

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 11 oktober 2021

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen 'Kasteel Geulzicht'

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

1. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het plan voor de realisatie van 27 zorgwoningen aan de Vogelzangweg 2 te Berg en Terblijt (locatie 'Kasteel Geulzicht') en daartoe een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven;
2. de ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Op 18 december 2020 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van 27 zorgwoningen aan de Vogelzangweg 2 te Berg en Terblijt (locatie 'Kasteel Geulzicht'). De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Aan het plan kan vanwege deze strijdigheid alleen medewerking verleend worden, indien het college van B&W afwijkt van het bestemmingsplan en daartoe een projectafwijkingbesluit neemt. Ingevolge artikel 6.5 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan ons college alleen een projectafwijkingbesluit nemen, indien wij beschikken over een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

3. Relatie met bestaand beleid

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.

Bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksregels van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft zijn vastgelegd in het 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'. Volgens dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Horeca'. Bij de toets aan het bestemmingsplan is gebleken dat het plan op de volgende punten in strijd met het bestemmingsplan is:

- artikel 26.1, omdat het voorgenomen gebruik niet past binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Horeca'. Artikel 26.1 van de planregels bepaalt namelijk dat de voor 'Horeca' aangewezen gronden bestemd zijn voor horeca, in dit geval voor horeca van categorie 5, namelijk: de exploitatie van een hotel;
- artikel 26.2.4 a omdat dit artikel bepaalt dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd mogen worden en een deel van de nieuwbouw buiten het bouwvlak gerealiseerd zal worden;
- artikel 30.1, omdat een klein deel van de nieuwbouw gerealiseerd wordt op gronden met de bestemming 'Natuur' en deze bestemming het voorgenomen gebruik niet toelaat;
- artikel 30.2.1, omdat dit artikel bepaalt dat het bouwen van gebouwen op gronden met de bestemming 'Natuur' niet toegestaan is;

- artikel 35.1, omdat een klein deel van de nieuwbouw gerealiseerd wordt op gronden met de bestemming 'Tuin' en deze bestemming het voorgenomen gebruik niet toelaat;
- artikel 35.2.1 omdat dit artikel bepaalt dat het bouwen van gebouwen op gronden met de bestemming 'Tuin' niet toegestaan is.

NB: het is vermeldenswaardig dat op deze locatie al een relatief groot bouwvlak aanwezig is. Dit bouwvlak is in het verleden toegekend op basis van een in 1992 verleende bouwvergunning voor de uitbreiding van het hotel met 35 kamers. De vergunde uitbreiding is echter nooit uitgevoerd en het bouwvlak is in stand gelaten om ooit nog een levensvatbaar hotel te kunnen realiseren.

De afwijking van het bestemmingsplan betreft dus in hoofdzaak het gebruik en niet zozeer het realiseren van de voorgestelde bouwmassa. De overschrijding van de bouwvlak is beperkt en per saldo wordt zelfs minder bebouwd oppervlak gerealiseerd dan op basis van het bestaande bouwvlak mogelijk is.

De reden voor de verschuiving van de bouwmassa buiten het bouwvlak is bedoeld om de uitstraling van het rijksmonument zoveel mogelijk te behouden. Door de bouwmassa niet recht achter het bestaande kasteel (in het bouwvlak) te situeren blijft dit gebouw meer op zichzelf staan.

Het is van belang hier in de afweging rekening mee te houden. De ruimtelijke onderbouwing, waarop later nog teruggekomen wordt, richt zich dan ook vooral op de ruimtelijke effecten als gevolg van de gebruikswijziging van hotelfunctie naar maatschappelijk/wonen met zorg en minder op de ruimtelijke effecten van de uitbreiding van de bebouwing.

Op onderstaande afbeelding is de contour van het vergunde bouwplan met een paarse omlijning weergegeven op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Het huidige bouwplan is met een wit vlak op de afbeelding geprojecteerd.



Vanwege de geconstateerde strijdigheden kan aan het plan alleen medewerking verleend worden indien van het bestemmingsplan afgeweken wordt.

Afwijkingsregeling

In eerste instantie is onderzocht of de geconstateerde strijdigheden met toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in combinatie met de 'Beleidsregel voor bouwen en gebruiksactiviteiten in strijd met het planologische regime' opgeheven kunnen worden. Toepassing van deze (college) bevoegdheid zou de meest eenvoudige en snelste manier zijn om het plan te vergunnen. Omdat artikel 4 van bijlage II echter niet toepasbaar is voor gebruikswijzigingen buiten de bebouwde kom en de locatie buiten de bebouwde kom gelegen is kan geen gebruik gemaakt worden van deze afwijkingsbevoegdheid.

Omdat geen gebruik gemaakt 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 ofwel een projectafwijkingsbesluit 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 projectafwijkingsbesluit te volgen.

Voor concrete projecten waarbij tegelijkertijd een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' aangevraagd wordt, is de procedure van het projectafwijkingsbesluit het meest geschikt. Initiatiefnemer ontvangt na afloop van de procedure meteen een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning en hoeft deze niet na afloop van de ruimtelijke procedure nog aan te vragen. Dat bespaart veel tijd. Voor belanghebbenden heeft de procedure van het projectafwijkingsbesluit ook voordelen: anders dan bij een 'abstract' bestemmingsplan wordt met een project - afwijkingsbesluit al tijdens de ruimtelijke procedure duidelijk waarvoor toestemming gegeven gaat worden.

Verklaring van geen bedenkingen

Het nemen van een projectafwijkingsbesluit is een bevoegdheid van het college, echter de gemeenteraad moet wel een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven voordat een ontwerp projectafwijkingsbesluit ter inzage gelegd kan worden.

Voor een aantal gevallen heeft de gemeenteraad een 'algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Onderhavig geval wordt niet in deze lijst genoemd. Dat betekent dat voor deze situatie de gemeenteraad een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen af moet geven.

Ruimtelijke onderbouwing

Als onderdeel van de stukken voor de besluitvormingsprocedure heeft initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing op laten stellen. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen planologische en/of milieutechnische belemmeringen zijn voor het plan. Kortheidshalve wordt voor de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing verwezen naar de bijlage bij dit raadsvoorstel.

Vooroverlegreactie provincie

Omdat er provinciale belangen in het geding zijn, is de ruimtelijke onderbouwing voor vooroverleg toegestuurd aan de provincie. Hierop heeft de provincie een vooroverlegreactie gegeven. Naar aanleiding van deze reactie is de ruimtelijke onderbouwing op een aantal punten aangevuld. De vooroverlegreactie van de provincie is bijgevoegd.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Een verklaring van geen bedenkingen kan en mag alleen geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

5. Samenwerking

n.v.t.

6. Aanbestedingen

n.v.t.

7. Duurzaamheid

n.v.t.

8. Financiën

Met de initiatiefnemer wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. In het geval dat een verzoek om tegemoetkoming in planschade ingediend en toegekend wordt, kan planschade met deze overeenkomst op de initiatiefnemer worden verhaald.

9. Communicatie

Initiatiefnemer is gevraagd om de omgeving te informeren en een schriftelijk verslag uit brengen van de wijze waarop gecommuniceerd is. Tevens dienden de reacties uit de omgeving in het verslag opgenomen te worden en diende aangegeven te worden op welke wijze in het plan rekening gehouden wordt met de reacties uit de omgeving. Het verslag is bijgevoegd.

Na besluitvorming 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. Afwegingen en Advies

Wij adviseren u:

1. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het plan voor de realisatie van 27 zorgwoningen aan de Vogelzangweg 2 te Berg en Terblijt (locatie 'Kasteel Geulzicht') en daartoe een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven;
2. de ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.

11. Bijlagen

- ontwerp verklaring van geen bedenkingen

Ter inzage:

- ruimtelijke onderbouwing;
- aanvraag omgevingsvergunning;
- vooroverlegreactie provincie;
- verslag communicatie omgeving.

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

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

D.M.M.T. Prevoo
burgemeester



Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 31 augustus 2021

Gehoord de raadsadviescommissie de dato 21 september 2021,

Overwegende dat:

- op 20 augustus 2021 een aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor de realisatie van 27 zorgwoningen aan de Vogelzangweg 2 te Berg en Terblijt (locatie 'Kasteel Geulzicht');
- is gebleken dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020';
- vanwege de geconstateerde strijdigheid, de uitvoering van het project slechts mogelijk is indien daartoe een projectafwijkingbesluit 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 projectafwijkingbesluit moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing;
- op 20 augustus 2021 tevens een ruimtelijke onderbouwing is ontvangen;
- 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 ontwerpbesluit 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 realisatie van 27 zorgwoningen aan de Vogelzangweg 2 te Berg en Terblijt (locatie 'Kasteel Geulzicht') 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.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 11 oktober 2021.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter