

Portefeuillehouder: W. Weerts
Datum collegevergadering: 29 oktober 2024
Datum commissievergadering: 27 november 2024
Datum raadsvergadering: 16 december 2024

1. Onderwerp

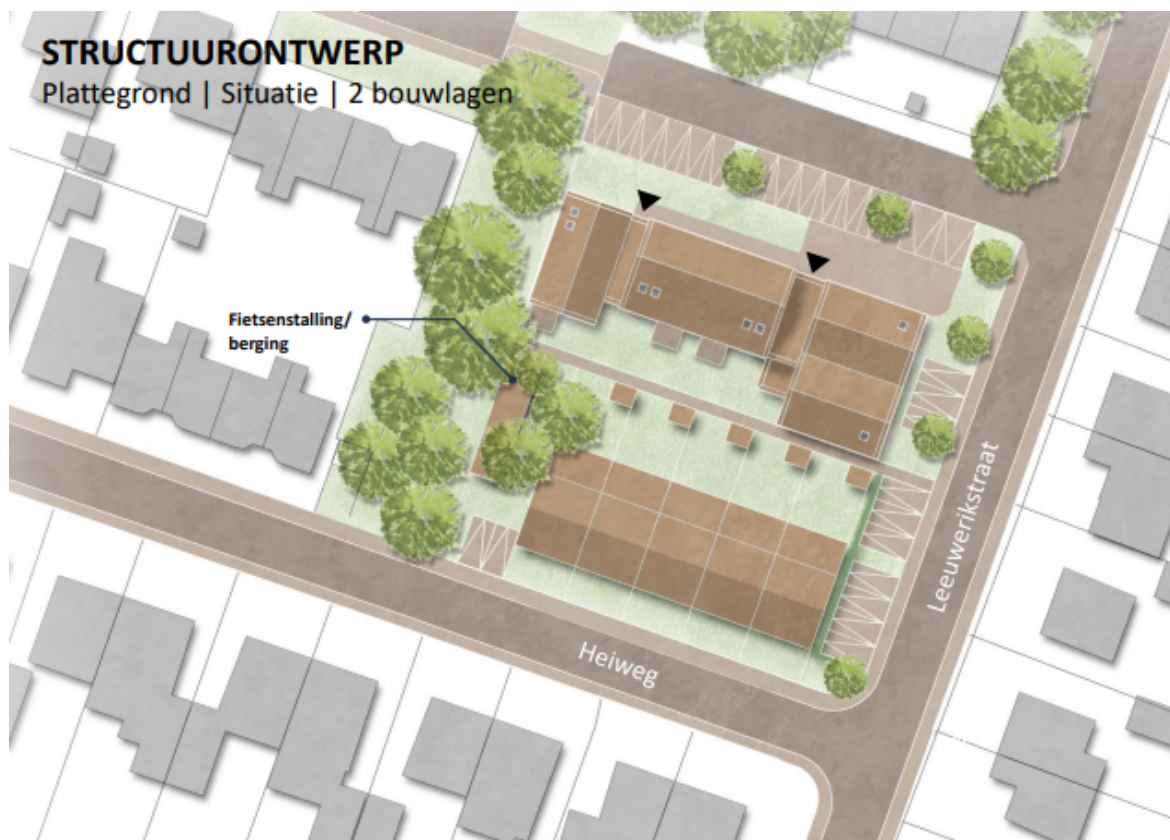
Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Woningbouw Leeuwerikstraat 5 Vilt ('schoollocatie').

2. Voorstel

1. te verklaren géén bedenkingen te hebben tegen het plan voor de bouw van 15 sociale huurwoningen op de locatie Leeuwerikstraat 5 te Vilt 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 ten aanzien van het ontwerp besluit omgevingsvergunning tijdens de ter inzage termijn 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 hebben is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 15 sociale huurwoningen op de locatie Leeuwerikstraat 5 te Vilt (voormalige schoollocatie). Het plan omvat 10 levensloopgeschikte woningen in een appartementengebouw met lift aan de Leeuwerikstraat en 5 grondgebonden woningen voor jonge gezinnen/starters aan de Heiweg.



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:

- ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' geen woningbouw is toegestaan;
- de maximaal toegestane goothoogte van 4 meter wordt overschreden tot een hoogte van 6 meter (appartementencomplex);
- het appartementencomplex gedeeltelijk en de 5 grondgebonden woningen geheel buiten het bouwvlak worden gesitueerd.

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 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.

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

Het plan is voorgelegd aan de stadsbouwmeester en deze heeft geadviseerd om akkoord te gaan met het plan. Wij hebben besloten dit advies over te nemen. Het advies is bijgevoegd.

Woonprogramma

De woningen vallen binnen de categorie 'sociale huur'. De 10 appartementen zijn levensloopgeschikt en de 5 grondgebonden woningen zijn geschikt voor starters en jonge gezinnen.

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 zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Op die manier is geborgd dat voldaan wordt aan het woonbeleid.

Parkeren

De parkeernorm per woning bedraagt 1,6. Met 26 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt in dit plan voldaan aan de parkeereis van $1,6 \times 15 = 24$.

Vooroverleg Provincie

De provincie is om advies gevraagd. Wij verwachten dit advies te ontvangen vóór 26 november 2024.

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'.

Naar aanleiding van reacties van enkele omwonenden is de verwachting dat er zienswijzen tegen het plan zullen worden ingediend. Om de dialoog open te houden zal Woningstichting Berg & Terblijft binnenkort een tweede inloopavond organiseren waarbij het plan wordt toegelicht en omwonenden vragen kunnen stellen.

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.

Anterieure overeenkomst

De gemeente heeft met Woningstichting Berg en Terblijt een anterieure overeenkomst gesloten voor het perceel dat nu nog gemeentelijk eigendom is. Het perceel zal worden overgedragen als de omgevingsvergunning verleend is.

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 over de afgifte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt de ontwerp verklaring van geen bedenkingen 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 & aanvullende onderzoeken;
3. ondertekende anterieure overeenkomst; ter inzage via griffie
4. tekeningen;
5. advies welstand.

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 29 oktober 2024;

Gehoord de raadscommissie Economisch Domein en Fysiek Domein de dato 27 november 2024;

Overwegende dat:

- Op 22 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor de bouw van 15 sociale huurwoningen op de locatie Leeuwerikstraat 5 te Berg en Terblijt.
- 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 22 december 2023 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 :

- Te verklaren géén bedenkingen te hebben tegen het plan voor de bouw van 15 sociale huurwoningen op de locatie Leeuwerikstraat 5 te Vilt en daartoe een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven.
- De ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als een definitieve verklaring van bedenkingen, indien ten aanzien van het ontwerp besluit omgevingsvergunning tijdens de ter inzage termijn 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