

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 19 juni 2023

Onderwerp: Verklaring van bedenkingen 'tuinhuis/atelier Cauberg'

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Geadviseerd wordt om:

1. in te stemmen met bijgevoegde 'Nota beantwoording zienswijzen bouwplan tuinhuis/atelier Cauberg';
2. te verklaren bedenkingen te hebben tegen het plan voor de realisatie van een tuinhuis/atelier op het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie B nummer 2376 en plaatselijk bekend Cauberg ongenummerd te Valkenburg en de gevraagde verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Op 21 juli 2020 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van een tuinhuis/atelier op het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie B nummer 2376 en plaatselijk bekend Cauberg ongenummerd (tussen huisnummer 22 en 24) te Valkenburg.

De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Aan het plan kan vanwege deze strijdigheid slechts 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 pas een projectafwijkingsbesluit nemen, indien wij beschikken over een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. Wordt de verklaring van geen bedenkingen niet afgegeven, dan moeten wij de omgevingsvergunning weigeren.

Een verklaring van geen bedenkingen kan en mag alleen geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

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.

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen

Op 20 juni 2022 heeft uw raad voor dit plan reeds een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Daarnaast heeft uw raad op 20 juni 2022 besloten de ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.

Het besluit van 20 juni 2022 is bijgevoegd.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Zienswijzen

Gedurende de ter inzage termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ambtelijk beantwoord in de 'Nota beantwoording zienswijzen bouwplan tuinhuis/atelier Cauberg'.

Uit de zienswijzen volgt dat er 'gerede twijfel' over het toekomstig gebruik is en de kans zeer reëel is dat de belangen van derden door het te verwachten oneigenlijk gebruik van het bouwwerk en het aansluitend terrein teveel geschaad zullen worden. De belangen van derden kunnen bovendien niet beschermd worden door een voorwaarde in de vorm van een beperking te verbinden aan het gebruik.

Tijdens de voorbereiding van de procedure is de notitie 'Stabiliteit gemeentegroeve in verband met bouwproject Cauberg 22' (GeoControl notitie M01814) opgesteld. Deze notitie dateert van 20 april 2018.

Een van de zienswijzen heeft aanleiding gegeven om een visuele inspectie van het gangenstelsel uit te voeren. Op die manier is een actueel beeld van de stabiliteit verkregen.

Uit de visuele inspectie is gebleken dat sprake is van pilaarinstabiliteit van het ondergronds gangenstelsel onder het perceel. Naar aanleiding van hiervan zijn twee rapportages opgesteld, te weten:

- de (ambtelijke) 'rapportage ondergrond Cauberg 22b' d.d. 16 januari 2023;
- het rapport 'onafhankelijke beoordeling van de groevestabiliteit in de gemeentegrot onder het perceel tussen Cauberg 22 en 24, 6301 BT Valkenburg, NL' d.d. 16 mei 2023.

Uit de rapportages valt af te leiden dat het onduidelijkheid is hoe de situatie (pilaarinstabiliteit) zich verder zal ontwikkelen. Bovendien zal consolidatie ingewikkeld en kostbaar zijn. Om die reden zou geen bebouwing toegelaten moeten worden op het perceel.

Om bovenstaande redenen wordt geadviseerd om de verklaring van geen bedenkingen, in het belang van een goede ruimtelijke ordening niet af te geven.

5. Samenwerking

n.v.t.

6. Aanbestedingen

n.v.t.

7. Duurzaamheid

n.v.t.

8. Financiën

Met de initiatiefnemer is 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. Planschadeverhaal is alleen mogelijk als de omgevingsvergunning verleend wordt.

9. Communicatie

Nadat uw raad een besluit heeft genomen over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen kan het college een besluit nemen over de aanvraag omgevingsvergunning. Dit besluit wordt gepubliceerd en hiertegen kan beroep ingesteld worden. De indieners van een zienswijzen worden per brief geïnformeerd over de beantwoording van hun zienswijze en het vervolg van de procedure.

10. Afwegingen en Advies

Wij adviseren u:

1. in te stemmen met bijgevoegde 'Nota beantwoording zienswijzen bouwplan tuinhuis/atelier Cauberg';
2. te verklaren bedenkingen te hebben tegen het plan voor de realisatie van een tuinhuis/atelier op het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie B nummer 2376 en plaatselijk bekend Cauberg ongenummerd te Valkenburg en de gevraagde verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

11. Bijlagen

- zienswijzen;
- 'Nota beantwoording zienswijzen tuinhuis/aterlier Cauberg';
- besluit 20 juni 2022;
- ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen;
- (ambtelijke) 'rapportage ondergrond Cauberg 22b' d.d. 16 januari 2023;
- rapport 'onafhankelijke beoordeling van de groevestabiliteit in de gemeentegrot onder het perceel tussen Cauberg 22 en 24, 6301 BT Valkenburg, NL' d.d. 16 mei 2023.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente 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 23 mei 2023;

Gehoord de raadscommissie Fysiek Domein de dato 30 mei 2023;

Overwegende dat:

- Op 21 juli 2020 een aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor de realisatie van een tuinhuis/atelier op het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie B nummer 2376 en plaatselijk bekend Cauberg ongenummerd te Valkenburg.
- 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 23 februari 2022 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.
- Het ontwerp besluit om een verklaring van geen bedenkingen samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en bijbehorende stukken vanaf 1 september 2022 zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen.
- Gedurende de ter inzage termijn twee zienswijzen ingediend zijn.
- De ingekomen zienswijzen aanleiding geven om de gevraagde verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

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 :

- In te stemmen met bijgevoegde 'Nota beantwoording zienswijzen bouwplan tuinhuis/atelier Cauberg'.
- Te verklaren bedenkingen te hebben tegen het plan voor de realisatie van een tuinhuis/atelier op het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie B nummer 2376 en plaatselijk bekend Cauberg ongenummerd te Valkenburg en de gevraagde verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 19 juni 2023.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoe,
voorzitter