

OMGEVINGSVERGUNNING

Documentnr:

1. Algemeen

Burgemeester en wethouders hebben op 1 juli 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van J.H. Stelwagen, Hertogsingel 15 te Maastricht, voor het ontwikkelen van een camperplaats en een uitweg aan de Casinolaan te Landgraaf, kadastraal bekend als gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 1532 (ged).

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2014-0303.

Projectbeschrijving / te voeren procedure

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: de ontwikkeling van een camperplaats met 34 shortstay overnachtingsplaatsen voor campers aan de Casinolaan te Landgraaf. Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag om vergunning. Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).
- het realiseren van uitwegen (artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo);

Een of meer van de activiteiten waarop het project als geheel betrekking heeft, worden in de Wabo aangemerkt als activiteiten waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Geconstateerd is dat geen sprake is van aanhakende toestemmingsstelsels.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel

2.4 van de Wabo en hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor de regeling met betrekking tot de wijze waarop de aanvraag om omgevingsvergunning geschiedt en de gegevens en bescheiden die door de aanvrager verstrekt dienen te worden met het oog op de beslissing op de aanvraag.

De regeling is uitgewerkt in § 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van het Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag is ontvankelijk verklaard en verder in behandeling genomen.

2. Beschikking deelactiviteit strijd gebruik gronden/bouwwerken met ro (art. 2.1 lid 1 onder c onder 3 Wabo)

Bestemmingsplan

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 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. 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.

Oplossen strijdigheid

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het bouwen van bouwwerken of het gebruiken van gronden in strijd is met het bestemmingsplan en niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Ondanks dat sprake is van strijd met het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdigheid bestemmingsplan' worden verleend indien:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het plan of de verordening opgenomen regels inzake afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 Wabo, binnenplanse ontheffing);
- een amvb ontheffing van het handelen in strijd met het plan mogelijk maakt (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 Wabo juncto artikel 2.7 Bor juncto Bijlage II artikel 4 Bor, 'kruimelgeval'); of
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo, buitenplanse ontheffing, projectafwijakingsbesluit).

De onderhavige strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking dan wel middels een 'kruimelgeval'. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing concept d.d. 25 juni 2014 en definitief d.d. 13 januari 2015. In

deze onderbouwing is het bouwplan getoetst aan relevante wet- en regelgeving en gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid en geconcludeerd dat daarmee geen strijd bestaat.

Tegen het verlenen van de omgevingsvergunning bestaan geen overwegende stedenbouwkundige dan wel planologische bezwaren.

De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan het bepaalde daaromtrent in artikel 5.20 Bor. De ruimtelijke onderbouwing behoort bij dit besluit en is als zodanig gewaarmerkt.

Onderzoeken

Voor het bepalen van de effecten van het 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 en cultuurhistorie, natuur en landschap, flora- en faunatoets, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren, externe veiligheid en 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 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 betekende 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. Beschikking deelactiviteit uitweg (art. 2.2 lid 1 onder e Wabo)

Algemeen

De onderhavige aanvraag ziet op het aanleggen van een uitweg vanaf de Casinolaan naar het camperterrein.

Het is op grond van artikel 2.1.5.5 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2008 verboden zonder vergunning:

- a. een uitweg te maken naar de weg;
- b. van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg en/of;
- c. verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

Ingevolge het tweede lid van genoemd artikel uit de APV kan de vergunning worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en/of;
- d. de bescherming van de groenvoorzieningen in de gemeente.

Blijkens het derde lid kan de vergunning tevens worden geweigerd indien het doel van de vergunning strijdigheid met het bestemmingsplan oplevert.

Overwegingen

De aanvraag is getoetst aan de in artikel 2.1.5.5, tweede lid, APV genoemde weigeringsgronden. Gebleken is dat geen sprake is van weigeringsgronden. De aanvraag is daarnaast getoetst aan artikel 2.1.5.5, derde lid, APV. Het aanleggen van de uitweg is in strijd met de ten tijde van het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag vigerende beheersverordening 'Megaland' en in strijd met het vastgestelde bestemmingsplan 'Megaland'.

Het betreffende perceel heeft de bestemming 'recreatie' en 'waarde=archeologie' en de functieaanduiding 'manege'. Het aanleggen van een uitweg is zowel in strijd met de beheersverordening als met het bestemmingsplan.

Middels deze omgevingsvergunning wordt echter het ontwikkelen van een camperplaats mogelijk gemaakt.

Derhalve is ook deze weigeringsgrond niet aan de orde. Gelet hierop kan de gevraagde omgevingsvergunning voor uitwegen worden verleend.

4. Verklaring van geen bedenkingen

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van het bepaalde in artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27, lid 1, van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht juncto artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht dient de gemeenteraad van de Gemeente Landgraaf een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.5, lid 3 Bor kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

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. Uitgebreide procedure

Algemeen

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.10 Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel dan wel gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning verleend kan worden met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo. Aangezien de aanvraag betrekking heeft op deze activiteit dient in het onderhavige geval de uitgebreide procedure (paragraaf 3.3 Wabo) gevoerd te worden.

Gevoerde procedure

Wij hebben het voornemen uitgesproken om, door middel van toepassing van

artikel 3.10 Wabo, medewerking te verlenen aan genoemd verzoek en hebben in dat kader de aanvraag gepubliceerd in de Landgraaf geZien van 13 augustus 2014. De kennisgeving van het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen is ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.12, lid 2, onder a Wabo juncto artikel 6.14 Bor tevens in de Staatscourant van 13 augustus 2014 geplaatst. Daarnaast is de bekendmaking op www.landgraaf.nl geplaatst. Tussen 14 augustus 2014 en 24 september 2014 heeft het ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijzen

Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn ontvankelijke zienswijzen ingediend. Ten aanzien van deze zienswijzen is een standpunt ingenomen in het bijgevoegde zienswijzenverslag. Het zienswijzenverslag behoort bij dit besluit en is als zodanig gewaarmerkt.

6. Bijlagen

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning met stempeldatum ontvangst d.d. 1 juli 2014, aangevuld 31 juli 2014;
- bestektekening terreininrichting en terreinindeling en de uitweg met stempeldatum ontvangst d.d. 31 juli 2014;
- concept ruimtelijke onderbouwing d.d. 25 juni 2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 1 juli 2014 en definitieve ruimtelijke onderbouwing d.d. 13 januari 2015 met stempeldatum ontvangst d.d. 13 januari 2015;
- het zienswijzenverslag met stempeldatum ontvangst d.d. 13 januari 2015.

7. Resumé

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de omgevingsvergunning zowel voor de activiteit als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo en voor de activiteit genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo voor de ontwikkeling van een camperplaats aan de Casinolaan verleend kan worden.

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, alsmede gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht, de Algemene wet bestuursrecht en andere relevante wet- en regelgeving:

BESLUITEN:

Burgemeester en wethouders besluiten:

- De ingediende zienswijzen ongegrond verklaren.

En gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten Burgemeester en wethouders de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en werkzaamheden:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo); namelijk voor de ontwikkeling van een camperplaats aan de Casinolaan te Landgraaf.
- het realiseren van uitwegen (artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo);

Ten behoeve van het ontwikkelen en in gebruik hebben van een camperplaats met bijbehorende voorzieningen.

Onder de navolgende voorwaarden:

- Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de omgevingsvergunning;
- de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd;

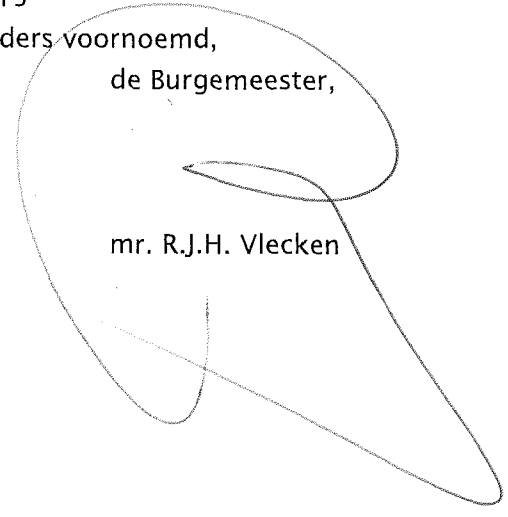
Landgraaf, 20 januari 2015

Burgemeester en Wethouders voornoemd,
de Secretaris,



ir. J.M.C. Rijvers

de Burgemeester,



mr. R.J.H. Vlecken

Inwerkingtreding omgevingvergunning

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.1, lid 2 Wabo treedt deze beschikking in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift ingeval de beschikking is voorbereid met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken, deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning bekend is gemaakt.

Rechtsbescherming

Bent u belanghebbende én heeft u tegen het ontwerpbesluit zienswijzen ingediend, dan kunt u, op basis van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na de dag waarop de omgevingsvergunning bekend is gemaakt, schriftelijk beroep aantekenen bij de Rechtbank Limburg Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Het beroepschrift dient te worden ondertekend en dient tenminste de volgende gegevens te bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden voor het beroep.

Zo mogelijk dient een afschrift van het besluit waartegen het beroep zich richt, te worden bijgevoegd.

Tevens kan de indiener van het beroepschrift bij de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken een voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.