

Notitie ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020' NL.IMRO.0994.2020BP001

Onderstaand zijn de ambtshalve voorgestelde wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De aanpassingen hebben betrekking op de onderstaande drie locaties:

1. Pand Keutenberg 3 Schin op Geul;
2. Locatie Gosewijnstraat 2 Valkenburg (hotel Croix de Bourgogne);
3. Locatie Theodoor Dorrenplein 1 en 3 Valkenburg (Dependances Croix de Bourgogne).

Onderstaand is per locatie een toelichting gegeven over de reden c.q. noodzaak van de ambtshalve wijziging en het inhoudelijke voorstel voor de ambtshalve wijziging.

Ad 1.

Toelichting Keutenberg 3

Op 04.09.2020 hebben we van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) een brief ontvangen waaruit blijkt dat het pand Keutenberg 3 is geschrapt uit het rijksmonumentenregister. Het pand heeft dus geen monumentale status meer. In het ontwerp initieel omgevingsplan is op het perceel Keutenberg 3 (overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied 2012) de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding rijksmonument' opgenomen. De aanduidingen als 'rijksmonument' in de verschillende geldende bestemmingsplannen en dus ook in het 'Initieel Omgevingsplan' hebben uitsluitend een signaleringsfunctie en geen juridische status (die juridische status blijkt uit het aanwijzingsbesluit tot Rijksmonument). Formeel is er dus geen sprake van een ommissie in het ontwerp van het initieel omgevingsplan en is het niet perse noodzakelijk om de aanduiding als rijksmonument weg te halen. Maar om onduidelijkheid over de status te voorkomen is het wel verstandig. Daarom onderstaand voorstel tot ambtshalve wijziging.

Voorstel ambtshalve wijziging Keutenberg 3

Op de verbeelding van het 'Initieel Omgevingsplan' wordt ter plaatse van het perceel Keutenberg 3 de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding rijksmonument' verwijderd.

Ad 2.

Toelichting Gosewijnstraat 2

In de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Croix de Bourgogne' dat op 26.03.2012 is vastgesteld door uw raad, nader te noemen BP Croix de Bourgogne, is aan het perceel Gosewijnstraat 2 de enkelbestemming 'Horeca' toegekend zonder functieaanduiding. Uit de regels van BP Croix de Bourgogne blijkt dat ter plaatse de functie 'horeca van categorie 4' is toegestaan. In de regels van het betreffende bestemmingsplan is horeca van categorie 4' omschreven als: *een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, al dan niet met bijbehorende wellnessvoorzieningen. Daaronder wordt begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers*'.

De plansystematiek die is gehanteerd voor het BP Croix de Bourgogne wijkt om onbekende redenen af van de plansystematiek van het moederplan (bestemmingsplan Centrum Valkenburg) omdat een hotel in het moederplan enkel mogelijk is binnen de aanduiding 'horeca van categorie 5'. In het moederplan (bestemmingsplan Centrum Valkenburg) is 'horeca van categorie 4' omschreven als: *'een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren: Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning)*'.

In het ontwerp van het Initieel Omgevingsplan is het BP Croix de Bourgogne verwerkt door het opnemen van de bestemming 'Horeca' met de functieaanduiding 'Horeca van categorie 4'. Dat is ook heel begrijpelijk, want zo is dat op basis van de gekozen plansystematiek planologisch-juridisch geregeld in het BP Croix de Bourgogne. Echter doordat in het Initieel Omgevingsplan de begripsbepalingen van de verschillende horecacategorieën (1 tot en met 5) zijn overgenomen uit

het moederplan bestemmingsplan (Centrum Valkenburg) is sprake van een onjuiste planologische regeling. Onbedoeld is ter plaatse van hotel Croix de Bourgogne nu kortgezegd de functie 'discotheek/ dancing' van toepassing verklaard, terwijl dit de functie 'hotel' had moeten zijn. Deze wijze van bestemmen wijkt dus inhoudelijk af van het in 2012 vastgestelde BP Croix de Bourgogne en de in februari 2018 verleende omgevingsvergunning voor het project Croix de Bourgogne en kan worden hersteld door middel van onderstaande ambtshalve wijziging.

Voorstel ambtshalve wijziging Gosewijnstraat 2

Op de verbeelding van het 'Initieel Omgevingsplan' wordt ter plaatse van het perceel Gosewijnstraat 2 de functieaanduiding 'Horeca van categorie 4' vervangen door de 'functieaanduiding 'Horeca van categorie 5'. Daardoor stemt de gewenste functie (hotel) weer overeen met de gehanteerde begripsbepaling voor een hotel en heeft het perceel de volgende gebruiksmogelijkheden: *'een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van recreatief nachtverblijf. Daaronder wordt begrepen: hotel, motel, pension'*.

Ad. 3

Toelichting Theodoor Dorrenplein 1 en 3

Voor de ontwikkeling van deze twee locaties is op 06.02.2018 het wijzigingsplan 'Theodoor Dorrenplein Valkenburg' vastgesteld door het college. Door vaststelling van dit wijzigingsplan hebben beide locaties de bestemming 'centrum' gekregen zonder functieaanduiding. Het vastgestelde wijzigingsplan moet worden gelezen in samenhang met het moederplan (BP Centrum Valkenburg). Uit artikel 35.6.2 wro-zone - wijzigingsgebied 2 van het moederplan blijkt: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Centrum', met dien verstande dat de regels uit de bestemming 'Centrum' in acht worden genomen, waarbij zowel het detailhandelconcentratiegebied als het horecaconcentratiegebied van toepassing zijn op het gebied.*

In het ontwerp van het Initieel Omgevingsplan is het wijzigingsplan 'Theodoor Dorrenplein Valkenburg' verwerkt door het opnemen van de bestemming 'Centrum' op beide locaties. Tevens is daarop de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 9' opgenomen (overeenkomstig het moederplan Centrum Valkenburg). Uit die laatste aanduiding blijkt dus weer dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 9' te wijzigen in de bestemming 'Centrum', met dien verstande dat de regels uit de bestemming 'Centrum' in acht worden genomen, waarbij zowel het detailhandelconcentratiegebied als het horecaconcentratiegebied van toepassing zijn op het gebied.

De plansystematiek van een wijzigingsplan is gebonden aan de regels die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het moederplan. Dat betekent dat het juridisch gezien enkel mogelijk was om de bestemming te wijzigen van 'Verkeer' in 'Centrum' en dat het niet mogelijk was om op de verbeelding van het wijzigingsplan de functieaanduidingen 'detailhandelconcentratiegebied' en 'horecaconcentratiegebied' op te nemen. Deze functieaanduidingen zijn dus ook niet zichtbaar op de verbeelding van het wijzigingsplan zoals opgenomen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en dat is waarschijnlijk de reden dat de planologische regeling in het ontwerp van het Initieel Omgevingsplan niet juist is. De regeling die nu is opgenomen in het ontwerp van het Initieel omgevingsplan is onduidelijk en niet correct. De wijzigingsbevoegdheid is reeds toegepast en dient dus positief te worden bestemd in het moederplan. Daarna is het niet meer nodig om de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan op deze locaties te handhaven. Beide locaties zijn overigens ook vergund qua gebruik. Hiermee is het onderstaande voorstel tot ambtshalve wijziging volledig beleidsneutraal.

Voorstel ambtshalve wijziging Theodoor Dorrenplein 1 en 3

Op de verbeelding van het 'Initieel Omgevingsplan' wordt ter plaatse van de percelen Theodoor Dorrenplein 1 en 3 de functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum - horecaconcentratiegebied' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum - detailhandelconcentratiegebied' opgenomen. Tevens wordt op beide locaties de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 9' verwijderd.