

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 21 juni 2021

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen 'Bergervliet'

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 negentien appartementen en drie grondgebonden woningen aan de Langen Akker te Berg en Terblijt (locatie 'Bergervliet') 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 18 december 2020 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van negentien appartementen en drie grondgebonden woningen aan de Langen Akker te Berg en Terblijt (locatie 'Bergervliet'). De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'. 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 ons college alleen een projectafwijkingsbesluit 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.

Verleende bouwvergunning

In 2006 is aan Bouwbedrijf Coppes B.V. een bouwvergunning verleend voor de bouw van negentien appartementen en drie grondgebonden woningen op het perceel. De vergunninghouder heeft echter nooit gebruik gemaakt van deze bouwvergunning, zodat het terrein na de sloop van de 'Bergervliet' al jarenlang braak ligt. Recent heeft Jongen Bouwpartners B.V. het plan opgepakt en is nauw overleg met de gemeente een plan ontwikkeld dat beter aansluit bij de huidige woonvraag. De afwijking van het oorspronkelijke plan is zodanig groot, dat voor de realisatie van het huidige plan geen gebruik gemaakt kan worden van de verleende bouwvergunning en een nieuwe aanvraag ingediend is.

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 'Wonen'. Bij de toets aan het bestemmingsplan is gebleken dat de in 2006

vergunde bouwmogelijkheden niet goed zijn overgenomen. Hierdoor is het huidige bouwplan op de volgende punten in strijd met het bestemmingsplan:

- artikel 40.2.2. sub f, omdat dit artikel bepaalt dat het hoofdgebouw uit slechts twee bouwlagen mag bestaan en beide appartementsgebouwen uit drie bouwlagen zullen bestaan;
- artikel 40.2.2. sub i en sub j omdat de maximale diepte van de hoofdgebouwen voor begane grond en verdiepingen overschreden wordt (geldt zowel voor de grondgebonden woningen als voor de appartementsgebouwen);
- artikel 40.2.2. sub a omdat dit artikel bepaalt dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd mag worden en de appartementsgebouwen deels buiten het bouwvlak gebouwd zullen worden.

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 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 de strijdigheden dermate groot zijn, dat artikel 4 van bijlage II van het Bor niet toepasbaar is. Artikel 4 van bijlage II van het Bor is bedoeld voor zogenaamde 'kruimelgevallen' en wordt daarom ook wel de 'kruimelgevallenregeling' genoemd. In de meeste gevallen wordt de regeling toegepast voor bijvoorbeeld uitbreidingen of bijgebouwen bij woningen of voor gebruikswijzigingen ten behoeve van bijvoorbeeld een kapsalon aan huis. In dit geval gaat het echter (o.a.) om het toelaten van een extra bouwlaag met daarin afzonderlijke woningen op de appartementsgebouwen. De conclusie van het onderzoek is dan ook dat de strijdigheden dermate groot zijn, dat artikel 4 van bijlage II van het Bor niet toepasbaar is. Deze conclusie is ook bevestigd door Boels Zanders Advocaten.

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 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.

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 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.

9. Communicatie

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 negentien appartementen en drie grondgebonden woningen aan de Langen Akker te Berg en Terblijt (locatie 'Bergervliet') 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.

11. Bijlagen

- ontwerp verklaring van geen bedenkingen

Ter inzage:

- ruimtelijke onderbouwing;
- aanvraag omgevingsvergunning;
- advies stadsbouwmeester.

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 11 mei 2021;

Gehoord de raadsadviescommissie SOB de dato 1 juni 2021.

Overwegende dat:

- Op 18 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor de realisatie van negentien appartementen en drie grondgebonden woningen aan de Langen Akker te Berg en Terblijt (locatie 'Bergervliet').
- 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 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 21 april 2021 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 ontwerp besluit om een verklaring van geen bedenkingen samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en bijbehorende stukken vanaf 1 juli 2021 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 realisatie van negentien appartementen en drie grondgebonden woningen aan de Langen Akker te Berg en Terblijt (locatie 'Bergervliet') 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 21 juni 2021.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter