

Bev. W

van de ... Landgraaf

d.d. 20 JAN 2015

BEHOORT BIJ AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NR. 2014-0303

D.D. 13.01.2015

Mij bekend,

de Secretaris,

**Ruimtelijke onderbouwing
voor het realiseren van een camperplaats
op een locatie aan de Tunnelweg/Casinolaan
(nabij de manege) in de
Gemeente Landgraaf**

Procedure op grond van
artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo
ten behoeve van het realiseren van een
camperplaats op een locatie aan de Tunnelweg

Opdrachtgever:
Gemeente Landgraaf
Raadhuisplein 1
6371 LA Landgraaf

Status:
Definitief d.d. 13 januari 2015

GEMEENTE LANDGRAAF
Casemanager fysiek domein

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

- 1.1. Inleiding
- 1.2 Aanleiding
- 1.3 Ligging plangebied
- 1.4 Vigerend bestemmingsplan en afwijking

2. KADERS RUIMTELIJK BELEID

- 2.1 Rijksbeleid
- 2.2 Provinciaal beleid
- 2.3 Regionale Structuurvisie
- 2.4 Gemeentelijk beleid

3. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Economische uitvoerbaarheid

4. JURIDISCHE ASPECTEN

- 4.1 Wettelijk kader
- 4.2 Vereisten op grond van de Wabo

5. PROCEDURE

- 5.1 De te volgen procedure
- 5.2 Het vooroverleg met instanties

6. CONCLUSIES

- 6.1 Inleiding
- 6.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging
- 6.3 Conclusie

Bijlage Verbeelding bij omgevingsvergunning

Separate bijlage: Geonius, "Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van een terrein gelegen op de hoek Tunnelweg – Casinolaan te Landgraaf", rapportnummer: MA-130514.R01, d.d. 27 oktober 2014.

1. INLEIDING

1.1 Inleiding.

In het verleden heeft de gemeente – in het kader van de aanwezigheid van verschillende toeristische attracties – aangegeven een camperplaats binnen de gemeente te willen hebben. In 2013 dienden zich twee initiatiefnemers aan die een camperplaats binnen de gemeente wilden realiseren. Beiden zijn bereid gevonden de haalbaarheid van een camperplaats te onderzoeken. De gemeente heeft in overleg met de twee initiatiefnemers een geschikte locatie gezocht. Deze is gevonden op een locatie aan de Tunnelweg en wel gelegen naast de aldaar gelegen manege en nabij 'd'r Sjtjel'.

Op basis van de door partijen ingediende ondernemersplannen is een keuze gemaakt voor een van de twee initiatiefnemers. Deze heeft de plannen verder uitgewerkt en tevens de benodigde aanvraag Omgevingsvergunning ingediend.

Op basis van de verkregen informatie wordt een perceel gelegen nabij de manege geschikt gemaakt en ingericht als camperplaats. Op deze afgesloten camperplaats is ruimte voor 34 campers met de benodigde voorzieningen zoals een slagboom, tappunten voor water en elektriciteit en een afvalpunt voor het chemisch toilet. De camperplaats wordt veilig ingericht met voldoende sociale controle op de omgeving.

1.2 Aanleiding.

De realisatie van een camperplaats maakt onderdeel uit van de plannen van de gemeente om aantrekkelijk te zijn voor verschillende doelgroepen, waaronder ook de mensen met een camper. Nu er een initiatiefnemer bereid is gevonden een camperplaats in te richten en er tevens een geschikte locatie is gevonden waar deze gerealiseerd kan worden wil de gemeente dit initiatief ondersteunen en medewerking verlenen aan de daadwerkelijke realisatie daarvan.

1.3 Ligging plangebied.

De beoogde locatie van de camperplaats is gelegen in de buurt Eikske, aan de Tunnelweg/Casinolaan, kadastraal bekend als gemeente Landgraaf, sectie B, nummer 1532 (ged).

1.4 Vigerende bestemmingsplan en afwijking.

De locatie is gelegen binnen de, ten tijde van het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag vigerende, beheersverordening 'Megaland' vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Landgraaf op 27 juni 2013 en heeft de bestemming 'recreatie' en 'waarde-archeologie' en de subbestemming 'manege'. Het aanleggen en inrichten van een camperplek is in strijd met de beheersverordening.

Op 24 juni 2014 is het bestemmingsplan 'Megaland' vastgesteld waarbinnen de beoogde locatie de enkelbestemming 'recreatie', dubbelbestemming 'archeologie', aanduiding 'milieuzone-bodem' en de functieaanduiding 'manege' heeft. Inmiddels is dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden en in werking getreden. De beoogde camperplaats past echter ook niet binnen dit nieuwe bestemmingsplan 'Megaland'. Het perceel heeft nu de bestemming 'recreatie' en 'waarde-archeologie' en de functieaanduiding

‘manege’. De voor ‘recreatie’ aangewezen gronden zijn (net zoals in de voorheen geldende beheersverordening ‘Megaland’) bestemd voor ‘extensieve dagrecreatie’. Onder ‘extensieve dagrecreatie’ wordt begrepen: vormen van dagrecreatie met een beperkte ruimtelijke uitstraling en hoofdzakelijk gericht op natuur- en landschapsbeleving of vergelijkbare vrijetijdsbesteding in de buitenlucht, waaronder wandelen, fietsen en paardrijden. Het realiseren van een camperplaats past niet binnen deze bestemming. Daarnaast wordt als verboden gebruik expliciet genoemd: het gebruiken van de gronden als kampeer- op caravanterrein. Omdat de camperplaats niet binnen de ter plaatse geldende bestemming gerealiseerd kan worden, dient van het bestemmingsplan afgeweken te worden. Hiervoor heeft initiatiefnemer een verzoek bij de gemeente ingediend.

2. KADERS RUIMTELIJK BELEID.

Voor een beoordeling van het project zal in het kort worden ingegaan op het vigerend ruimtelijk beleid in het algemeen. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het Rijks-, Provinciaal, regionaal en lokaal beleid.

2.1 Rijksbeleid.

Voor het projectplan is vanuit de nationale beleidskaders de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De definitieve Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto “Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening dient een toets plaats te vinden of een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk is (ladder voor duurzame verstedelijking). In eerste instantie moet worden onderzocht of sprake is van een regionale behoefte. Indien de behoefte is aangetoond, dient onderzocht te worden of het initiatief op te vangen is binnen het bestaand stedelijk gebied.

In de Stadsregio Parkstad is behoefte aan dit soort verblijfstoerisme. Vooral aan camperplaatsen. Het motto van Landgraaf is: “het toeristisch-recreatief hoogtepunt van Parkstad”. Landgraaf wil het (verblijfs)toerisme verder ontwikkelen en stimuleren. Deze ontwikkeling draagt bij aan het versterken hiervan.

Een camperplaats is bedoeld als opstel- en overnachtingsplek voor campers. Het gaat hierbij om een kortdurend verblijf. Een camperplaats heeft veel kenmerken van een 'gewone' parkeerplaats (efficiënt parkeren, veilig in- en uitrijden).

De realisatie van een camperplaats speelt in op een steeds groter wordende behoefte bij een steeds groter worden groep campers. Gebleken is dat het aantal campers de afgelopen jaren sterk in aantal is toegenomen. Opmerkelijk hierbij is dat er in ons land weliswaar vele campings zijn, maar dat er voor mensen met een camper vrijwel geen aparte camperplaatsen met de daarbij behorende voorzieningen worden geëxploiteerd. De beoogde aanleg van een camperplaats voldoet dan ook aan een behoefte.

Het initiatief wordt gerealiseerd binnen de bebouwde kom in Landgraaf. De locatie is in het Provinciaal Omgevingsplan (POL) aangeduid als 'stedelijk bestaand gebied' (P9). De locatie is gelegen aan een bestaande wegontsluiting en betreft een locatie waar in het verleden grond is opgehoogd. De locatie is gelegen in de directe nabijheid van het toeristisch-recreatief bedrijventerrein Gravenrode. Kortom, vanuit de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking zijn geen overwegende bezwaren naar voren gekomen.

Bij de voorgenomen werkzaamheden voor het realiseren van een camperplaats met 34 staanplaatsen en de hiervoor benodigde voorzieningen zijn geen rijksbelangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Er zijn ten behoeve van voorliggend plan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende afwijkingsbesluit dienen te worden beschouwd.

2.2 Provinciaal beleid.

Voor de provinciale beleidskaders is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2009, 2010 en 2011), het in december 2014 vastgestelde nieuwe POL en de overige relevante provinciale Beleidskaders van belang.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Het perceel waarop de camperplaats ingericht zal worden, heeft in het recent vastgestelde POL 2014 de aanduiding 'buitengebied' (voorheen P9). Het plan past binnen voornoemde aanduiding.

Provinciale verordening

Het plan past binnen de provinciale verordening.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM))

Gelet op de ligging binnen de zone buitengebied (voorheen P9) is het LKM niet van toepassing.

2.3 Regionale Structuurvisie

Het plan past ook binnen de regionale structuurvisie.

2.4 Gemeentelijk beleid

Voor de gemeentelijke beleidskaders zal ingegaan worden op de Structuurvisie Landgraaf 2030.

Structuurvisie Landgraaf 2030

Door de Wet ruimtelijke ordening (2008) zijn gemeenten verplicht een Structuurvisie op te stellen. Hierbij moet rekening gehouden worden met regionale en provinciale beleidsvisies. De Structuurvisie Landgraaf 2030 is op 15 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en betreft tevens een actualisering van het Structuurplan Landgraaf 2005.

De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Landgraaf. De Structuurvisie bevat de huidige stand van zaken, een blik naar de toekomst en herstructurerings- en ontwikkellocaties binnen de gemeente.

Ingevolge paragraaf 3.3 staat de doorontwikkeling van Gravenrode hoog op de agenda. De verbetering van de openbare ruimte in dit gebied vormt een aandachtspunt, waarbij aansluiting dient te worden gezocht bij de 'leisurering'. Ook het bevorderen van het verblijfsklimaat in Landgraaf heeft sterk de aandacht. Het vergroten van de 'spin-off' vanuit Park Gravenrode naar de overige ondernemers in Landgraaf is hierbij eveneens een speerpunt van beleid.

Het hebben van een camperplaats binnen de gemeente biedt ook voordelen. De 'camperaar' is bereid om binnen de gemeente goed te besteden. Onderzoek wijst uit dat dit bedrag varieert van € 49,00 tot € 65,00 per dag. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het lokale economische klimaat. Bovendien kunnen toeristische attracties in de omgeving inspelen op de aanwezigheid van een camperplaats en bepaalde arrangementen afspreken. Ook wordt ondernemers de mogelijkheid geboden zich via informatiepanelen op de camperplaats te presenteren aan de bezoekers van de camperplaats.

De camperplaats ligt in de directe nabijheid van het gemeente overschrijdend toeristisch-recreatief bedrijventerrein Gravenrode. De locatie van de camperplaats ligt in de directe nabijheid van Gravenrode en draagt bij aan de doorontwikkeling en versterking hiervan.

De voorgenomen plannen voor het realiseren van de camperplaats zijn passend binnen de vastgestelde kaders van de Structuurvisie Landgraaf 2030.

3. Planologisch relevante aspecten.

3.1 Inleiding.

Voor het bepalen van de effecten van het gemeentelijk voornemen is het van belang om na te gaan of realisatie zal leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke structuur en de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van de camperplaats staan hierbij centraal.

Bij dit nieuwe initiatief dient te worden ingegaan op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem)
- geluid
- waterhuishouding en watertoets
- archeologie
- natuur en landschap
- flora- en faunatoets
- luchtkwaliteit
- verkeer en parkeren
- externe veiligheid
- kabels en leidingen

Milieuwetgeving (bodem)

De beoogde locatie van de camperplaats bestaat deels uit een talud in de richting van de manege en deels uit vlak terrein. Om de camperplaats te kunnen realiseren dient een deel van het talud te worden afgegraven. De af te graven grond dient te worden verplaatst naar de percelen gelegen tegenover de camperlocatie.

Ten behoeve van de geplande activiteit/voorgenomen gebruik is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dat onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn t.a.v. het voorgenomen gebruik/geplande activiteit. Het rapport is als separate bijlage bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Geluid

Op basis van de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' geldt een richtafstand van 50 meter voor een kampeerterrein (inclusief horeca en keukens ten opzichte van geluidgevoelige objecten). De locatie is gelegen op een afstand van circa 100 meter van geluidgevoelige objecten. Vanuit het aspect 'geluid' bestaan geen bezwaren tegen het plan.

Gelet op de beperkte verkeersbewegingen van en naar de camperplaats, leidt het aspect wegverkeerslawaaï ook niet tot bezwaren.

Waterhuishouding en watertoets

De grondopbouw van het terrein (leistein) is dusdanig dat in de huidige situatie het hemelwater over het grasveld naar de openbare weg vloeit zonder te infiltreren. Ten behoeve van het realiseren van de camperplaats wordt op het terrein een extra stollaag aangebracht.

Deze extra laag zal alleen zorgen voor een stabiele ondergrond voor de camperplaatsen. Aan de situatie betreffende de afvloeiing van het hemelwater verandert er niets.

Archeologie

In verband met de aanwezigheid van mijnsteen in de bovenlaag is dit niet aan de orde. Eventuele archeologische vindplaatsen worden door de aanwezige mijnsteen bewaard.

Natuur- en landschap / flora- en faunatoets

De camperplaats wordt zodanig aangelegd en ingericht dat deze goed aansluit op het omliggende landschap. De huidige locatie is zodanig ingericht (met name grasland) dat een nadere flora- en faunatoets niet aan de orde is.

Luchtkwaliteit

De aard en omvang van het voorliggende plan valt binnen de kwalificatie 'Niet in betekenende mate' (NIBM) van het Besluit luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat realisatie van het plan geen significante invloed zal hebben op de bestaande luchtkwaliteit.

Op grond van het vorenstaande kan nader onderzoek derhalve achterwege blijven en bestaan er vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen.

Verkeer en parkeren

De camperplaats ligt aan een bestaande ontsluiting. Het plan geeft geen parkeerdruk. De campers worden immers op de camperplaats geparkeerd. Conclusie: dit aspect vormt geen probleem.

Externe veiligheid

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen bezwaren tegen het voorliggende plan.

Kabels en Leidingen

Tijdens werkzaamheden dient altijd rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige kabels en leidingen. Indien nodig dienen er beschermende maatregelen getroffen te worden.

3.2 Economische uitvoerbaarheid.

Voor de economische haalbaarheid van het project is het volgende van belang:

1. Totale investering in het project;
2. Risico planschade.

Ad. 1

De totale investering in het project is geheel voor rekening van initiatiefnemer, de Vereniging Camperplaats Nederland. Er zijn geen financiële gevolgen of risico's voor de gemeente Landgraaf als gevolg van het plan.

Ad. 2

De economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Uit de gevraagde planologische wijziging door middel van een omgevingsvergunning kan planschade voortvloeien. Onder planschade wordt die schade verstaan die de gemeente Landgraaf moet vergoeden en door de initiatiefnemer volledig gecompenseerd dient te worden als een belanghebbende door de planologische maatregel schade lijdt.

Gelet op de planologische wijziging van het project is het niet de verwachting dat de omliggende objecten een zodanig planologisch nadeel ondervinden welke voor vergoeding in aanmerking komt. Eventuele planschade is voor rekening en risico van de initiatiefnemer, zijnde de Vereniging Camperplaats Nederland. Met de initiatiefnemer is een planschade verhaalsovereenkomst gesloten. Het aspect uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

4. Juridische aspecten

4.1 Wettelijk kader

Het college van burgemeester en wethouders kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project een omgevingsvergunning verlenen in strijd met het bestemmingsplan. Het wettelijke kader hiervoor wordt sinds 1 oktober 2010 door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevormd.

4.2 Vereisten op grond van de Wabo

De Wabo bevat bepalingen omtrent een omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning moet voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De bevoegdheid tot het verlenen van de omgevingsvergunning ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing op de voorbereiding van de vergunningverlening. De vergunning kan verleend worden nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, tenzij het project valt binnen een categorie van gevallen waarvoor de raad heeft besloten dat geen verklaring noodzakelijk is.

Op 1 juli 2010 heeft de gemeenteraad van Landgraaf besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is voor een wijziging van het gebruik van gebouwen en/of onbebouwde gronden, anders dan ten behoeve van bouwen, voor zover gelegen o.a. binnen gebieden met het POL-perspectief P9 (is in het POL 2014, vastgesteld december 2014, het perspectief buitengebied). In het voorliggende geval (gelegen in perspectief P9 van het oude POL en in het perspectief buitengebied van het nieuwe POL) is daarom het college van burgemeester en wethouders bevoegd de vergunning te verlenen zonder verklaring van geen bedenkingen.

5. Procedure

5.1 De te volgen procedure

De omgevingsvergunning doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Formeel vooroverleg met rijk, provincie en waterschap.
- b. Ontwerp:
Publicatie en ter inzage legging overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een ieder kan gedurende deze termijn van ter inzage legging een zienswijze indienen bij burgemeester en wethouders.
- c. Vergunningverlening:
Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning. Er bestaat nog een mogelijkheid tot reactieve aanwijzing. Verleende vergunning wordt gepubliceerd en tijdens de beroepstermijn ter inzage gelegd.
- d. Inwerkingtreding:
Nadat de beroepstermijn is afgelopen, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan.
- e. Beroep en hoger beroep
Beroep bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2 Het vooroverleg met instanties

In het kader van deze omgevingsvergunning heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met de Rijk en Provincie. Er is in dit geval geen sprake van rijks- of provinciale belangen.

De omgevingsvergunningaanvraag hoeft niet voorgelegd te worden aan het Waterschap Roer en Overmaas. Landgraaf houdt als grens 2.000 m² verhard oppervlak aan waar boven een Wateradvies bij het Waterschap Roer en Overmaas gevraagd moet worden. In voorliggend geval is een wateradvies niet noodzakelijk.

6. Conclusies.

6.1 Inleiding

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van de realisering van een camperplaats aan de Casinolaan/Tunnelweg.

Afsluitend worden de effecten van het project beschreven met:

- _ Ruimtelijke gevolgen en afweging.
- _ Conclusie.

6.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging

Het project is gericht op het realiseren van een camperplaats, kadastraal bekend als gemeente Landgraaf, sectie B, nr. 1532.

De ruimtelijke en functionele aspecten van het project leveren geen strijdigheid op met de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en de gemeente Landgraaf. De ruimtelijke impact van het project op de omgeving wordt aanvaardbaar geacht.

De geldende Beheersverordening biedt geen basis om medewerking te verlenen wegens de geconstateerde strijdigheid.

Vanuit de beschreven aspecten in hoofdstuk 3 zijn geen belemmeringen aanwezig voor realisering van het project en andersom worden de bestaande waarden en/of de ruimtelijke structuur ter plaatse niet of nauwelijks aangetast.

De gemeente Landgraaf heeft het verzoek in principe positief beoordeeld. Ook de maatschappelijke gevolgen van het project voor de directe omgeving staan niet ter discussie. De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

6.3 Conclusie

Alles overwegende dient geconcludeerd te worden dat aan het project medewerking verleend kan worden, omdat de opzet planologisch, maatschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord is en er geen negatieve consequenties voor de directe omgeving optreden als gevolg van de voorgenomen plannen.