

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING



Aanvraag project

De heer L.M.J. Smets heeft op 21 juli 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een atelier/tuinhuis voor hobbymatig gebruik. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-HZ_WABO-2020-000437 / DMS 099488512/ OLO 5338223 en heeft betrekking op de locatie: Cauberg 22a, kadastraal bekend: Gemeente Valkenburg, sectie B, nr. 2375.

Activiteiten

De aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- handelen in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 1, onder c Wabo getoetst aan het 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' en de dubbelbestemmingen 'waarde - archeologie - 3' en 'waarde - ondergronds gangenstelsel'.

Gebleken is dat de aanvraag strijdig is met:

- artikel 71.17.2, omdat dit artikel bepaalt dat het op gronden met de aanduiding 'veiligheidszone ondergronds gangenstelsel niet toegestaan is (nieuw) te bouwen;
- artikel 40.2.2 sub a, omdat dit artikel bepaalt dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak opgericht mag worden en het nieuwe bouwwerk deels buiten het bouwvlak gebouwd zal worden;
- artikel 40.1, omdat het bouwwerk niet als 'bijbehorend bouwwerk' aangemerkt kan worden (vanwege het ontbreken van een hoofdgebouw op het perceel), uit dit artikel volgt dat alleen een woning als hoofdgebouw aangemerkt kan worden (namelijk ter verwezenlijking van de bestemming 'wonen') en de realisatie van een woning op het perceel niet toegelaten is volgens het bestemmingsplan.

Omdat het bestemmingsplan de realisatie van een woning op het perceel niet toelaat kan ook geen bijbehorend bouwwerk gerealiseerd worden.

Procedure

Op de aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing die staat vermeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Stadhuis:
Telefoon 14 - 043
Fax 043 - 60 16 825
Internet: www.valkenburg.nl

Bezoekersadres:
Park Dersaborg
Geneindestraat 4
6301 HC Valkenburg

Postadres:
Gemeente Valkenburg aan de Geul
Postbus 998
6300 AZ Valkenburg

Bank Nederlandse gemeenten
IBAN-nr: NL08 BNGH 0285 0086 17
BIC: BNGHNL2G
KVK-nr. 14131921
BTW-nr. NL0019.10.760.B01

Motivering besluit

De beoordeling van de gevraagde omgevingsvergunning vindt plaats op basis van de in de Wabo opgenomen weigeringsgronden. Deze gronden staan vermeld in de artikelen 2.10 tot en met 2.20 van de Wabo of in een verordening die (tevens) op een bepaalde activiteit van toepassing is.

Vanwege de geconstateerde strijdigheden kan aan het plan slechts medewerking verleend worden, indien daartoe een projectafwijkingsbesluit ex artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) genomen wordt.

Een projectafwijkingsbesluit ex artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 Wabo dient te zijn voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' waarin de inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling in de omgeving gemotiveerd wordt, waarin tevens onderbouwd wordt dat voldaan wordt aan het voor de beoogde ontwikkeling relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid en dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.

De aanvrager heeft voorzien in een ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld en gebleken is dat de beoogde ontwikkeling inpasbaar is in de omgeving, voldaan wordt aan het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid en er geen milieutechnische belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Korthedshalve wordt voor de volledige inhoud van de ruimtelijke onderbouwing verwezen naar de bijlagen bij dit besluit die hiervan onderdeel uitmaken.

Ontwerp besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders besluiten een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een atelier/tuinhuis op de locatie: Cauberg 22a, kadastraal bekend: Gemeente Valkenburg, sectie B, nr. 2375, onder de voorwaarden dat:

- het bouwwerk (en het aansluitend terrein) uitsluitend (zowel feitelijk als qua aard) voor hobbydoeleinden gebruikt wordt, en;
- elke vorm van verblijf tussen 23:00 en 06:00 verboden is.

Zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning

Het ontwerp besluit omgevingsvergunning heeft vanaf tot en metgedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder is binnen voornoemde termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn wel/geen zienswijzen naar voren gebracht tegen het voornemen tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning.

p.m.

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan een omgevingsvergunning niet eerder verleend worden dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

Op 20 juni 2022 heeft de gemeenteraad besloten een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het project. Tevens heeft de gemeenteraad besloten om deze ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen indien tijdens de ter inzage periode geen zienswijzen ingediend worden.

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen beschikking is als bijlage opgenomen. Tegen deze beschikking staan los van deze omgevingsvergunning rechtsmiddelen (bezwaar dan wel beroep) open voor belanghebbenden.

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft vanaf tot en met ter inzage gelegen voor een ieder. Een ieder is binnen deze termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen tegen deze verklaring.

Zienswijzen ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Er zijn binnen de gestelde termijn wel/geen zienswijzen naar voren gebracht tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen.

p.m.

Definitieve verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Er zijn wel/geen zienswijzen naar voren gebracht tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Op grond van het Raadsbesluit van 27 september 20210 ('Categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist'), is er géén definitieve verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk als er geen zienswijzen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen naar voren zijn gebracht en de ontwerp omgevingsvergunning ongewijzigd is gebleven.

Welstand

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 1, onder d Wabo getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Gebleken is dat de activiteit niet in strijd is met de welstandsnota en voldoet aan redelijke eisen van welstand (welstandsadvies d.d. 27 juli 2022).

Bouwbesluit en Omgevingsverordening

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 1, onder a Wabo getoetst aan het Bouwbesluit. In de aanvraag is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan het Bouwbesluit.

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 1, onder b Wabo getoetst aan paragraaf 7.1 van de gemeentelijke Omgevingsverordening Valkenburg aan de Geul waarin de gegevens uit de voormalige Bouwverordening zijn opgenomen. De aanvraag maakt voldoende aannemelijk dat de activiteit hieraan voldoet.

Bijlagen

Bij dit besluit zijn bijlagen gevoegd die onderdeel uitmaken van de vergunning. Dit geldt echter niet voor die onderdelen (bijvoorbeeld een terrasschot of ander bouwwerk) die wel op de bouwtekening staan, maar niet uitdrukkelijk worden aangevraagd.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning gaat in vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien gedurende de beroepstermijn bij de rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, dan geldt de vergunning pas nadat op dat verzoek is beslist.

Beroep

Bent u het niet eens met deze vergunning, dan kunt u daartegen beroep instellen bij de rechtbank. Ook andere belanghebbenden kunnen beroep instellen. In de bijlage kunt u lezen binnen welke termijn en bij wie u beroep kunt instellen.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

dhr. D.M.M.T. Prevoo
burgemeester

Datum besluit:

Bijlagen behorende bij besluit nummer Z-HZ_WABO-2020-000437 / DMS 099488512 / OLO 5338223:

1. beroepsclausule;
2. nadere informatie over algemene regels;
3. aanvraagformulier, ontvangen 21 juli 2020;
4. situatietekening d.d. 21 juli 2020;
5. statische berekeningen d.d. 22 september 2020;
6. constructietekeningen d.d. 9 juni 2022;
7. constructietekening damwand d.d. 9 juni 2022;
8. advies welstand d.d. 27 juli 2022;
9. GeoControl Notitie M01814 Bouwproject Cauberg 22b_met bijlagen, ontvangen (kenmerk D.4062566);
10. ruimtelijke onderbouwing 'kavel tussen Cauberg 22 en 24 te Valkenburg aan de Geul' (rapportnummer 20210424271RS) d.d. februari 2022;
11. ontwerp verklaring van geen bedenkingen d.d. 20 juni 2022.

BIJLAGE 1

Beroepsclausule

Bent u het niet eens met dit besluit, dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit dient u schriftelijk te doen. Het beroep moet binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, bij de rechtbank worden ingediend. Dient u het beroep te laat in, dan wordt het niet behandeld. In het beroepschrift moet staan:

- a) uw naam en adres;
- b) de datum;
- c) het besluit waartegen u beroep aantekent;
- d) de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit;
- e) uw handtekening.

Het beroepschrift moet worden gericht aan: Rechtbank Limburg, Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Ook andere personen die belang hebben bij dit besluit, kunnen daartegen beroep aantekenen.

Voorlopige voorziening

Als u beroep aantekent dan blijft het besluit toch geldig. Wilt u dit voorkomen dan kunt u de voorzieningenrechter vragen om een regeling te treffen. Deze regeling heet een voorlopige voorziening. Hiervoor moet u wel aantonen dat u op tijd beroep heeft aangetekend bij de rechtbank. Het aantekenen van beroep en het vragen van een voorlopige voorziening kost geld. De rechtbank zal u informeren over de kosten en hoe u moet betalen.

Het verzoek om een voorlopige voorziening te treffen moet u sturen naar:
De voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

In gevallen waarin een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

U kunt ook digitaal beroep instellen en een verzoek indienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Op site van de rechtbank vindt u hierover meer informatie.

BIJLAGE 2

Nadere informatie over algemene regels

Hieronder treft informatie aan over diverse voorschriften die mogelijk van belang zijn in het kader van de uit te voeren (bouw)werkzaamheden.

Het betreft geen totaal overzicht van alle van toepassing zijnde voorschriften maar een kort overzicht van een aantal voorschriften die verband houden met een aantal verplichtingen nadat de vergunning is verleend. De volledige wetteksten kunt u terugvinden in de bij de voorschriften aangegeven artikelen / wetten.

Andere toestemmingen / stikstof

Om een project te kunnen realiseren heeft u soms meerdere vergunningen nodig. Een van deze vergunningen is een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze vergunning kan o.a. nodig zijn wanneer beschermde diersoorten worden verstoord maar ook vanwege stikstofdepositie.

Aangezien u bij ons geen aanvraag op basis van de Wnb heeft ingediend, zijn wij ervan uitgegaan dat u, voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning:

- op basis van de Wnb een vergunningaanvraag bij de Provincie Limburg (bevoegd gezag) heeft ingediend;
- bent nagegaan of een vergunning op basis van de Wnb bij de Provincie Limburg nodig is en dat is gebleken dat deze vergunning niet nodig is (e.e.a. zoals reeds eerder aangegeven bij de procedurebevestiging van uw aanvraag om omgevingsvergunning).

Als de procedure niet goed is gevolgd dan kan dat leiden tot vernietiging van de Omgevingsvergunning. Het uitvoeren van een project zonder alle benodigde vergunningen kan bovendien strafbaar zijn en kan ertoe leiden dat hetgeen u heeft uitgevoerd, moet worden verwijderd / hersteld.

Op basis van de gratis 'AERIUS Calculator 2019' kan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend. Hieruit vloeit voort of u een Wnb vergunning nodig heeft. De Provincie Limburg heeft als bevoegd gezag van de Wnb een 'stikstofloket' geopend. Het loket is per e-mail te bereiken via infostikstof@prvlimburg.nl.

Verplichte melding start bouwwerkzaamheden

Het bevoegd gezag (de gemeente) wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012);

Op het bouwterrein verplicht aanwezige gegevens en bescheiden

Tijdens het bouwen dient de vergunning met bijbehorende gegevens en bescheiden op het terrein aanwezig te zijn. Ook andere voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen dienen op het terrein aanwezig te zijn (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);

Uitzetten bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- het straatpeil is uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012);

Opgemerkt moet worden dat bovenstaande werkzaamheden met name worden uitgevoerd bij nieuwbouw. NB: Het betreft hier het uitzetten van de bebouwingsgrenzen en niet het uitzetten van de perceelgrenzen.

Verplichte melding beëindiging bouwwerkzaamheden / verbod tot ingebruikname bouwwerk

Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.

Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet aan het bovenstaande is voldaan (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012).

Voorkomen onveilige / ongezonde situatie

Een bluswatervoorziening dient onbeperkt toegankelijk te zijn voor bluswerkzaamheden (artikel 6.30 Bouwbesluit 2012);

De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen (artikel 8.1 Bouwbesluit 2012);

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen (artikel 8.2 Bouwbesluit 2012).

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012).

In artikel 8.4 resp. 8.5 van het Bouwbesluit zijn voorschriften opgenomen over geluidshinder respectievelijk trillinghinder veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden. Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden dient u deze voorschriften in acht te nemen.

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