

L.M.J. Smets

30-05-2023

Eigenaar Cauberg tussen 22 en 24

Adres: Meldermunsterweg 2, Berg en Terblijt, 06-54216207

laurens.smets@home.nl

(dit document werd op verzoek van de raadsgriffier geanonimiseerd)

**Overzicht sanering en ontwikkeling Cauberg tussen 22 en 24 voorheen
Cauberg 22b 6301 BT te Valkenburg a/d Geul,
Kadaster perceel VKB01-B-2375**

Geschiedenis:

1972 vergunning verleend door Gemeente Valkenburg voor grondkerende muur en keermuurtjes, RHCL dossier archiefdepot 01.61 /kast 807/1

1973 vergunning verleend voor het afsluiten van de keermuren met een dak waardoor 2 gebouwen zijn ontstaan

2010- 2017 Voormalige eigenaar heeft geprobeerd vergunningen te krijgen voor bouw meditatiecentrum, zonder resultaat

2015 Voormalige eigenaar staat onder handhavingstoezicht vanwege opslaan van afval, asbest, bouwpuin en een caravan op diens perceel

2016 Voormalige eigenaar krijgt een dwangsom opgelegd van €500,-- per week met een maximum van €5000,-- indien afval niet wordt opgeruimd.

2017 Voormalige eigenaar ruimt niets op en er wordt geen dwangsom geïnd

2017 Aankoop perceel door Initiatiefnemer L. Smets

2017 21 november Overleg met de Gemeentelijke Groeveopzichter, per mail over bouwplannen en verzoek om gedeelte onder perceel te bezoeken. **Afgewezen!!** Er is veel drukschade. Advies van hem om bouwplanmogelijkheden te onderzoeken

2018 Start overleg met Gemeente inzake wat mogelijk is .

2018 Principe aanvraag voor vakantiewoning afgekeurd

2018 april Afd Bouwzaken vraagt voor stabiliteits berekening i.v.m. ondergrondse groeve anders gaat plan sowieso niet door

2018 20 april verslag door Geocontrol inzake stabiliteit gemeentegrot met positieve uitkomst.

“Het gaat er hierbij om in hoeverre het gangenstelsel het bouwproject en omgeving bovengronds ongunstig beïnvloedt en in hoeverre het bouwproject ontoelaatbare gevolgen heeft voor de stabiliteit van het gangenstelsel.”

“De kans op een dakdoorbraak in dit deelgebied N5 is met deze dikte van de mergelbedekking zeer gering.” “Er is geen gevaar voor een pilaarinstorting op de korte termijn.”

“ofwel ca. 0.15 % ten opzichte van de huidige druk (Bijlage 3). Deze belasting toename is beduidend minder dan 1 % en, zelfs bij het zwaarste type fundering, is de kans op significante toename van de pilaardrukschade zeer gering. “

“In Bijlage 1 zijn ook de pilaarklassen weergegeven. In deelgebied N5 onder het bouwproject is de pilaardrukschade over het algemeen zwaar. De meeste pilaren zijn sterk gebarsten en hebben een pilaarklasse 4 tot 6 (klasse 0 is geheel intact en klasse 6 is geheel bezweken). Het totale draagvermogen van de pilaren wordt als onvoldoende beoordeeld [4]. Met een totale overspanning van ca. 50 m en een dikte van de mergelbedekking van 18 tot 21 m is de boogwerking echter voldoende (Bijlage 2).

Gemeente accepteert dit en vervolg traject kan ingezet worden.

2018-2019 Sloopmelding incl. sloopveiligheidsplan en goedkeuring door gemeente.

Start sanering perceel. Afvoeren van 60.000m³ caravan, huishoudelijk afval en bouwafval en funderingen. Sloop van 2 gebouwtjes a/d weg en afvoeren van 5000kg met asbestvervulde grond.

2019 Start met tekenen en nader overleg in informele sfeer met Gemeente.

1 jaar wachten op last van gemeente op nieuwe regelgeving inzake recreatieve woningen centrumplan

2020 7 april Vergunning oprit verbreding van 2 naar 4 parkeerplekken

2020 17 november Bouwvergunning verleend incl. goedkeuring Welstand en gepubliceerd door Gemeente voor het bouwen van een atelier

2020 23 november. Huisnummerverstrekking 22a, omschrijving Atelier

2020 december. Start egalisatie en voorbereidende grondwerkzaamheden t..b.v vergunde bouw

2021 19 januari. Brief van Gemeente dat er een **bezwaar** is ingediend op laatste dag bezwaarprocedure door burens en er een hoorzitting komt. Incl. bezwaar over **stabieleit** groeve!!

2021 12 februari. Handhavings controle na klacht burens door Jeen medewerker van Bouw en woningtoezicht over gestarte grondwerkzaamheden. **Klacht wordt ONTERECHT VERKLAARD**

2021 19 februari vergunning mobiele kraan. Was al ingediend en gepland met aannemers voordat bezwaar bekend was!!

2021 24 febr_hoorzitting commissie bezwaarschriften n.a.v bezwaar buren n.a.v. hiervan blijkt de verstrekte vergunning onjuist te zijn, er is een fout gemaakt door de Gemeente door het toepassen van de verkorte procedure. De afd juridische zaken vd Gemeente verzoekt ons om alsjeblieft mee te werken aan een nieuwe procedure.

2021 04-03-2021 Andere Medewerker bouwzaken neemt deel van controle taken vaste medewerker bouwzaken tijdelijk over

2021 20 april besluit College om de bezwaarprocedure aan te houden en mee te willen werken aan de uitgebreide procedure.

2021 31 mei concept ontwerp omgevingsvergunning ingediend bij gemeente. Ingeboekt door medewerker van juridische afdeling

2021 24 augustus . 1^e reactie afd bouwzaken dat hij aan concept ontwerp omgevingsvergunning gaat beginnen

2021 8 september commentaar verslag medewerker bouwzaken op concept ontwerpvergunning.

Aanpassing reeds ingediend Stikstof deposito plan van 2020. Opdracht voor aanpassingen door medewerker bouwzaken aan de Adviseur van de initiatiefnemer .

Watertoets nog uitvoeren, tekst aanpassen, natuurzone plan aanpassen. Openstaande vraag over bodemonderzoek

2021 9 oktober opmaak van het plan in een **IMRO-codering**. T.b.v. uploaden op www.ruimtelijkeplannen.nl

2021 20 oktober. Eerste reactie medewerker bouwzaken op alle mails en herinneringsmails. Geeft code op t.b.v. IMRO codering. Heeft e.a. doorgeleid naar Gemeenteraad t.b.v. VVGB op 21 februari 2022.

2021 21 oktober. Medewerker Bouwzaken heeft geen tijd gehad en is vergeten het Caubergproject op de agenda te zetten voor de raadsvergadering van 21 febr 2022 ondanks eerdere belofte.

2022 14 februari Mail naar voorzitter Fysiek domein met probleemstelling en uitblijven advies van College aan Gemeenteraad/Fysiek Domein.

2022 18 februari. Medewerker bouwzaken biedt excuses aan voor vertraging en verzoekt aan adviesbureau nogmaals de kwijtgeraakte (of niet gedownload) ruimtelijke onderbouwing op te sturen. Hij beloofd dan het advies voor de Gemeenteraad klaar te maken.

2022 30 maart. Na vele herinneringsmails van adviesbureau en mijzelf eindelijk reactie van medewerker bouwzaken.

Zegt toe VVGB te behandelen in raadsvergadering van 20 juni 2022

2022 10 mei Publicatie ontwerp omgevingsvergunning van College van B&W

2022 31 mei behandelt commissie fysiek domein het onderwerp waarbij de zienswijzen worden besproken.

2022 7 juni Mail van medewerker Toezichthouder Bouw over bouw damwand en vergunningsplicht. Bij bouwen wel vergunningsplichtig bij werk of werkzaamheden uitvoeren **Geen Omgevingsvergunning**

2022 20 juni Raadsvergadering na uitgebreide discussie en zelfs een korte opschorting vd vergadering is er weloverwogen **een verklaring van geen bedenkingen afgegeven** door de Raad.

2022 27 juli positief advies welstand

2022 31 augustus Ontwerp omgevingsvergunning gepubliceerd

2023 bezwaarprocedure gestart door bureu.

Publicaties in kranten

2023 14 maart Behandeling Fysiek Domein. Advies geen VVGB af te geven

De initiatiefnemer/spreker wordt voor toneelspeler uitgemaakt en er wordt geïnsinueerd dat hij allerlei illegale bouwactiviteiten heeft uitgevoerd

2023 31 maart Overleg met Provincie medewerkers van de Cluster Vergunningen,

Toezicht en Handhaving over situatie onder Cauberg. Deze kunnen de stabiliteit verslechtering onder de Cauberg niet bevestigen. In tegenstelling: de situatie is al 10 jaar hetzelfde gebleven

2023 week 13 Initiatiefnemer verzoekt Griffie, en College meerder malen om Agenda punt inzake VVGB af te voeren op as raadsvergadering van 3 april. Zonder resultaat

2023 30 maart Overleg met Burgemeester, Griffie en Gemeente secretaris.

Samenvatting achtergelaten van aantijgingen aan een lid van het College. Verzoek nogmaals het agendapunt op Raadsvergadering af te voeren.

2023 3 april. Bij opening raadsvergadering wordt door voorzitter/burgemeester agendapunt 12 inzake Cauberg afgevoerd. Zonder opgave van redenen en zonder dat hierover vragen gesteld worden door de Raad.

2023 17 april Bezoek en onderzoek door Ingenieursbureau Heitfeld / Schetelig op last van Gemeente inzake stabiliteit. Conclusie stemt overeen met het rapport van Geocontrol in 2018. Er wordt in de conclusie van het rapport niets gezegd over de eventuele mijnschade voor bovenliggend geplande gebouw. Ook niet over eventuele mijnschade voor Huisnummer 24 en 22 welke ook boven het instabiele gedeelte liggen.

In het rapport zelf staat wel vermeld dat maatregelen ondergronds nodig zijn ongeacht het wel of niet bouwen maar dat dit moeilijk uitvoerbaar wordt.

2023 30 mei Overleg op initiatief van Burgemeester en wethouder inzake aantijgingen.

Conclusie:

Het hele bouwtraject inclusief planning, voorbereidingen, onderzoeken loopt al vanaf 2017. Vele ambtenaren hebben hieraan meegewerkt en alle rapporten gecontroleerd.

De Gemeente gaf al vanaf 2017 geen medewerking aan de initiatiefnemer om ondergronds te schouwen, er werd geen beeldmateriaal ter beschikking gesteld en de Gemeente gaf aan dat een stabiliteitsberekening de grondslag is voor het realiseren van de verdere plannen.

Het stabiliteitsonderzoek en het verslag van de Groeveopzicher gaven al vanaf 2017 aan dat er ondergronds sprake is van een gevaarlijke instabiele situatie. Geocontrol bevestigt dit nog eens en heeft berekend dat de geplande bouw 0,15% invloed heeft op de ondergrondse instabiliteit.

Er is geen of tenminste een verwaarloosbaar (zijnde 0,15%) oorzakelijk verband tussen mijn en schade veroorzaakt door een bouwwerk bovengronds.

Dat de groeve instort op deze plek staat na het lezen van de div rapporten buiten kijf. De vraag is alleen wanneer.

Het gebouw betreft een houten vrijopgelegd gebouwtje niet bedoelt en geschikt voor bewoning, een opslagschuur cq atelier, die helaas door Valkenburgse regelgeving aan het Bouwbesluit moet voldoen.!

Mijnschade als gevolg van Instorting ondergronds is bij een vrijopgelegd houten gebouw praktisch onmogelijk.

Dat de woningen Cauberg 24 en Cafe Classiek nummer 22 mijnschade cq instorting op termijn zullen krijgen tonen de rapporten wel aan.

Is ontruiming noodzakelijk?, is de schade verhaalbaar op de Gemeente vanwege niet voldoen aan haar zorgplicht haar goed Huisvaderschap?

En hoe staat het met de veiligheid van de toeristen die dicht langs het gebied aflopen en de veiligheid van de kerstmarkt die sowieso al vlg. de rapporten van Fugro kruipversnelling veroorzaakt als gevolg van de warmte

De gemeente heeft aan de initiatiefnemer sinds 2017 allerlei kosten opgedrongen in de vorm van onderzoeken welke keer op keer uitgebreid en veranderd werden op last van de Gemeente. Er is zelfs al door de initiatiefnemer bijna 1800 euro betaald aan de Gemeente voor allerlei vergunningen.

De onderzoekskosten en aanlegkosten Nutsvoorzieningen belopen inmiddels meer dan €10.000 euro. Te zwijgen van alle sanerings- en grond-voorbereidingskosten welke ook nog eens in de 10.000 en euro's belopen.

De situatie ondergronds, de stabiliteit van de Groeve is sedert het rapport van Geocontrol in het geheel niet gewijzigd. Er is geen voortschrijdend inzicht (zoals door de wethouder gesteld) in het rapport van Ingenieursbureau Heitfeld / Schetelig en deze bevestigt alleen maar de conclusies van Geocontrol.

Ook de Fugro rapporten(digitaal bewakingssysteem en visuele controle 2 x per jaar) en de inspectie rapporten van de Provincie bevestigen dat er geen stabiliteits verslechtering , dus geen gewijzigde situatie is de afgelopen 10 jaren.

Als de Gemeente in 2018 de rapporten beter gelezen had en beter had geluisterd naar de specialisten zowel intern als extern, hadden toentertijd al maatregelen getroffen kunnen zijn, had de Gemeente zijn Goed Huisvaderschap kunnen uitoefenen en was de initiatiefnemer als bouwer niet opgezadeld met 10.000 euro's door de gemeente opgedrongen kosten .

De Gemeente probeert de schuld nu bij de bouwer /initiatiefnemer neer te leggen, beschuldigd hem van alles en nog wat en wringt zich in alle richtingen om vooral maar geen gezichtsverlies te lijden en de consequenties te aanvaarden van zowel bovengronds als ondergronds zoals een goed huisvader betaamd.

Opmerkingen:

Ondanks beweringen van de Gemeente is er in bewust Deelgebied N5 geen Digitaal meetsysteem. Dat daar een meetsysteem zou komen staat wel in de Provinciale rapporten maar dit is wellicht verzuimd daar aan te brengen, Dit gedeelte is een van de slechtste gangenstelsels van de hele Gemeentegrot waar ook nog eens bewoning boven is en toeristen langs gaan.

Klapt dit in zijn de gevolgen van een kaartenhuis instorting niet te overzien (zie Heidegroeve instorting op de Plenkert).

De bewering door de Gemeente dat ze door het digitale meetsysteem direct kan reageren is dus onterecht.

Verder blijken er in het Fugro systeem (rapporten door mij opgevraagd) vele sensoren vaker niet te werken en soms maanden buiten bedrijf te zijn. Ook worden er soms kruipversnellingen van meer dan 260% boven de grenswaarde geconstateerd, zelfs nabij de toeristenroute, welke afgewacht worden om te kijken of het een tijdelijke verstoring is. Met grensoverschrijdingen van het digitale bewakingssysteem gebeurt naar mijn informatie niets en het wordt meer gebruikt als controle systeem indien markers bij visuele controle blijken gescheurd te zijn.

Het is veelal een systeem van “de slager keurt zijn eigen vlees”, en huisaannemers werken daar aan mee.