

Portefeuillehouder: W. Weerts
Datum collegevergadering: 15 april 2025
Datum commissievergadering: 6 mei 2025
Datum raadsvergadering: 26 mei 2025

1. Onderwerp

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen 4 ecolodges Lindenstraat 62 Berg en Terblijt

2. Voorstel

1. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het plan voor de bouw van 4 ecolodges op het perceel kadastraal bekend gemeente VKB01, sectie K nummers 261 en plaatselijk bekend Lindenstraat 62 te Berg en Terblijt en daartoe een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven;
2. de ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien ten aanzien van het ontwerp besluit omgevingsvergunning geen zienswijzen ingediend worden;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wro vast te stellen.

3. Inleiding

Op 2 maart 2023 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 4 ecolodges op het perceel kadastraal bekend gemeente VKB01, sectie K nummers 261 en plaatselijk bekend Lindenstraat 62 te Berg en Terblijt. De bouw van deze ecolodges maakt onderdeel uit van een transformatie van het recreatiebedrijf van initiatiefnemer waarmee hij zijn bedrijf toekomstbestendig wil maken. Een nadere toelichting op het plan is terug te vinden in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'. Aan het plan kan vanwege deze strijdigheid alleen medewerking verleend worden, indien het college van B&W afwijkt van het bestemmingsplan en daartoe een projectafwijkingsbesluit neemt.

Ingevolge artikel 6.5 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het college van B&W alleen een projectafwijkingsbesluit nemen, indien men beschikt over een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

4. Beoogd effect / doel

Uw raad dient een besluit te nemen over de afgifte van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen alvorens het ontwerp besluit omgevingsvergunning ter inzage gelegd kan worden.

5. Argumenten

1.1 Principestandpunt

Op 22 februari 2022 is voor het plan onder een aantal voorwaarden een positief principestandpunt afgegeven. Daarna is initiatiefnemer aan de slag gegaan om aan de gestelde voorwaarden te doen. Aan deze voorwaarden wordt in het voorliggend plan voldaan.

1.2 Algemene verklaring van geen bedenkingen

Op 27 september 2010 heeft de gemeenteraad een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor een aantal categorieën van gevallen. Het onderhavige project valt niet binnen één van deze categorieën van gevallen. Dit betekent dat voor dit project een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen afgegeven moet worden.

1.3 Bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geregeld in het 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'. De aanvraag is in strijd met het Initieel omgevingsplan, omdat de 4 gebouwen buiten het bouwvlak gebouwd worden.

Van belang om te vermelden is dat het een omvorming van een bestaand recreatiebedrijf betreft waarbij het aantal slaapplekken per saldo afneemt van 52 naar 48 slaapplekken en de nieuwbouw van de ecolodges plaatsvindt binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. De strijdigheid betreft uitsluitend de bouw van de ecolodges buiten het bouwvlak.

Aan het plan kan daarom alleen medewerking verleend worden indien van het bestemmingsplan afgeweken wordt.

Omdat geen gebruik gemaakt kan worden van artikel 4 van bijlage II van het besluit omgevingsrecht (Bor) om van het bestemmingsplan af te wijken moet ofwel het bestemmingsplan herzien worden of een projectafwijkingbesluit genomen worden om medewerking te kunnen verlenen aan het plan. In dit geval is in overleg met initiatiefnemer ervoor gekozen om de procedure om te komen tot een projectafwijkingbesluit te volgen.

1.4 Ruimtelijke onderbouwing

Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd. Hierin is in het bijzonder gelet op de landschappelijke inpassing. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het plan. Voor een uitgebreide toelichting op de diverse omgevingsaspecten wordt verwezen naar de bij dit raadsvoorstel gevoegde 'ruimtelijke onderbouwing'.

1.5 Advies stadsbouwmeester en commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Het plan is voorgelegd aan de stadsbouwmeester en de commissie Ruimtelijke kwaliteit. Beide kunnen instemmen met het plan. De uitgebrachte adviezen zijn bijgevoegd.

1.6 Aansluiting bij visie Vrijtijdseconomie

Het plan is ambtelijk beoordeeld en getoetst aan het vigerende beleid voor vrijetijdseconomie.

Het bestaande recreatiebedrijf bestaat momenteel uit een wandelcafé, een grote groepsaccommodatie met feestzaal en twee vakantiewoningen. De groepsaccommodatie en de feestzaal worden vervangen voor onder andere de 4 kleinschalige ecolodges. Het wandelcafé met terras en de vakantiewoningen blijven behouden. Met deze aanpassing heeft het bedrijf nieuw toekomstperspectief, waarmee ze het goed landschappelijk ingerichte perceel en wandelcafé met terras goed in stand kunnen houden. Het behoud van deze functies op deze plek (recreatie) draagt bij aan de levendigheid en het voorzieningenniveau in Berg & Terblijt. Het recreatiebedrijf blijft kleinschalig, passend bij de kern. Dit nieuwe plan past bij de ambities voor de ontwikkeling van de vrijetijdseconomie in Valkenburg aan de Geul en zorgt voor een kwaliteitsslag voor het verblijfsaanbod.

Volgens regionale afspraken (POL 2014) afspraak is het plan gemeld in de Themagroep Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg. Omdat het aantal slaapplekken per saldo niet toeneemt maar zelfs afneemt hoeft het plan niet afgestemd te worden. Een melding volstaat.

1.7 Vooroverleg Provincie

Het plan is voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft gereageerd op het plan. Deze reactie is bijgevoegd en verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Deze reactie leidt niet tot een wijziging van het plan. In bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing zijn de opmerkingen verwerkt.

6. Kanttekeningen/Risico's

1.1 Zienswijzen

Over de ontwerp omgevingsvergunning kunnen zienswijzen ingediend worden. Zienswijzen kunnen leiden tot een heroverweging van uw besluit. Het plan is echter voldoende onderbouwd en de conclusie is dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Nadeelcompensatie

Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten (voorheen: 'planschadeverhaalsovereenkomst'). In het geval een verzoek om nadeelcompensatie ingediend en toegekend wordt, kan deze op de initiatiefnemer worden verhaald.

7. Financiën

Exploitatieplan

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij).

In deze lijst is onder 6.2.1 sub a. en b. aangegeven dat het bouwen van één of meerdere woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. In dit geval zij er echter geen verhaalbare kosten/betreffen de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen en daarom hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

8. Uitvoering

Indien geen zienswijzen ingediend worden kan dan in de tweede helft van 2025 de omgevingsvergunning afgegeven worden. Mochten er wel zienswijzen ingediend worden, dan moet het plan opnieuw aan u voorgelegd worden en kan pas later een definitief besluit op de aanvraag genomen worden.

9. Communicatie

Na besluitvorming over afgifte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt de ontwerp verklaring van geen bedenkingen tegelijk met het ontwerp besluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Gedurende de ter inzage termijn is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Na afloop van de ter inzage termijn neemt ons college, met inachtnaam van eventuele zienswijzen, een besluit over de aanvraag omgevingsvergunning.

Indien er één of meerdere zienswijzen ingediend worden, zal de gemeenteraad om een definitieve verklaring van geen bedenkingen gevraagd worden. Worden er geen zienswijzen ingediend, dan zal de ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aangemerkt worden als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

10. Bijlagen

- B1 Aanvraagformulier (inzage via griffie)
- B2 Tekeningen
- B3 Ruimtelijke onderbouwing
- B4 Inpassingsplan
- B5 Advies stadsbouwmeester
- B6 Advies GKM
- B7 Vooroverlegreactie provincie

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

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

D.M.M.T. Prevoo
burgemeester

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 21 januari 2025;

Gehoord de raadscommissie Fysiek Domein de dato 11 maart 2025;

Overwegende dat:

- Op 2 maart 2023 een aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor de bouw van 4 ecolodges op het perceel kadastraal bekend gemeente VKB01, sectie K nummers 261 en plaatselijk bekend Lindenstraat 62 te Berg en Terblijt.
- Is gebleken dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'.
- Vanwege de geconstateerde strijdigheid, de uitvoering van het project slechts mogelijk is indien daartoe een projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genomen wordt.
- Een omgevingsvergunning door middel van een projectafwijkingsbesluit moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.
- Op 26 maart 2025 gegevens zijn ontvangen in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing;
- Het bevoegd gezag de omgevingsvergunning niet kan verlenen voordat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.
- De gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.
- Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is en de weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.27 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht niet van toepassing is.
- Het ontwerp besluit om een verklaring van geen bedenkingen samen met het ontwerp besluit omgevingsvergunning en bijbehorende stukken gedurende zes weken voor eenieder ter inzage zal liggen.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.2 van het Besluit omgevingsrecht;

B e s l u i t :

- De ontwerp verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de bouw van 4 ecolodges op het perceel kadastraal bekend gemeente VKB01, sectie K nummers 261 en plaatselijk bekend Lindenstraat 62 te Berg en Terblijt af te geven.
- De ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien ten aanzien van het ontwerp besluit omgevingsvergunning geen zienswijzen ingediend worden.
- Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wro vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 26 mei 2025.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter