

Portefeuillehouder: W. Weerts
Datum collegevergadering: 1 april 2025
Datum commissievergadering: 6 mei 2025
Datum raadsvergadering: 26 mei 2025

1. Onderwerp

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen nieuwbouwwoning Hekerweg 44

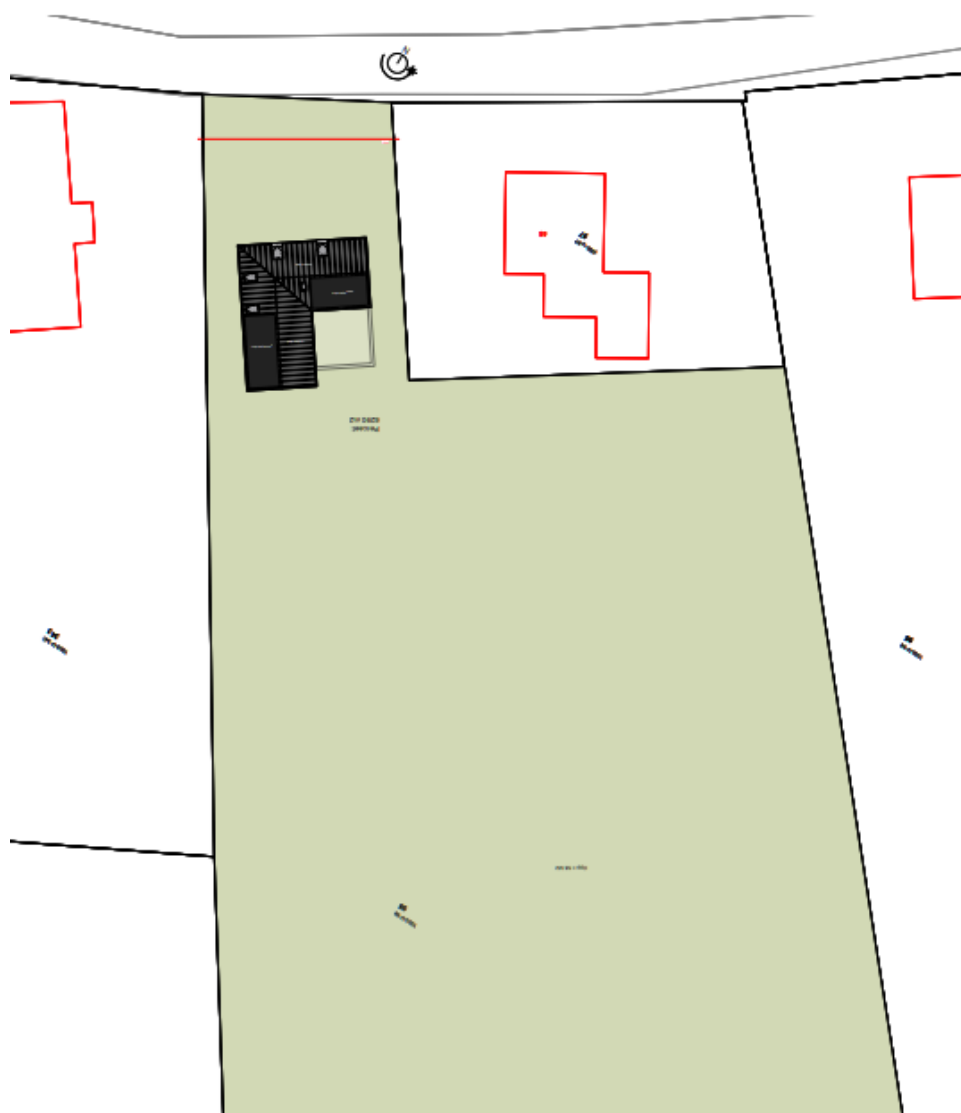
2. Voorstel

1. te verklaren géén bedenkingen te hebben tegen het plan voor de bouw van een levensloopbestendige woning op de locatie Hekerweg 44 te Valkenburg 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 geen bedenkingen, indien ten aanzien van het ontwerp besluit omgevingsvergunning tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.

3. Inleiding

Op 27 december 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een nieuwbouwwoning op de locatie Hekerweg 44 (perceel nr. VKB01. U.98) te Valkenburg. Het plan omvat de bouw van een vrijstaande levensloopbestendige woning op het momenteel onbebouwde perceel.





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 projectafwijakingsbesluit 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 projectafwijakingsbesluit 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:

- hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van het aangeduide bouwvlak, en de aanvraag het bouwen van een woning betreft op een perceel zonder bouwvlak;
- er geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

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

Het plan voorziet in een vrijstaande grondgebonden woning. De woning past niet binnen de criteria van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' omdat het een woningtype betreft waar we er al genoeg van hebben. Ook kan door de afstand van het perceel tot voorzieningen en OV en de omvang van het perceel (onderhoud) de woning niet als volledig levensloopbestendig worden beschouwd.

Een woning die past binnen de actuele woonbehoefte zou op deze locatie uitsluitend gerealiseerd kunnen worden als starterwoning met een waarde van maximaal € 280.000 vrij op naam. Daar dit echter, gezien de locatie en de grootte van het perceel, tot een gekunstelde situatie zou leiden, is geadviseerd gebruik te maken van de compensatieregeling door middel van een bijdrage aan het transformatiefonds. Afspraken hierover zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Interne afstemming

Er heeft intern afstemming plaatsgevonden met de afdeling fysieke en economische ontwikkeling (wonen) en de afdeling Openbare ruimte (waterberging).

Het sub regionaal overleg wonen heeft een positief advies gegeven over het plan.

6. Kanttekeningen/Risico's

Het plan voegt een type vrijstaande woning toe waaraan binnen onze gemeente geen actuele behoefte bestaat. Dit wordt echter opgevangen doordat initiatiefnemer een financiële bijdrage levert aan het transformatiefonds, waarmee elders sloop of transformatie van woningen gefinancierd kan worden.

7. Financiën

N.v.t.

8. Uitvoering

Indien geen zienswijzen ingediend worden kan de omgevingsvergunning verleend worden. Mochten er wel zienswijzen ingediend worden, dan wordt het plan opnieuw aan u voorgelegd. Daarna kan een definitief besluit op de aanvraag worden genomen.

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 eenieder 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

- B1 Aanvraagdocument (inzage via griffie)
- B2 Tekeningen
- B3 Advies stadsbouwmeester
- B4 Ruimtelijke onderbouwing
- B5 Landschappelijk inpassingsplan
- B6 Advies commissie GKM
- B7 Akoestisch onderzoek gevelwering
- B8 Aanvullende gegevens waterhuishouding
- B9 Quicksan flora en fauna
- B10 Rapportage stikstof
- B11 Verkennend bodemonderzoek
- B12 Anterieure overeenkomst (inzage via griffie)

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 1 april;

Gehoord de raadscommissie Fysiek Domein de dato 6 mei 2025;

Overwegende dat:

- Op 27 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor het realiseren van een nieuwbouwwoning op de locatie Hekerweg 44 (perceel nr. VKB01. U.98) te Valkenburg.
- 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 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 19 februari 2024 gegevens zijn ontvangen in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing, waarvan een geactualiseerde versie is ontvangen op 7 februari 2025.
- 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 een levensloopbestendige woning op de locatie Hekerweg 44 te Valkenburg 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 geen bedenkingen, indien ten aanzien van het ontwerp besluit omgevingsvergunning tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 26 mei 2025.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter