



BESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING



Op 14 juli 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager:	Dhr. H. Krewinkel namens Jongen Projectontwikkeling B.V.
Adres aanvrager:	Hompertsweg 34, 6371 CX Landgraaf
Ontvangen op:	14 juli 2023
Locatie activiteit(en):	Henry Morgan Straat 2 t/m 16, Valkenburg
Betreft:	het realiseren van 14 woningen
Zaaknummer:	Z2023-00000483

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

In de onderdelen van dit besluit hebben wij een en ander verder uitgewerkt.

Valkenburg, 1 februari 2024

Met vriendelijke groet,

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

Mw. S. Jacobs,
Afdelingshoofd Vergunningen & VTH

Onderdelen van dit besluit:

1. Samenvatting van het besluit
2. Vergunde activiteiten
3. Procedure
4. Zienswijzen
5. Inwerkingtreding
6. Voorschriften
7. Overwegingen
8. Bijlagen (welstandsadvies)

1. Samenvatting van het besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hoe we tot ons besluit zijn gekomen is beschreven bij het onderdeel 7 (Overwegingen).

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- VERG. _03_00_AANN_403_KVL09-14_Technisch_H_pdf
- VERG. _AANN_401_KVL09-11-13_Ruimtestaat_H1_pdf
- VERG. _AANN_402_KVL10-12-14_Ruimtestaat_H2_pdf
- VERG. 015_03_00_AANN_304_KVL01-03-05-07_v2_pdf
- VERG. 14won_BENG_BBT-rapport_13jul2023
- VERG. 20230707-MPG-Type-H1a
- VERG. 20230707-MPG-Type-H2
- VERG. 20230707-MPG-Type-J1
- VERG. 20230707-MPG-Type-J2b
- VERG. 220015_03_00_AANN_303_KVL10-12-14_v2_pdf
- VERG. 231310_AdB_RAP_0001_v1_0_pdf
- VERG. 23309-RIT_01-ist_pdf
- VERG. 23309-VHT_01-H_ist-VTH01_pdf
- VERG. 23309-VHT_01-H_zonder_mv-VTH01_pdf
- VERG. 30899_Resultaten_sonderingen_Geonius_pdf
- VERG. 5_03_00_AANN_406_KVL01-8_Technisch_J_pdf
- VERG. Aanvraagdocument publiceerbaar
- VERG. Aanvraagformulier uitritten
- VERG. Alklima_SUZ-SWM40_en_EHST20D_200ltr_pdf
- VERG. Beslisboom-BAT_pdf
- VERG. bouwveiligheidsplan_incl_bijlages
- VERG. CE-verklaring-SUZ-SWM40-VA_pdf
- VERG. De_Jong_boiler_NL-WPS-200-300_pdf
- VERG. DUCO_Energy_comfort_20210042GK_pdf
- VERG. ekening_Plum_uitdraai_pdf_vanuit_dwg_pdf
- VERG. IMRO_0994_2023OV003-ON01_sepbijlage1_pdf
- VERG. IMRO_0994_2023OV003-ON01_sepbijlage2_pdf
- VERG. IMRO_0994_2023OV003-ON01_sepbijlage3_pdf
- VERG. IMRO_0994_2023OV003-ON01_sepbijlage4_pdf
- VERG. J220015_03_00_AANN_301_KVL09-13_v2_pdf
- VERG. J220015_03_00_AANN_302_KVL11_v2_pdf
- VERG. J220015_03_00_AANN_305_KVL02-06_v2_pdf
- VERG. J220015_03_00_AANN_306_KVL04-08_v2_pdf
- VERG. J220015_621_Details_type_J_v2_pdf
- VERG. J220015_622_Details_type_H_v2_pdf
- VERG. J220015_S01_situatie_v2_pdf
- VERG. J220015_S01a_situatie_inritten_pdf
- VERG. Kleur_materialenstaat_Villa_Via_Nova_pdf
- VERG. NL_IMRO_0994_2023OV003-ON01_bijlage1_pdf
- VERG. NN_404_KVL01-03-05-07_Ruimtestaat_J1_pdf
- VERG. NN_405_KVL02-04-06-08_Ruimtestaat_J2_pdf
- VERG. quickscan wet natuurbescherming
- VERG. t_NL_IMRO_0994_2023OV003-ON01_pdf
- VERG. Transcarbo_attest_u_waarde_tripe_glas
- VERG. VO_00_sit_straat_18-10_pdf

2. Vergunde activiteiten

De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub a).
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub c).
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.2, lid 1, sub e.)

3. Procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure voorbereid. Deze procedure is beschreven in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De termijn waarbinnen wij op deze aanvraag moeten hebben beslist bedraagt 6 maanden.

Op 11 augustus 2023 hebben wij ontbrekende gegevens bij u opgevraagd (Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 en artikel 4:15 lid 1 Awb). De ontbrekende gegevens hebben wij op 19 oktober 2023 ontvangen.

4. Zienswijzen

Vanaf 2024 tot en met 2024 ligt dit ontwerpbesluit ter inzage. Iedereen heeft dan de gelegenheid om een zienswijze naar voren te brengen. De zienswijzen betrekken we bij het definitieve besluit.

5. Inwerkingtreding

Het gaat nu om een ontwerpbesluit. U mag de aangevraagde activiteiten nog niet uitvoeren.

6. Voorschriften

Aan deze beschikking zijn specifieke voorschriften verbonden.

- *Constructieve veiligheid*
De definitieve constructieve tekeningen en berekeningen en de schriftelijke goedkeuring van de hoofdconstructeur dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring bij het bevoegd gezag aangeleverd te worden.
- *Aansluiting regenwater*
De regenwateraansluiting dient uitgevoerd te worden in groen PVC in plaats van grijs PVC.
- *Aanleg inritten*
De aanleg van nieuwe inritten moeten gebeuren door een erkende aannemer (wegenbouwer of stratenmaker) onder voorwaarden van Team 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. Deze werkzaamheden zijn geheel voor rekening van de aanvrager van de omgevingsvergunning.

7. Overwegingen

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. In het navolgende gaan wij inhoudelijk in op de gronden die op deze aanvraag van toepassing zijn.

HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Wettelijke grondslag

In artikel 2.10, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning voor deze activiteit wordt geweigerd. De omgevingsvergunning mag slechts worden geweigerd als het project in strijd is met de relevante bepalingen van het bestemmingsplan, de redelijke eisen van welstand, de relevante bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Verordening Fysieke Leefomgeving van de gemeente.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

Op de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'. Van toepassing zijn de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'. Het gebied is aangeduid met 'luchtvaartverkeerzone-VDF Maastricht', 'luchtvaartverkeerzone-VOR/DME MAS', 'overige zone - centrum', 'overige zone-villa via nova' en 'veiligheidszone-ondergronds gangenstelsel'. Het bestemmingsplan bevat 10 bouwvlakken voor elk 1 woning. Gronden met deze bestemming(en) zijn onder andere aangewezen voor Wonen.

Het bouwplan heeft gedeeltelijk betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en/of de verbeelding van het ter plaatse geldende het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'.

De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met regels van ruimtelijke ordening' van dit besluit.

Redelijke eisen van 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. 8 november 2023). Het advies is bijgevoegd in de bijlagen.

Bouwbesluit en Verordening fysieke leefomgeving Valkenburg aan de Geul 2022

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 4.1 en 4.2 van de Verordening fysieke leefomgeving Valkenburg aan de Geul. Gebleken is dat de aanvraag voldoende aannemelijk maakt dat de activiteit hieraan voldoet.

Conclusie

Op grond van de voorafgaande overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend.

HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET REGELS VAN RUIMTELIJKE ORDENING

Beoordeling ruimtelijk kader

Op de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'. Van toepassing zijn de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'. Het gebied is aangeduid met 'luchtvaartverkeerzone-VDF Maastricht', 'luchtvaartverkeerzone-VOR/DME MAS', 'overige zone - centrum', 'overige zone-villa via nova' en

‘veiligheidszone-ondergronds gangenstelsel’. Gronden met deze bestemming(en) zijn onder andere aangewezen voor wonen, tuin en verkeersdoeleinden.

Strijdigheden

Het plan is in strijd met de volgende artikelen van het bestemmingsplan:

- Artikel 35.1, omdat de woningen deels worden gerealiseerd binnen de enkelbestemming ‘Tuin’;
- Artikel 40.2.2 omdat de stadswoningen een bouwhoogte van 9,12 meter hebben en de maximum toegestane bouwhoogte 7 meter bedraagt;
- Het realiseren van een hoger aantal woningen dan het bestemmingsplan toelaat, te weten 14 woningen in plaats van 10 woningen;
- Het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

Opheffen van de strijdigheid/heden

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het alleen mogelijk is aan een afwijking van het bestemmingsplan mee te werken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, en:

1. het bestemmingsplan dit zelf mogelijk maakt (binnenplanse afwijking);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningverlening mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking);
3. het besluit op het bouwplan een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure).

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid om bovengenoemde strijdigheden op te heffen. Ook het Besluit omgevingsrecht biedt geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Daarom resteert de mogelijkheid om met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure de strijdigheden met het bestemmingsplan op te heffen. Hierbij is vereist dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo).

Beoordeling afwijkmogelijkheid

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.

Er kan medewerking worden verleend aan een aanvraag om een omgevingsvergunning, omdat de gewenste ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijk, provinciaal en gemeentelijk beleid en daarom een gewenste ontwikkeling is. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing ‘Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. omgevingsvergunning realisering 14 woningen aan de Henry Morganstraat te Valkenburg’, opgesteld door Vandewall Planologisch Advies B.V. d.d. 19 oktober 2023 met kenmerk NL.IMRO.0994.2023OV003-ON01. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Korte termijn wordt voor de volledige inhoud van de ruimtelijke onderbouwing verwezen naar de bijlagen bij dit besluit die hiervan onderdeel uitmaken.

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.

Ontwerp-vvgb door raad

Op 11 december 2023 heeft de gemeenteraad besloten een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het project.

Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft van [dag maand jaartal] tot en met [dag maand jaartal] 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.

Conclusie

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen is besloten om de omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. Er is gebleken dat deze aanvraag niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan geen bezwaren tegen deze aanvraag.

Beschikking hogere waarden Wet geluidhinder

Tegelijkertijd met dit besluit is een beschikking hogere waarden Wet geluidhinder genomen. Deze beschikking is apart als bijlage opgenomen. Tegen deze beschikking staan los van deze omgevingsvergunning rechtsmiddelen (bezwaar dan wel beroep) open voor belanghebbenden.

HET MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG

Wettelijke grondslag

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. In het navolgende gaan wij inhoudelijk in op de gronden die op deze aanvraag van toepassing zijn.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Verordening Fysieke Leefomgeving

Op grond van artikel 7.1.3 van de Verordening Fysieke Leefomgeving Valkenburg aan de Geul 2022 is het verboden om zonder omgevingsvergunning van het college een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg. De omgevingsvergunning wordt alleen geweigerd:

1. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
2. als de uitweg per saldo ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
3. als door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast, of
4. 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 er geen weigeringsgrond is op basis van de Verordening Fysieke Leefomgeving.

Conclusie

Wij verlenen de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg'.