OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvraag project
[redacted] heeft op 23 maart 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een levensloopbestendige woning en een starterswoning op de adressen Walem 61A en 61B te Walem (kadastraal bekend: gemeente VKB01, sectie U, nummer 401). De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-HZ_WABO-2023-020210.

Activiteiten
De aanvraag bestaat uit de activiteiten:

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

Procedure
Op de aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing die staat vermeld in paragraaf 3.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Inzage
De ontwerp omgevingsvergunning heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 29 juni tot en met 9 augustus 2023. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid geweest om een zienswijze over het plan kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Besluit
Burgemeester en wethouders besluiten een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een levensloopbestendige woning en een starterswoning op de adressen Walem 61A en 61B te Walem (kadastraal bekend: gemeente VKB01, sectie U, nummer 401).

Motivering besluit
De beoordeling van de gevraagde vergunning 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.

Welstand
De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 1, onder d van de 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 (advies d.d. 5 april 2023).

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

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

Uitrit
De aanvraag is getoetst aan artikel 2.5.3. van de Omgevingsverordening 2020 van gemeente Valkenburg aan de Geul. Artikel 2.5.3 van de gemeentelijke Omgevingsverordening bepaalt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning van het college een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg. Een vergunning wordt alleen geweigerd:

a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
b. als de uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
c. als door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast, of
d. als sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Gebleken is dat geen van de weigeringsronden zich voordoet en de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bestemmingsplan
De aanvraag is op grond van artikel 2.11, lid 1 Wabo getoetst aan het 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'. Volgens dit bestemmingsplan heeft het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - landschapselement' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - VOR/DME MAS', 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en 'overige zone - Buitengebied'. De aanvraag is in strijd met artikel:

- artikel 3.1, omdat dit artikel bepaalt dat de voor 'agrarisch' aangewezen gronden niet voor de functie 'wonen' bestemd zijn en de aanvraag het verzoek inhoudt om deze gronden te gaan gebruiken voor 'wonen';

- artikel 3.2, omdat dit artikel bepaalt dat op de voor 'agrarisch' aangewezen gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde gebouwd mogen worden:

  a. voor zover noodzakelijk ten behoeve van het gebruik als parkeerterrein en voetverbinding, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - parkeren en ontsluiting';
  b. met het oog op recreatief medegebruik zoals kleinschalige picknickplaatsen, rustpunten, zitbanken, afvalbakken en borden, daar waar dit, gelet op de ter plekke aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden acceptabel is;
  c. zijnde opslagplaatsen van vaste mest ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik;
  d. zijnde omheiningen en/of erfafscheidingen.

  en woningen niet als bouwwerken, geen gebouw zijnde aangemerkt kunnen worden.

Afwijkingsregeling
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. Kortheidshalve wordt voor de volledige inhoud van de ruimtelijke onderbouwing verwezen naar de bijlagen bij dit besluit die hiervan onderdeel uitmaken.

Verklaring van geen bedenkingen
De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 19 juni 2023 besloten een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven. 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.

Bijlagen
Bij dit besluit zijn bijlagen gevoegd die onderdeel uitmaken van de vergunning. Dit geldt echter niet voor die onderdelen die wel op de tekening staan, maar niet uitdrukkelijk worden aangevraagd.

Voorschriften
Aan dit besluit zijn voorschriften verbonden waaraan vergunninghouder moet voldoen (zie bijlage 2). Deze voorschriften zijn op elkaar afgestemd.

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
i.o.

Datum besluit: 10 augustus 2023

Bijlagen behorende bij besluit nummer Z-HZ_ WABO-2023-020210

1. beroepsclausule;
2. voorschriften;
3. nadere informatie over algemene regels;
4. aanvraagformulier d.d. 23 maart 2023;
5. planschadeverhaalsovereenkomst;
6. bouwtekeningen (SG bouwadvies projectcode 2021_01 d.d. 24 maart 2023);
7. constructietekening (Roger van Empel constructief advies, project 23-018, versie 12 maart 2023);
8. statische berekening (Roger van Empel constructief advies, project 23-018, versie 12 maart 2023);
9. ruimtelijke onderbouwing (Aelmans B.V. projectnummer M218166 d.d. 2 maart 2023) inclusief besluitvlak d.d. 12 januari 2023;
10. stikstoftoets (Aelmans B.V. doc. Nr. M230082.001/GHO d.d. 24 februari 2023);
11. advies stadsbouwmeester d.d. 5 april 2023;
12. (voorlopig) energielabel bovenwoning (registratienummer 357064501 d.d. 21 april 2023);
13. (voorlopig) energielabel benedenwoning (registratienummer 949020205 d.d. 21 april 2023);
14. MPG berekening (TIMA bouwplantoetsing, projectnummer PR19492 d.d. 24 maart 2023);
15. BENG berekening (TIMA bouwplantoetsing, projectnummer PR19492 d.d.d 21 april 2023);
16. Geotechnisch bodemonderzoek (Aelmans Eco B.V. rapportnummer E230296.003/RKR d.d.22 februari 2023);
17. Verkennend bodem- en asbestonderzoek (Aelmans Eco B.V. rapportnummer E224391.005/ROE d.d. 28 februari 2023);

18. akoestisch onderzoek gevelbelasting Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu B.V. rapportnummer M218166.001/JME d.d. 11 januari 2023);
19. ontwerp verklaring van geen bedenkingen d.d. 19 juni 2023.

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

Voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning

- **Inrit**

de aanpassing en/of verbreding van bestaande inritten en de aanleg van nieuwe inritten moet gebeuren door een erkende aannemer (wegenbouwer of stratenmaker) onder voorwaarden van de Afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Valkenburg aan de Geul. U wordt verzocht hierover voor aanvang van de werkzaamheden contact op te nemen met de heer I. Vankan, via telefoonnummer 14 043.

Bovenstaande werkzaamheden zijn geheel voor rekening van de aanvrager van de omgevingsvergunning.

- **Op een later tijdstip aan te leveren gegevens**

De onderstaande gegevens en bescheiden dienen uiterlijk binnen een termijn van 3 weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende behandeling aan het bevoegd gezag te worden overlegd.

Constructieve veiligheid

- alle door derden in te dienen berekeningen en tekeningen dienen door de hoofconstructeur te zijn gecontroleerd en te zijn gewaarmerkt, middels een stempel.

Geluid

- de akoestische gevelisolatie dient conform uitgangspunten akoestisch onderzoek gevelbelasting (Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu B.V. rapportnummer M218166.001/JME d.d. 11 januari 2023) te worden uitgevoerd.

- **Overige voorwaarden**

Wonen

Het plan dient binnen 2 jaar na positieve afstemming in de (sub)regio planologisch zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

BIJLAGE 3

Nadere informatie over algemene regels

Hieronder treft informatie aan over diverse algemene 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.

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 sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein 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 sloopterrein 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 sloopterrein 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.