

ECLI	ECLI:NL:RVS:2025:4524
Datum uitspraak	24 september 2025
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 22 februari 2021, kenmerk Z-HZ WABO-2021-000180 en DMS Z.1185251, heeft het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul een omgevingsvergunning verleend voor het jaarrond in stand houden en exploiteren van maximaal 58 verblijfsaccommodaties, niet zijnde kampeermiddelen op de camping aan de Rijksweg 6 in Berg en Terblijt. De zaak gaat over een omgevingsvergunning die het mogelijk maakt om jaarrond maximaal 58 verblijfsaccommodaties in stand te houden en te exploiteren aan de Rijksweg 6 in Berg en Terblijt. De vergunning is verleend in afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020". De rechtbank heeft het beroep van de stichting tegen het bestreden besluit ongegrond verklaard. De stichting is het hier niet mee eens en heeft hoger beroep ingesteld.

Volledige tekst

202205780/1/R2.

Datum uitspraak: 24 september 2025

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

Stichting Natuurlijk Geuldal, gevestigd in Schin op Geul, gemeente Valkenburg aan de Geul, appellante,

tegen de uitspraak van de rechtbank Limburg van 1 september 2022 in zaak nr. 21/1934 in het geding tussen:

Stichting Natuurlijk Geuldal,

en

het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul.

#### Procesverloop

Bij besluit van 22 februari 2021, kenmerk Z-HZ WABO-2021-000180 en DMS Z.1185251, heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het jaarrond in stand houden en exploiteren van maximaal 58 verblijfsaccommodaties, niet zijnde kampeermiddelen op de camping aan de Rijksweg 6 in Berg en Terblijt.

Bij besluit van 16 juni 2021 met kenmerk Z.1186647 (Z.1185251) heeft het college het door de stichting daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 1 september 2022 heeft de rechtbank het door de stichting daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft de stichting hoger beroep ingesteld.

Het college en Resort Poort van Maastricht B.V hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De stichting en Resort Poort van Maastricht hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 18 augustus 2025, waar de stichting, vertegenwoordigd door [gemachtigde A] en [gemachtigde B], en per videoverbinding het college, vertegenwoordigd door N. van Bijnen en R. Brouns, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Resort Poort van Maastricht B.V., vertegenwoordigd door mr. M. Gideonse, advocaat in Apeldoorn, en [gemachtigde], als partij gehoord.

#### Overwegingen

##### Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo).

De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 15 februari 2021. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

##### Inleiding

2. De zaak gaat over een omgevingsvergunning die het mogelijk maakt om jaarrond maximaal 58 verblijfsaccommodaties in stand te houden en te exploiteren aan de Rijksweg 6 in Berg en Terblijt. De vergunning is verleend in afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020".

3. De rechtbank heeft het beroep van de stichting tegen het bestreden besluit ongegrond verklaard. De stichting is het hier niet mee eens en heeft hoger beroep ingesteld.

Kon het college met de reguliere procedure afwijken van het bestemmingsplan?

4. Het college heeft de omgevingsvergunning verleend in afwijking van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dat gold op het moment van de

vergunningverlening en het bestreden besluit stond namelijk alleen maar gebouwen voor recreatief nachtverblijf toe in het kampeerseizoen en de exploitant van het kampeerterrein heeft verzocht om gebouwen hiervoor jaarrond te mogen laten staan en te exploiteren. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met een bestemmingsplan alleen worden verleend, als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. Hiermee wordt in dit geval bedoeld artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). De aangevraagde activiteit past volgens het college onder punt 9 van dit artikel: 'het gebruiken van bouwwerken'. Bij toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing en die is in dit geval door het college gevolgd.

De rechtbank kwam tot het oordeel dat het college terecht de reguliere voorbereidingsprocedure heeft gevolgd en heeft daarom de beroepsgrond van de stichting hierover afgewezen.

4.1. In hoger beroep bestrijdt de stichting dit oordeel van de rechtbank. De stichting stelt dat de verblijfsaccommodaties waarop de vergunning betrekking heeft in het buitengebied komen te staan of al staan en dus ook buiten de bebouwde kom. Om die reden kan artikel 4 van bijlage II van het Bor niet worden toegepast, zodat een afwijking van het bestemmingsplan op artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo zou moeten worden gebaseerd. Op grond van artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo, moet in dat geval toepassing worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb): een procedure waarbij ook inspraak moet worden geboden.

4.2. Ingevolge artikel 4, aanhef en onderdeel 9, van bijlage II van het 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.

4.3. Zoals de rechtbank terecht heeft overwogen is de vraag of een perceel is gelegen in de bebouwde kom als bedoeld in -in dit geval- artikel 4, aanhef en onderdeel 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.

4.4. De Afdeling is, anders dan de rechtbank, van oordeel dat de locatie waar de omgevingsvergunning voor is verleend buiten de bebouwde kom is gelegen, zodat artikel 4, aanhef en onderdeel 9, van bijlage II van het Bor niet van toepassing is. Het college kon daarom bij het besluit over de verlening van de vergunning geen toepassing geven aan artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo en mocht dus ook niet de reguliere voorbereidingsprocedure volgen, gelet op artikel 3.7, gelezen in samenhang met artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo.

4.5. De rechtbank wijst er weliswaar terecht op dat de Rijksweg waaraan de camping ligt bij de ingang nog steeds een bebouwd karakter heeft, omdat aan deze weg een aantal woningen, een tuincentrum, de camping en (nog) een woning liggen, maar dat betekent niet dat de locatie waar de aanvraag over gaat ook binnen de bebouwde kom ligt. Het enkele feit dat deze rij bebouwing wordt verbonden met de dorpskern, zoals de rechtbank overweegt, is

namelijk niet doorslaggevend.

De locatie waar de aanvraag over gaat, betreft niet alleen het deel van de camping dat langs de weg ligt, maar het hele kampeerterrein dat zich vanaf die weg bijna 500 meter landinwaarts uitstrekt tussen agrarische velden. Dit kampeerterrein zelf bestaat ook niet uit bebouwing die op zichzelf als bebouwde kom kan worden gekarakteriseerd. Het is namelijk een kampeerterrein, bestemd voor kampeermiddelen, waaronder bouwwerken voor recreatief nachtverblijf, beperkt tot het kampeerseizoen.

Hoewel niet duidelijk is of de stacaravans die er stonden daadwerkelijk jaarrond aanwezig waren, stelt de Afdeling wel vast dat het college geen goed zicht had op de feitelijke situatie ten tijde van de aanvraag. Uit het verhandelde op de zitting blijkt dat het college ervan is uitgegaan dat er al 58 chalets of stacaravans op het kampeerterrein aanwezig waren, maar zowel de stichting als de aanvrager hebben op de zitting weersproken dat dit het geval was: het zouden er 7 zijn geweest. Bovendien waren de chalets of stacaravans die er wel waren in ieder geval in de wintermaanden niet aanwezig, dan wel mochten niet aanwezig zijn. Ook uit de feitelijke situatie ter plaatse kan dus niet worden afgeleid dat hier sprake is van een bebouwde kom.

De Afdeling komt tot de conclusie dat het terrein waar de chalets zijn vergund zich bevindt op een plaats waar de bebouwing ten tijde van de aanvraag nagenoeg feitelijk is opgehouden en gekwalificeerd moet worden als liggende buiten de bebouwde kom.

4.6. Het vorenstaande betekent dat het hoger beroep van de stichting gegrond is. De aangevallen uitspraak zal worden vernietigd.

4.7. Doende wat de rechtbank had behoren te doen, zal de Afdeling het beroep van de stichting tegen het bij de rechtbank bestreden besluit om dezelfde reden gegrond verklaren. De Afdeling zal bovendien het besluit van 22 februari 2021 tot verlening van de omgevingsvergunning herroepen. Een nieuw besluit wordt hiervoor niet in de plaats gesteld, omdat de procedure van afdeling 3.4 van de Awb alsnog moet worden doorlopen.

4.8. Deze uitspraak betekent dat weer een besluit moet worden genomen op de aanvraag van Resort Poort van Maastricht B.V. De Afdeling wijst het college erop dat opnieuw moet worden gekeken naar alle onderwerpen die bij deze aanvraag een rol spelen, waaronder de provinciale eisen uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-, Vaals en Valkenburg. Hierover waren ook (hoger) beroepsgronden ingebracht, maar omdat na vernietiging van het besluit de gehele procedure opnieuw moet worden doorlopen, is er geen aanleiding om daarover te oordelen in deze uitspraak.

4.9. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het hoger beroep van Stichting Natuurlijk Geuldal gegrond;

II. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Limburg van 1 september 2022 in zaak nr. 21/1934;

III. verklaart het beroep van Stichting Natuurlijk Geuldal tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul van 16 juni 2021 met kenmerk Z.1186647 (Z.1185251) gegrond;

IV. vernietigt dat besluit;

V. herroept het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul van 22 februari 2021 met kenmerk Z-HZ WABO-2021-000180 en DMS Z.1185251;

VI. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit;

VII. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul het door Stichting Natuurlijk Geuldal voor de behandeling van het beroep en het hoger beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 908,00 vergoedt;

Aldus vastgesteld door mr. C.H.M. van Altena, voorzitter, en mr. C.C.W. Lange en mr. G.O. van Veldhuizen, in tegenwoordigheid van mr. M. Scheele, griffier.

w.g. Altena

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Scheele

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 24 september 2025