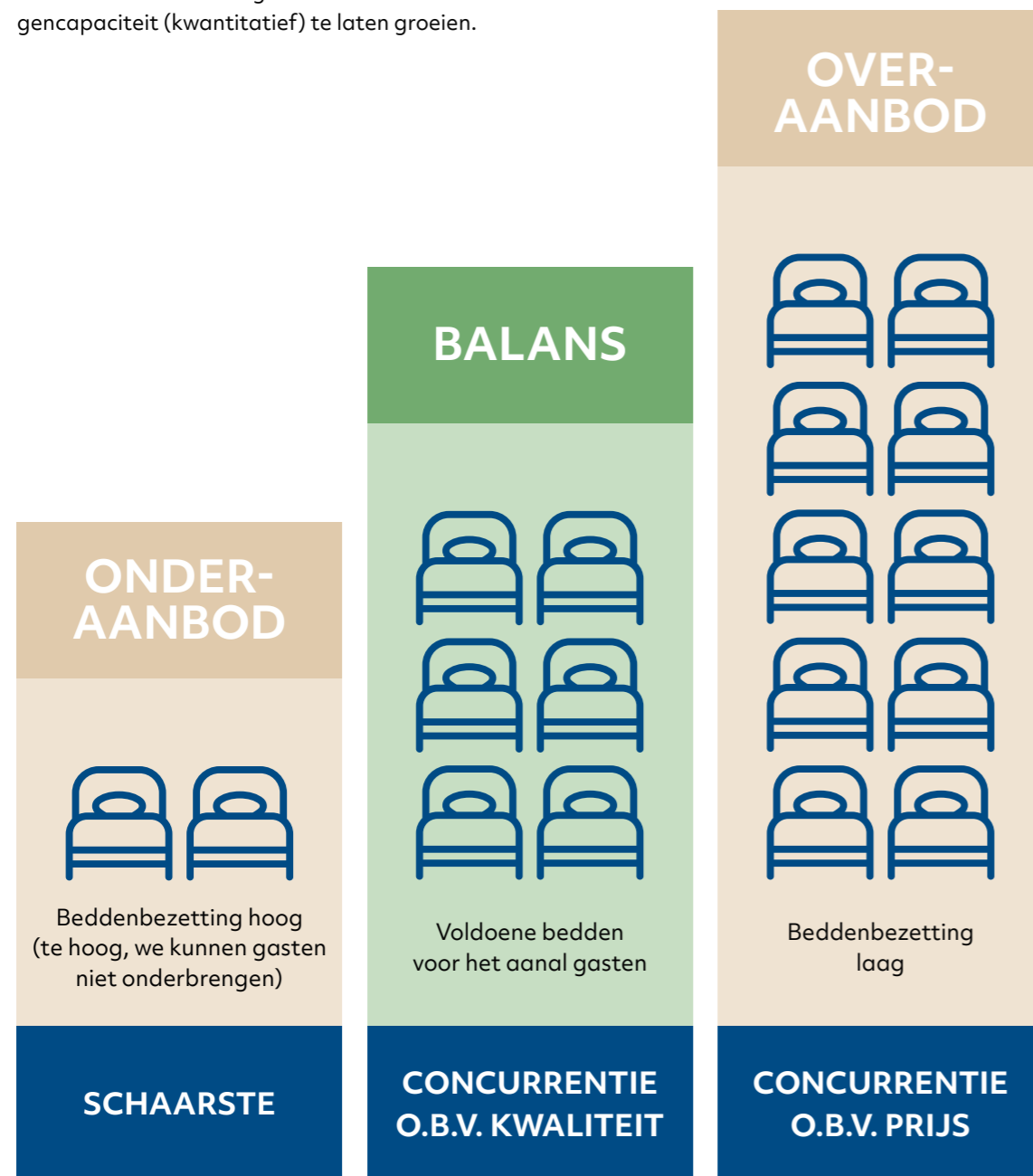
UITGANGSPUNT 2

KWALITEIT BOVEN KWANTITEIT: EXCELLENT IN ELK SEGMENT

OVERNACHTINGENCAPACITEIT OP PEIL HOUDEN OM VOLDOENDE GASTEN KUNNEN BLIJVEN ONTVANGEN

Valkenburg aan de Geul kiest niet voor aanzienlijk meer of minder (overnachtingen) capaciteit. De gemeente wil geen verdere groei van de pieken in hoogseizoenen (zomerseizoen juli-augustus en winterseizoen december). Daarom is het niet nodig om de overnachtingencapaciteit (kwantitatief) te laten groeien.

Een daling in aantal 'toeristische bedden' is ook niet wenselijk. Valkenburg aan de Geul wil immers voldoende verblijfsgasten blijven ontvangen. Mede omdat dit bijdraagt aan de instandhouding en kwaliteit van de lokale economie en omdat dit bijdraagt aan (het behoud van) een hoog voorzieningenniveau en aantrekkelijke levendigheid in de gemeente.¹⁶



Bron: iStock

INZETTEN OP VITALISERING BESTAAND AANBOD, SANEREN VEROUDERD AANBOD EN TOEVOEGEN UNIEK EN KWALITATIEF NIEUW AANBOD

De overnachtingencapaciteit kwantitatief op peil houden betekent niet dat er niets mag wijzigen. Valkenburg aan de Geul focust juist op kwaliteitsverbetering, betere benutting van de bestaande capaciteit en betere aansluiting op de dynamische markt met variatie (diversiteit) in aanbod en onderscheidende, vernieuwende concepten.

De huidige en toekomstige verblijfsgasten vragen steeds hogere kwaliteit én meer beleving dan dat veel aanbieders nu willen of kunnen leveren. De omslag moet worden gemaakt van concurrentie op prijs naar concurrentie op basis van concept en kwaliteit. De gemeente streeft naar differentiatie van het aanbod (in vorm en klasse). Anders gezegd, "In elk segment excellent een kwaliteitsaanbod".

Dat betekent dat je van een hotel met twee sterren ook mag verwachten dat het de kwaliteit en service biedt van een up-to-date tweesterren hotel. En een luxe wellnessresort met overnachtingsmogelijkheden je de service van een vier-/vijfsterrenniveau biedt. Beide zijn excellent (lees: erg goed) in de eigen aanbodrange.

Op die wijze blijft Valkenburg aan de Geul aantrekkelijk als bestemming voor meerdere doelgroepen en kunnen, zonder de totale beddencapaciteit flink uit te breiden, duurzame en gezonde exploitaties worden bereikt. Dit leidt tot méér vitale bedrijven met voldoende investeringskracht. Om de bezettingsgraad van bedden te laten stijgen, is uiteraard meer nodig dan enkel kwaliteitsverbetering.

Valkenburg aan de Geul zet daarom in op:

- 1 Kwalitatief verbeteren en toekomstbestendig maken van vitale **bestaande verblijfsaccommodaties (spoor: excelleren)**;
- 2 Locatieafhankelijk saneren van niet vitale **bestaande verblijfsaccommodaties (spoor: saneren)**;
- 3 Toevoegen van onderscheidend **nieuw aanbod op de juiste plek. Juist dit laatste is essentieel om de vrijetijdseconomie toekomstbestendig te houden.**

Cumulatief blijft hierdoor het kwantitatieve aanbod nagenoeg gelijk en zal de kwaliteit toenemen.

De gemeente gaat daarbij veelal restrictief of met het toevoegen van overnachtingencapaciteit, waarbij het enkel mogelijk is om overnachtingencapaciteit toe te voegen als het bedrijfseconomisch rendabel is, past bij het Valkenburgse DNA, onderscheidend is (zie uitgangspunt 3) én kwaliteit toevoegt.

Daarnaast moet sprake zijn van een ontwikkeling van een eventuele uitbreiding van overnachtingencapaciteit op de juiste plek. Dat betekent dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie (zie uitgangspunt 1).

Voorbeelden van aantoonbare kwaliteitsverbeteringen:

- ✓ Verbeteren van faciliteiten, bijvoorbeeld het samenvoegen van twee hotelkamers tot een grotere, luxere hotelkamer met meer comfort, het upgraden van de gemeenschappelijke ruimtes, investeren in een zwembad of fitnessruimte;
- ✓ Verduurzaming van het pand en bedrijfsvoering, bijvoorbeeld Gebruik maken van lokale producten en energiebesparende maatregelen en recyclingprogramma's;
- ✓ Verbeteren van de gastvrijheid, bijvoorbeeld een gepersonaliseerde klantenservice;
- ✓ Ontwikkelingen die bijdragen aan de beleving en instandhouding van cultureel historisch erfgoed (denk aan herontwikkeling van monumentale panden);
- ✓ Ontwikkelingen die bijdragen aan het versterken van de natuur en het landschap;
- ✓ Ontwikkelingen die een positief effect hebben op de omgeving (zie ook uitgangspunt 1);
- ✓ Innovatieve concepten, uniek verhaal;
- ✓ Thematische beleving passend bij een bepaalde doelgroep (zie ook uitgangspunt 3).

Voorbeelden van géén kwaliteitsverbeteringen:

- ✗ Uitbreiding van (meer van) 'hetzelfde'/standaardisering;
- ✗ Heel veel van 'hetzelfde';
- ✗ Meer eenheden met minder ruimte (bijvoorbeeld splitsing van één hotelkamer naar twee)¹⁷;
- ✗ Geen authenticiteit;
- ✗ Vermindering van comfort en service;
- ✗ (deels) Inzetten van logies voor andere doelgroepen dan de verblijfgast.



Vanuit de Visie VTE 2035 wordt ook ingezet op het kwalitatief versterken en opwaarderen van het brede toeristisch-recreatieve product van Valkenburg aan de Geul. Dus niet enkel de verblijfsaccommodaties, maar ook (dag) attracties, horeca, detailhandel, evenementen, natuur- en landschap en de openbare ruimte. Deze zijn immers onlosmakelijk met elkaar verbonden. Dat draagt bij aan de

aantrekkingskracht van Valkenburg aan de Geul als geheel, maar ook voor de aantrekkingskracht van individuele aanbieders. Daarom is in dit stuk uitdrukkelijk aangegeven dat we openstaan voor het toevoegen van overnachtingscapaciteit als dit nodig is voor de instandhouding van bijvoorbeeld cultureel erfgoed of het (bestaande) dagrecreatieve aanbod.

UITGANGSPUNT 3

DNA EN TOTAALBELEVING ALS BASIS

FOCUS OP ONDERSCHIEDENDE CONCEPTEN (VARIATIE EN DIVERSITEIT) EN AANSLUITEN BIJ DE KRACHTIGE POSITIONERING VAN VALKENBURG AAN DE GEUL EN DE REGIO ZUID-LIMBURG (UITGAAN VAN DNA EN STERKE TROEVEN EN KERNKWALITEITEN)

Gasten zijn steeds meer op zoek naar een verblijf met een gethematiseerd concept en een hoge belevingswaarde¹⁸. Onderscheidende verblijfsaccommodatie-concepten zijn daarbij erg belangrijk, ook voor Valkenburg aan de Geul.

Valkenburg aan de Geul kiest voor een krachtige positionering van haar vrijetijdseconomie door in te zetten op én versterken van de van origine sterke troeven en kernkwaliteiten (landschap, cultuurhistorie, erfgoed en gastvrijheid) en haar eigen DNA. Interessante DNA-thema's zijn benoemd in de Visie VTE. Denk aan onder andere het mergellandschap en het fietsen/wielrennen. De gemeente verwacht van nieuwe initiatieven of uitbreidingen dat ze aansluiting zoeken bij deze unieke DNA-thema's of hun eigen unieke verhaal passend bij Valkenburg en de regio.

Initiatieven passen en dragen bij aan deze kernkwaliteiten en DNA-thema's van Valkenburg aan de Geul (en de regio Zuid-Limburg). De initiatiefnemer onderbouwt de bedrijfseconomische haalbaarheid én meerwaarde van het concept met de benodigde onderzoeken (bijvoorbeeld onder andere een markt-ruimteonderzoek en toets ladder voor duurzame verstedelijking).

Een goede wisselwerking en afstemming mét het (dag)recreatieve product is van belang. Naast de verblijfsaccommodatie zelf dient de verblijfs gast overdag én buiten de verblijfsaccommodaties in Valkenburg aan de Geul een gastvrij onthaal te krijgen en daarmee een aangenaam totaal verblijf te ervaren in onze gemeente. Voorbeelden van verblijfsaccommodaties die een goede koppeling hebben met dagrecreatie zijn onder andere het wellnesshotel Thermae 2000 (gekoppeld aan de wellness zelf) en het Black Label Fietshotel (gekoppeld aan fiets- en wielervedigheden bij Par'Course).



UITGANGSPUNT 4 HOTELS

FOCUS OP VITALISERING EN KWALITEITSVERBETERING BESTAAND HOTELAANBOD EN TRANSFORMATIE VAN HOTELS DIE NIET VITAAL KUNNEN ZIJN

De hotelmarkt in Valkenburg aan de Geul is groot. De gemeente streeft naar een breed en divers aanbod, ook binnen de hotelmarkt. Voor bestaande hotels worden (indien wenselijk) mogelijkheden voor doorontwikkeling en verbetering verkend (spoor: excelleren) of eventuele transformatie naar andere functie(s) (spoor: transformatie). De locatie van het hotel is daarin een bepalende factor. Zo kiest de gemeente ervoor hotels in het centrum, aanloopstraten en strategische locaties veelal te behouden/te versterken.

Meer richting woongebieden staat de gemeente open voor transformatie naar andere functies. Transformatie naar een andere functie is maatwerk en locatieafhankelijk. Dat geldt ook voor transformatie naar wonen. Transformatie van verouderd aanbod geeft lucht en ruimte aan andere bestaande hotels om te excelleren én geeft ruimte aan nieuwe hotelinitiatieven die bijdragen aan een vernieuwend en uniek aanbod¹⁹. Op die manier komt namelijk bedden capaciteit vrij.

Om een hogere bezetting te creëren bij bestaande en vitale hotels blijven innovaties en kwaliteitsslagen nodig. Bijvoorbeeld verduurzaming van de energievoorziening, extra voorzieningen (bijv. plaatsing van een lift of wellnessvoorzieningen) of hogere mate van service. Wanneer voor de kwaliteitsslag een beperkte uitbreiding (van het aantal hotelbedden) aantoonbaar noodzakelijk is, is dit wel mogelijk mits een aantoonbare bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de kwaliteit van het hotel, de omgeving en de uitbreiding past binnen de kaders van gemeentelijk, provinciaal en regionaal beleid.

ZEER BEPERKT RUIMTE VOOR GOEDE UNIEKE HOTELCONCEPTEN

De gemeente is ook restrictief in het toevoegen van nieuwe hotels. De gemeente ziet enkel (beperkte) ruimte voor unieke en/of kwalitatieve hotelconcepten, initiatieven met een duidelijke meerwaarde (bijvoorbeeld match met DNA en/of positieve impact op omwonenden) voor Valkenburg aan de Geul (zie eerst drie uitgangspunten).



UITGANGSPUNT 5 VAKANTIEPARKEN

ZEER RESTRICTIEF BIJ UITBREIDINGEN EN GEEN NIEUWVESTING: NIET MEER VAN HETZELFDE

Vakantieparken (ook wel bungalowparken of chaletparken genoemd), dragen bij aan de diversiteit in het verblijfsproduct. De gemeente heeft het aanbod op vakantieparken de afgelopen 10 jaar aanzienlijk zien stijgen, veelal ten koste van reguliere kampeerterrinen.

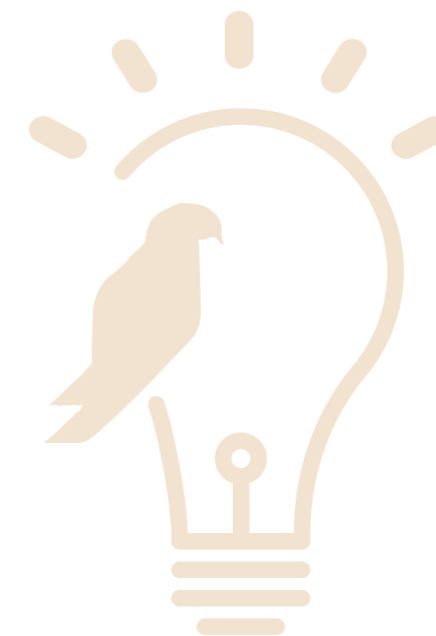
Voor bestaande vakantieparken zet de gemeente in op verduurzaming en kwaliteit, met nadrukkelijk aandacht voor behoud en versterking van de landschappelijke setting en -inpassing.

De gemeente is zeer restrictief in nieuwvesting of uitbreiding van vakantieparken. Voornamelijk vanwege de impact op het landschap en de leefbaarheid. Ook wil de gemeente de verdere transformatie van campings naar vakantieparken (de "chaletisering") stoppen om diversiteit in het brede aanbod te behouden. Daarom geldt als uitgangspunt: géén extra chalets (compacte vakantiehuisjes) meer, vooral niet meer van hetzelfde. Niet veel van dezelfde huisjes in het landschap. Uitbreiding

is alleen bij hoge uitzondering mogelijk indien deze aantoonbaar noodzakelijk is voor het in stand houden van een (dag)recreatieve voorziening of waardevolle cultuurhistorische gebouwen en monumenten.

Om op langere termijn interessant te blijven als toeristische bestemming, ziet de gemeente met hoge uitzondering wel mogelijkheden voor nieuwe kleinschalige en onderscheidende concepten. Hiermee bedoelt de gemeente unieke gethematiseerde concepten die enerzijds passen bij het DNA van Valkenburg aan de Geul (zie uitgangspunt 3) én anderzijds onderdeel uitmaken van de totaalbeleving van een (dag)recreatieve voorziening in Valkenburg aan de Geul (om op deze wijze bij te dragen aan behoud en versterking van het (dag)recreatieve product).

Bij uitbreiding of nieuwvesting²⁰ wordt eerst ruimtelijk getoetst en is het landschap veelal bepalend (zie uitgangspunt 1). Ook duurzaamheid wordt randvoorwaardelijk meegenomen (denk hierbij aan een combinatie van onder andere energiebesparing, duurzame energieopwekking, klimaat adaptieve maatregelen en/of versterken biodiversiteit).



UITGANGSPUNT 6 KAMPEREN

6.0 ALGEMEEN

BEHOUD EN VERSTERKING VAN DE KWALITEIT VAN HET LANDSCHAP (GEMEENTE VOLGT RIJKS- PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID, WAARONDER HET GROENBELEIDSPAN)

De kampeersector draagt bij aan de diversiteit van het verblijfsproduct in Valkenburg aan de Geul. De gemeente wil het kampeeraanbod behouden en niet verder laten dalen. Enerzijds door verdere transformatie van campings richting vakantiepark niet meer toe te staan en anderzijds door kleine (boerderij)campings, onder voorwaarden, meer ruimte te bieden. Behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap én het kwalitatief verbeteren van het kampeerproduct ziet de gemeente als twee van de belangrijkste uitgangspunten. De gemeente heeft bescherming en ontwikkeling van de hoogwaardige natuur en het aantrekkelijke landschap hoog in het vaandel staan. De gemeente volgt daarmee de uitgangspunten van het Groenbeleidsplan.

GEEN VERDERE CHALETVORMING VAN KAMPEERTERREINEN

De gemeente wil verdere chaletvorming van bestaande kampeertreinen voorkomen en niet meer toestaan van verdere (gedeeltelijke) transformatie van bestaande kampeertreinen of initiatieven voor een nieuw te realiseren vakantiepark (zie uitgangspunt 5).

GEEN KAMPEREN BUITEN KAMPEERTERREINEN

De gemeente staat géén kamperen toe buiten de bestaande kampeertreinen zonder (omgevings)vergunning of vergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening



Bron: iStock



Bron: iStock

6.1 REGULIERE CAMPINGS

INZETTEN OP KWALITEITSVERBETERING

De gemeente ziet, ruimtelijk gezien, geen plek voor een nieuwe reguliere camping. De gemeente staat wel positief tegenover kwaliteitsslagen op bestaande kampeertreinen (zowel reguliere campings als boerderijcampings), onder andere om een hogere standplaatsbezetting te creëren. Bijvoorbeeld door middel van verduurzaming, klimaatadaptatie, het aanleggen van privé sanitair, voorzieningen voor camperplaatsen, grotere standplaatsen en luxere (verhuur)tenten (bijvoorbeeld safaritenten).

Wanneer voor de kwaliteitsslag een beperkte uitbreiding (van het kampeertrein en/of aantal standplaatsen) van het benodigde grondoppervlak aantoonbaar noodzakelijk is, is dit onder bepaalde voorwaarden bespreekbaar, maar altijd locatieafhankelijk.

De beslissing om een camping uit te breiden is voor de gemeente een maatwerkafweging en hangt af van verschillende factoren, niet alleen (bedrijfs)economisch.

De gemeente moet rekening houden met lokaal, regionaal en provinciaal beleid, en moet ook zorgen dat de uitbreiding (van een reguliere camping of een boerderijcamping) bijdraagt aan de kwaliteit van de omgeving en het landschap (en de bescherming daarvan). Een uitbreiding kan namelijk invloed hebben op de natuur, het landschap, waterbeheer, stikstofproblemen en de leefbaarheid in Valkenburg aan de Geul en de regio. Het Groenbeleidsplan van de gemeente Valkenburg aan de Geul vormt een belangrijke basis om tot een maatwerkafweging te komen.

Sommige gebieden, zoals Natura2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland, de Geulzone, inundatie- of overstromingsgebieden en waardevolle zichtlijnen, zijn namelijk niet geschikt voor uitbreiding. Ook is de betekenis voor de leefbaarheid van het gebied van belang. De impact van de brede vrijetijdseconomie op de leefbaarheid is onderzocht in het Draagkrachtonderzoek t.b.v. de Visie Vrijetijdseconomie Valkenburg aan de Geul.

6.2 BOERDERIJCAMPINGS (KAMPEREN-BIJ-DE-BOER)

AGROTOERISME VOOR BEHOUD EN VERSTERKEN LANDSCHAP EN NATUUR

Agrariërs en agrarische natuurbeheerders hebben een belangrijk rol in de bescherming en ontwikkeling van het Zuid-Limburgse en Valkenburgse landschap. Gezien de uitdagingen waar de agrariërs vandaag de dag voor staan, zoeken veel van hen naar andere en/of aanvullende verdienmodellen voor een duurzame toekomst van hun bedrijf en perceel. Agrotourisme²¹ biedt kansen, waaronder onder andere het aanbieden van recreatieve overnachtingsmogelijkheden (bijvoorbeeld een boerderijcamping/kamperen-bij-de-boer en/of vakantieappartementen). Dit biedt agrariërs en agrarische natuurbeheerders niet enkel de mogelijkheid om inkomsten te genereren, maar draagt ook bij aan het in stand houden van het landschap en het versterken van de lokale economie.

UITBREIDING EN NIEUWVESTING IS MOGELIJK, MAAR WEL ONDER VOORWAARDEN ÉN LOCATIEAFHANKELIJK

De gemeente is bereid om, onder voorwaarden, bij de 4 bestaande kamperen-bij-de-boer locaties maximaal 25 standplaatsen toe te staan²². Daarnaast ziet de gemeente ruimte voor het toevoegen van maximaal 4 nieuwe kamperen-bij-de-boer locaties. In totaal 8 kamperen-bij-de-boer locaties binnen onze gemeente met maximaal 25 standplaatsen per locatie, bij voorkeur goed verspreid over de gemeente. Bij zowel uitbreiding als nieuwesting vraagt de gemeente Valkenburg aan de Geul om een stevige onderbouwing.

- Allereerst zijn de zaken zoals benoemd bij de uitgangspunten 1 t/m 3 en 6 (uitbreiding reguliere campings) van toepassing. Waaronder een bedrijfseconomische analyse en markt(ruimte)onderzoek, het aantoonbaar verbeteren van de kwaliteit van het bestaand product, toets evenwichtige toedeling functies aan locaties,

de impact op het gebied en de leefomgeving (draagkracht) en toetsing aan lokaal, regionaal en landelijk beleid (expliciet het Groenbeleidsplan gemeente Valkenburg aan de Geul). Dat betekent dat niet zomaar elke agrariër of agrarische natuurbeheerder in aanmerking komt.

- Aanvullend en randvoorwaardelijk voor de gemeente is dat de gehele bedrijfsvoering, met haar multifunctionele (agrarische en toeristische) activiteiten, wordt gezien als één totaalconcept waar natuur- en landschapsonderhoud en versterking onlosmakend onderdeel van uitmaakt. Zonder binding met het omliggende landschap, natuur- en landschapsonderhoud en versterking van de totale percelen wordt de uitbreiding of nieuwesting gezien als nieuwe reguliere camping. En het is expliciet niet de bedoeling dat er een nieuwe (grootschalig) reguliere camping ontstaat. Agrotourisme is ten alle tijden gekoppeld aan het landschapsbeheer.
- De gemeente stelt locatievoorwaarden: activiteiten concentreren op bestaande bedrijfskavel of verharding (inbreiden), saneren van verouderde en niet behoudenswaardige bebouwing (bijvoorbeeld oude loodsen, silo's, overbodige verharding) en (deels) omvormen bestaand erf. Uitbreiding het buitengebied in heeft niet de voorkeur.
- Behoud bijzonder kleinschalig karakter van deze accommodatievorm: Bezoekers van kamperen-bij-de-boer campings kiezen immers voor de natuurbeleving, het boerderijleven en het authentieke landelijke leven.
- Kamperen bij de boer is expliciet niet bedoelt voor particulieren die een oude hoeve/boerderij zonder (deels agrarische) bedrijfsvoering kopen. Zij kunnen mogelijk wel in aanmerking komen voor het exploiteren van een vakantiewoning of -appartement of B&B (zie uitgangspunt 7 en 8).

6.3 CAMPERPLEKKEN

GEEN SEPARATE CAMPERTERREINEN

De gemeente ziet géén mogelijkheden voor (nieuwe) separate camperterreinen. De gemeente ziet deze bij voorkeur georganiseerd op bestaande campings²³. Dit om onder andere verrommeling van het landschap tegen te gaan. Ook camperplaatsen buiten kampeerterreinen worden niet toegestaan. Het is aan de kampeerbedrijven om binnen de perceelsgrenzen in kampeer- en camperplekken te voorzien.



UITGANGSPUNT 7

INDIVIDUELE VAKANTIEWONINGEN, -APPARTEMENTEN & GROEPSACCOMMODATIES

BEHOUD CULTUURHISTORISCHE BEBOUWING, RIJKSMONUMENTEN EN WAARDEVOLLE AGRARISCHE BEBOUWING

De gemeente is zeer restrictief met het toevoegen van vakantiewoningen (of -appartementen) en groepsaccommodaties. Het uitgangspunt is "nee, tenzij". De gemeente gaat zo efficiënt mogelijk om met de (beperkte) ruimte. Zij kiest daarom om deze vorm van verblijfsaccommodaties enkel (onder voorwaarden) toe te staan:

- In of als beperkte uitbreiding bij unieke cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, die hun functie geheel of gedeeltelijk hebben verloren. Exploitatie van vakantiewoningen kan financieel bijdragen aan het in stand houden van deze waardevolle gebouwen (in lijn met het gemeentelijke erfgoedbeleid Verleden met Toekomst, 2020). Het betreft meestal unieke locaties waar een hoogwaardig en kwalitatief toeristisch verblijf mogelijk is.

- In vrijgekomen, behoudenswaardige agrarische bebouwing (vorm van agrotourisme). Naast het aanbieden van kamperen-bij-de-boer, is het voor agrariërs (onder voorwaarden) ook mogelijk vakantiewoningen of -appartementen aan te bieden als nevenactiviteit²⁴. Hierbij gelden dezelfde voorwaarden zoals beschreven bij boerderijcampings/kamperen-bij-de-boer (zie uitgangspunt 6). Voor bestaande kamperen-bij-de-boer locaties staan de maximaal aantal vakantiewoningen/-appartementen in het omgevingsplan.

Voor nieuwe kamperen-bij-de-boer locaties wordt als regel toegepast: maximaal 6 vakantiewoningen en maximaal 24 bedden. De economische haalbaarheid, marktruimte én ruimtelijke toets (ETFAL) moeten echter uitwijzen of een cumulatie van verschillende overnachtingsvormen (boerderijcamping en vakantieappartementen/-woningen) wenselijk zijn.



UITGANGSPUNT 9 TOERISTISCHE (GEDEELTELIJKE) VERHUUR WONINGEN

REGULEREN VIA EEN HUISVESTINGSVERORDENING

De toeristische verhuur van woningen draagt bij aan het totale verblijfsproduct van Valkenburg aan de Geul. Het biedt toeristen een unieke en lokale ervaring. Inwoners kunnen op deze manier, als zij zelf bijvoorbeeld een langere periode afwezig zijn, een bewoonde woning achter laten én zelf ook een centje meeverdienen aan de stevige vrijetijdseconomie in Valkenburg aan de Geul. Als toeristische woningverhuur op een verantwoorde manier plaatsvindt, draagt dit in positieve zin bij aan de ontwikkeling van (de vrijetijdseconomie) Valkenburg aan de Geul.

Om negatieve gevolgen van toeristische verhuur van woningen (bijvoorbeeld het feitelijk onttrekken van woningen aan de woningvoorraad) zoveel als mogelijk te beperken reguleert de gemeente toeristische woningverhuur via een Huisvestingsverordening Toeristische woningverhuur. De huisvestingsverordening is gebaseerd op een aantal voorwaarden:

- Eigen bewoningsplicht: De verhuurder (van de woning t.b.v. toeristische verhuur) moet hoofdbewoner zijn van de woning en

op het adres van de woning permanent ingeschreven staan bij de gemeente Valkenburg aan de Geul (in het Basis Registratie Personen). Een woning die wordt gebruikt als tweede woning (dus niet als hoofdverblijf) mag niet verhuurd worden aan toeristen. Dat wordt gezien als het onttrekken van een woning aan de woningvoorraad;

- Registratieplicht: bewoners die hun woning willen verhuren registreren zich bij de gemeente. Deze registratie vindt digitaal plaats. De gemeente verstrekt het registratienummer nadat voldaan is aan de voorwaarden voor toeristische woningverhuur. Als de woning verhuurd wordt via een online platform (bijvoorbeeld Airbnb, Booking.com), dan moet dit gemeld worden bij de gemeente;
- Er mogen maximaal zes personen tegelijkertijd gebruik maken van de verhuurde woning;
- De woning mag maximaal 60 dagen per kalenderjaar verhuurd worden aan toeristen.



Bron: iStock



Bron: iStock

UITGANGSPUNT 8 BED & BREAKFAST

BEHOUD CULTUURHISTORISCHE BEOUWING, RIJKSMONUMENTEN EN WAARDEVOLLE AGRARISCHE BEOUWING

Bed & Breakfast-accommodaties zijn voor Valkenburg aan de Geul een van de oudste vormen van verblijfsaccommodaties. Ze zijn van meerwaarde in gebieden waar wonen, (agrarisch) werken en recreëren samenkomen. De gemeente is zeer restrictief met het toevoegen van B&B's, omdat dit geregeld ten koste gaat van het (zeer beperkte) woningaanbod. Het uitgangspunt is "nee, tenzij".

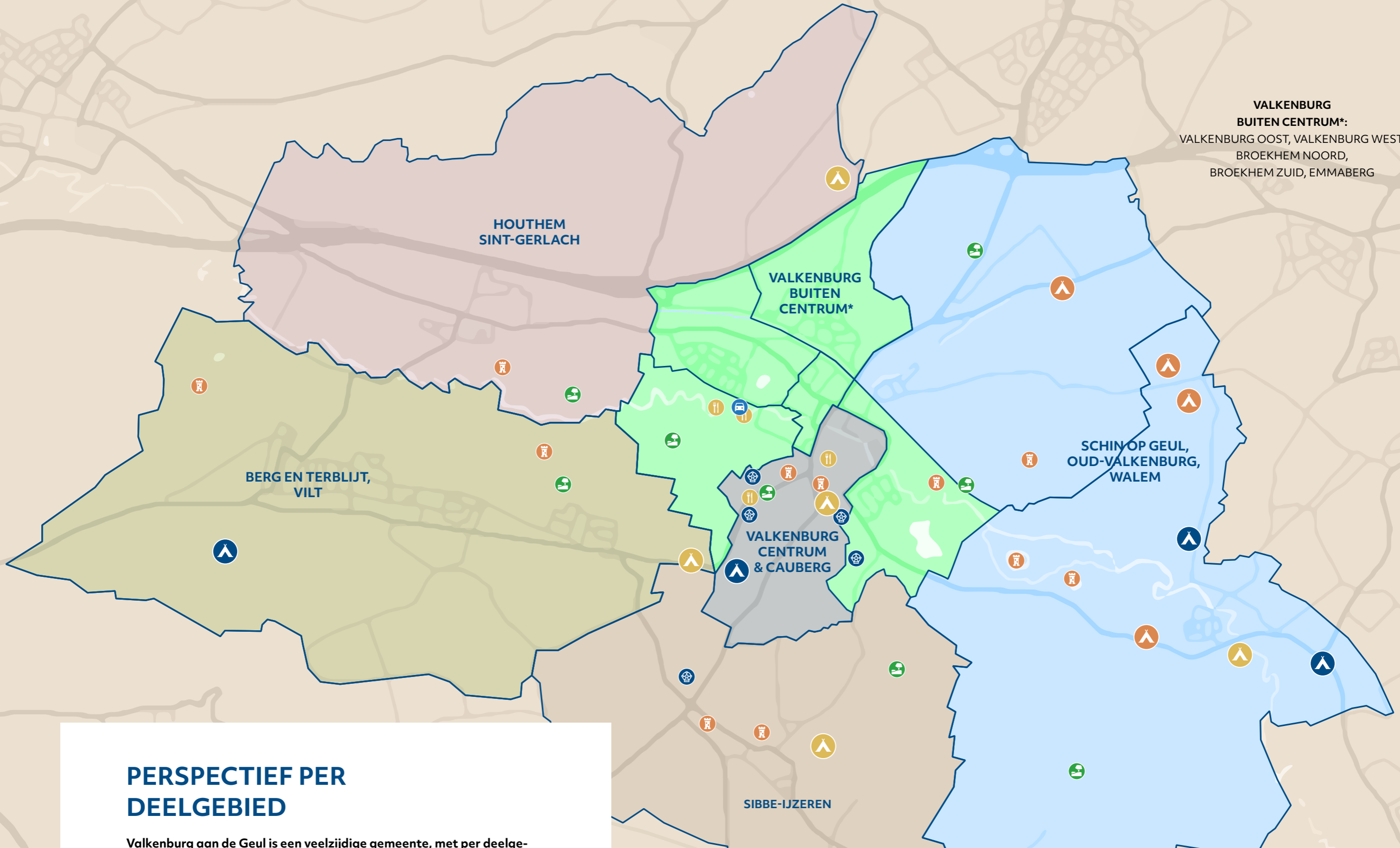
De gemeente ziet een B&B accommodatie enkel landen in cultuurhistorische waardevolle gebouwen, rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten en vrijgekomen behoudenswaardige agrarische bebouwing, die hun oorspronkelijke functie geheel of gedeeltelijk hebben verloren. De inkomsten uit de B&B kunnen zo bijdragen aan het versterken en behoud van de kwaliteit van het landschap en cultureel erfgoed.

Enkele belangrijke voorwaarden, waaronder vergunningsplicht, die opgenomen zijn in het toetsingskader:

- Het pand/bebouwing heeft de bestemming wonen of agrarische bedrijfsdoel-einden of laat bebouwing toe/pand is bewoond;
- De exploitant is ook hoofdbewoner van het pand;
- Er mogen maximaal zes personen (incl. kinderen) tegelijkertijd gebruikmaken van de B&B;
- De kamer mag niet kunnen functioneren als zelfstandige woning of vakantieappartement;
- Toetsing aan ander gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld huidige parkeernormenbeleid).



2. PERSPECTIEF PER DEELGEBIED











VALKENBURG BUITEN CENTRUM*:
VALKENBURG OOST, VALKENBURG WEST,
BROEKHEM NOORD,
BROEKHEM ZUID, EMMABERG

PERSPECTIEF PER DEELGEBIED

Valkenburg aan de Geul is een veelzijdige gemeente, met per deelgebied eigen kwaliteiten, dynamiek en uitstraling. Binnen dit hoofdstuk worden de kenmerken, gewenst toekomstbeeld en de daarbij passende ontwikkelingen (allen op gebied van de verblijfsvoorzieningen) doorvertaald naar gebiedsniveau. Hierbij maken we een nadere verdieping op de gebiedsuitwerking binnen de Visie Vrijtijdseconomie²⁵ en de Omgevingsvisie²⁶, maar dan specifiek voor logiesaccommodaties.

LEGENDA

- | | | |
|---|--|--|
|  monumenten |  attracties |  vakantiepark |
|  recreatiegebied |  parking |  overnachten |
|  winkels en horeca |  camping | |

3.1 VALKENBURG CENTRUM & CAUBERG

Dit deelgebied ligt midden in het Geuldal en wordt deels begrensd door de Heunsberg en de Cauberg. Het deelgebied Valkenburg centrum & Cauberg kenmerkt zich door een groot aanbod aan verblijfsaccommodaties. Van grote accommodaties (waaronder een unieke stadscamping, een vakantiepark en wellness centrum), tot kleinere accommodaties (waaronder familiehotels en B&B's). Vooral de concentratie van hotels in de kern Valkenburg springt in het oog.

De gemeente Valkenburg aan de Geul blijft inzetten op het centrum van Valkenburg als het concentratiepunt van het verblijfstoerisme, omdat zich hier ruimtelijk gezien ook een concentratie van andere toeristisch-recreatieve (en breed economische) functies bevinden. Concentratie van deze functies heeft economische voordelen: het leidt tot onderlinge kruisbestuiving, efficiëntie en een groter markt bereik. Daarom geldt dat de gemeente de verblijfsfunctie, met name de hotels, in het centrum wil behouden en kwalitatief versterken.

De gemeente is zeer terughoudend in de transitie naar andere functies in het centrum. Voor hotels in de wijken verder weg van Valkenburg centrum (met uitzondering van de hoofd aanrijroutes) kan een transitie naar andere functies een goede strategie zijn. Bij de hoofd aanrijroutes wenst de gemeente een bepaalde aangename reuring, die past bij aanloopstraten van een centrumgebied, te behouden. De ontwikkelstrategie voor hotels (excelleren of transformeren) blijft maatwerk en is dus mede afhankelijk van de locatie, (ontwikkel)ruimte en (bestaande) bebouwing van het hotel en in de directe omgeving gelegen andere functies.



3.2 VALKENBURG BUITEN CENTRUM

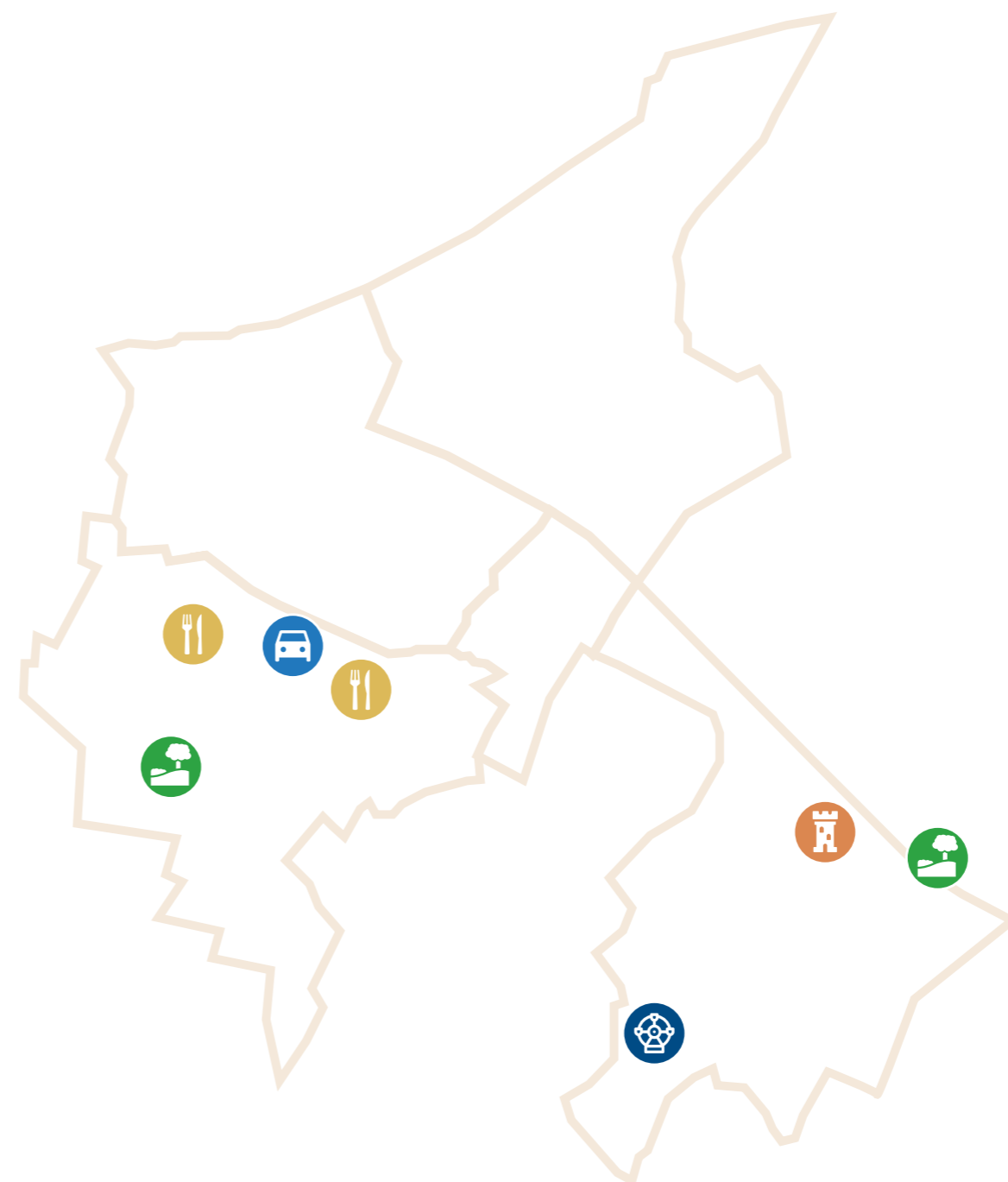
Het gebied 'Valkenburg buiten centrum' vervult een belangrijke functie als verbindingzone tussen het centrum, de kernen en het buitengebied. In deze verbindingzone zijn verschillende functies gecombineerd: verbindingroutes, recreatie, verblijven, werken én wonen in een stedelijk gebied dat overloopt naar het groene buitengebied.

Voor verblijfsaccommodaties staat de gemeente in deze verbindingzone open voor:

- Transformatie van hotels en vakantiehuizen – op het moment dat deze gelegen zijn op een locatie én in een pand dat voor de vrijetijdseconomie minder interessant is. Denk hierbij aan relatief kleine panden zonder bijzondere uitstraling, direct gelegen naast woningen. Hier is een bepaalde mate van maatwerk van toepassing en toetst de gemeente meerdere facetten: "is dit de juiste ontwikkeling op de juiste plek?".
- Behoud en kwaliteitsverbetering van de verblijfsaccommodaties op locaties (en panden) die strategisch vanuit de vrijetijdseconomie wel interessant zijn. Denk hierbij aan grote en unieke panden, aan de hoofd aanrijroutes of hoofd wandelroutes van en naar het centrum, direct gelegen in de buurt van attracties of het openbare vervoer. Ook dit is sterk afhankelijk van de locatie, het pand en het verblijfsaccommodatie-concept.
- Gezien het veelal open landschap is met name de uitstraling en landschappelijke inpassing aandachtspunt bij (bestaande en eventueel nieuwe) (boerderij)campings en vakantieparken.

Daarnaast kent dit gebied drie specifieke (deels economische) ontwikkellocaties: Valkenburg West, Valkenburg Oost en de Heunsberg. Bij de invulling van deze strategische gebieden worden de uitgangspunten zoals benoemd in de Visie VTE en de Omgevingsvisie als leidraad gebruikt. Kwalitatieve, unieke concepten voor verblijfsaccommodaties zijn hier bespreekbaar (onder voorwaarden en afhankelijk van de locatie en/of het pand). Hier liggen kansen om voor Valkenburg aan de Geul om mogelijk nieuwe doelgroepen aan te trekken.

- In Valkenburg Oost wordt vanuit de Visie Valkenburg Ontwikkelt Oost, ingezet op evenwichtige recreatie in de natuur en de beleefbaarheid van het cultuurhistorisch erfgoed in het Kastelen- en Geulpark. Beperkte en goed onderbouwde uitbreiding van de verblijfsfunctie is hier bespreekbaar, bijvoorbeeld een hotelontwikkeling in een van de kastelen. Ook het Walramplein bevindt zich in deze gebiedsvisie (en vanuit het overnachtingenbeleid al benoemd in het centrumgebied): behoud en kwalitatief versterken verblijfsfunctie (met name hotels). Dit is een van de enige locaties in Valkenburg aan de Geul waar (ruimtelijk gezien) een relatief groot hotel zou kunnen landen.
- Op de Heunsberg (directe link met het centrum van Valkenburg en Valkenburg Oost) komt natuur, mergel, spelen, recreëren en erfgoed samen. Ontwikkelingen worden hier bij voorkeur in samenhang bekeken zodat deze elkaar kunnen ondersteunen en versterken. De unieke stadscamping blijft in ieder geval behouden. De gemeente sluit chalets of huisjes op deze specifieke plek uit.

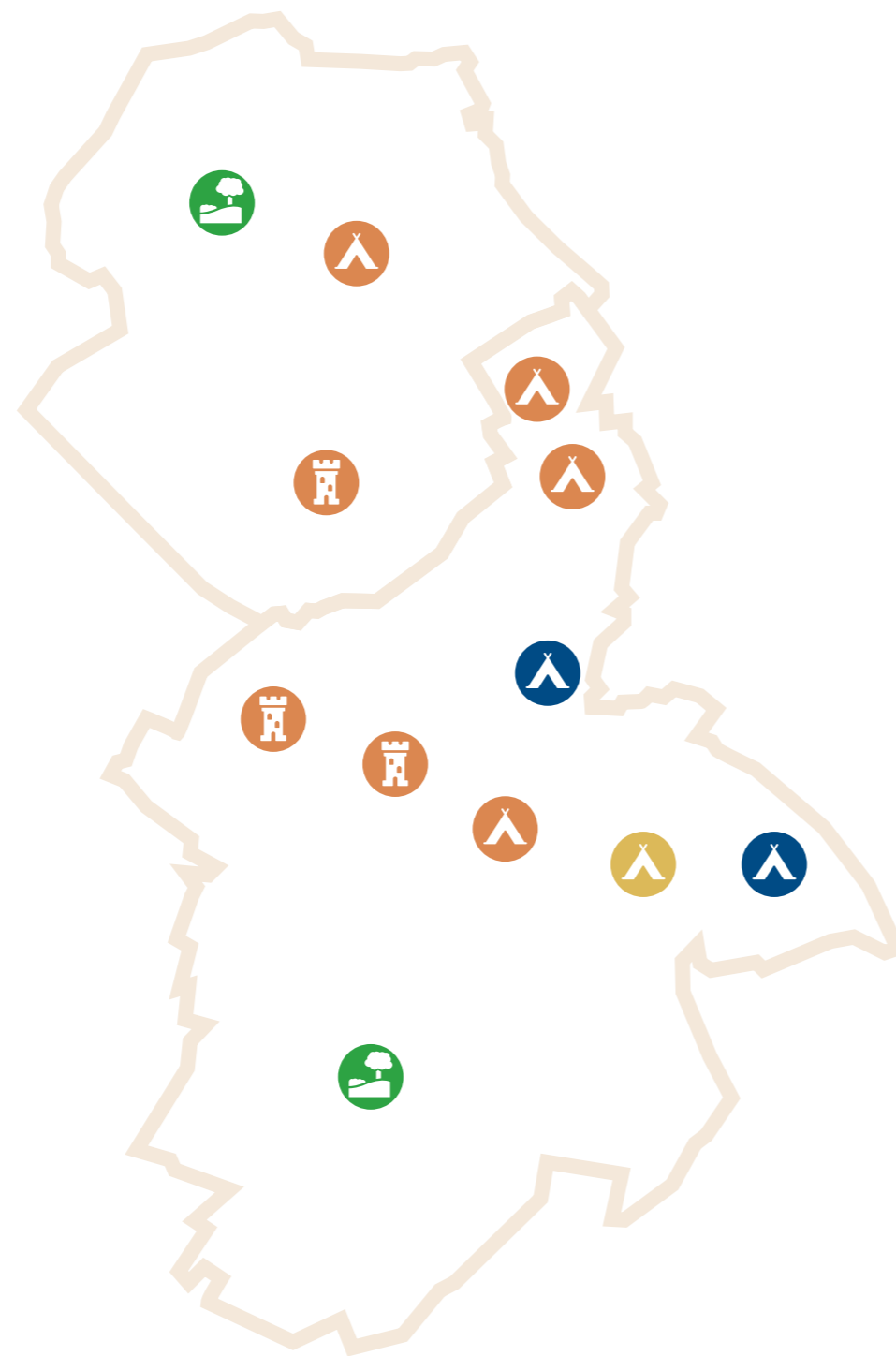


- Valkenburg West: in lijn met de Visie Valkenburg West, komen sport en cultuur in dit gebied samen. Avonturierzoekers starten vanaf hier hun fiets- of wandeltocht door het prachtige Heuvelland, maar worden hier ook verleid om de cultuur(historische) pareltjes, zoals de Romeinse Katakomben en het Openluchttheater aan de Plenkertstraat te ontdekken. Eventuele toevoegingen aan verblijfsaccommodaties moeten passen bij de sfeer van dit gebied.





Bron: Visit Zuid-Limburg



3.3 SCHIN OP GEUL OUD-VALKENBURG, WALEM

De kernen Schin op Geul en Oud-Valkenburg bevinden zich ruimtelijk gezien, net als het centrum van Valkenburg, in het Geuldal. Walem ligt ruimtelijk gezien iets hoger (tussen het Geuldal en het Centraal Plateau). Het gebied kenmerkt zich door een groot aanbod aan verblijfsaccommodaties ten opzichte van het aantal woningen: kleinschalige hotels, B&B's, solistische vakantiewoningen, drie kamperen-bij-de-boer locaties, een groepsaccommodatie, een reguliere camping en twee grote bungalow-/vakantieparken. Het grote aanbod zorgt ook voor een positieve dynamiek (levendige sfeer en voorzieningen), maar niet alle inwoners waarderen deze toeristische druk.

Het draagkrachtonderzoek, dat is opgesteld voor de Visie VTE, laat een bovengemiddelde druk zien.²⁷ Vooral de grootschalige accommodaties hebben impact op het landschap en gebruik van de openbare ruimte in deze woonkern. Het bewaken van de leefbaarheid is in dit hele gebied (Schin op Geul, Oud-Valkenburg en Walem) belangrijk, voor zowel de eigen inwoner als de beleving van de bezoeker.

Voor bestaande verblijfsaccommodaties wordt voornamelijk ingezet op kwaliteitsverbetering. Landschappelijk aandachtspunt bij (boerderij) campings en vakantieparken is met name de uitstraling en inpassing in het unieke landschap van het Heuvelland. De gemeente staat open voor transformatie van verouderde en niet vitale verblijfsaccommodaties met weinig toekomstperspectief (qua pand en ligging). Deze locaties kunnen mogelijk en afhankelijk van de locatie (ETFAL) in aanmerking komen voor transformatie naar een of meerdere andere passende functie(s).

Rondom uitbreidingsmogelijkheden in beddenscapaciteit (voor alle vormen van verblijfsaccommodaties) in en rondom Schin op Geul en Walem is de gemeente zeer restrictief: "nee, tenzij". Dat betekent niet dat er geen kleine ontwikkelingen meer mogelijk zijn. Juist kleine ontwikkelingen, gericht op kwaliteit, kunnen bijdragen aan het behoud van het voorzieningenniveau en dus ook aan een fijn woon- en leefklimaat en inkomsten voor de inwoners van deze kern. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een beperkte uitbreiding van de boerderijcampings, een kleine B&B of een restaurant met eventueel bijbehorende kleinschalige overnachtingsmogelijkheid. De impact van deze initiatieven op de omgeving moet wel goed onderbouwd worden.



Bron: Visit Zuid-Limburg

3.4 SIBBE-IJZEREN

Het gebied Sibbe-IJzeren is een landelijke woonkern met veel gebouwd erfgoed waaronder diverse woonboerderijen met daaromheen veel agrarische gronden op het Plateau van Margraten. Er bevinden zich slechts een paar veelal kleinschalige verblijfsaccommodaties (B&B's, vakantiewoningen en een camping), passend bij het dorpse karakter.

Voor bestaande verblijfsaccommodaties staat de gemeente open voor transformatie van verouderde en niet vitale vrijetijdsvoorzieningen naar andere passende functie(s). Denk daarbij aan bestaande logiesaccommodaties en horeca met weinig toekomstperspectief. Dit is uiteraard wederom afhankelijk van de locatie en andere factoren.

De gemeente ziet slechts beperkt ruimte voor het toevoegen van kleinschalige verblijfsaccommodaties. Denk bijvoorbeeld aan B&B binnen een rijksmonumentaal pand, een boerderijcamping of een kleinschalig

dorpsrestaurant met bijbehorende kleinschalige overnachtingsmogelijkheid.

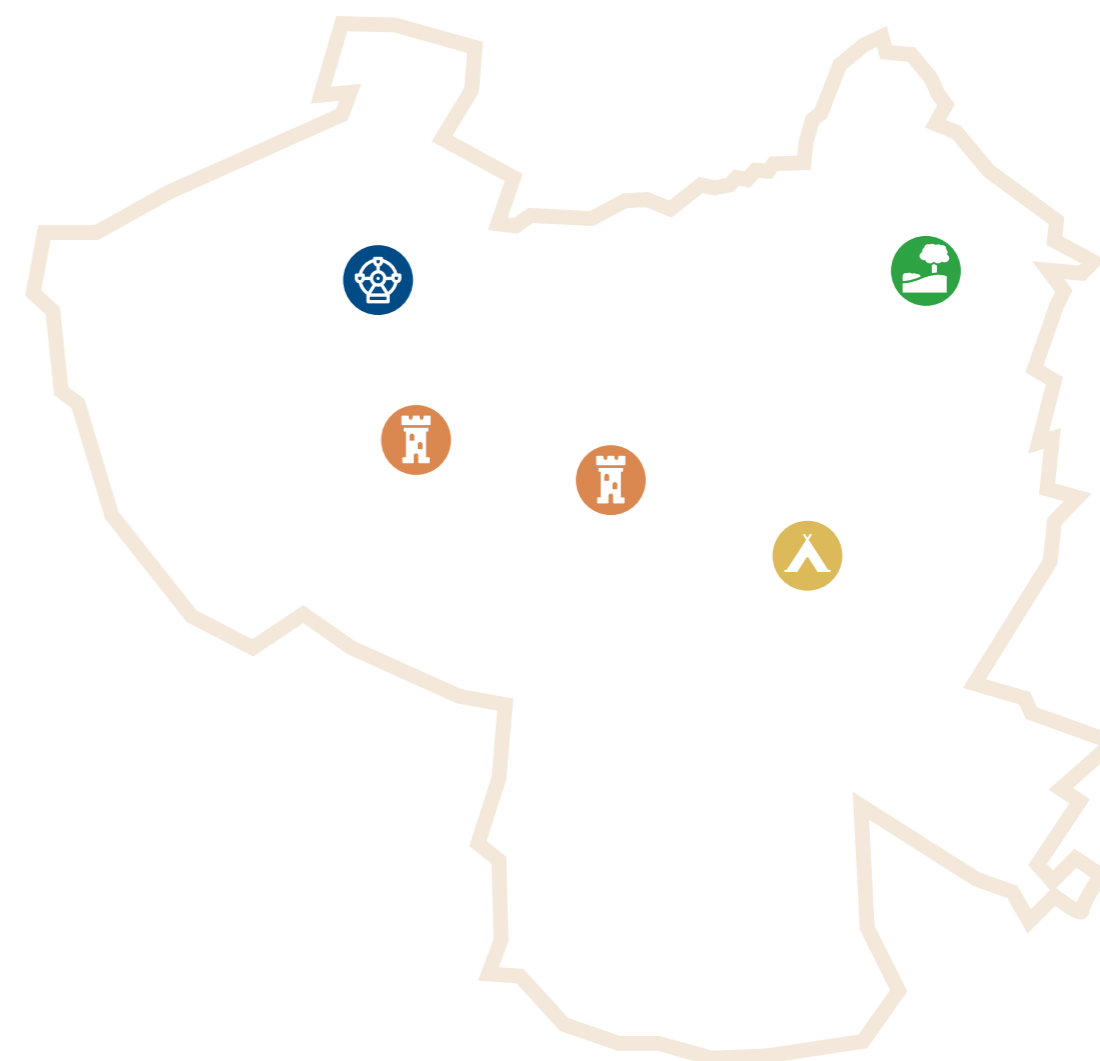
Juist kwalitatieve kleinschalige ontwikkelingen (die nog steeds passen bij het dorpse karakter) kunnen bijdragen aan een fijn woon- en leefklimaat. Gezien het veelal open landschap is met name de uitstraling en landschappelijke inpassing aandachtspunt bij eventueel nieuwe boerderijcampings.



Bron: Flachsfotografie



Bron: Visit Zuid-Limburg

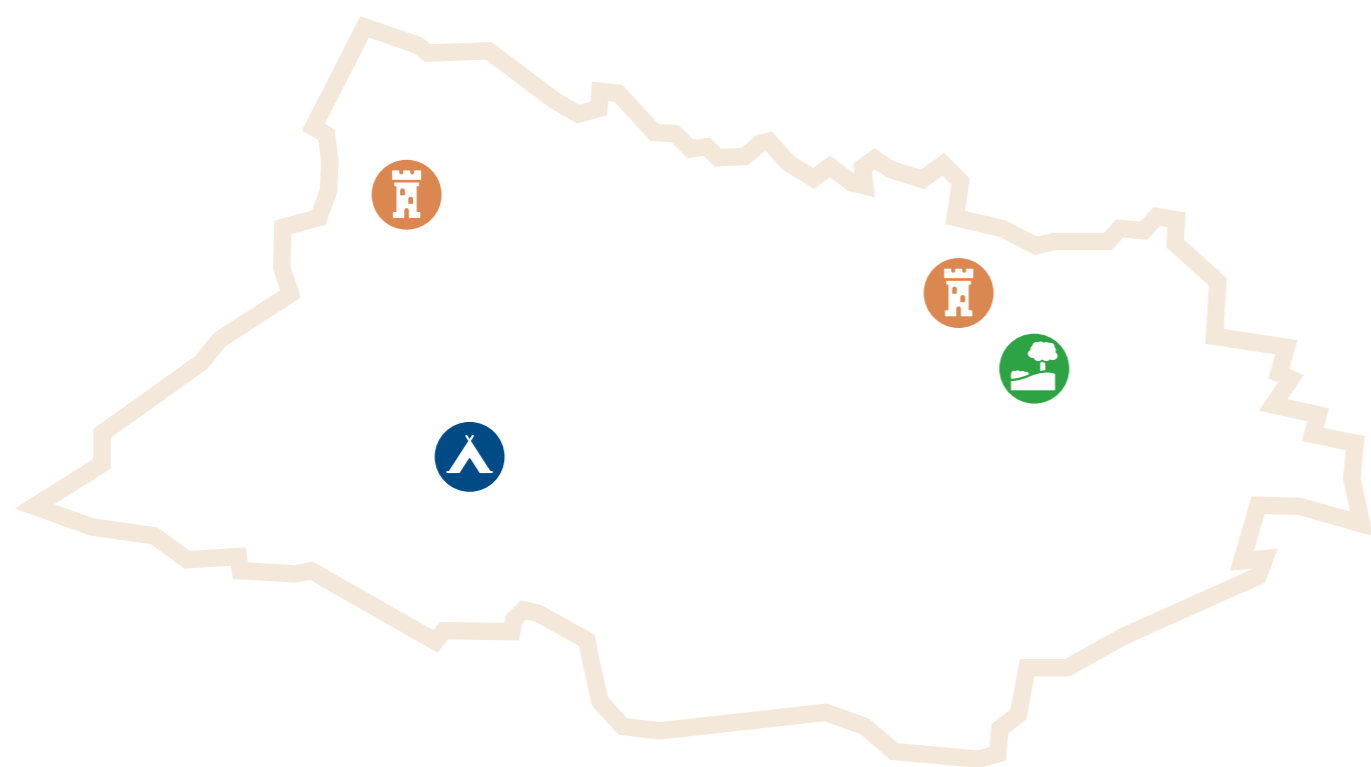


3.5 BERG EN TERBLIJT, VILT

Om het voorzieningenniveau in Berg en Terblijt en Vilt op peil te houden, is het wenselijk om het bestaande aanbod te behouden én kwalitatief te versterken.

Dit deelgebied bevindt zich op een open plateau. Landschappelijk aandachtspunt bij (boerderij)campings en vakantieparken bij deze open plateaus is met name de uitstraling en inpassing in het unieke landschap van het Heuvelland.

Transformatie van (verouderd) aanbod is ook mogelijk, dat biedt onder andere ruimte voor andere ruimtelijke uitdagingen en mogelijk nieuwe kleinschalige recreatie. Op deze manier draagt vrijetijdseconomie bij aan het voorzieningenniveau in de kernen en inkomsten voor de bewoners in de kern. Denk hierbij aan een nieuwe kamperen-bij-de-boer locatie, een restaurant met bijbehorende kleinschalige overnachtingsmogelijkheid of een B&B in een oude hoeve.

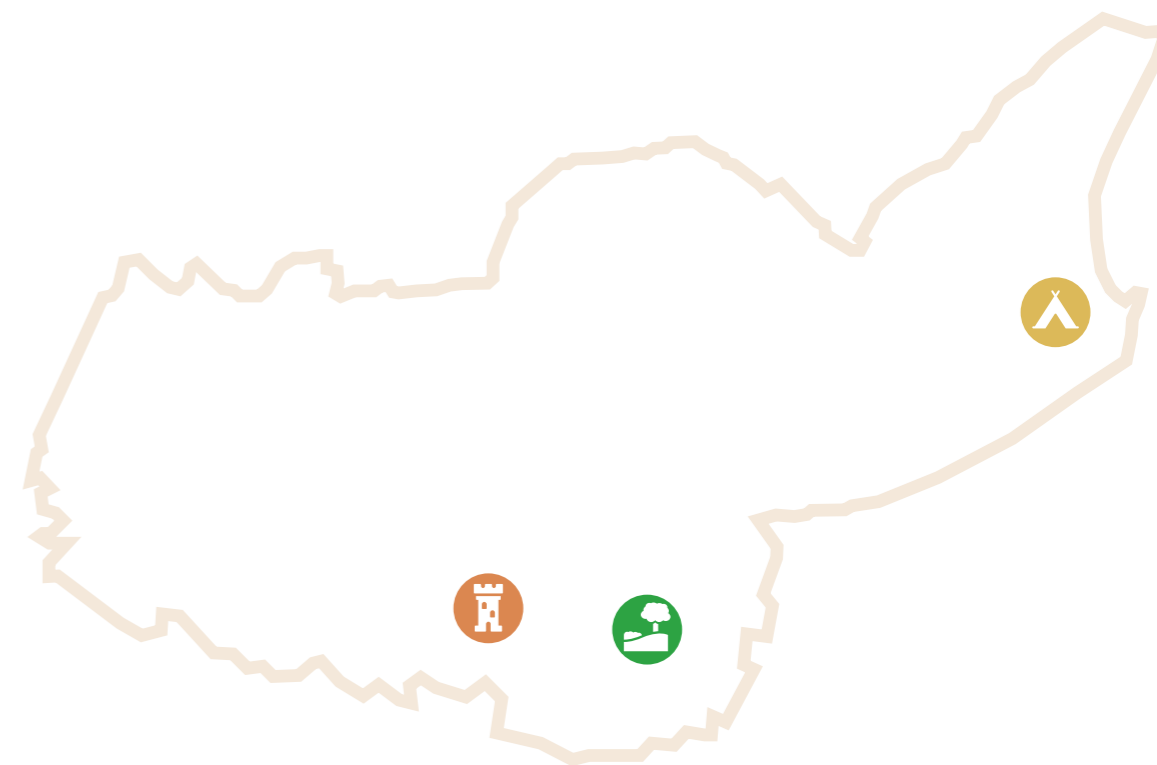


3.6 HOUTHEM - SINT GERLACH

In 2035 kenmerkt Houthem-Sint Gerlach zich nog steeds door de vele mergel (boerderij)woningen, Chateau Sint Gerlach en haar kunst-tuin en congrescentrum (gericht op de zakelijke en luxe markt, ook wel stijlzoekers genoemd).

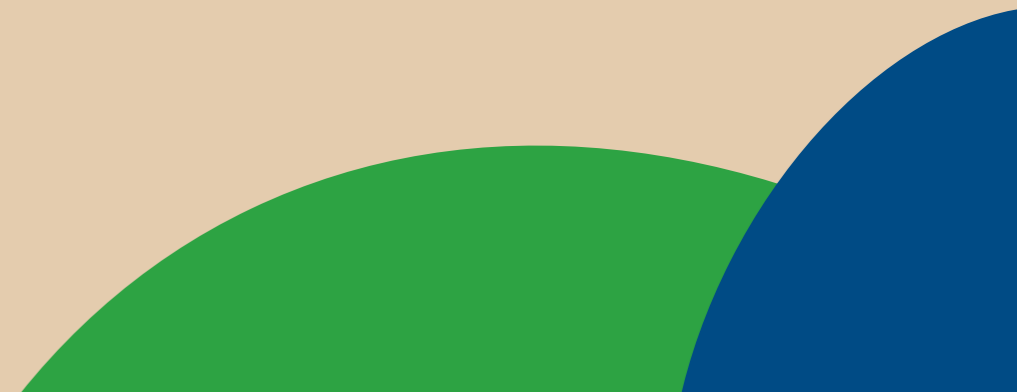
Daarnaast is er nog steeds een mooie ontsluiting richting natuurgebied het Ingendael waar de Geul doorheen meandert. Het is voornamelijk een woonkern, met enkele verblijfsaccomodaties zoals Chateau Sint Gerlach, een concentratie van hotels bij Geulhem en vakantiepark Huttopia gelegen aan de andere zijde van dit deelgebied (tegen de wijk Broekhem-Noord aan).

Verouderd verblijfsaanbod kan (voor zover mogelijk) vernieuwd worden met kwalitatieve aanpassingen, maar we staan ook open voor transformatie naar andere functies (wederom afhankelijk van pand, locatie, etc.). Nieuwe kleinschalige (verblijfs)recreatie is beperkt mogelijk. Denk aan een nieuwe kamperen-bij-de-boer locatie, een B&B in karakteristieke, unieke of rijksmonumentale gebouwen. Gezien het veelal open landschap is met name de uitstraling en landschappelijke inpassing aandachtspunt bij (bestaande en eventueel nieuwe) boerderijcampings en vakantieparken.





4. HOE WILLEN WE DAT BEREIKEN?





HOE WILLEN WE DAT BEREIKEN?

Dit hoofdstuk benoemt een aantal acties en sturingsinstrumentaria die de gemeente wil inzetten om het beleid concrete invulling te geven. Veel onderdelen zijn al opgenomen in de uitvoering van de Visie Vrijtijdseconomie 2035 Valkenburg aan de Geul. Deze lijst is niet uitputtend en kan, onderbouwd, gedurende de looptijd van dit beleid aangevuld of aangepast worden.



1. HELDER TOETSINGSKADER OVERNACHTINGENBELEID

De gemeente stelt in een toetsingskader op voor nieuwe initiatieven en uitbreidingen van bestaande verblijfsaccommodaties. Dit is enerzijds voor de gemeente om initiatieven te toetsen en te beoordelen, anderzijds voor heldere en concrete kaders voor ondernemers en potentiële ontwikkelaars. In het toetsingskader wordt ook opgenomen welke onderzoeken en stukken er ingediend moeten worden (denk aan marktruimteonderzoek en/of ladder voor duurzame verstedelijking).

2. VERSTERKEN ONDERNEMERSCHAP: ONDER MEER DOOR DE INZET VAN EEN TRANSITIE- EN/OF VITALITEITSMANAGERS EN HET VERZAMELEN VAN DATA

De sector is gebaat bij goed ondernemerschap. De vitaliteit van verblijfsaccommodaties vraagt het nodige van de ondernemers. De gemeente is bereid een faciliterende rol in te vullen en de toeristische ondernemers te ondersteunen. De gemeente wil ruimte bieden en in gesprek met toeristisch ondernemers tot unieke en kwalitatieve ontwikkelingsplannen komen. Dit doet de gemeente door ondernemers een vast aanspreekpunt te bieden (ondernemersdesk/-adviseur) en kan de gemeente doen door bijvoorbeeld vitaliteitsmanagers in te zetten. Deze managers adviseren de ondernemers op individueel niveau, bijvoorbeeld door toekomstgesprekken te voeren met hotel- en camping eigenaren. De gemeente inventariseert met onder andere de brancheorganisaties waar exact de behoefte ligt van ondernemers.

Ook het verzamelen, monitoren en ontsluiten van relevante en actuele data is van essentieel belang om een beter inzicht te krijgen in de sector (inclusief de ontwikkeling van vraag en aanbod). Denk hierbij aan het continue blijven meten van het aantal overnachtingen (per maand, per kern/deelgebied en per deelsector) tot het periodiek meten van de marktruimte. Dit kan ondernemers helpen onderbouwde keuzes te maken. Het helpt de gemeente ook in het verbeteren van haar eigen beleidsvorming en -monitoring. Ook draagt het bij aan een betere samenwerking met en afstemming in de regio Zuid-Limburg. Bijvoorbeeld via een regionaal Dataportaal voor vrijetijdseconomie.

3. MEDEWERKING BIJ TRANSFORMATIE HOTELS

Voor de niet-vitale hotels wil de gemeente meedenken in de mogelijkheden voor het invullen met andere (tijdelijke) functies. Daarvoor is een ruimtelijke afweging nodig en zijn niet alle locaties en/of panden geschikt voor transformatie naar een andere functie. In sommige gevallen is het wenselijk om juist op bepaalde plekken de hotelfunctie te behouden.

De gemeente staat open voor een gesprek met ondernemers die zo'n transformatie overwegen. Per locatie moet een afweging plaatsvinden welke functie passend is en onder welke voorwaarden (bijvoorbeeld gedeeltelijke sloop). Door het saneren van (oude, niet vitale) hotelbedden (na transformatie) ontstaat er een mogelijk ontwikkelruimte voor nieuwe initiatieven (van zowel bestaande als nieuwe hotels). Op die manier kan geborgd worden dat er een kwaliteitsslag kan worden gemaakt.

4. TERUGHOUDEND IN RISICODRAGENDE EXPLOITATIE OF INVESTERINGEN DOOR GEMEENTE

De gemeente ziet de ontwikkeling en exploitatie van verblijfsaccommodaties als een taak voor marktpartijen. De gemeente is terughoudend ten aanzien van het aankopen of zelf exploiteren van verblijfsaccommodaties. Eventuele strategische aankopen worden weloverwogen getoetst aan het gemeentelijke grondbeleid.

5. VERBLIJFSACCOMMODATIES ALS ONDERDEEL VAN GEBIEDSONTWIKKELING

Verblijfsaccommodaties kunnen nadrukkelijk een functionele en economische drager zijn bij een gebiedsontwikkeling. Dit speelt bijvoorbeeld in Valkenburg-West. Door verblijfsrecreatie in het gebiedsprogramma op te nemen, kan een positieve spin-off en economische versterking ontstaan naar andere functies en voorzieningen. Denk daarbij aan een combinatie van en met horeca, detailhandel, dagrecreatie, natuurontwikkeling, behoud van monumentaal erfgoed en het bereiken van sociale cohesie (bijvoorbeeld de algemene ruimte van de verblijfsaccommodatie als 'huiskamer' voor de buurt). Een sterke samenhang met de andere onderdelen van een gebiedsprogramma heeft een positief effect op het onderscheidend vermogen van de verblijfsaccommodaties en het aanspreken van nieuwe, passende doelgroepen voor Valkenburg aan de Geul. Als voorbeeld kan de ontwikkeling van de bruidsmodezaak in Kasteel Oost benoemd worden: hier wordt detailhandel (hoofdactiviteit) gekoppeld met hotelkamers en onder andere een restaurant. De deelactiviteiten versterken elkaar.

6. HUISVESTINGSVERORDENING TOERISTISCHE WONINGVERHUUR (REGISTRATIEPLICHT EN MONITORING)

Zoals al omschreven bij uitgangspunt 9 in hoofdstuk 2, wilt de gemeente meer zicht krijgen op de omvang en betekenis van de particuliere verhuur van woningen (via bijvoorbeeld Airbnb en Booking.com). Dit om te voorkomen dat woningen onnodig aan de woonmarkt worden onttrokken.

De gemeente verkent de mogelijkheden in de landelijke Wet Toeristische Verhuur (2021) ten aanzien van registratieplicht, meldplicht, vergunningplicht en het maximaliseren van het aantal dagen voor verhuur. Een huisvestingsverordening is daarbij benodigd.

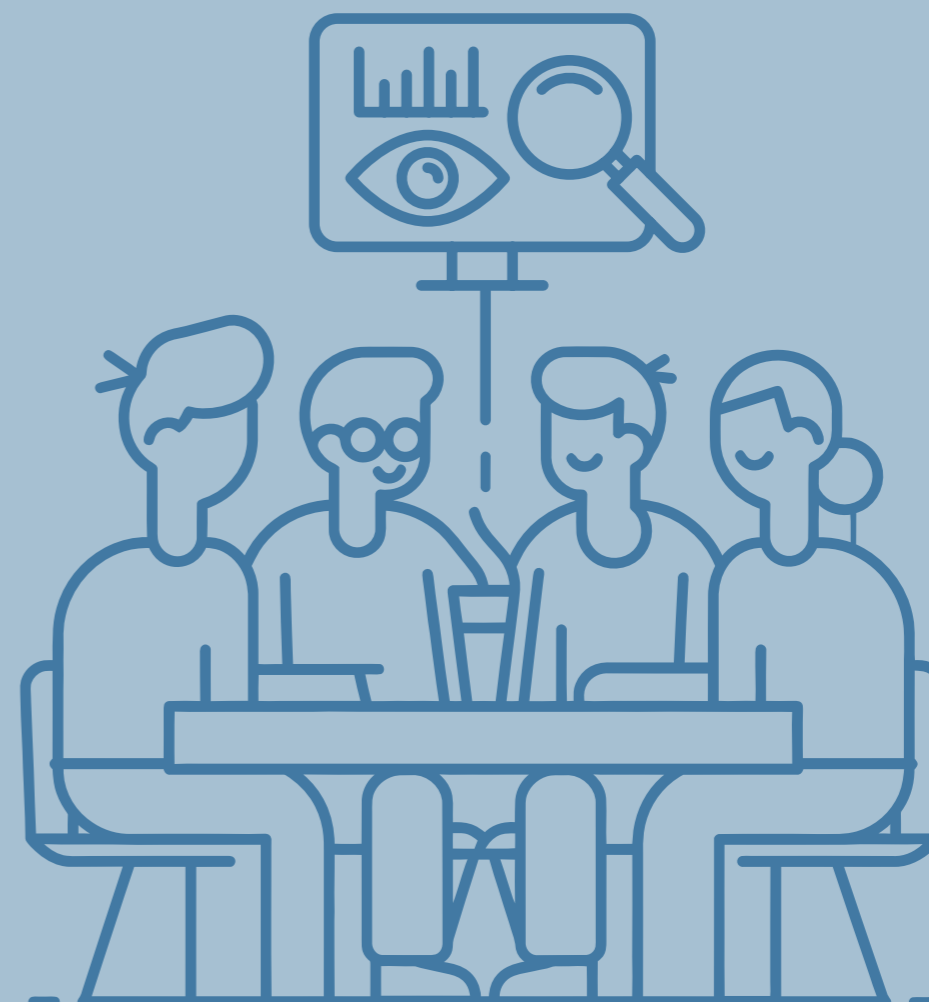


7. HANDHAVING EN MONITORING TOERISTISCH GEBRUIK VERBLIJFSACCOMMODATIES

De gemeente handhaaft toeristisch gebruik van verblijfsaccommodaties door gericht toezicht. Daarbij heeft de gemeente het formele instrumentarium (recht) om het nachtregister bij ondernemers op te vragen. De gemeente zet in op monitoring van het gebruik van verblijfsaccommodaties om meer zicht te krijgen en te houden op de vitaliteit van verblijfsaccommodaties en de risico's op ondermijning. De gemeente heeft daarnaast de mogelijkheid om de wet Bibob toe te passen bij aanvragen van vergunningen alsook op signaalbasis bij reeds verkregen vergunningen. Op Heuvelland-niveau heeft de gemeente een gezamenlijke handhavingsstrategie ten aanzien van het tegengaan van ondermijning.

8. REGIONALE AFSTEMMING OVER NIEUWVESTING EN UITBREIDINGEN VERBLIJFSACCOMMODATIES

De gemeenten in Zuid-Limburg stemmen grote initiatieven voor uitbreiding en nieuwvesting van verblijfsaccommodaties en dagattracties onderling (met provincie Limburg) af in de themagroep Vrijtijdseconomie Zuid-Limburg²⁸. Dit zijn initiatieven met regionale impact. De gemeente ziet dat dit bijdraagt aan de kennisdeling in de regio én in positieve zin bijdraagt aan de kwaliteit van initiatieven en daarmee het vrijetijdspaan in Zuid-Limburg.





5. BIJLAGEN

VOETNOTEN

- ¹ Visie Vrijtijdseconomie 2035 Valkenburg aan de Geul, oktober 2024
- ² CBS, 2024
- ³ Op moment dat er een aanvraag/initiatief wordt ingediend voor een nieuwe categorie verblijfsaccommodaties en/of categorie dat hier niet tussenstaat, is altijd een maatwerkadvies van toepassing.
- ⁴ let op: dit is een momentopname.
- ⁵ SWECO, 2022
- ⁶ Valkenburg aan de Geul (toeristenbelasting), 2023
- ⁷ SWECO (gebaseerd op toeristenbelasting), 2022
- ⁸ ZKA/Leisurebrains, 2022
- ⁹ ZKA, 2018
- ¹⁰ ZKA/Seinpost, 2020/2021
- ¹¹ Versterking/uitbreiding van de ene deelsector leidt soms tot verzwakking van de andere deelsector. Stijging van het aantal kwalitatieve B&B bedden kan positief zijn, maar kan ook negatieve invloed hebben op bijvoorbeeld de hotelmarkt. De verblijfsgast zal immers maar voor één accommodatie kiezen (de B&B kamer of de hotelkamer).
- ¹² Companen, 2024 (gebaseerd op AirDNA 2022)
- ¹³ SWECO (gebaseerd op toeristenbelasting), 2022 / Draagkrachtonderzoek, Bureau Buiten (2024)
- ¹⁴ Hoe ziet de Nederlandse vakantiemarkt er in 2030 uit? | nrit.nl - trends, nieuws en kennis op het gebied van leisure, toerisme en hospitality (nritmedia.nl)
- ¹⁵ Deze marktruimte inschatting is een momentopname. Voor nieuwe initiatieven of uitbreidingen wordt een eigen marktruimte/ marktbehoefte onderzoek gevraagd.
- ¹⁶ Visie Vrijtijdseconomie 2035 Valkenburg aan de Geul
- ¹⁷ Tenzij het expliciet het doel is van de initiatiefnemer om éénpersoonskamers aan te bieden, aangezien soloreizen in trek lijken. Een goede onderbouwing is noodzakelijk.
- ¹⁸ O.a. Booking.com, KHN, NTBC
- ¹⁹ De rapportage n.a.v. het vitaliteitsmanagementproject (2021/2022) adviseert sanering van een deel van het verouderde en niet-vitale aanbod, excelleren van het vitale aanbod én ruimte bieden voor nieuwe en innovatieve hotelconcepten.
- ²⁰ let wel: transformatie van camping naar vakantiepark wordt ook gezien als "nieuwvesting".
- ²¹ Bij Agrotourisme kun je ook denken aan activiteiten zoals kleinschalige boerderijverkoop, natuurexcursies, kleinschalige verblijven, recreatievoorziening voor kinderen of zorg-behoevenden. (NBTC (verkenning agrotourisme Nederland), 2023)
- ²² Onder andere op basis van advies LeisureBrains, 2023: Specifiek voor Valkenburg aan de Geul wordt in het vitaliteitsonderzoek vakantieparken Zuid-Limburg (Leisurebrains, 2023) geadviseerd soepeler om te gaan met het oude restrictieve beleid rondom het maximaal aantal kampeerplekken bij boerderijcampings met name ten behoeve van het stimuleren van een kwaliteitsverbetering. De bestaande kamperen-bij-de-boer locaties kunnen, net als de reguliere kampeerlocaties, ook inzetten op een kwaliteitsslag. Voornamelijk in het updaten van verouderde voorzieningen.
- ²³ Mede op basis van provinciaal onderzoek door Leisurebrains (2021, "verkennend onderzoek naar de markt voor camperplaatsen in Limburg".
- ²⁴ Met nevenactiviteit bedoelen we een activiteit die naast of in aanvulling op de hoofdactiviteit wordt uitgevoerd. Bijvoorbeeld om extra inkomsten te genereren. Vaak zijn deze activiteiten ondergeschikt aan de hoofdactiviteit. Denk aan een kapper die ook haarproducten verkoopt. Of een melkveehouder die ook particulier via een melktap melk verkoopt aan omwonenden. Of - in kader van verblijfsrecreatie - een agrarier die naast het agrarische bedrijf ook een kleine B&B exploiteert.
- ²⁵ Visie Vrijtijdseconomie 2035 Valkenburg aan de Geul, 2024
- ²⁶ Omgevingsvisie 2050 Valkenburg aan de Geul, 2024
- ²⁷ Bureau Buiten (draagkrachtonderzoek), 2023/2024
- ²⁸ Conform Bestuursafspraken vastgelegd in Provinciale Omgevingsverordening Limburg (POL, 2014).
- ²⁹ <https://www.hiswarecron.nl/actueel/nieuws/20774/anwb-top-campings-2024-bekend-nederland-is-met-69-top-campings-koploper-in-europa>



