

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 20 juni 2022

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen 'perceel Cauberg tussen huisnummer 22 en 24'

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 tuinhuis/atelier voor privégebruik op het perceel gelegen tussen Cauberg huisnummer 22 en 24 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 21 juni 2020 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van een tuinhuis/atelier voor privégebruik op het perceel tussen Cauberg 22 en 24 te Valkenburg. De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het ter plaatse geldende 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'.

Aan het plan kan vanwege deze strijdigheid 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

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 'Wonen', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Ondergronds gangenstelsel' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - VDF Maastricht', 'overige zone - centrum', 'overige zone - gronden buiten de contour' en 'veiligheidszone - ondergronds gangenstelsel'.

Aan het perceel is een bouwvlak toegekend. Op grond van de planregels kan in dit bouwvlak echter niet gebouwd worden. Omdat het perceel de bestemming 'Wonen' heeft zou er namelijk alleen een woning gebouwd kunnen worden, maar tegelijkertijd ontbreekt de daarvoor noodzakelijke bouwtitel die op grond van de planregels nodig is om een woning te kunnen bouwen. Het ooit aan het perceel toegekende bouwvlak heeft daardoor geen enkele waarde.

Verleende omgevingsvergunning

De op 21 juni 2020 aangevraagde omgevingsvergunning is reeds verleend op 11 november 2020 met gebruikmaking van de reguliere voorbereidingsprocedure.

Tegen dit besluit is echter op 29 december 2020 bezwaar ingediend door de bewoners van naastgelegen perceel aan de Cauberg 24. Het bezwaar is behandeld in de commissie voor de bezwaarschriften van 24 februari 2021. De conclusie van de commissie voor de bezwaarschriften was dat weliswaar niet de juiste voorbereidingsprocedure gevolgd is maar ook dat:

‘niet is gebleken van feiten en/of omstandigheden die maken dat het genomen besluit niet in stand kan blijven’.

Daarnaast merkt de commissie op dat de belangen van de bezwaarmaker, te weten verminderde lichtinval, verminderd uitzicht, verminderde privacy en een toename van contactgeluid dan wel in de overwegingen betrokken dienen te worden.

Op 20 april 2021 heeft ons college besloten de beslissing op het bezwaarschrift op te schorten tot het moment dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure is doorlopen. De initiatiefnemer is daarna in de gelegenheid gesteld om de voor het doorlopen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure vereiste ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. Inmiddels is de ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, beoordeeld en ambtelijk akkoord bevonden.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Gebleken is dat het besluit omgevingsvergunning d.d. 11 november 2020 niet met de reguliere, maar met de uitgebreide voorbereidingsprocedure voorbereid had moeten worden, omdat het bouwwerk niet als ‘bijbehorend bouwwerk’ aangemerkt kan worden.

Om als ‘bijbehorend bouwwerk’ aangemerkt te kunnen worden, moet er namelijk een hoofdgebouw op het onderhavige perceel aanwezig zijn (waar het bouwwerk ‘bij’ hoort) en dat is hier niet aanwezig. Op het perceel mag (binnen het bouwvlak) uitsluitend een hoofdgebouw gebouwd worden. Pas als er een hoofdgebouw aanwezig is, kunnen daar ook bijbehorende bouwwerken ‘bij’ gebouwd worden.

De bestemming en het bouwvlak zijn toegekend met de vaststelling van bestemmingsplan ‘Centrum Valkenburg’ op 25 oktober 2010. In het daarvoor geldende bestemmingsplan ‘Cauberg e.o.’ had het perceel de bestemming ‘Tuin’ zonder bouwvlak. Het is niet te achterhalen waarom deze bestemming en het bouwvlak destijds toegekend zijn. Waarschijnlijk is de caravan die ooit op het perceel aanwezig was als woongebouw aangezien.

Een hoofdgebouw moet uitwerking geven aan de bestemming van een perceel. Dat betekent dat het enige hoofdgebouw dat op grond van de bestemming ‘Wonen’ op het perceel gebouwd mag worden een woning is. De planregels laten de bouw van een woning op het perceel, anders dan de plankaart suggereert, echter niet toe. Omdat de bouw van een hoofdgebouw uitgesloten is, kunnen op het perceel ook geen bijbehorende bouwwerken (zoals een tuinhuis) gebouwd worden.

Om deze reden kan het bouwvlak slechts benut worden met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure (projectafwijkingsbesluit of herziening bestemmingsplan).

In dit geval zijn wij voornemens om een projectafwijkingsbesluit te nemen omdat het een concreet project betreft waarvoor een omgevingsvergunning aangevraagd is.

Algemene verklaring van geen bedenkingen

Ingevolge artikel 6.5 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan ons college, zoals eerder vermeld, alleen een projectafwijkingsbesluit nemen, indien wij beschikken over een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

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.

Ruimtelijke beoordeling

Een verklaring van geen bedenkingen kan en mag alleen geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Initiatiefnemer heeft om aan te tonen dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Deze is ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden. Dat houdt in dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.

Verder is het volgende van belang:

De aanwezigheid van een bouwvlak en de toegekende bestemming suggereert dat het perceel bouwmogelijkheden heeft. Dat zou anders zijn als het perceel bijvoorbeeld de bestemming 'Natuur' of 'Agrarisch' zou hebben zonder bouwvlak.

Het doorlopen van een uitgebreide voorbereidingsprocedure en betrokkenheid van de gemeenteraad is disproportioneel te noemen voor een eenvoudig bouwwerk als een tuinhuis/atelier.

Als de gesuggereerde bouwmogelijkheden echter uitsluitend benut kunnen worden door het volgen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure en met tussenkomst van de raad, zou het onlogisch zijn elke vorm van bouwen onmogelijk te maken door deze procedure niet te volgen (rekening houdend met het feit dat de bouw van een woning of een vakantiewoning op deze plek ongewenst is).

Belangenafweging

Op advies van de commissie voor de bezwaarschiften zijn de belangen van de bezwaarmaker, te weten verminderde lichtinval, verminderd uitzicht, verminderde privacy en een toename van contactgeluid in de overwegingen betrokken:

De afstand van het bouwwerk tot de perceelsgrens met Cauberg 24 bedraagt twee meter. Cauberg 24 zelf heeft nog een afstand van 1,25 tot de perceelsgrens. In totaal bedraagt de afstand tussen de bouwwerken dus ruim drie meter. Bovendien betreft het twee zijgevels, heeft het nieuwe bouwwerk aan beide zijden een raamopening op twee meter hoogte en betreft het raam in de zijgevel van Cauberg 24 een klein keukenraam. Het meeste uitzicht en daglicht komt van de voorzijde.

De afstand tot de perceelsgrens met Cauberg 22 bedraagt slechts 1 meter. Daar staat tegenover dat op dit perceel ter hoogte van het te realiseren bouwwerk geen woning staat, maar een tuinmuur.

Het nieuwe (eenlaagse) bouwwerk komt niet vóór de voorgevel uit van Cauberg 24 of Cauberg 22 maar ligt daar juist achter.

Het Burgerlijk wetboek tot slot schrijft voor dat het verboden is om binnen een afstand van twee meter (o.a.) raamopeningen te hebben die uitzicht geven op het naburig perceel. Dit verbod geldt niet als het betreffende raam uitzicht geeft op een blinde muur of voor ramen die zodanig hoog aangebracht zijn dat daarmee geen rechtstreeks zicht op het naburig perceel is.

In dit geval is de afstand van de ramen van het nieuwe bouwwerk tot de perceelsgrens aan één zijde (Cauberg 24) twee meter en aan de andere zijde (Cauberg 22) één meter. Aan de zijde van Cauberg

24 is de afstand dus voldoende, aan de zijde van Cauberg 22 is de afstand te klein. De ramen van het nieuwe bouwwerk bevinden zich echter op twee meter hoogte en geven aan de zijde van Cauberg 22 bovendien uitzicht op een blinde tuinmuur. Er is dus geen sprake van strijdigheid met het Burgerlijk wetboek voor wat betreft privacy.

Enig contactgeluid is niet te vermijden, maar het betreft een perceel aan de rand van het drukke centrum aan een doorgaande weg. Aan de andere zijde van Cauberg 24 bevindt zich reeds een woning en aan de achterzijde ligt het kuurpark waar regelmatig evenementen zijn. Het bouwwerk wordt bovendien uitsluitend gebruikt voor privégebruik.

Gelet op het bovenstaande moet geconcludeerd worden dat misschien sprake is van enigszins vermindering van uitzicht en daglichttoetreding en een lichte toename van contactgeluid, maar dat geen sprake zal zijn van een onevenredige vermindering van uitzicht en daglichttoetreding of van onevenredig meer contactgeluid.

Welstand

De stadsbouwmeester heeft het plan op 21 oktober 2020 beoordeeld en adviseert om met het voorgelegde plan akkoord te gaan.

Gerede twijfels over toekomstig gebruik

Door de omvang van het te plaatsen bouwwerk in relatie tot de 'tuin', de ligging, de afstand tussen de woning van initiatiefnemer en het perceel zijn twijfels ontstaan over het daadwerkelijk toekomstig gebruik. Het bouwwerk zou eenvoudig als (vakantie-)woning gebruikt kunnen gaan worden. Hoewel deze functie niet aangevraagd is of vergund zal worden is meerdere keren aan de initiatiefnemer gevraagd of hij plannen heeft in die richting. Bovendien is medegedeeld dat een (vakantie)woning op deze plek niet toegestaan zal worden.

Initiatiefnemer heeft daarop bevestigd dat het om een tuinhuis met atelier zal gaan voor eigen gebruik. De omvang en uitvoering is bovendien medebepaald door de eisen van het Bouwbesluit die gelden voor het bouwwerk.

In de te verlenen omgevingsvergunning zal nadrukkelijk uitgesloten worden dat het bouwwerk gebruikt mag en kan worden voor bewoning of als vakantiewoning en dat enkel het vergunde gebruik is toegestaan. Dat zal onder andere gebeuren door elke vorm van verblijf in het gebouw tussen 23:00 en 06:00 uit te sluiten.

Daarnaast zal de te verlenen omgevingsvergunning leiden tot een aanpassing van de bestemming van 'Wonen' naar 'Tuin' om toekomstige misverstanden of discussies te vermijden.

5. Samenwerking

n.v.t.

6. Aanbestedingen

n.v.t.

7. Duurzaamheid

Initiatiefnemer beoogt een duurzaam gebouw te realiseren en heeft daarbij drie doelstellingen geformuleerd die in de ruimtelijke onderbouwing verder uitgewerkt worden:

1. besparing grondstoffen door slim en lichtgewicht bouwen, hergebruik oude bouwmaterialen en 'cradle to cradle' inzet van materialen met het oog op hergebruik in de toekomst;
2. energiezuinig in het gebruik door optimale isolatie, slim gebruik van stroom en benutten van energie neutrale toeleveringsbronnen en (her-)gebruik van regenwater;

3. het creëren van een gezond binnenklimaat door gebruik van natuurlijke materialen, emissievrije houtmaterialen en een goede beluchting en optimale klimatologische oriëntatie van het gebouw.

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 adviseren u:

1. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het plan voor de bouw van een tuinhuis/atelier voor privégebruik op het perceel gelegen tussen Cauberg huisnummer 22 en 24' 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;
- bouwtekening;
- ruimtelijke onderbouwing;
- aanvraag omgevingsvergunning;

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 10 mei 2022;

Gehoord de raadscommissie Fysiek Domein de dato 31 mei 2022;

Overwegende dat:

- Op 21 juni 2020 een aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor de bouw van een tuinhuis/atelier voor privégebruik op het perceel gelegen tussen Cauberg huisnummer 22 en 24.
- Is gebleken dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'.
- 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.
- Aanvullende 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;

Besluit:

- De ontwerp verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de bouw van een tuinhuis/atelier voor privégebruik op het perceel gelegen tussen Cauberg huisnummer 22 en 24 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 20 juni 2022.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter