

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 19 juni 2023

Onderwerp: Ontwerp verklaring van geen bedenkingen 'woningbouw Walem 61A en 61B te Walem'

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

1. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het plan voor de bouw van een levensloopbestendige woning en een starterswoning met inrit op de (toekomstige) adressen Walem 61A en 61B te Walem 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 tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Op 23 maart 2023 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een levensloopbestendige woning en een starterswoning met inrit op de (toekomstige) adressen Walem 61A en 61B te Walem.

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 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.

Bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geregeld in het 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'. Volgens dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch'. Percelen met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en kennen geen bouw mogelijkheden. Het bestemmingsplan laat de bouw van een woning op het perceel daarom niet toe.

Vanwege de geconstateerde strijdigheden kan aan het plan alleen medewerking verleend worden indien van het bestemmingsplan afgeweken wordt.

Afwijkingsregeling

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 projectafwijkingbesluit genomen worden om medewerking te kunnen verlenen aan het plan. In dit geval is in overleg met initiatiefneemster ervoor gekozen om de procedure om te komen tot een projectafwijkingbesluit te volgen.

Gemeentelijk kwaliteitsmenu

Op 11 juli 2022 heeft uw raad besloten de verplichtingen uit het Gemeentelijk kwaliteitsmenu te laten vervallen voor woningen die passen binnen de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'. Het voorliggende plan past binnen deze beleidsregel, vandaar dat hiervoor geen GKM verplichtingen gelden.

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. Samenwerking

n.v.t.

6. Aanbestedingen

n.v.t.

7. Duurzaamheid

De te realiseren woningen zullen moeten voldoen aan de geldende duurzaamheidseisen.

8. Financiën

Met de initiatiefnemer wordt 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.

9. Communicatie

Na besluitvorming wordt de ontwerp verklaring van geen bedenkingen tegelijk met het ontwerp besluit omgevingsvergunning 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. Afwegingen en Advies

Wij stellen u voor om :

1. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het plan voor de bouw van een levensloopbestendige woning én een starterswoning op de (toekomstige) adressen Walem 61A en 61B te Walem 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 tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.

11. Bijlagen

- ontwerp verklaring van geen bedenkingen

Ter inzage:

- ruimtelijke onderbouwing;
- aanvraag omgevingsvergunning;
- vooroverlegreactie provincie d.d. 3 mei 2023.

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

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

D.M.M.T. Prevoo
burgemeester

Ontwerp 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 9 mei 2023

Gehoord de raadscommissie Fysiek Domein de dato 30 mei 2023,

Overwegende dat:

- Op 23 maart 2023 een aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor de bouw van een levensloopbestendige woning én een starterswoning met inrit op de (toekomstige) adressen Walem 61A en 61B te Walem.
- Is gebleken dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan '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 23 maart 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 ontwerpbesluit 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 :

- De ontwerp verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de bouw van een levensloopbestendige woning en een starterswoning met inrit op de (toekomstige) adressen Walem 61A en 61B te Walem af te geven.
- De ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien ten aanzien van het ontwerp besluit omgevingsvergunning geen zienswijzen ingediend worden.

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. Prevoo,
voorzitter