



## Gereed Inspreeknota 27 mei 2022...



**Betreft:** schriftelijke inbreng c.q. spreekrecht bij agendapunt 7  
“ Voorstel college betreffende verklaring van geen bedenkin-  
gen ‘perceel Cauberg tussen huisnummer 22 en 24’ van de  
Commissie Fysiek Domein (FD) 31 mei 2022, gemeente Valken-  
burg aan de Geul

Agendapunt 7 betreft een zaak van ruimtelijke ordening. Dit is niets anders dan op basis van spelregels en afweging van belangen van overheid, bedrijven en burgers bepalen wat er met fysieke ruimte gebeurt. Welnu, in dit geval hebben overheid en bedrijven geen belang. Concreet wordt aan u gevraagd de bestaande spelregels te veranderen, om het bouwen van een atelier voor een niet nader aangeduide hobby, op enige kilometers van de woning van de aanvrager, voor de ene burger mogelijk te maken, ten koste van forse schade aan het woongenot van andere burgers, de bewoners van Cauberg 24, namelijk ons woongenot.

Deze schade aan het woongenot, en dus de waarde van onze woning, zal bestaan uit vermindering van uitzicht en lichtinval in ons enige keukenraam: dat wordt met zekerheid van een open zicht en goede lichtinval veranderd tot een raam in een steegje, met op 3 meter een blinde muur. Mogelijk geluidsoverlast, door contactgeluid en eventueel ander geluid, afhankelijk van de te beoefenen hobby. Daarnaast is er door de onderliggende grotten/mijngangen een ruime kans op toekomstige verzakking van onze woning.

Op een aantal punten genoemd in de aan u voorgelegde onderbouwende stukken wil ik nader ingaan:

### **Ten eerste:**

Er wordt uitgegaan van beloofd privégebruik, overigens zonder duidelijk gespecificeerd hobby-doel, zonder verblijf- c.q. woningfunctie en de bestemming veranderd naar tuin. Welnu, de voorgenomen ruimtelijke indeling van de 67 m<sup>2</sup> zit niet bij uw stukken en ook niet bij de vorige vergunning aanvraag. Onzes inziens, is het gebruikelijk de voorgenomen ruimte-indeling van een te bouwen object te overleggen bij de vergunningsaanvraag en het zou ook meer duidelijkheid verschaffen. De indeling





van een atelier verschilt namelijk sterk van die van een woning. Het zou echter de bezwaren tegen de bouw van het grote object niet wegnemen.

Bovendien vragen wij ons af of de gemeente zal en kan handhaven bij duidelijk niet privégebruik anders dan overnachting en gebruik als woning, zoals verhuur aan een derde. Hierover wordt niets gezegd.

### Ten tweede

De uitspraak van de bezwaarcommissie, d.d. 23 maart 2021, wordt onzes inziens vertekend geciteerd, met een moeilijke zin, die een dubbele ontkenning bevat.

Bij de overwegingen zijn de volgende teksten te vinden:

#### Juridisch kader

***Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk dan wel het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.***

***Conform artikel 2.10, eerste lid, onder a, van de Wabo wordt een aanvraag die betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.***

***Het betreffende perceel waarop het atelier/tuinhuis wordt gerealiseerd, is gelegen in het bestemmingsplan "Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020" en heeft de bestemming "Wonen" met de dubbelbestemmingen "Waarde Archeologie - 3" en "waarde-Ondergronds gangenstelsel". Het college heeft de aanvraag goetst aan deze bestemmingen en geconcludeerd dat de aanvraag strijdig is met artikel 71.17.2 en artikel 40.2.2 van de bestemmingsplanregels.***

***Artikel 71.17.2 bepaalt daarnaast dat het op gronden met de aanduiding "Veiligheidszone Ondergronds gangenstelsel" niet is toe-***



**gestaan om nieuw te bouwen. Hiermee voldoet de aanvraag niet aan het bestemmingsplan.**

**Op basis van artikel 40.2.2 van de bestemmingsplanregels is het niet toegestaan om nieuwe woningen te bouwen, tenzij het betreft:**

- **nieuwbouw ter vervanging van een bestaande woning;**
- **nieuw te bouwen woningen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone-bouwtitel', met dien verstande dat het aantal te realiseren woningen niet meer mag bedragen dan aangegeven op de verbeelding.**

**Het bestemmingsplan biedt geen regels om van het voorgaande af te wijken.**

Het advies is ook eenduidig:

**De commissie adviseert het college om:**

**bezwaar gegrond te verklaren met betrekking tot de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan**

De geciteerde zin:

*"De commissie concludeert op basis van de overwegingen, het verhandelde ter hoorzitting en alle in het geding zijnde stukken en/of belangen dat niet is gebleken van feiten en/of omstandigheden die maken, dat het genomen besluit niet in stand kan blijven."*

lijkt dan ook eerder een door de dubbele ontkenning ontstaan abus. Voor uw informatie is de volledige uitspraak van de bezwaarcommissie toegevoegd (zie bijlage 1).

### **Ten derde**

In de bijgevoegde 51 pagina's tellende ruimtelijke ordening onderbouwing wordt een lang traject met de gemeente genoemd. Wij werden pas op de hoogte gesteld bij het ter inzage leggen van de oorspronkelijke vergunning en zijn heel benieuwd naar de inhoud en eventuele toezeggingen tijdens het traject hiervoor.



4 van 4

**Ten vierde**

Er wordt in dit stuk ook gehamerd op lichtgewicht bouw. Dit kunt u vergeten. Er is tijdens het nog niet definitief worden van de eerste vergunning al een zeer zware fundering gestort (zie foto op bijlage 2), dus van enige vorm van lichte bouw is geen sprake. Overigens is door de omvang en zwaarte van de fundering er een reëel gevaar voor contactgeluid en menen wij nu al verschijnselen van verzakking waar te nemen – expertise volgt volgende week.

**Ten laatste**

Het zou een klein project betreffen: echter het pand is groter dan het onze, van 54 m2, al lijken de tekeningen dat niet te laten zien.

Er zou geen impact op de omgeving zijn; overigens geeft de gemeente aan 'enige impact'. Zoals eerder beschreven is er een duidelijke negatieve impact op onze woonkwaliteit; U wilt toch ook niet in een steegje wonen? Ook het statement 'geen impact op de omgeving' is onwaar: het pand zal vanaf de straat Cauberg prominent te zien zijn tussen nummer 20, een mergelpand, het horecapand van steen in mergelkleur geschilderd op nummer 22 en onze woning op het talud van mergel op nummer 24. We vinden het dan ook vreemd dat de gemeente geen eisen stelt aan materiaalgebruik voor het te bouwen pand. Uiteraard, is dat niet direct ons belang maar het belang van de gemeenschap.

**Concluderend**

Op grond van onze argumenten, en het afwezig zijn van enig partijbelang en overheidsbelang, zou ik u willen verzoeken uw verantwoordelijkheid als raadslid te nemen bij deze afweging van belangen van burgers en te stemmen tegen deze verandering van bestaande spelregels oftewel deze verklaring van geen bezwaar.

Dank voor uw aandacht.