

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 13 december 2021

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen bouwplan 'Bergervliet'

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

1. in te stemmen met bijgevoegde 'Nota beantwoording zienswijzen bouwplan Bergervliet';
2. 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 (bouwplan 'Bergervliet') en daartoe een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

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 (bouwplan 'Bergervliet').

De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. 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 in strijd met het bestemmingsplan. Vanwege de geconstateerde strijdigheden kan aan het plan alleen medewerking verleend worden indien van het bestemmingsplan afgeweken wordt.

Afwijkingsregeling

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.

Eerdere besluitvorming

Op 21 juni 2021 heeft uw raad over het plan reeds een ontwerp verklaring afgegeven. Tevens heeft uw raad besloten om deze ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.

Zienswijzen

Tijdens de ter inzage termijn zijn negen zienswijzen ingediend. Acht zienswijzen zijn (nagenoeg) gelijklopend. Twee van deze acht zienswijzen zijn buiten de termijn ingediend. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlagen.

Overleg omwonenden

Uit de zienswijzen is gebleken dat de betrokkenen behoefte hebben aan een overleg met de gemeente. Dit overleg heeft, in het bijzijn van de ontwikkelaar, plaatsgevonden op 15 oktober in de raadszaal van het gemeentehuis.

Uit de zienswijzen is gebleken dat de betrokkenen behoefte hebben aan een overleg met de gemeente. Dit overleg heeft, in het bijzijn van de ontwikkelaar, plaatsgevonden op 15 oktober in de raadszaal van het gemeentehuis.

Tijdens het overleg hebben betrokkenen hun zienswijzen toegelicht en is besproken of de ontwikkelaar op bepaalde punten tegemoet kan komen. Daarnaast zijn vragen beantwoord. Omdat bleek dat betrokkenen vragen om een ingrijpende wijziging van de plannen (geen appartementen maar grondgebonden woningen) is het voor ontwikkelaar onmogelijk om op een zodanige manier tegemoet te komen dat er een voor hem haalbaar plan overblijft. Bovendien is het voorgestelde plan ruimtelijk aanvaardbaar en is ook om die reden een ingrijpende wijziging niet nodig.

Met één van de reclamanten is op 26 oktober 2021 een afzonderlijk overleg gevoerd, omdat de inhoud van de zienswijze duidelijk afweek van de overige zienswijzen. Ook hier bleek een vrij ingrijpende wijziging noodzakelijk om aan de zienswijze tegemoet te kunnen komen. Het betreft het geheel weglaten of terugplaatsen van een blok met twee appartementen aan de linker voorzijde van het linker appartementengebouw om het zicht vanuit een raam in de zijgevel van de woning van reclamanten te behouden. Bovendien is deze wijziging niet noodzakelijk om tot een ruimtelijk aanvaardbaar plan te komen: er blijft door de huidige situering en afstand van de gebouwen tot elkaar voldoende zicht en daglichttoetreding over en reclamanten hebben nog een groot raam aan de voorzijde. De ontwikkelaar heeft er daarom voor gekozen om het plan niet te wijzigen. Wel heeft hij voorgesteld tegemoet te komen door een gaashekwerk met klimop en enkele bomen te plaatsen. Mochten reclamanten hiermee instemmen, dan zal dit in een overeenkomst tussen beide partijen vastgelegd worden.

Beantwoording zienswijzen

Vervolgens zijn de zienswijzen ambtelijk beantwoord in een zogenaamde 'Nota beantwoording zienswijzen bouwplan Bergervliet'. De conclusie van deze nota is dat de zienswijzen 'ongegrond' verklaard moeten worden.

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 is een planschadeovereenkomst gesloten. In het geval dat een verzoek om tegemoetkoming in planschade ingediend en toegekend wordtwordt, kan planschade met deze overeenkomst op de initiatiefnemer worden verhaald.

7. Duurzaamheid

N.v.t.

8. Communicatie

Na besluitvorming wordt de verklaring van geen bedenkingen tegelijk met het besluit omgevingsvergunning nogmaals gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de ter inzage termijn is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

Nadat de gemeenteraad 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.

8. Afwegingen en Advies

Wij stellen u voor om :

1. in te stemmen met bijgevoegde 'Nota beantwoording zienswijzen bouwplan Bergervliet';
2. 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 verklaring van geen bedenkingen af te geven.

9. Bijlagen

- verklaring van geen bedenkingen

Ter inzage:

- ruimtelijke onderbouwing;
- aanvraag omgevingsvergunning;
- zienswijzen;
- 'Nota beantwoording zienswijzen bouwplan Bergervliet';
- overzicht overlegmomenten.

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

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

D.M.M.T. Prevoo
burgemeester

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 2 november 2021,

Gehoord de raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer de dato 23 november 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 (bouwplan '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 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 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 zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen.
- Gedurende de ter inzage termijn zeven zienswijzen ingediend zijn en buiten deze termijn nog twee zienswijzen ontvangen zijn.
- De ingekomen zienswijzen geen aanleiding geven om het plan te wijzigen.
- Ambtshalve geen reden is om wijzigingen in het plan aan te brengen.

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 Bergervliet'.
- De 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 (bouwplan 'Bergervliet') af te geven.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 13 december 2021,

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

dhr. D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter