



Raadsnota

Raadsvergadering de dato 9 mei 2022

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan 'Partiële herziening bp Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a'

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, samenvatting en advies van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt om:

1. in te stemmen met bijgevoegde 'Nota beantwoording zienswijze bestemmingsplan 'Partiële herziening bp Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a';
2. het bestemmingsplan 'Partiële herziening bp Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a' met identificatienummer: NL.IMRO.0994.2021BP002-VA01 op basis van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen.

2. Situatie / aanleiding / probleem

Voor u ligt ter vaststelling het bestemmingsplan 'Partiële herziening bp Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a'.

Doel van deze herziening is het bieden van een juridisch - planologisch toetsingskader voor de exploitatie van een vervallen schuur op de Keutenberg 2a te Schin op Geul als vakantiewoning. Tevens wordt met het bestemmingsplan een bouwvlak toegekend, worden de cultuurhistorische waarden beschermd en wordt de landschappelijke inpassing geborgd.

Het vigerende bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020' wordt met de partiële herziening gedeeltelijk (partieel) herzien, omdat dit bestemmingsplan de exploitatie van een vakantiewoning op de locatie niet toelaat.

3. Relatie met bestaand beleid

Vigerend bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksregels van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'. Volgens dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschappelijke en natuurlijke waarden', de dubbelbestemmingen 'waarde - archeologie 3', 'waarde - ecologie' en 'waarde - landschapselement' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

Het voornoemde bestemmingsplan laat het gebruik van het bouwwerk en van het perceel voor verblijfsrecreatie niet toe. Bovendien heeft het bestaande gebouw geen bouwvlak.

Intergemeentelijke Structuurvisie

Een gevolg van een bestemmingsplanherziening is dat op basis van de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' een landschappelijke inpassing verplicht is. Voor het plan is dan ook een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Behalve uit de aanleg van groen bestaat deze inpassing uit de aanleg van een poel voor de opvang van hemelwater

en de herbestemming van een deel van het perceel tot 'Natuur'. Op dit perceelsgedeelte zal extensieve begrazing met schapen plaatsvinden.

De landschappelijke inpassing is beoordeeld door de Kwaliteitscommissie Limburg en akkoord bevonden. Met de vaststelling van het bestemmingsplan zal de landschappelijke inpassing juridisch geborgd worden.

Relatie Nota kampeerbeleid 2015

In paragraaf 3.3.3. van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat voldaan wordt aan de gemeentelijke Nota Kampeerbeleid 2015.

Beleidsregel voor vakantiewoningen en -appartementen

Op 30 oktober 2018 heeft het college van B&W de 'beleidsregel voor vakantiewoningen en -appartementen' vastgesteld. Met deze beleidsregel wordt het realiseren van nieuwe vakantiewoningen zeer beperkt. Eén van de uitzonderingen betreft gebouwen of bouwwerken die cultuurhistorisch waardevol zijn en die voor het behoud een herbestemming nodig hebben. Om aan te tonen dat het gebouw Keutenberg 2a cultuurhistorisch waardevol is, heeft initiatiefnemer een bouwhistorisch onderzoek uit laten voeren. Op basis van dit onderzoek is voldoende aangetoond dat sprake is van een cultuurhistorisch waardevol gebouw en dat herbestemming noodzakelijk is voor het behoud ervan.

In het locatie specifieke bestemmingsplan wordt met een voorwaardelijke verplichting geborgd dat geen sloop gevolgd door algehele nieuwbouw plaats kan vinden op het perceel. Er wordt dus niet 'zomaar' een bouwvlak toegekend waarbinnen een vakantiewoning gebouwd kan worden. Het bouwvlak mag alleen gebruikt worden voor het behoud en herstel van het cultuurhistorisch erfgoed.

Vooroverleg provincie

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) voorgelegd aan de provincie Limburg. Van de provincie is op 5 november 2021 een reactie ontvangen. Naar aanleiding van de provinciale reactie heeft overleg met de rayonplanoloog en initiatiefnemer plaatsgevonden en is op het inpassingsplan een verduidelijking aangebracht. Hiermee is tegemoetgekomen aan de reactie van de provincie en daarom heeft de provincie geen zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan.

Advies stadsbouwmeester

Het plan is op 9 oktober 2019 voor de eerste keer voorgelegd aan de stadsbouwmeester en deze heeft over het toen voorgelegde plan positief geadviseerd. Het betrof een informeel advies.

Vervolgens is het plan verder uitgewerkt en op 17 november 2021 opnieuw aan de stadsbouwmeester voorgelegd, ditmaal voor een formeel advies. Op 17 november 2021 heeft de stadsbouwmeester geadviseerd om met het plan akkoord te gaan.

Cultureel erfgoed

De cultuurhistorische waarden van het bouwwerk zijn onderzocht. Uit dit onderzoek is gebleken dat het behoud van het bouwwerk vanwege haar cultuurhistorische waarden van belang is. Herbestemming kan daarvoor zorgen. In het bestemmingsplan is geborgd dat het bouwwerk niet nadien gesloopt en vervangen kan worden door een geheel nieuw (modern) bouwwerk, ondanks de toekenning van een bouwvlak.

Zienswijzen

Voor de restauratie van het bouwwerk Keutenberg 2a is een omgevingsvergunning nodig. Deze omgevingsvergunning is aangevraagd, beoordeeld en heeft tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de zogenaamde coördinatierегeling.

Zowel over het ontwerp bestemmingsplan als over de ontwerp omgevingsvergunning is een zienswijze binnengekomen.

Uw raad is bevoegd gezag voor besluitvorming over het bestemmingsplan. Het college van burgemeester van wethouders neemt vervolgens met inachtneming van de zienswijzen en het raadsbesluit, een besluit over de aanvraag omgevingsvergunning. Om die reden wordt enkel de zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan aan u voorgelegd.

De zienswijze is beantwoord in de 'Nota beantwoording zienswijze Partiële herziening bp Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a' NL.IMRO.0994.2021BP002-VA01'. Deze nota is bijgevoegd. Korthedshalve wordt voor de beantwoording van de zienswijze hiernaar verwezen.

De beoordeling van de zienswijze heeft geleid tot het advies om deze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

n.v.t.

5. Samenwerking

n.v.t.

6. Aanbestedingen

n.v.t.

7. Duurzaamheid

Een bestemmingsplan wordt niet getoetst op duurzaamheidsaspecten als gebruik van duurzame energiebronnen of materialen. Wel kan een bestemmingsplan bijdragen aan duurzaamheid in bredere zin.

Het betreft een herbestemming van cultureel erfgoed dat zonder herbestemming verloren dreigt te gaan. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande materialen en er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats.

Bovenstaande neemt overigens niet weg dat er een aantal duurzaamheidsmaatregelen worden genomen bij de restauratie. Deze zijn echter niet afdwingbaar via het bestemmingsplan.

8. Financiën

Met de eigenaren van het perceel is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Daarmee kunnen eventuele verzoeken om tegemoetkoming in planschade afgewenteld worden en komen deze niet voor rekening van de gemeente.

Omdat er geen sprake is van bestemmingsplan ten behoeve van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

9. Communicatie

Communicatie ontwerp bestemmingsplan

De ter inzage legging is op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en beschikbaar gesteld. Daarnaast hebben initiatiefnemers aangetoond dat over hun plan gecommuniceerd is met de omgeving door huis-aan-huis het plan toe te lichten. Op één uitzondering na is gebleken dat omwonenden, na aanvankelijke bezorgdheid, geen bezwaar hebben tegen het plan. Omwonenden vrezen wel wat extra autoverkeer. Om het autoverkeer zoveel mogelijk te beperken wil initiatiefnemer elektrische fietsen aanbieden. Bovendien wil men het gebruik van elektrische auto's stimuleren door een laadpaal te plaatsen. De omwonenden die wel bezwaar hebben tegen het plan, willen liefst helemaal geen recreatieve ontwikkelingen op het perceel. Zij zien liever uitsluitend natuurontwikkeling. Zover wil initiatiefnemer niet tegemoetkomen.

Communicatie vastgesteld bestemmingsplan

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt na vaststelling op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en raadpleegbaar gemaakt. De indieners van een zienswijze krijgen schriftelijk antwoord op hun zienswijze en worden geïnformeerd over de mogelijkheden om tegen het besluit in beroep te gaan.

Na bekendmaking kan beroep ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

10. Afwegingen en advies

Wij adviseren u om het bestemmingsplan 'Partiële herziening bp Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2021BP002-VA01, bestaande uit de plantoelichting, de regels, de verbeelding en bijlagen ongewijzigd vast te stellen, één en ander conform bijgevoegd (concept)raadsbesluit.

11. Bijlagen

1. nota zienswijze 'Partiële herziening bp Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a' NL.IMRO.0994.2021BP002-VA01';
2. vast te stellen bestemmingsplan 'Partiële herziening bp Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a' NL.IMRO.0994.2021BP002-VA01'.

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

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 29 maart 2022;

Gehoord de Algemene Raadsadviescommissie de dato 25 april 2022;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende dat:

- De 'Partiële herziening bp Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a' met identificatienummer: NL. IMRO.0994.2021BP002-ON01 vanaf 9 december 2021 voor 6 weken ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn het voor eenieder mogelijk was een zienswijze in te dienen;
- Gedurende genoemde termijn van ter inzage ligging één schriftelijke zienswijze is ingediend;
- De ingekomen zienswijze geen aanleiding heeft gegeven het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen;
- Er ambtshalve geen reden is om de 'Partiële herziening bp Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a' te wijzigen;

B e s l u i t :

- In te stemmen met bijgevoegde 'Nota zienswijze bestemmingsplan 'Partiële herziening bp Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a'.
- De 'Partiële herziening bp Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a' met identificatienummer: NL. IMRO.0994.2021BP002-VA01 bestaande uit de plantoelichting, de regels, de verbeelding en bijlagen, in digitale vorm ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 9 mei 2022.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo
voorzitter