

Portefeuillehouder: W. Weerts
Datum collegevergadering: 21 januari 2025
Datum commissievergadering: 11 maart 2025
Datum raadsvergadering: 31 maart 2025

1. Onderwerp

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen 31 dormaetini's Thermae.

2. Voorstel

1. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het plan voor de bouw van 31 dormaetini's op de percelen kadastraal bekend gemeente VKB01, sectie B nummers 2806 en 2807 en plaatselijk bekend Cauberg 27 te Valkenburg en daartoe een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven;
2. vergunninghouder te verplichten om, als onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan, een groenblijvende, robuuste (inheemse) groene afscherming aan te brengen en in stand te houden die het zicht op de begraafplaats vanaf het terrein van Thermae én vanaf de begraafplaats op het terrein van Thermae in alle jaargetijden wegneemt;
3. 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;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wro vast te stellen.

3. Inleiding

Op 16 april 2022 heeft Thermae 2000 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 31 dormaetini's op de percelen kadastraal bekend gemeente VKB01, sectie B nummers 2806 en 2807 en plaatselijk bekend Cauberg 27 te Valkenburg. Deze logiesverblijven komen in plaats van de reeds in 2019 vergunde maar niet gerealiseerde uitbreiding van het hotel met 31 kamers. Dormaetini's zijn vanwege hun beperkte oppervlakte en voorzieningen te omschrijven als vrijstaande hotelkamers 'in de wei' en zijn ook als hotelkamers beoordeeld.

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

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 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:

- artikel 17.2, omdat volgens dit artikel geen gebouwen buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden een deel van de logiesverblijven buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- artikel 17.2.2 sub c, omdat dit artikel bepaalt dat de gebouwen die wel binnen het bouwvlak gebouwd worden met de voorgevel in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd moeten worden en de nieuwe logiesverblijven die binnen het bouwvlak gebouwd worden niet in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd worden;
- artikel 71.20.2, omdat dit artikel bepaalt dat het niet toegestaan is om op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - onderaards gangenstelsel' nieuw te bouwen.

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.

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'.

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.

Vrijetijdseconomie

Het plan is ambtelijk beoordeeld en getoetst aan de regionale en lokale visie VTE en het bestaande hotelbeleid.

Het nieuwe plan past beter bij de ambities voor de ontwikkeling van de vrijetijdseconomie in Valkenburg aan de Geul en de regio dan het vergunde plan en zorgt voor een grote kwaliteitsslag. De dormaetini's geven een unieke verblijfservaring op de Cauberg. Daarbij is van belang dat de dormaetini's onderdeel zijn van een groter masterplan en een ander onderdeel van het masterplan de exploitatie van een uniek saunalandschap in het ondergronds gangenstelsel is.

Volgens afspraak is de wijziging van het plan (31 reguliere hotelkamers conform verleende vergunning naar 31 'dormetini's') gemeld in de Themagroep Vrijtijdseconomie Zuid-Limburg. Omdat het plan in plaats komt van de eerder vergunde 31 hotelkamers, worden de dormetini's beschouwd worden als bestaande plancapaciteit en hoeft het plan niet afgestemd te worden. Een melding volstaat dan, het aantal hotelbedden wijzigt immers niet.

De intrekking van de verleende vergunning wordt geborgd in een anterieure overeenkomst.
Overnachtingsbeleid

Het gemeentelijk hotelbeleid wordt vervangen door het overnachtingsbeleid. In het nieuwe overnachtingsbeleid is rekening gehouden met de realisatie van de 31 dormetini's. De hotelbedden-capaciteit wijzigt niet ten opzichte van de vergunde situatie. Het concept wordt wel unieker en past beter bij de ambities benoemd in de gemeentelijke visie VTE (zie bovenstaand).

Ondergronds gangenstelsel

Ten behoeve van het plan is onderzoek gedaan naar de grovestabiliteit en gesteentemechanische veiligheid in groevedelen direct onder en belendend aan het te bebouwen perceel. Geconcludeerd is, dat de grovestabiliteit direct onder het perceel algemeen veilig is. In de belendende secties van de groeve met aanduiding C4 en N6 zijn weliswaar gesteentemechanische aandachtspunten, maar die worden sinds jaar en dag door de gemeente 24/7 gemonitord. De afgelopen jaren is de grovestabiliteit in deze gedeelten, met name op de punten die hypothetisch invloed zouden kunnen hebben op het door Thermae beoogde bouwterrein, ook niet aantoonbaar verslechterd. Daarbij zullen de effecten van een mogelijke verslechtering van de stabiliteit in C4 of N6 in de toekomst, zoals het verzakken van pilaren of het instorten van het dak, geen of een te verwaarlozen invloed hebben op het te bebouwen perceel. De bouwobjecten zelf hebben eveneens geen invloed op de stabiliteit van de ondergrond.

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

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'.

Nadeelcompensatie

Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten (voorheen: 'planschadeverhaalsovereenkomst'). Deze overeenkomst maakt integraal onderdeel uit van de anterieure overeenkomst waarin ook de landschappelijke inpassing en de intrekking van de verleende vergunning voor het uitbreiden van het hotel geborgd worden. 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 het tweede kwartaal 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

1. aanvraagformulier;
2. tekeningen;
3. ruimtelijke onderbouwing;
4. inpassingsplan;
5. advies stadsbouwmeester;
6. advies GKM;
7. vooroverlegreactie provincie.


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 16 april 2022 een aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor de bouw van 31 dormaetini's op de percelen kadastraal bekend gemeente VKB01, sectie B nummers 2806 en 2807 en plaatselijk bekend Cauberg 27 te Valkenburg.
- 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 13 januari 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;

Besluit:

- De ontwerp verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de bouw van 31 dormaetini's op de percelen kadastraal bekend gemeente VKB01, sectie B nummers 2806 en 2807 en plaatselijk bekend Cauberg 27 te Valkenburg af te geven.
- Vergunninghouder te verplichten om, als onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan, een groenblijvende, robuuste (inheemse) groene afscherming aan te brengen en in stand te houden die het zicht op de begraafplaats vanaf het terrein van Thermae én vanaf de begraafplaats op het terrein van Thermae in alle jaargetijden wegneemt.
- 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 31 maart 2025.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier



D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter

