

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 11 december 2023

Onderwerp: ontwerp verklaring van geen bedenkingen locatie Villa Via Nova 'woningbouw Henry Morganstraat Valkenburg'

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

1. te verklaren géén bedenkingen te hebben tegen het plan voor de bouw van 14 woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente VKB01, sectie C nummer 1649 (Henry Morganstraat) 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 bedenkingen, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Op 14 juli 2023 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 14 woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente VKB01, sectie C, nummer 1649 (Henry Morganstraat) te Valkenburg.

De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het ter plaatse geldende '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.

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 2022'. Volgens dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De aanvraag is strijdig met artikel:

- 40.2.2 lid a, omdat dit artikel bepaalt dat hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan zijn binnen het bouwvlak en de nieuwe woningen door de aanpassing van het plan buiten de aanwezige bouwvlakken gebouwd zullen worden;
- 40.2.2 lid d, omdat de woningen op kavels 1 t/m 8 (type J1 en J2) hebben een bouwhoogte van 9,17 meter hebben waar 7 meter is toegestaan;
- 35.2.2, omdat dit artikel bepaalt dat op de bestemming 'Tuin' geen gebouwen gebouwd mogen worden.

Aan het plan kan daarom 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 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.

Advies stadsbouwmeester

De stadsbouwmeester is op 8 november 2023 om advies gevraagd. Daarbij is gebleken dat de aanvraag akkoord is bevonden. Uit de toelichting van de aanvrager is gebleken dat de installaties van buitenaf gezien aan het zicht vanaf de openbaar toegankelijke ruimte worden onttrokken hetgeen ook door de aanvrager wordt gegarandeerd.

Overweging

Ten behoeve van 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'.

Woonprogramma

Op de locatie 'Villa Via Nova' aan de Henry Morganstraat te Valkenburg zijn een aantal jaren geleden met een bestemmingsplan herziening directe bouwtitels toegekend voor de realisatie van 10 vrijstaande stadsvilla's (grondgebonden gezinswoningen in de categorie 'dure koop'). In de afgelopen periode is echter slechts één woning vergund en gerealiseerd. De overige 9 bouwtitels zijn tot nu toe niet benut, omdat het huidige plan alleen van zeer dure woningen mogelijk maakt die onvoldoende aansluiten bij de behoefte.

De eigenaar van de kavels heeft daarom nagedacht over een alternatief woningbouwplan dat beter aansluit op de huidige behoefte. Het nieuwe plan gaat uit van 8 grondgebonden gezinswoningen en 6 levensloopbestendige woningen (1,5 laags) voor kleine huishoudens. De richtprijs voor de 8 vrijstaande gezinswoningen bedraagt ca. € 699.000,- v.o.n. en voor de 6 levensloopbestendige (patio)woningen bedraagt de richtprijs ca. € 499.000,- v.o.n.

- Actueel woonbehoefteonderzoek

Uit de recent uitgevoerde woonbehoefteonderzoeken blijkt dat in de wijk Valkenburg door vergrijzing vooral behoefte bestaat aan levensloopgeschikte woningen, ook met een duurdere koopprijs. De kwantitatieve behoefte aan deze woningen tot 2033 bestaat uit +65 woningen. De wijziging van het plan, waarbij planologisch 5 levensloopgeschikte woningen worden toegevoegd, past dus zowel kwalitatief als kwantitatief binnen de actuele woonbehoefteonderzoeken.

De overige woningen (8 gezinswoningen en 1 levensloopgeschikte woning) hoeven niet te worden getoetst aan de SVWZL omdat qua aantallen reeds planologisch mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan en er dus geen sprake is van het planologisch toevoegen van deze woningen.

Het plan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid - Limburg (SVWZL) en de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:

- de levensloopbestendige woningen moeten op het moment van oplevering minimaal beschikken over BAT score 2: rollator-bewoonbaar;
- het plan moet binnen 2 jaar na positieve afstemming in de (sub)regio (21 december 2022) planologisch zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden moet zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

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 parkeerplaatsen dus $1,6 \times 14 = 22,4$. In het plan zijn 34 parkeerplaatsen voorzien.

Hogere grenswaarde Wet geluidhinder

Voor de veertien geprojecteerde woningen van het project Villa Via Nova dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen. Uit het akoestisch onderzoek van K+ adviesgroep is gebleken dat de gevelbelasting door het naastgelegen spoor de voorkeursgrenswaarde van 55 dB op diverse gevels overschrijdt, maar de maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. Op basis van het gemeentelijke beleid, vastgesteld op 1 april 2008 genaamd "Beleidsregel vaststelling hogere waarde Valkenburg aan de Geul" (bijlage 2), is het vaststellen van een hogere waarde alleen mogelijk wanneer er aan één van de criteria genoemd in artikel 1 van dit beleid wordt voldaan. Aangezien de woningen geprojecteerd zijn in een open plaats tussen de aanwezige bebouwing (artikel 1 lid drie) is het college gerechtigd dit besluit te nemen.

Dat betekent een hogere waarde vastgesteld kan worden.

