

Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie (VTE)

HERNIEUWD advies d.d. 25 november 2025

Initiatief vakantiepark High Chaparral, Hagerweg 20, Oirsbeek, gemeente Beekdaelen

Op de locatie wordt momenteel een camping/ vakantiepark geëxploiteerd met feitelijk 17 kampeerplaatsen, 10 woodlodges, 7 boomstamhuizen en 29 chalets. Initiatiefnemers willen de camping uitbreiden met 3 boomstamhuizen, en de 17 kampeerplaatsen en de 29 chalets omvormen tot 40 vakantiehuizen.

De themagroep heeft op d.d. 5 januari 2024 een positief advies uitgebracht met een geldigheidsduur van een jaar. De gemeente Beekdaelen heeft nog geen ontwerp voor een ruimtelijke plan voor dit initiatief ter inzage gelegd. Hiermee is de geldigheidsduur van het advies overschreden.

Derhalve vindt in dit advies een herijking plaats van het eerdere advies d.d. 5 januari 2024.

Deze herijking vindt plaats aan de hand van:

- het door de gemeente Beekdaelen ingevulde format voor hernieuwde advisering d.d. 27 oktober 2025;
 - het definitieve advies van de themagroep d.d. 5 januari 2024 en
 - het Masterplan High Chaparral met de kwaliteitsverbetering en de vraag-/aanbodanalyse.
- Het initiatief is opnieuw besproken in de themagroep d.d. 18 november 2025.

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

- De themagroep constateert dat het initiatief nog steeds actueel is en dat de gemeente Beekdaelen de voorbereidingen treft om de ruimtelijke procedure te starten.

- De themagroep stelt vast dat er geen gewijzigde feiten of omstandigheden zijn ten aanzien van de situatie uit 2024.

Conclusie

Er zijn geen feiten of omstandigheden die leiden tot een ander advies dan dat van 5 januari 2024.

Derhalve luidt het advies nog steeds:

“Alles overziend staat de themagroep positief tegenover dit initiatief.

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

Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie (VTE)

ambtelijk advies d.d. 5 januari 2024

Initiatief vakantiepark High Chaparral, Hagerweg 20, Oirsbeek, gemeente Beekdaelen

Op de locatie wordt momenteel een camping/ vakantiepark geëxploiteerd met feitelijk 17 kampeerplaatsen, 10 woodlodges, 7 boomstamhuizen en 29 chalets. Initiatiefnemers willen de camping uitbreiden met 3 boomstamhuizen, en de 17 kampeerplaatsen en de 29 chalets omvormen tot 40 vakantiehuizen.

Het initiatief is besproken in de themagroep op 20 december 2023 op basis van:

- het door de gemeente Beekdaelen ingevulde formulier d.d. 30 november 2023;
- het masterplan High Chaparral van LeisureBrains d.d. 30 oktober 2023 en
- het informele standpunt van de themagroep d.d. 25 april 2023.

Dit advies is opgesteld vanuit het perspectief van een goed functionerende recreatief-toeristische sector en de daarbij behorende randvoorwaarden. Dit advies heeft géén betrekking op de ruimtelijke afweging c.q. de landschappelijke aanvaardbaarheid van het initiatief.

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

- De themagroep stelt allereerst vast dat het initiatief wordt afgestemd omdat van het huidige bestemmingsplan wordt afgeweken voor uitbreiding van het areaal van het vakantiepark op een perceel waar de bestemming van agrarisch wijzigd naar recreatie met bouw mogelijkheden voor verblijfsrecreatie. Daarnaast is er sprake van een omvorming/ transformatie van (planologisch) 115 kampeerplaatsen en 29 chalets naar 40 vakantiehuizen.

- De themagroep constateert dat het hier gaat om een doorontwikkeling van een bestaande locatie. De kwaliteitsverbetering is mede tot stand gekomen naar aanleiding van een doorlopen vitaliteitstraject en is al deels in de praktijk voor de bestaande vakantiehuizen doorgevoerd. Hieruit blijkt nu al een daadwerkelijke kwaliteitsverbetering en bereidheid tot investering aan de zijde van de initiatiefnemer.

- Daarnaast wordt het vakantiepark weliswaar in oppervlakte uitgebreid, maar getuige het aantal verblijfseenheden ziet de uitbreiding vooral op een kwaliteitsverbetering en betere inpassing van vakantiehuizen. Met andere woorden: er komt op het park meer ruimte voor groen en ruimere kavels voor de vakantiehuizen.

- Uit het masterplan van Leisurebrains blijkt verder dat de initiatiefnemer een doordachte en toekomstgerichte keuze wil maken ten aanzien van inzet op specifiekere doelgroepen.

- Om de kwaliteitsverbetering van het masterplan zo goed mogelijk door te voeren, adviseert de themagroep aan de gemeente om conform het vlekkenplan uit het masterplan vast te houden aan het principe dat parkeren zoveel mogelijk wordt gecentreerd aan de rand van het park, en dat het park zelf zoveel mogelijk autovrij blijft.

- De themagroep verzoekt de gemeente om in de regels van het nieuwe ruimtelijke plan de maximum aantallen vakantiehuizen, woodlodes en boomstamhuizen zo duidelijk mogelijk vast te leggen, evenals het aantal slaapplekken.

Daarnaast is het zaak om de kwaliteitsverbetering c.q. de ruimtelijke indeling en landschappelijke inpassing zoveel mogelijk te borgen in het ruimtelijke plan, bijvoorbeeld door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels. Het concept van het vakantiepark, inclusief de nadere invulling en uitwerking van Natuurinclusief ondernemen, zoals vermeld in het masterplan, dient te worden beschreven in de toelichting/ ruimtelijke onderbouwing.

- De themagroep adviseert om in de anterieure overeenkomst afspraken te maken met de initiatiefnemer om uitponing tegen te gaan, inclusief een kettingbeding voor eventuele rechtsopvolgers.

- Door de transformatie van kampeerplaatsen naar vakantiehuizen verdwijnt de deels seizoensgebonden exploitatie en zijn er jaarrond gasten op het park. De themagroep voorziet op voorhand geen onoverkomelijke problemen ten aanzien van verkeersdruk en toeristische druk, gelet op de omvang van de uitbreiding in relatie tot hetgeen nu al mogelijk is op het vakantiepark en de draagkracht van dit gebied.

Conclusie

Alles overziend staat de themagroep positief tegenover dit initiatief.

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