

Raadsnota

Raadsvergadering d.d.: 11 mei 2015

Agenda nr: 6

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010- Uitbreiding Chateau St. Gerlach'.

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Voor u ligt het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010- Uitbreiding Chateau St. Gerlach'. Aan uw raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met bijgevoegd voorstel 'ambtshalve aanpassingen';
2. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010- Uitbreiding Chateau St. Gerlach' op basis van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en bijgevoegd voorstel tot ambtshalve aanpassingen gewijzigd vast te stellen;
3. Géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Het voorliggend bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Kernen 2010'. Doel van deze bestemmingsplanherziening is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor het uitbreiden van Chateau St. Gerlach door verbouwing, functieverandering van Hoeve Broers (Sint Gerlach 17) en daarachter nieuwbouw van een conferentiepaviljoen ten behoeve van het hotel.

Gevolgde procedure

Eerst is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Toen dit gereed was, heeft de initiatiefnemer op 8 oktober 2014 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor direct omwonenden. Vervolgens heeft het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de inspraakprocedure vanaf 16 oktober 2014 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Er zijn destijds geen inspraakreacties bij ons college ingediend.

Vervolgens is het voorontwerp bestemmingsplan omgezet in een ontwerpbestemmingsplan (Bijlage 1). Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 18 december 2014 tot en met 28 januari 2015. Tijdens deze termijn was het voor iedereen mogelijk om een zienswijze in te dienen bij uw raad. Op 28 januari 2015 is één schriftelijke zienswijze binnengekomen die door één indiener is ondertekend, mede namens 18 andere buurtbewoners (Bijlage 3). De andere omwonenden zijn via mailbericht door de indiener in kennis gesteld van het feit dat mede namens hen een zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Op 5 maart 2015 is, naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, door de initiatiefnemer van het plan, opnieuw een informatieavond georganiseerd voor degenen die de zienswijzen hebben ingediend. De gemeente was tijdens die avond ambtelijk en bestuurlijk vertegenwoordigd om eventuele procedurele vragen te beantwoorden.

Tijdens die informatieavond is een aantal aspecten de revue gepasseerd, o.a.:

- Nieuwbouw paviljoen in beschermd dorpsgezicht;
- Vrees voor geluidsoverlast door gebouw zelf en aan- en afrijdend verkeer;
- Aanpassingen die de initiatiefnemer heeft doorgevoerd in het plan (weglaten kelder en plaatsen van installaties in de vorm van mezzanine);
- Toezending van onderzoeksrapporten i.h.k.v. beschermd dorpsgezicht.

Aan het einde van de informatieavond is met de omwonenden afgesproken dat ze, met inachtneming van de aanvullende informatie, binnen twee weken laten weten of ze hun zienswijze handhaven of intrekken.

Dit heeft geresulteerd in een vervolgoverleg op 19 maart tussen de initiatiefnemer en een afvaardiging (3 mensen) van de omwonenden. Daaruit is een aantal vragen/ opmerkingen vanuit de omwonenden naar voren gekomen die nog door de gemeente beantwoord zouden moeten worden. Per e-mailbericht van 26 maart 2015 zijn de openstaande vragen door de gemeente beantwoord (zie bijlage 2 bij dit raadsvoorstel).

Het vorenstaande heeft geresulteerd in een brief van de omwonenden (op dezelfde wijze ondertekend als de zienswijze) waarin wordt aangegeven dat zij hun zienswijze formeel in trekken (Bijlage 3). De belangrijkste reden daarvan is dat zij door middel van hun brief en de daarin genoemde stukken en correspondentie hun bedenkingen op afdoende wijze vinden vastgelegd en zij geen onnodige vertraging willen veroorzaken. In het kader van een zorgvuldige besluitvorming hebben de omwonenden aandacht gevraagd voor de volgende punten:

- het toevoegen aan de stukken van een concreet document van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE), stadsbouwmeester/ monumentencommissie waarin wordt aangegeven dat de in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen toetsing aan het beschermd dorpsgezicht positief wordt beoordeeld. Als een dergelijk document (later) aan de stukken wordt toegevoegd is dat voor hen afdoende;
- De gegeven antwoorden over de te verwachten verkeersbewegingen zijn vooralsnog afdoende. Mocht na de realisatie van het project blijken dat niet voldaan wordt aan de aannames, dan willen de omwonenden daar op dat moment op terugkomen.

Voor wat betreft het eerste punt:

Los van het binnenkomen van eventuele zienswijzen, was al met de initiatiefnemer afgesproken dat in het kader van zorgvuldige besluitvorming in de toelichting van het bestemmingsplan nader wordt onderbouwd waarom het nieuwe conferentiepaviljoen is gepositioneerd op de huidige locatie. En tevens dat het advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) over deze nadere onderbouwing eveneens in de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen. Ambtelijk is reeds contact geweest met de RCE om en is afgesproken dat het advies op uiterlijk 10 mei 2015 beschikbaar is. Ook wordt tijdig het advies gevraagd van de stadsbouwmeester en de monumentencommissie.

De consulente van de RCE, de stadsbouwmeester en een afvaardiging van de gemeentelijke monumentencommissie hebben het ontwerp van het paviljoen in het informele voortraject gezien en hebben de locatie ook al enkele keren hebben bezocht. Ze hebben daarnaast kennis genomen van het historisch rapport van de stichting 'In Arcadië' en aangegeven dat de opzet daarvan voldoende is om als basis te dienen voor de bedoelde toelichting in het bestemmingsplan. Ook heeft de RCE geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, hetgeen aangeeft dat zij er vertrouwen in heeft dat de nadere onderbouwing op de juiste wijze zal worden vertaald in het vast te stellen bestemmingsplan.

Voor wat betreft het tweede punt:

Nadat het bestemmingsplan 'Uitbreiding Chateau St. Gerlach' in werking is getreden, wordt door ons college een besluit genomen over het verlenen van de noodzakelijke omgevingsvergunning. In het kader van de procedure omgevingsvergunning dient een (milieu)melding te worden ingediend op basis van het Activiteitenbesluit.

In dat kader spelen de geluidsaspecten ook een rol en zal een akoestisch rapport moeten worden opgesteld waarin wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Verkeer en goederen van en naar de inrichting kan ook (indirecte) hinder met zich meebrengen. Het gaat hierbij om geluidhinder die niet wordt veroorzaakt door activiteiten of installaties binnen de inrichting, maar die wel aan de inrichting is toe te rekenen. In het akoestisch onderzoek ten behoeve van de procedure omgevingsvergunning en de melding in het kader van het Activiteitenbesluit wordt onder andere het aspect "indirecte hinder" beschouwd en beoordeeld aan de circulaire indirecte hinder. Vooruitlopend op een definitieve berekening en beoordeling is in een concept berekening het akoestisch effect van de verkeersaantrekkende werking door de ontwikkeling onderzocht. Hieruit blijkt dat binnen alle redelijkheid voldaan kan worden aan de "zorgplicht".

Het is gebruikelijk dat in deze fase van het project wordt gewerkt met aannames van de verkeersintensiteit, omdat het gebouw nog niet is gerealiseerd en in gebruik is. Op basis van de CROW normen is berekend dat de realisatie van het conferentiepaviljoen en de verbouw van de hoeve naar verwachting leidt tot circa 280 verkeersbewegingen per dag. Dit in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen aantal verkeersbewegingen is ruim genomen. De verwachting is dat het daadwerkelijke aantal een stuk lager is. Mede gelet op het ontwerp van de weg en de huidige verkeersintensiteiten op de Sint Gerlach resulteert een toename van het aantal verkeersbewegingen niet tot capaciteitsproblemen.

Daarnaast wordt het huidige parkeerterrein voldoende uitgebreid. De extra parkeerplaatsen zijn bestemd voor bezoekers van de Hoeve en gebruikers van het paviljoen. De Hoeve heeft ook een buurtfunctie, waarbij verwacht wordt dat een deel van het bezoekers met de fiets komt. Het paviljoen is in functie ondersteunend aan het hotel, merendeel van de gebruikers zal bestaan uit hotelgasten, die hun auto op het parkeerterrein naast het hotel parkeren. De huidige congresruimte, die naar het paviljoen verhuist, functioneert op deze manier en zal dit in de toekomst ook blijven doen.

De hiervoor genoemde aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan zijn o.a. het gevolg van de nadere informatie-uitwisseling met omwonenden. Omdat de omwonenden hun zienswijze hebben ingetrokken worden deze punten in het bestemmingsplan aangepast op basis van een voorstel tot ambtshalve wijziging. Voor de wijze waarop deze punten zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan verwijzen wij kortheidshalve naar bijlage 4 bij dit raadsvoorstel: lijst met ambtshalve aanpassingen. In de lijst ambtshalve wijzigingen is ook nog een aantal zaken opgenomen dat niet voortvloeit uit het overleg met de omwonenden, maar dat ambtshalve reeds was geconstateerd.

3. Relatie met bestaand beleid

De initiatiefnemer heeft ook reeds een formele aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De omgevingsvergunning kan worden verleend als het bestemmingsplan in werking is getreden en de ontheffing in het kader van de Flora en faunawet door het ministerie van I&M is verleend. Het verlenen van de omgevingsvergunning is een bevoegdheid van ons college.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Doel van deze bestemmingsplanherziening is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor het uitbreiden van Chateau St. Gerlach door verbouwing, functieverandering van Hoeve Broers (Sint Gerlach 17) en daarachter nieuwbouw van een conferentiepaviljoen ten behoeve van het hotel. Burgemeester en wethouders hebben op 7 april 2015 ingestemd met de lijst ambtshalve aanpassingen. De lijst ambtshalve aanpassingen maakt integraal onderdeel uit van het voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010- Uitbreiding Chateau St. Gerlach'.

5. Samenwerking

Niet aan de orde, want bestemmingsplannen kunnen slechts worden vastgesteld binnen het grondgebied van onze gemeente.

6. Aanbestedingen

Niet aan de orde.

7. Financiën

Het bestemmingsplan is opgesteld voor rekening van de initiatiefnemer.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en vervolgens geldt een beroepstermijn van 6 weken. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. In onderhavig geval hoeven geen grondexploitatiekosten te worden verhaald en is vaststelling van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

8. Communicatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tegen dit besluit kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, mits men een zienswijze heeft ingediend of het betreffende deel van het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld of men kan aantonen door buitengewone omstandigheden niet in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen.

De beroepstermijn vangt aan op de dag na die van de terinzagelegging. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan in werking daags na afloop van de beroepstermijn.

9. Afwegingen en Advies

Wij stellen uw raad voor om:

1. In te stemmen met bijgevoegd voorstel 'ambtshalve aanpassingen';
2. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010- Uitbreiding Chateau St. Gerlach' op basis van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en bijgevoegd voorstel tot ambtshalve aanpassingen gewijzigd vast te stellen;
3. Géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

10. Bijlagen

Bijlage 1: analoge versie ontwerp bestemmingsplan (dat ter inzage heeft gelegen);

Bijlage 2: mailbericht aan omwonenden d.d. 26 maart 2015;

Bijlage 3: brieven van omwonenden tot indienen (28.01.2015) en intrekken (30.03.2015) zienswijze

Bijlage 4: lijst ambtshalve aanpassingen

Bijlage 5: vast te stellen bestemmingsplan (met doorgevoerde ambtshalve aanpassingen)

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,

L.T.J.M. Bongarts
algemeen directeur/gemeentesecretaris

Drs. M.J.A. Eurlings
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 7 april 2015;

Gehoord de raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer de dato 21 april 2015.

Overwegende dat:

- het ontwerp bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Uitbreiding Chateau St. Gerlach'. (identificatienummer: NL.IMRO.0994.2014BP006-ON01) van 18 december 2014 tot en met 28 januari 2015 ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn het voor een ieder mogelijk was zienswijzen in te dienen;
- gedurende genoemde termijn van ter inzage ligging een zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan;
- naar aanleiding van deze zienswijze nadere informatie-uitwisseling heeft plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, de gemeente en de indieners van de zienswijzen;
- dit heeft geresulteerd in een brief van de indieners van de zienswijzen d.d. 31 maart en 7 april 2015 waarbij zij hun zienswijze formeel intrekken;
- o.a. naar aanleiding van de informatie-uitwisseling met omwonenden, er ambtshalve redenen zijn om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- bij de vaststelling van de verbeelding bestaande uit de plankaart gebruik is gemaakt van een ondergrond bestaande uit een combinatie van de Grootschalige Basiskaart (GBKN) en de kadastrale kaart, beiden de dato maart 2015

B e s l u i t :

1. In te stemmen met bijgevoegd voorstel tot 'ambtshalve aanpassingen';
2. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010- Uitbreiding Chateau St. Gerlach' op basis van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en bijgevoegd voorstel tot ambtshalve aanpassingen gewijzigd vast te stellen;
3. Géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 11 mei 2015.

De raad voornoemd,

A.M. Hoeberigs
griffier

Drs. M.J.A. Eurlings
voorzitter

Agenda nr.: 6
Registratie nr.: 150511.02