

AANTEKENEN | PER POST | EMAIL

Stichting Natuurlijk Geuldal
t.a.v. Peter Visser
Keutenberg 5
6305 PP Schin op Geul

Bestuursrecht

bezoekadres
Willem II Singel 67
6041 HR Roermond

correspondentieadres
Postbus 950
6040 AZ Roermond

t 088-361 22 22

www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum en
ons kenmerk vermelden. Wilt u
slechts één zaak in uw brief
behandelen.

datum	1 september 2022
onderdeel	Zittingsadministratie
contactpersoon	mevr C.H.W.A. van Rooy
doorkiesnummer	088-361 16 55
ons kenmerk	zaaknummer ROE 21 / 1934 WABOA KG
uw kenmerk	
bijlage(n)	
onderwerp	het beroep van Stichting Natuurlijk Geuldal te Schin op Geul

Geachte heer/mevrouw,

Over het beroep met zaaknummer ROE 21 / 1934 WABOA KG deel ik u het volgende mee.

De rechtbank heeft uitspraak gedaan. Ik stuur u een kopie van de uitspraak. Indien in deze uitspraak wordt verwezen naar een uitspraak met een ECLI-nummer, is de tekst van de betreffende uitspraak onder dat nummer gepubliceerd op www.rechtspraak.nl.

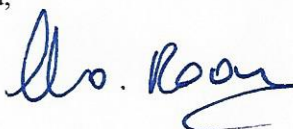
Tegen deze uitspraak staat voor een belanghebbende en het bestuursorgaan hoger beroep open. Dit dient te worden ingesteld **binnen zes weken** na de datum van verzending van deze uitspraak door een beroepschrift en een kopie van deze uitspraak te zenden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. In uw beroepschrift moet u vermelden waarom u het niet eens bent met de uitspraak. U kunt ook digitaal hoger beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Kijk op www.raadvanstate.nl voor meer informatie over het indienen van digitaal beroep.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,

de griffier



uitspraak

RECHTBANK LIMBURG

Zittingsplaats Roermond

Bestuursrecht

zaaknummer: ROE 21/1934

uitspraak van de enkelvoudige kamer van
in de zaak tussen

01 SEP 2022

Stichting Natuurlijk Geuldal, te Schin op Geul, eiseres,

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul,
verweerder
(gemachtigde: mr. T. Goossens).

Als derde-partij (vergunninghoudster) heeft aan het geding deelgenomen: **Resort Poort van Maastricht BV**, te Apeldoorn.

Procesverloop

Bij besluit van 22 februari 2021 (het primaire besluit) heeft verweerder vergunninghoudster een omgevingsvergunning verleend voor het jaarrond in stand houden en exploiteren van maximaal 58 verblijfsaccomodaties, niet zijnde kampeermiddelen op de camping aan de Rijksweg 6 in Berg en Terblijt.

Bij besluit van 16 juni 2021 (het bestreden besluit) heeft verweerder het bezwaar van eiseres ongegrond verklaard.

Eiseres heeft tegen het bestreden besluit beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 25 juli 2022. Namens eiseres zijn verschenen W. Peeters en P. Visser. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde. Namens vergunninghoudster is verschenen H. van Ginkel.

Overwegingen

Achtergrond

1. Vergunninghoudster exploiteert een camping (Oriëntal) aan de Rijksweg 6 te Berg en Terblijt. De camping is gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Op dit moment mag vergunninghoudster -op een deel van haar terrein- gebouwen

ten behoeve van recreatief nachtverblijf uitsluitend tijdens het kampeerseizoen (dat loopt van 15 maart tot en met 1 november) in stand houden.

Vergunninghoudster wenst echter jaarrond chalets op -een deel van- haar camping te exploiteren. Daarom heeft zij op 15 februari 2021 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het jaarrond in stand houden en exploiteren van maximaal 58 verblijfsaccommodaties die niet als een kampeermiddel als bedoeld in het ter plaatse geldende bestemmingsplan kunnen worden aangemerkt.

2. Eiseres is een stichting die volgens artikel 3, eerste lid van de door haar overgelegde Statuten tot doel heeft het behouden en verbeteren van de natuur, landschap, en leefomgeving in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

3. Op de percelen van vergunninghoudster is het bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020' (hierna: het bestemmingsplan) van kracht. Volgens het bestemmingsplan rust op de percelen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterein 1' en 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterein 2', alsmede de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid- Limburg'.

3.1. Niet in geschil is dat de onderhavige aanvraag om een omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan (artikel 33.2.3 sub e onder 3 van de planregels) omdat gebouwen ten behoeve van recreatief nachtverblijf uitsluitend tijdens het kampeerseizoen -en dus niet jaarrond- in stand gehouden mogen worden.

Besluitvorming door verweerder

4. Verweerder heeft de omgevingsvergunning voorbereid met toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure van §3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5. Bij het primaire besluit heeft verweerder vergunninghoudster een omgevingsvergunning verleend voor het jaarrond in stand houden en exploiteren van maximaal 58 verblijfsaccommodaties (chalets), niet zijnde kampeermiddelen (tenten e.d.) op de camping (Oriëntal) aan de Rijksweg 6 in Berg en Terblijt. Omdat verweerder het onwenselijk acht dat de gehele camping wordt omgevormd naar een park met enkel chalets, heeft verweerder aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat het percentage verblijfsaccommodaties die volgens het bestemmingsplan niet als kampeermiddel aangemerkt kunnen worden en jaarrond in stand gehouden en geëxploiteerd kunnen worden, niet meer mag gaan bedragen dan 25% van het totaal aantal plekken voor verblijfsrecreatie op het recreatiepark.

6. Verweerder stelt zich in het bestreden besluit op het standpunt -kort weergegeven- dat het jaarrond in stand houden en exploiteren van onderhavige chalets prima past op deze plek, die al jarenlang gebruikt wordt voor verblijfsrecreatie. Het aantal plekken neemt niet toe en deze ontwikkeling zal geen onevenredig negatieve gevolgen hebben voor de verkeersbelasting en de parkeerdruk. Om de verhouding tussen kampeermiddelen en gebouwen in stand te houden is een maximumpercentage (van 25%) als voorwaarde gesteld.

7. Eiseres kan zich niet verenigen met het bestreden besluit. De rechtbank gaat hierna in op de beroepsgronden die eiseres daartegen heeft aangevoerd.

De beoordeling van de rechtbank

Is de juiste voorbereidingsprocedure gevolgd?

8. Eiseres heeft in beroep aangevoerd dat de besluitvorming ten aanzien van de onderhavige vergunning aanvraag niet met de reguliere maar met de uitgebreide voorbereidingsprocedure had dienen plaats te vinden, zodat ook overleg met betrokken partijen had kunnen plaatsvinden -hetgeen nu niet is gebeurd. Daartoe stelt eiseres dat de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling' (artikel 4 aanhef en onder 9, Bijlage II Bor) hier niet van toepassing is omdat de camping buiten de bebouwde kom ligt.

9. De rechtbank is van oordeel dat deze beroepsgrond niet slaagt en zij heeft daartoe het volgende overwogen.

9.1. Ingevolge artikel 4, aanhef en onder 9, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) komt het gebruiken van bouwwerken in aanmerking voor verlening van een omgevingsvergunning, als het gaat om: het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

9.2. Op grond van vaste jurisprudentie¹ is de vraag of een perceel is gelegen in de bebouwde kom als bedoeld in -in dit geval- artikel 4, aanhef en onder 9, van bijlage II van het Bor, van feitelijke aard, waarbij de aard van de omgeving bepalend is en van belang is waar de bebouwing nagenoeg feitelijk ophoudt.

9.3. Op grond van de kaartjes in het dossier en die op Ruimtelijkeplannen.nl stelt de rechtbank vast dat het kampeerterrein is gelegen aan een doorgaande weg die door de kern Berg loopt. Aansluitend aan de bebouwing van de kern Berg liggen -achtereenvolgens- aaneengesloten een aantal woningen, een tuincentrum, de camping en een woning. Daardoor wordt de gehele rij verbonden met de dorpskern. Naar het oordeel van de rechtbank is daarmee sprake van samenhangende bebouwing. Gelet op het voorgaande, in het licht van het door de Afdeling geformuleerde criterium, leidt het enkele feit dat de camping is gelegen in het zogenaamde 'buitengebied' niet tot een ander oordeel. Dit betekent dat verweerder op juiste gronden bij de besluitvorming heeft mee gewogen dat de camping is gelegen binnen de bebouwde kom. Dat brengt met zich dat verweerder toepassing heeft kunnen geven aan de kruimelgevallenregeling en de reguliere voorbereidingsprocedure bij de totstandkoming van de vergunning heeft kunnen volgen. Op grond van deze reguliere voorbereidingsprocedure is overleg met betrokken partijen niet vereist. De beroepsgrond van eiseres slaagt daarom niet.

9.4. Gelet op het overwogene in 9.2. en 9.3. is de rechtbank voorts van oordeel dat ook de beroepsgrond dat ten onrechte geen overleg met de betrokken maatschappelijke organisaties heeft plaatsgevonden, faalt.

¹ Bijvoorbeeld: ECLI:NL:RVS:2019:823.

Is de aanvraag in strijd met de 'kernkwaliteiten' Nationaal Landschap Zuid-Limburg?

10. Eiseres heeft voorts in beroep aangevoerd dat de camping gelegen is in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg en dat verweerders toetsing aan de daarvoor geldende regels niet correct heeft plaatsgevonden. Eiseres heeft dit nader geconcretiseerd, stellende dat verweerder stap 5 uit het van toepassing zijnde stappenplan niet correct heeft getoetst. Volgens eiseres verandert een min of meer open, onbebouwde plateauwand van karakter naar een meer besloten verstedelijkt gebied. Daarmee is volgens eiseres geen sprake van een passend bouwen in 'dorpsstructuur en dorpsilhouet' (stap 5), maar juist van het creëren van een nieuw dorp in het open buitengebied -iets wat juist voorkomen dient te worden.

11. De rechtbank is van oordeel dat ook deze beroepsgrond faalt en heeft daartoe het volgende overwogen.

11.1. Op grond van artikel 71.6.1 van het bestemmingsplan is ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Omgevingsverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (hierna: POL 2014).

11.2. In artikel 2.8.2. lid 1 POL 2014 is bepaald dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, een beschrijving moet bevatten van de in het plangebied voorkomende – kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

In het tweede lid van dit artikel staan de kernkwaliteiten vermeld: het reliëf, het open-besloten karakter, het groene karakter, en het cultuurhistorisch erfgoed.

De voornoemde kernkwaliteiten zijn verder uitgewerkt in de bijlage bij artikel 2.8.2. lid 3. Het "Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg" tenslotte biedt een handreiking voor initiatiefnemers van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen om invulling te geven aan de motiveringsvereisten met betrekking tot de kernkwaliteiten. Daartoe dienen zes stappen te worden doorlopen. Stap 5 geeft een aantal (relevante) ontwerpprincipes, zoals een vakantiepark in dorpsstructuur, open buitengebieden en open plateau toppen.

11.3. De rechtbank is met verweerder -zoals deze in de nadere motivering (die als bijlage 1 bij het bestreden besluit is gevoegd) heeft toegelicht- van oordeel dat de gevolgen van het jaarrond in stand houden van de chalets voor de kernwaarden van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg zeer beperkt zijn. Ter zake van stap 5 heeft verweerder zich gemotiveerd op het standpunt kunnen stellen dat de omgevingsvergunning alleen betrekking heeft op het jaarrond gebruiken van maximaal 58 chalets op een bestaand vakantiepark zonder dat een transformatie of uitbreiding daarvan plaatsvindt. Verweerder heeft voorts in de motivering betrokken dat de huidige camping is gelegen op de rand van het plateau van Margraten en dat de camping tegen de dorpsrand gelegen, waardoor deze min of meer passend onderdeel uitmaakt van de dorpsstructuur en het omringende landschap open blijft. De camping is omzoomd met hagen en op de camping staan ook hagen en bomen. Deze structuur wordt door het verlenen van en het uitwerking geven aan de omgevingsvergunning niet aangetast.

Gelet op het voorgaande is de rechtbank van oordeel dat voormelde (aanvullende) motivering door verweerder niet onjuist is. Het feit dat de chalets niet langer enkel in het kampeerseizoen maar het gehele jaar mogen worden gebruikt maakt niet dat sprake is van een nieuwe ontwikkeling in de zin van een verandering naar een verstedelijkt gebied, zoals eiseres stelt.

Overige beroepsgronden.

12. Over de stelling van eiseres dat de situering en het aantal chalets duidelijk dient te zijn, heeft de rechtbank het volgende overwogen. Uit de omgevingsvergunning blijkt duidelijk dat deze is verleend voor maximaal 58 chalets. Het in de voorwaarde vermelde percentage van 25 maakt dit niet anders, nu verweerder tijdens de mondelinge behandeling heeft toegelicht dat het percentage ook ziet op maximaal 58 chalets. De vrees van eiseres dat er in de toekomst mogelijk 80 chalets zullen worden geplaatst is dan ook ongegrond. Het is voorts op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk om op het gedeelte van het perceel met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie- sport- en speelvoorzieningen' chalets te plaatsen, zoals eiseres vreest. In dit verband verwijst de rechtbank naar het kaartje dat deel uitmaakt van de verleende vergunning, waarop de standplaatsen zijn ingetekend en waarneembaar is dat op dit gedeelte geen chalets worden geplaatst. De beroepsgrond treft daarom geen doel.
13. Met betrekking tot de stelling van eiseres dat door het ontbreken van specifieke regels permanente bewoning van de chalets mogelijk zou zijn, overweegt de rechtbank dat permanente bewoning van de chalets volgens het bestemmingsplan uitdrukkelijk niet is toegestaan. Bovendien heeft vergunninghouder ter zitting verklaard dat dit ook op grond van het kampeer reglement niet is toegestaan. Het opnemen van een verbod van permanente bewoning in de omgevingsvergunning, zoals eiseres voor ogen staat heeft daarom geen toegevoegde waarde. Voor zover permanente bewoning van de chalets dus zou plaatsvinden, staat de weg van bestuursrechtelijke handhaving open. De beroepsgrond faalt dan ook.
14. Voor zover eiseres nog heeft aangevoerd dat de camping nu wordt gebruikt als bouwterrein, is de rechtbank van oordeel dat dit buiten de omvang van dit geding gaat, aangezien de omgevingsvergunning betrekking heeft op het jaarrond gebruik van de chalets. Ook deze beroepsgrond slaagt daarom niet.
15. Tot slot heeft eiseres aangevoerd dat het plaatsen van chalets (onroerende recreatieverblijven) in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied is, waardoor moet worden voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals neergelegd in artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Volgens eiseres heeft verweerder daaraan ten onrechte geen aandacht besteed. Naar het oordeel van de rechtbank heeft verweerder tijdens de mondelinge behandeling voldoende gemotiveerd toegelicht dat de enkele omstandigheid dat de chalets jaarrond in plaats van enkel gedurende het kampeerseizoen in stand mogen worden gehouden, niet maakt dat sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Dat betekent dat de omgevingsvergunning niet voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling of stedelijke voorziening in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. De zogenoemde 'ladder duurzame verstedelijking' is dan ook niet van toepassing. Verweerder is hier dan ook op juiste gronden aan voorbij gegaan, zodat de beroepsgrond faalt.

Conclusie.

16. Nu de beroepsgronden van eiseres geen van allen slagen, betekent dit dat het beroep ongegrond is en dat het bestreden besluit in stand zal blijven.

17. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

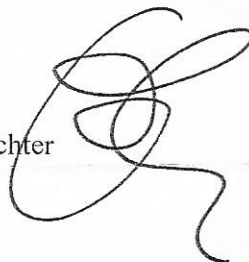
Beslissing

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. G.J. Krens, rechter, in aanwezigheid van
mr. E.W. Seylhouwer, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op

01 SEP 2022

rechter



de griffier kan deze uitspraak niet ondertekenen

Afschrift verzonden aan partijen op:

01 SEP 2022

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.