

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 5 oktober 2020

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen 'Sibberhuuske'

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

1. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het plan voor de verbouwing en uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van het 'Sibberhuuske' aan de Dorpstraat 78 te Valkenburg zodat dit gebouw gebruikt kan worden als vakantieaccommodatie voor kinderen 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 bedenkingen, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Op 17 januari 2020 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de verbouwing en uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van het 'Sibberhuuske' aan de Dorpstraat 78 te Valkenburg.

De initiatiefnemer wil een gedeelte van het bestaande gebouw en de nieuw te bouwen serre aan de achterzijde gebruiken als groepsaccommodatie voor maximaal 27 kinderen. Het betreft een charitatief concept met een maatschappelijke doelstelling, waarbij vakanties aangeboden worden aan kinderen die zich om wat voor reden dan ook in moeilijke gezinssituatie bevinden. Het wordt dan ook uitdrukkelijk geen reguliere groepsaccommodatie. Met de omgevingsvergunning wordt expliciet en uitsluitend toestemming gegeven voor het aanbieden van vakanties met een maatschappelijke doelstelling.

De nieuwe functie zal uitgeoefend worden in de noordwestelijke hoek van het gebouw en de daarbij behorende achtertuin, waar tevens een serre zal worden gebouwd voor binnen activiteiten. Inpandig worden een keuken, sanitair, een multifunctionele ruimte, een TV-kamer en slaapvertrekken voor begeleiders en voor kinderen gerealiseerd. De bestaande woning in het Sibberhuuske blijft gehandhaafd en zal bewoond worden door de eigenaar en initiatiefnemer van het plan.

De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'. Aan het plan kan 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

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 geven.

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. Aanbestedingen

n.v.t.

6. Financiën

Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst 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.

7. Duurzaamheid

Herbestemming van een bestaand Rijksmonument, is een vorm van duurzaam (zuinig) ruimtegebruik, waarmee dit pand eveneens op een zinvolle en aanvaardbare wijze in stand gehouden en onderhouden blijft voor de toekomst.

8. Communicatie

Na besluitvorming wordt de ontwerp verklaring van geen bedenkingen tegelijk met het ontwerpbesluit 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.

9. Afwegingen en Advies

Wij stellen u voor om :

1. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het plan voor de verbouwing en uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van het 'Sibberhuuske' aan de Dorpstraat 78 te Valkenburg zodat dit gebouw gebruikt kan worden als vakantieaccommodatie voor kinderen 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 bedenkingen, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.

10. Bijlagen

- ruimtelijke onderbouwing;
- aanvraag omgevingsvergunning;
- advies Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- advies Monumentencommissie.

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

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

dr. J.J. Schrijen
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 7 juli 2020;

Gehoord de raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer de dato 15 september 2020,

Overwegende dat:

- op 17 januari 2020 een aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor de verbouwing en uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van het 'Sibberhuuske' aan de Dorpstraat 78 te Valkenburg;
- is gebleken dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012';
- 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 15 mei 2020 aanvullende 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 ontwerpbesluit om een verklaring van geen bedenkingen samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en bijbehorende stukken vanaf 7 oktober 2020 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 de verbouwing en uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van het 'Sibberhuuske' aan de Dorpstraat 78 te Valkenburg 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 5 oktober 2020,

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

dr. J.J. Schrijen,
voorzitter