

Portefeuillehouder: W. Weerts
Datum collegevergadering: 5 november 2024
Datum commissievergadering: 26 november 2024
Datum raadsvergadering: 16 december 2024

1. Onderwerp

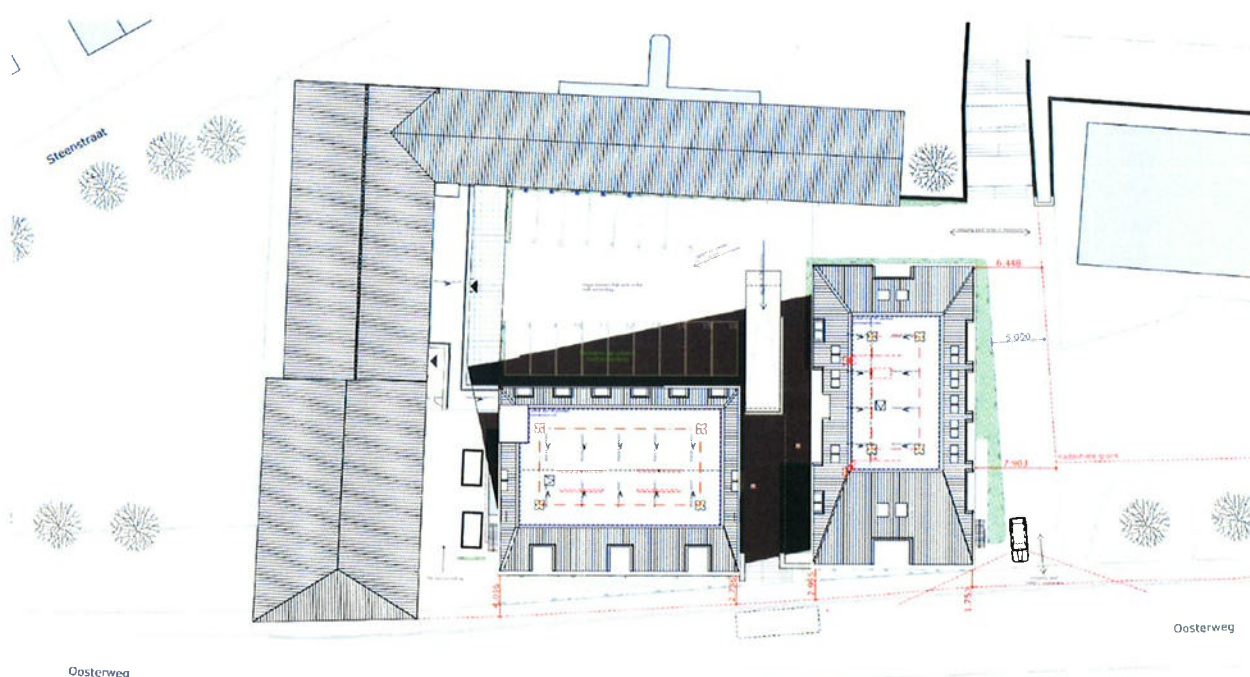
Ontwerp verklaring van geen bedenkingen herontwikkeling Oosterweg 5 Valkenburg ('bowlingbaanlocatie').

2. Voorstel

1. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het plan voor de bouw van 15 woningen en de uitbreiding van Hotel Kint met 26 hotelkamers op de percelen kadastraal bekend gemeente SCH02, sectie B nummer 1894, 2276 en 2273 (Oosterweg 5) te Valkenburg 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 22 december 2023 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 15 woningen en de uitbreiding van Hotel Kint met 26 hotelkamers op de percelen kadastraal bekend gemeente SCH02, sectie B nummer 1894, 2276 en 2273 (Oosterweg 5) te Valkenburg.





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 dit bestemmingsplan, omdat:

- de realisatie van hotelkamers en/of woningen niet toegestaan is binnen de bestemming 'Gemengd';
- de nieuwe bebouwing voor een klein deel buiten het bouwvlak geprojecteerd is.

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

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 gemeentelijke 'Beleidsregel voor bouw- 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. De conclusie van dit onderzoek is dat artikel 4 van bijlage II van het Bor niet toepasbaar is.

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 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 diverse omgevingsaspecten zoals onder andere geluid, water, bodem en externe veiligheid. 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 Monumentencommissie

Het plan is voorgelegd aan de stadsbouwmeester en (vanwege de aansluiting op het rijksmonument) aan de Monumentencommissie. Daarbij zijn ook stedenbouwkundige aspecten nadrukkelijk meegenomen. De uitgebrachte adviezen zijn bijgevoegd.

Woonprogramma

- aantal woningen dat wordt toegevoegd: 15;
- percentage nulreden woningen: 100%;
- gebruiksoppervlakte woningen: 12 x 80 m² en 3 x tussen de 152 m² en 178 m²;
- prijsklasse: 12 x 350.000,- en 3 x (vanaf) 620.000,- v.o.n.

Het plan past binnen de uitgangspunten van de SVWZL, de speerpunten uit de lokale woonvisie en de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' en past binnen het actuele woonbehoefteonderzoek. Omdat het plan voorziet in de juiste behoefte, zal dit een positieve bijdrage leveren aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Vanuit het taakveld wonen zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- de woningen moeten levensloopbestendig worden. Dat betekent dat de woningen op het moment van oplevering minimaal beschikken over BAT score 2: 'rollator-bewoonbaar';
- 2/3 van de woningen moet als 'betaalbaar' gelden (ca. 350.000 euro v.o.n.);
- het plan moet binnen 2 jaar na positieve afstemming in de (sub)regio planologisch zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de sub-(regionale) woningmarktprogrammering;

Aan de eerste twee voorwaarden wordt voldaan. De derde wordt als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

De afspraken over de te realiseren woningen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Op die manier is geborgd dat voldaan wordt aan het woonbeleid.

Vrijetijdseconomie

Op 16 juli 2024 heeft afstemming plaatsgevonden in de Themagroep Vrijetijdseconomie omdat sprake is van de uitbreiding van een hotel. Het resultaat van deze afstemming is positief (zie bijlage).

Parkeren

De parkeernorm per woning bedraagt 1,6 (dus $1,6 \times 15 = 24$). De parkeernorm voor een hotelkamer bedraagt 1 parkeerplaats per slaapkamer (dus 26). In totaal zouden er dus 50 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Omdat het plangebied in het centrumontheffingsgebied ligt, is het hotel echter vrijgesteld en hoeft voor deze functie geen parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd te worden. De parkeereis voor het plan is daarom 24.

In het plan zijn 31 parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeerkelder en 16 parkeerplaatsen op maaiveld niveau voorzien (totaal: 47). Daarmee wordt ruim voldaan aan het parkeerbeleid.

Gebiedsvisie Valkenburg Oost

Als onderdeel van het uitvoeringsprogramma voor Valkenburg - Oost is het 'Ruimtelijk structuurplan Valkenburg Oost' opgesteld. Daarin is ook de herontwikkeling van de Bowlingbaan locatie als nieuwe ontwikkeling meegenomen. Stedenbouwkundig komen het 'Ruimtelijk structuurplan Valkenburg - Oost' en het plan voor de herontwikkeling overeen. Qua materiaalgebruik zijn er verschillen. Zo worden in het Ruimtelijk structuurplan dakleien en goudkleurige kozijnen voorgeschreven, terwijl in het bouwplan antracietkleurige dakpannen en koperkleurige kozijnen voorgesteld worden.

Bij het beoordelen van het plan voor de herontwikkeling van de bowlingbaan locatie heeft de stadsbouwmeester zich echter moeten baseren op de huidige welstandsnota en is positief geadviseerd over het nu voorliggende plan.

NB: naar aanleiding van de bespreking van het plan in de raadscommissie is (in overleg met de Stadsbouwmeester, architect en ontwikkelaar, de kleur en het materiaalgebruik van de kozijnen in overeenstemming gebracht met het Ruimtelijk Structuurplan Valkenburg Oost, in die zin dat de kozijnen van het hoteldeel uitgevoerd worden in (donker-) goudkleurig aluminium. De kozijnen van het woongedeelte zullen uitgevoerd worden in beige/kunststof.

Vooroverleg Provincie

Het plan is voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft gereageerd op het plan. Deze reactie is bijgevoegd. Deze reactie leidt niet tot een wijziging van het plan, maar wel zal de ruimtelijke onderbouwning aangepast moeten worden. In bijgevoegde ruimtelijke onderbouwning 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: 'planschadeverhaalovereenkomst'). Deze overeenkomst maakt integraal onderdeel uit van de anterieure overeenkomst. 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 zijn 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 eerste 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 omdert afgifte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt de ontwerp verklaring van geen bedenkingen tegelijk met het ontwerp besluit omgevingsvergunning en het ontwerp besluit 'Hogere grenswaarde' 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.

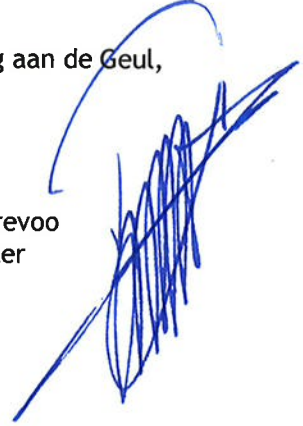
10. Bijlagen

1. aanvraagformulier;
2. ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoeksrapporten;
3. tekeningen nieuwe situatie, gevels en materiaalgebruik;
4. advies Stadsbouwmeester (d.d. 2/10/2024);
5. advies Monumentencommissie (d.d. 3/10/2024);
6. afstemmingsformulier themagroep vrijetijdseconomie;
7. advies themagroep vrijetijdseconomie;
8. vooroverlegreactie provincie.

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



mr. G.S. Roehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris



D.M.M.T. Prevo
burgemeester

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 29 oktober 2024;

Gehoord de raadscommissie Fysiek Domein de dato 26 november 2024;

Overwegende dat:

- Op 22 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor de bouw van 15 woningen en 26 hotelkamers op de locatie Oosterweg 5 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 26 september 2024 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 15 woningen en de uitbreiding van Hotel Kint met 26 hotelkamers op de percelen kadastraal bekend gemeente SCH02, sectie B nummer 1894, 2276 en 2273 (Oosterweg 5) 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.
- 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 16 december 2024.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier



D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter

