

OMGEVINGSVERGUNNING

Documentnr:

1. Algemeen

Burgemeester en wethouders hebben op 25 oktober 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van K. van der Honing B.V., Groene Wereld 10 te Landgraaf, voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening door het permanent (in de zin van zonder eindtermijn) toestaan van muziekevenementen, met name dance en housefeesten, in de horecagelegenheid 'Alhambra' op het adres Groene Wereld 10 te Landgraaf, kadastraal bekend als gemeente Schaesberg, sectie C, nummer 846.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2018-0465.

Projectbeschrijving / te voeren procedure

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening door het permanent (in de zin van zonder eindtermijn) toestaan van muziekevenementen, met name dance en housefeesten, in de horecagelegenheid 'Alhambra'. 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).

De activiteit waarop het project betrekking heeft, wordt in de Wabo aangemerkt als activiteit 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 de 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

Het gebouw 'Alhambra' ligt in het familiepark 'Wereldtuinen Mondo Verde'. Ter plaatse van dit terrein geldt het bestemmingsplan "Wereldtuinen Mondo Verde", vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013.

Het 'Alhambra' ligt binnen de enkelbestemming 'Cultuur en ontspanning'. Het is een horecagelegenheid en is voorzien van de aanduiding 'functieaanduiding specifieke vorm van horeca-horeca 2b'.

Het houden van house- en dancefeesten in dit gebouw past niet binnen de gebruiksregels van dit vigerend bestemmingsplan.

Beleid

Gezien de aard en de kleinschaligheid van het plan zijn er geen consequenties voor wat betreft het Europees, Rijks-, Provinciaal, en Regionaal beleid.

In de 'Structuurvisie Landgraaf 2030, wordt een toekomstperspectief geschetst met het oog op de ruimtelijke ontwikkeling.

De doelstelling voor het gebied rond Mondo Verde (Park Gravenrode) is het versterken van de intensieve dagrecreatie. De beleving en de toegankelijkheid van het gebied dient versterkt te worden en er is behoefte aan vernieuwende aansprekende plannen. Dat betekent het ontwikkelen van bestaande attracties maar ook het ontwikkelen van nieuwe attracties. In dat kader is het reëel mogelijk om house- en dancefeesten te faciliteren binnen de horecagelegenheid Alhambra van Mondo Verde. Het gebouw Alhambra heeft de capaciteit voor een groot aantal bezoekers, er is voldoende parkeergelegenheid voorhanden voor het park en er is sprake van een relatief grote afstand van het gebouw tot geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving. Er zijn dan ook ruimtelijke argumenten aanwezig om gelegenheid te bieden voor dit soort feesten op een ruimtelijk gezien aanvaardbare locatie. Bovendien doet het karakter van dit soort feesten geen afbreuk aan het karakter van het park als familiepark, omdat deze feesten worden gehouden buiten de reguliere openingstijden van het park. De verschillende doelgroepen, met verschillende interesses, komen dan ook niet met elkaar in aanraking. Er wordt dan ook geen negatief effect verwacht op de uitstraling van de wereldtuinen en het park zelf als gevolg van het faciliteren van deze activiteiten.

De voorliggende ontwikkeling past derhalve binnen de doelstelling van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en het is een toevoeging van de recreatieve mogelijkheden.

Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing d.d. 19-12-2018. In deze onderbouwing is het plan 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 ook geen overwegende stedenbouwkundige dan wel planologische bezwaren. Het gaat om een in pandige gebruikswijziging en er vindt geen uitbreiding van de bebouwing plaats.

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.

Sectorale aspecten

Geluid

Vanwege het plan is het noodzakelijk om de geluidsbelasting rondom het park te berekenen en die te toetsen aan de geldende grenswaarden. Het plan voorziet in het mogelijk maken van muziekevenementen in het horecagebouw Alhambra in het house- en dancespectrum gedurende de representatieve bedrijfssituatie.

De inrichting valt sinds 2016 onder de werking van het Activiteitenbesluit milieubeheer (kortweg: Activiteitenbesluit). In dit besluit zijn algemeen geldende geluideisen opgenomen.

Het toetsingskader is van toepassing op de geluidemissie die de inrichting veroorzaakt tijdens de zogenaamde representatieve bedrijfssituatie (RBS). Deze bedrijfssituatie laat zich omschrijven als de bedrijfsvoering bij benutting van de volledige capaciteit van de inrichting.

Vanwege het plan (het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening door het permanent toestaan van muziekevenementen, met name dance en housefeesten, in het 'Alhambra') is de geluidsbelasting rondom het park in het geheel opnieuw berekend en getoetst aan de geldende grenswaarden.

Bureau HMB te Maasbree heeft daartoe een akoestisch onderzoek uitgevoerd en heeft daarover gerapporteerd op 29 september 2018 onder het kenmerk 18291801N2. Het rapport is als bijlage aan deze omgevingsvergunning toegevoegd.

In het akoestisch onderzoek wordt vastgesteld dat binnen de representatieve bedrijfssituatie –na het doen van akoestische aanpassingen aan het gebouw– activiteiten tot een binnengeluidniveau van 100 dB(A) SHS (Standaard House Spectrum, (zoals house- en dancefeesten) kunnen worden toegestaan.

Noodzakelijke akoestische maatregelen Alhambra

In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met nog te treffen maatregelen aan de horecagelegenheid 'Alhambra'. Om dit gebouw geschikt te maken voor de beoogde feesten en partijen met een binnen-geluidniveau tot 100 dB(A) SHS zijn zware akoestische voorzieningen noodzakelijk. (zie hoofdstuk 7 van het onderzoek)

Deze voorzieningen betreffen het dak, de wanden, de buitendeuren en de

afdichtingen van onderlinge aansluitingen van materialen. Om het dak geschikt te maken voor de benodigde geluidwerende voorzieningen zal de draagconstructie verzwaaard moeten worden.

Het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de volgende te realiseren voorzieningen:

1. Het glazen dak moet verwijderd worden en vervangen worden door een dakconstructie waarmee een geluidswering bereikt kan worden van ten minste 44 dB(A) voor het housespectrum. Hiervoor moet waarschijnlijk de dakconstructie verzwaaard worden.

Een mogelijke uitvoering kan zijn: verwijderen van het glazen dak en het verzwaren van de draagconstructie. Er kan een enkelvoudige stalen dakplaat worden gemonteerd, voorzien van Akoestipanel O18. Op deze constructie kan een gebitumineerde aluminiumfolie aangebracht worden. Hierop Akoestiplex MXR250 ontkoppelingsprofielen en 250 mm Akoestiwol HR-spouwvulling monteren en afdekken met 2 lagen Akoestipanel I14 beplating. Deze dakconstructie kan vervolgens met elke gewenste dakbedekking worden afgewerkt. Het gewicht van deze constructie bedraagt 70 kg/m².

Voor het uitvoeren van een voorziening zoals deze is een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen omdat het een constructieve wijziging betreft en omdat het uiterlijk van het bouwwerk wijzigt

2. De bestaande betonnen (buiten)wanden kunnen ongewijzigd blijven. De metalen wandconstructie boven de betonwanden dient verbeterd te worden om hiermee een geluidsreductie te bereiken van ten minste 44 dB(A) voor het housespectrum.

Een mogelijke uitvoering kan zijn: de bestaande panelen handhaven maar aan de binnenzijde voorzien van Akoestiplex MXT150 ontkoppelingsprofielen, opgevuld met 150 mm Akoestiwol spouwvulling. Vervolgens aan de binnenzijde een dampremmende folie aanbrengen en de binnenzijde afwerken met 2 lagen Akoestipanel F12 gipsvezelbeplating.

Voor het uitvoeren van een voorziening zoals deze is geen omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen zolang het geen constructieve wijzigingen betreft.

3. Daken van uitbouwen moeten op dezelfde manier verbeterd worden om hiermee een geluidsreductie te bereiken van ten minste 44 dB(A) voor het housespectrum.

Een mogelijke uitvoering kan zijn: de bestaande panelen handhaven maar aan de binnenzijde voorzien van Akoestiplex MXT150 ontkoppelingsprofielen, opgevuld met 150 mm Akoestiwol spouwvulling. Vervolgens aan de binnenzijde een dampremmende folie aanbrengen en de binnenzijde afwerken met 2 lagen Akoestipanel F12 gipsvezelbeplating.

Voor het uitvoeren van een voorziening zoals deze is alleen een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen als het constructieve wijzigingen betreft.

4. De onderlinge aansluitingen (wanden en daken) dienen goed en blijvend afgedicht te worden.
5. Alle buitendeuren dienen vervangen te worden door deuren die een geluidsreductie bereiken van ten minste 45 dB(A) voor het housespectrum.

Een mogelijke uitvoering kan zijn dat de buitendeuren vervangen worden door Merford MD56L.

Voor het vervangen van de buitendeuren is geen omgevingsvergunning nodig. Bovenstaande materialen/merken/toepassingen zijn optioneel. Uiteraard zijn andere materialen of materialen van andere leveranciers ook toegestaan, mits deze voldoen aan de genoemde spectrumafhankelijke geluidreducties.

Overige milieuaspecten

Zoals blijkt uit de bij dit besluit gevoegde ruimtelijke onderbouwing staan overige milieuaspecten niet in de weg aan het verlenen van deze vergunning

Verkeer en parkeren

Er zal geen ingrijpende hoeveelheid extra verkeer naar de locatie komen waardoor de extra verkeersbewegingen beperkt zijn en er geen verdere consequenties zijn. In het akoestisch onderzoek en de resultaten is met het verkeer rekening gehouden. Het parkeren geschiedt op eigen terrein.

3. Adviezen en verklaring van geen bedenkingen

Advies

Het akoestisch onderzoek en de daarin genoemde te nemen maatregelen om het gebouw zodanig akoestisch te verbeteren dat het geschikt gemaakt wordt voor het houden van muziekevenementen, met name dance en housefeesten, is door onze adviseur, de RUD-ZL, met onderstaande kanttekening akkoord bevonden.

De aangehouden isolatiewaarde van een kanaalplaatvloer (ca. 300 kg/m²) lijkt, met name in de lage frequenties, aan de hoge kant. Datzelfde geldt voor de deur met voornamelijk dubbelglas. Aangegeven is dat deze waarden uit het DGMR-programma Geluidwering Gevel komen. Hier is niets tegen in te brengen, echter voorgesteld wordt bij oplevering wel een controlemeting te vragen.

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 in beginsel 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 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld. Geen verklaring van geen bedenkingen is nodig in het geval van een wijziging van het gebruik van gebouwen en/of onbebouwde gronden, anders dan ten behoeve van bouwen, voor zover gelegen binnen de gebieden als bedoeld onder a: (Plattelandskernen (P6), Stedelijke ontwikkelingszone (P8) en Stedelijke bebouwing (P9)). Het projectgebied is gelegen binnen een gebied dat in het oude Provinciaal Omgevingsplan Limburg is aangeduid als Stedelijke ontwikkelingszone (P8). Voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening door het permanent toestaan van muziekevenementen, met name dance en housefeesten, in het horecagebouw 'Alhambra' is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de vergunning te verlenen zonder verklaring van geen bedenkingen van de gemmenteraad.

4. 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 VIAlandgraaf van 10 april 2019. 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 10 april 2019 geplaatst. Daarnaast is de bekendmaking op www.landgraaf.nl geplaatst. Tussen 11 april 2019 en 22 mei 2019 heeft het ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijzen

Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

5. Bijlagen

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit, maken deel uit van het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning met stempeldatum ontvangst d.d. 25 oktober 2018;
- ruimtelijke onderbouwing, rapportnummer 201810-2 met stempeldatum ontvangst d.d. 19 december 2018;
- akoestisch onderzoek industrielawaai van HMB BV met kenmerk 18291801N2 met stempeldatum ontvangst d.d. 25 oktober 2018;

BESLUITEN:

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening door het permanent (in de zin van zonder eindtermijn toestaan van muziekevenementen, met name dance en housefeesten, in het horecagebouw 'Alhambra' op het adres Groene Wereld 10 te Landgraaf,

Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de omgevingsvergunning en onder de hierna volgende voorschriften:

Voorschriften

1. Van deze vergunning mag geen gebruik worden gemaakt, tenzij:
 - a. de akoestische maatregelen 1 tot en met 5, zoals opgenomen onder het kopje "Noodzakelijke akoestische maatregelen Alhambra" van deze vergunning zijn aangevraagd (voor zover vergunningplichtig), vergund en feitelijk zijn gerealiseerd, en
 - b. een controlemeting door het bevoegd gezag heeft plaatsgevonden waaruit is gebleken dat de akoestische maatregelen 1 tot en met 5, zoals opgenomen onder het kopje "Noodzakelijke akoestische maatregelen Alhambra" van deze vergunning, op zodanige wijze zijn gerealiseerd dat de noodzakelijke en in de maatregelen beschreven spectrumafhankelijke geluidsreductie daadwerkelijk is bewerkstelligd, en
 - c. de gerealiseerde akoestische maatregelen duurzaam in stand worden gehouden en onderhouden en op zodanige wijze worden gebruikt dat voldaan wordt aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer.
2. Indien voldaan is en blijft worden aan voorschrift 1, dan mogen binnen de horecagelegenheid Alhambra activiteiten tot een binnengeluidniveau van 100 dB(A) SHS (zoals house- en dancefeesten) worden gehouden.
3. De vergunninghouder doet melding aan het bevoegd gezag indien een aanvang wordt genomen met het realiseren van de akoestische

maatregelen 1 tot en met 5, zoals opgenomen onder het kopje "Noodzakelijke akoestische maatregelen Alhambra" van deze vergunning.

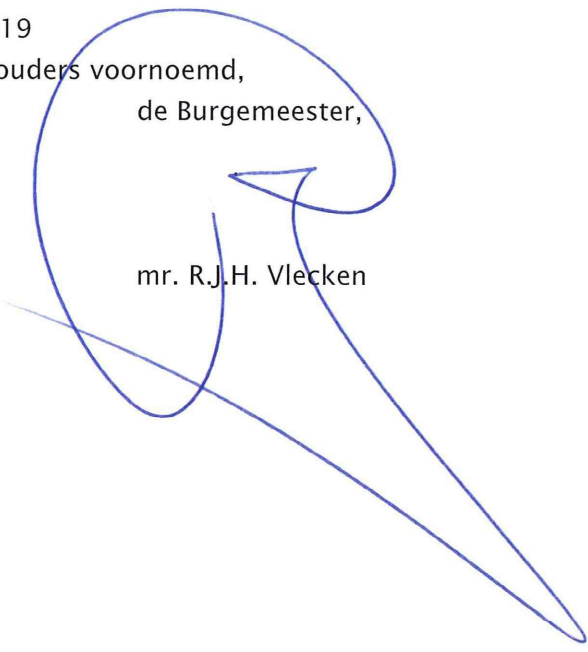
4. De vergunninghouder doet melding aan het bevoegd gezag op het moment dat de akoestische maatregelen 1 tot en met 5, zoals opgenomen onder het kopje "Noodzakelijke akoestische maatregelen Alhambra" van deze vergunning, volledig zijn gerealiseerd, zodat de controlemeting kan worden uitgevoerd.

Landgraaf, 25 juni, 2019

Burgemeester en Wethouders voornoemd,
de Secretaris,


ir. J.M.C. Rijvers

de Burgemeester,


mr. R.J.H. Vlecken