DEFINITIES

Agrotoerisme

Agrotoerisme is een van de activiteiten binnen de multifunctionele landbouw en betreft alle vormen van recreatie en toerisme op nog functionerende boerderijen en tuinderijen. In de afbakening zoals de vrijetijdsector deze hanteert, wordt agrotoerisme veelal verdeeld in drie hoofdgroepen: verblijfsrecreatie, dagrecreatie en boerderijverkoop. Iedere hoofdgroep kent verschillende vormen. Binnen verblijfsrecreatie gaat het bijvoorbeeld om onder meer groepsaccommodaties, kleine campings en B&B's. Dagrecreatieve activiteiten kunnen uiteenlopen van excursies en vergaderingen tot proeverijen en outdooractiviteiten. Bij boerderijverkoop gaat het om de verkoop van landbouwproducten en streekproducten. De verkoop van landbouwproducten en streekproducten wordt vanuit de landbouw als een aparte deelsector gezien. Dit komt doordat het verkoop van deze producten vaak een aparte en bredere focus heeft, gericht op korte ketens en streekbeleving (bron: NBTC, Verkenning agrotoerisme (2023)).

Bed & Breakfast (B&B)

Kleinschalig recreatief verblijf bij woningen en/of agrarische bedrijfsdoelen, waarbij de woonfunctie/agrarisch bedrijf in hoofdzaak blijft gehandhaafd. Kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie, onder toezicht van bewoner/eigenaar. B&B is een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als ondergeschikte toeristisch recreatieve activiteit aan maximaal 6 personen. Onder een Bed & Breakfast-accommodatie wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid. Een B&B is ondergeschikt aan de hoofdfunctie van het pand.

Behoudenswaardige (agrarische)bebouwing

Agrarische bebouwing zoals oude boerderijen of schuren die een bijzondere historische, architectonische of cultureel erfgoed waarde hebben en/of karakteristiek zijn voor de regio.

Bungalowpark/Vakantiepark

Een park met meerdere vakantiehuizen die verhuurd worden voor een recreatief nachtverblijf. Een camping die voor meer dan 25% van de oppervlakte én aantal objecten bestaat uit huisjes, wordt veelal ook gezien als bungalowpark.

Camperplaatsen

Een kampeerplaats die speciaal ingericht is voor het parkeren van campers op deze locaties. Een camper is een motorvoertuig ingericht om in te overnachten en te verblijven.

Chalet(s)

In elk geval een klein en eenvoudig (prefab) woning/huisje, uitgerust met basisvoorzieningen zoals een keuken, badkamer en slaapkamer(s). Veelal bedoeld voor tijdelijk vakantieverblijf en bevinden zich doorgaans in een vakantiepark (vaak in grote aantallen). NB: disclaimer – dit is geen complete definitie van een chalet.

Groepsaccommodatie

Een verblijfsaccommodatie voor personen in groepsverband, veelal voor minimaal 8 personen.

Hotel/Pension

Een horecabedrijf met recreatief nachtverblijf/accommodatie met 7 of meer slaapplekken voor logiesvestrekking in overwegend één- en tweepersonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en (alcoholvrije of alcoholhoudende) dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en aan

passanten. Het recreatief nachtverblijf is echter de hoofdmoot. Ook hotelappartementen en pensions behoren tot dit aanbod. Het afwegingskader is van toepassing op nieuwe initiatieven en uitbreidingen die betrekking hebben op pensions/hotels met meer dan 6 bedden.

Kampeermiddelen

Hieronder vallen in elk geval caravans, campers, tenten (voor tijdelijk verblijf) op een kampeerterrein.

Kampeerterrein

Terrein of plaats waarop gelegenheid wordt gegeven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf met daarbij behorende voorzieningen. Hieronder vallen ook verblijfsvormen zoals glamping- en safaritenten (ANWB, 2024).²⁹

Kamperen bij de boer

Een kleinschalig kampeerterrein op het erf van een boer met een agrarisch bedrijf.

Toeristische woningverhuur

De tijdelijke verhuur van een woning of een deel ervan door hoofdbewoner(s) voor (recreatief en/of zakelijk) toeristisch gebruik aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente Valkenburg aan de Geul in de Basisregistratie Personen of dienst rechtsopvolger(s). Het betreft kortdurende verhuur (een maximaal aantal aaneengesloten nachten, verhuurd aan dezelfde huurder) als logiesfunctie. De tijdelijke verhuur kan plaatsvinden via bijvoorbeeld platform Airbnb, Booking.com of Expedia.

Vakantiewoning

Ook wel vakantieappartement of recreatiewoning genoemd is een op zichzelf staand bouwwerk of afgescheiden ruimte dat men huurt of koopt om vakanties door te brengen en dat tenminste bestaat uit een woonkamer, keuken, slaapkamer, een natte cel met wc en douche of bad. Deze bouwwerken zijn niet gelegen op een vakantiepark.

Kleinschalige logiesaccommodaties

Accommodaties die naar aard en omvang relatief klein zijn ten opzichte van andere logiesaccommodaties. Dit betreft bijvoorbeeld Bed & Breakfast-accommodaties, solitaire vakantiewoningen, kleine hotels met 7 t/m +/- 40 bedden, kamperen-bij-de-boer locaties. Kleine/kleinschalige campings vallen hier niet onder.

Overig (zie ook Visie VTE) Kwaliteit

Het geheel van eigenschappen of kenmerken van een product of dienst dat van belang is voor het voldoen aan vastgestelde of vanzelfsprekende behoeften (ISO 9001, Kwaliteitsinstituut). In deze visie vinden we dat iets een basiskwaliteit heeft op moment dat de basis in orde is en voldoet aan de huidige standaard. Iets heeft een hoge kwaliteit als het de basis en huidige standaard overtreft, past bij het DNA van Valkenburg aan de Geul en echt waarde toevoegt.

Verblijfsaccommodaties

Ook wel logiesaccommodaties, accommodaties waar recreatief/toeristisch nachtverblijf wordt aangeboden. Verblijfsaccommodatie zijn bestemd voor toeristisch-recreatief gebruik.

Vrijetijdseconomie

Ook wel de gastvrijheidseconomie, bestaat uit (dag)recreatie en verblijfstoerisme. De economische sector die samenhangt met en afhankelijk is van recreatief en toeristisch bezoek. Het staat voor het geheel aan dagbezoekers en verblijfs-gasten én het aanbod dat daarvoor aanwezig is. Het omvat dus zowel recreatie als toerisme, van zowel de lokale inwoner, als de regionale Zuid-Limburgse bezoeker, maar ook iedereen die in Valkenburg aan de Geul toeristisch overnacht. Dat zijn zowel Nederlandse als buitenlandse bezoekers.



Bron: Visit Zuid-Limburg

BRONNENLIJST

Bureau Buiten (2024). *Draagkrachtonderzoek Toerisme en Recreatie Valkenburg aan de Geul (in opdracht van gemeente Valkenburg aan de Geul)*

Bureau Companen (2024). *Onderzoek Toeristische woningverhuur 2022 (in opdracht van gemeente Valkenburg aan de Geul)*

Bureau Ginder (2024). *Economische analyse vrijetijdseconomie Valkenburg aan de Geul (in opdracht van gemeente Valkenburg aan de Geul)*

Booking.com (2025), o.a. weblink Booking.com onthult dé reistrends onder Nederlanders voor 2025

CBS (2023). *Definities van Brede Welvaart*

Het vrijetijdsnetwerk – o.a. ETFI, Kenniscentrum kusttoerisme, BUAs, Provincie Overijssel, Gelderland, Zuid-Holland, Min. EZK (2023). *Leidraad 'Ruimte voor Recreatie & Toerisme'*

Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) (2019). *Waardevol toerisme, onze leefomgeving verdient het*

Europees Parlement (2018). *Overtourism: impact and possible policy responses*

NBTC. Diverse rapporten, onder andere:

- (2018). *Perspectief 2030 – Bestemming Nederland*

- (2022). *Op weg naar klimaatneutraal toerisme*

- (2020). *Handreiking bezoekersmanagement*

NRIT, CELTH & NBTC (2023). *Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2023/2024*

KHN Nederland, weblink, o.a. KHN | Gasten verwachten steeds meer persoonlijke benadering

Landelijke Data Alliantie (LDA) (2022). *Onderzoek Inkomend Toerisme*

Landelijke Data Alliantie (LDA) (2022). *De Landelijke Recreatie & Toerisme Standaard 2030 (Afgekort R&T Standaard)*. <https://www.landelijkedataalliantie.nl/nl/home/download/de-rt-standaard-2030.htm?disposition=inline>

1.000+ Bijzondere overnachtingen - OrigineelOvernachten (inspiratie)

Visit Zuid-Limburg (2024). *Welkom in Valkenburg aan de Geul webpage Valkenburg aan de Geul | Toeristische Informatie (visitzuidlimburg.nl)*

Coverbeeld: iStock



VAKANTIEPARKEN EN –CAMPINGS 2025

Naam bedrijf	Verblijfsaccommodatie	Locatie
Hoeve Kroonen Boerderijcamping	Boerderijcamping & vakantiewoningen	Schin op Geul
Hubertus Hoeve	Boerderijcamping & vakantiewoningen	Walem
Waalheimerfarm	Boerderijcamping & vakantiewoningen	Walem
Zonnehoeve	Boerderijcamping & vakantiewoningen	Valkenburg
Camping De Cauberg	Camping	Berg en Terblijt
Camping De Linde	Camping	Valkenburg
Camping Vinkenhof	Camping	Schin op Geul
Stadsresort Valkenburg / Camping Den Driesch	Camping [niet actief]	Valkenburg
Landal Kasteeldomein De Cauberg	Vakantiepark (bungalows/ vakantiewoningen)	Valkenburg
Roompot bungalowpark Schin op Geul	Vakantiepark (bungalows/ vakantiewoningen)	Walem
Topparken Résidence Valkenburg (voormalig Camping Schoonbron)	Vakantiepark (bungalows/ vakantiewoningen)	Schin op Geul / Oud-Valkenburg
Huttopia Valkenburg (voormalig Camping Valkenburg-Maastricht)	Vakantiepark (bungalows/ vakantiewoningen) & Camping	Valkenburg
EuroParcs Poort van Maastricht (voormalig Camping Oriëntal)	Vakantiepark (bungalows/ vakantiewoningen) & Camping	Berg en Terblijt-Vilt