Uw college is op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder bevoegd om hogere waarden vast te stellen. Het ontwerpbesluit voor vaststelling van de hogere waarde is bijgevoegd.

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

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. Het vaststellen van een exploitatieplan óf het sluiten van een anterieure overeenkomst ten aanzien van het kostenverhaal is daarom hier aan de orde.

In dit geval is met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten.

Planschade

Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Deze planschadeverhaals - overeenkomst maakt integraal onderdeel uit van de anterieure overeenkomst. 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

Communicatie met de omgeving

De initiatiefnemer heeft het plan in juli van dit jaar tijdens een informatieavond gepresenteerd aan de omwonenden. Een van de omwonenden, woonachtig aan de Hekerbeekstraat, heeft daarna aan de gemeente te kennen gegeven niet in te kunnen stemmen met het plan en noemt de vrees voor wateroverlast door ophoging van het maaiveld en aantasting van privacy als redenen daarvoor.

Daarop heeft een bezoek ter plaatse plaatsgevonden om de situatie te kunnen beoordelen. Op onderstaande afbeelding is het perceel van omwonende rood omkaderd. De rode cirkel geeft de locatie van een recent geplaatste kolk aan, de blauwe pijlen geven de afvoer van het hemelwater vanaf het perceel van omwonende naar het bouwperceel weer.



Wateroverlast

Tijdens het bezoek bleek dat de betreffende omwonende al jarenlang hemelwater afvoert op het bouwperceel. Door de ophoging van het maaiveld is dat niet langer mogelijk. Daarnaast is er aan het eind van de brandgang een kolk en een damwand geplaatst die bij hevige regenval voor wateroverlast vanaf het bouwperceel zorgt.

Het perceel waarop de woningen gerealiseerd gaan worden voert het hemelwater af naar het gescheiden rioolstelsel onder de Henri Morgan straat. Dit riool is hierop berekend en initiatiefnemer heeft met een watertoets voldoende aangetoond dat hij voldoet aan wettelijke eisen voor wat betreft opvang en afvoer van hemelwater.

Omwonende heeft echter niet zozeer overlast van hemelwater vanaf het bouwperceel (m.u.v. ter plaatse van de kolk aan het einde van de brandgang), maar kan vooral het hemelwater dat op zijn eigen perceel valt niet meer kwijt op het bouwperceel. Hij moet echter zelf voorzieningen treffen voor de afvoer van het hemelwater dat op zijn perceel valt en kan niet eisen dat initiatiefnemer van het bouwplan dit voor hem oplost.

Bovendien is dit een privaatrechtelijk kwestie die buiten de onderhavige ruimtelijke procedure opgelost hoort te worden.

Initiatiefnemer heeft overigens wel al toegezegd de damwand bij de kolk te willen verhogen om te voorkomen dat bij hevige regenval hemelwater het perceel van omwonende op zal stromen.

Privacy

Uit de situatietekening blijkt dat de bebouwing aan de zijde van de Hekerbeekstraat drielaags wordt. Omwonende heeft destijds zijn zienswijze tegen het nu nog geldende bestemmingsplan ingetrokken toen bleek dat de bebouwing aan de zijde van de Hekerbeekstraat tweelaags zou worden. Hij is dan ook verbaasd dat nu toch weer drielaagse bebouwing toegelaten gaat worden. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan zijn de woningen naar voren (in de richting van de Henri Morgan straat) verplaatst. Dat komt de privacy ten goede. Daarnaast is de afstand tussen de woningen en de achtertuin van omwonenden ruim genoeg om voldoende privacy te garanderen. De toekomstige afstanden tussen de bebouwing en de achtertuinen is vrij gebruikelijk. Bovendien is er al veel zicht vanuit de overige bebouwing aan de Hekerbeekstraat. Naast het perceel van betreffende omwonende bevindt zich immers al een appartementencomplex bestaande uit drie bouwlagen.

Initiatiefnemer heeft omwonende toegezegd tien leibomen ter waarde van in totaal € 2.990,- te willen vergoeden om de privacy te verbeteren.

Conclusie: hoewel een zienswijze op het ontwerpbesluit te verwachten is, is deze weerlegbaar en is dit geen reden om het voorgelegde plan niet in procedure te brengen.

Procedure

Na besluitvorming wordt de ontwerp verklaring van geen bedenkingen tegelijk met het ontwerp besluit omgevingsvergunning en het ontwerp besluit 'Hogere grenswaarde' 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 14 woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente VKB01, sectie C, nummer 1649 (Henry Morganstraat) 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 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, omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld.

11. Bijlagen

- ontwerp verklaring van geen bedenkingen

Ter inzage:

- ruimtelijke onderbouwing;
- aanvraag omgevingsvergunning;
- gevelaanzichten.

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 31 oktober 2023,

Gehoord de raadscommissie Fysiek Domein de dato 21 november 2023,

Overwegende dat:

- Op 14 juli 2023 een aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor de bouw van 14 woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente VKB01, sectie C, nummer 1649 (Henry Morganstraat) 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 18 juli 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 14 woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente VKB01, sectie C, nummer 1649 (Henry Morganstraat) te Valkenburg 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.
- Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wro vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 11 december 2023.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter