

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 29 oktober 2024;

Gehoord de raadscommissie Economisch Domein en Fysiek Domein de dato 27 november 2024;

Overwegende dat:

- Op 22 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor de bouw van 15 sociale huurwoningen op de locatie Leeuwerikstraat 5 te Berg en Terblijt.
- Is gebleken dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'.
- 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.
- Op 22 december 2023 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 ontwerp besluit 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:

- Te verklaren géén bedenkingen te hebben tegen het plan voor de bouw van 15 sociale huurwoningen op de locatie Leeuwerikstraat 5 te Vilt en daartoe een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven.
- De ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien ten aanzien van het ontwerp besluit omgevingsvergunning tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden.
- Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wro vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 16 december 2024.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier



D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter





BESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 22 december 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager:	Woningstichting Berg en Terblijt
Ontvangen op:	22 december 2023
Locatie activiteit(en):	Leeuwerikstraat 5, 6325BD Berg en Terblijt
Betreft:	het realiseren van 15 sociale huurwoningen
Zaaknummer:	Z2023-00001297

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

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

Valkenburg, 19 december 2024.

Met vriendelijke groet,

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

mw. mr. S.P.H. Stassen
Afdelingshoofd Vergunningen Veiligheid Toezicht & Handhaving a.i.

Onderdelen van dit besluit:

1. Samenvatting van het besluit
2. Vergunde activiteiten
3. Procedure
4. Bezwaar
5. Inwerkingtreding
6. Voorschriften
7. Overwegingen

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:

- 0453aaA0_flso_02_001_Milieuprestatie_pdf - 10 appartementen
- 225_3A6E322603144923BE518D19598811E3_pdf - energielabel 5 - woningen
- 23 504 JO Brandveiligheidsadvies nieuwbouw 10 app. Schoollocatie Vilt 20241010
- 230453aaA1_flso_02_001_Bouwakoestiek_pdf - 10 appartementen
- 24.17701 Voorontwerp Versie E 09-10-2024 - civiel ontwerp
- 24.22101 Grenzen en dwarsprofiel Versie A 09-10-2024 - civiel ontwerp
- 24018_bouwbesluit_10-06-2024_pdf - 5 woningen
- 24018_kleurenstaat_2024-06-03_pdf - 5 woningen
- 24018_Tekeningenlijst_10-06-2024_pdf - 5 woningen
- 24018-B1_gev drsn_19-08-2024 - 5 woningen
- 24018-B2_plattegr sit_30-09-2024 - 5 woningen
- 24018-B3_constr plattegr_30-09-2024 - 5 woningen
- 24018-B4_details_19-08-2024 - 5 woningen
- 24018-BB_bouwbesluit_19-08-2024 - 5 woningen
- 240215-VAL272-MEM-Watertoets_Vilt_v2_pdf
- 453aaA2_rism_02_001_Energieprestatie_pdf - 10 appartementen
- 453aaA3_rism_03_001_Bouwbesluittoets_pdf - 10 appartementen
- 491_7497F268280842528CF042A2B16FB1E4_pdf - energielabel 5 woningen
- 5_KM_toetsingskader_veilig Onderhoud_pdf
- 5440_301_constructie_2024-06-27_pdf - 10 appartementen
- 5440_M0001_pdf - Statische berekening 10 appartementen
- 5440a_301_constructie_2024-06-17_pdf - 5 woningen
- 5440a_M0001_pdf - Statische berekening en uitgangspunten 5 woningen
- 580_0F2813A00B264A1BADB3B31DE4559A4B_pdf - energielabel 5 woningen
- 692_1113BFCA26884804933D73D9A3E186A6_pdf - energielabel 5 woningen
- 79_Berg_en_Terblijt_5_won_WPAC_30mei_pdf - geluid warmtepomp 5 woningen
- 901_9D82CAB6D95A4986BFDFC682FC748894_pdf - energielabel 5 woningen
- Aanvraagdocument publiceerbaar
- Adviesrapport welstand 1e beh. 14-08-2024
- Adviesrapport welstand 2e beh. 21-08-2024
- adviesrapport welstand 3e beh. 25-09-2024
- B2_Vooronderzoek_bodem_pdf
- B3_Akoestisch_onderzoek_wegverkeerslawaaai_pdf
- B5_Archeologisch_onderzoek_pdf
- B6_QuickScan_natuurtoets_pdf
- B7_Stikstofdepositieonderzoek_pdf
- B8_Nader_onderzoek_vleermuis_pdf
- BHo_N502_Bouwbesluitberekeningen_pdf - 10 appartementen
- Fundering_pdf
- Gebruiksfuncties_oppervlakte_en_Verblijfsgebieden_pdf - 10 appartementen
- jt_Heiweg_5won_MPG-rapport_31mei2024_pdf - 5 woningen
- M230453_W_Vergunning_12042024_pdf - afvoer water
- m230453aaA0_rism_01_001_Warmtepompen_pdf - 10 appartementen
- principe_detail_zakgoot_pdf
- De Groot v3_tekening buitenbergingen - 10 appartementen
- R4236 TEK TO 20241008 KM - N100 - Plattegronden - 10 appartementen
- R4236 RAP_TO_20240612_KM_mat_kleur_pdf - 10 appartementen
- R4236 TEK_20241008_BHo_N200_Gevels - 10 appartementen
- R4236 TEK_20241008_BHo_N300_Doorsneden - 10 appartementen

- R4236_TEK_20241008_BHo_N401_Principe details - 10 appartementen
- risicomatrix-bouw-en-sloopactiviteit-240416 (1)
- Ruimtelijke onderbouwing herontwikkeling_schoollocatie_Vilt_concept_v2_0_pdf
- Schoollocatie_Vilt_incl_bijlagen_def_pdf - bomeneffectanalyse
- t_Heiweg_5won_BENG-rapport_31mei2024_pdf - 5 woningen
- TEK_TO_20240626_KM_-_N010_-_situatie_pdf - 10 appartementen
- Verblijfsruimten_functies_en_brandcompart_pdf - 10 appartementen
- WB03 bestek_30-09-2024 - 5 woningen

2. Vergunde activiteiten

De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteiten:

- 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)

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.

4. Zienswijzen

Vanaf 18 december 2024 tot en met 28 januari 2025 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 de volgende voorschriften verbonden:

- *Constructieve veiligheid*
 1. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de definitieve constructietekeningen en -berekeningen bij het bevoegd gezag aangeleverd te worden;
 2. Alle door derden in te dienen berekeningen en tekeningen dienen voorzien te zijn van een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur;
 3. Paalmisstanden inclusief wapening dienen via de hoofdconstructeur te worden ingediend.
- *Wonen*

Binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden moet het zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

7. Overwegingen

Hoe we tot ons besluit zijn gekomen (overwegingen), motiveren wij hieronder (artikel 3:46 en artikel 3:47 Algemene Wet Bestuursrecht). Elke wet heeft een doel. Wij mogen alleen vergunningen verlenen ter bescherming van dat doel.

HET 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 Bouwverordening 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 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'. Van toepassing zijn de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' met de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - VDF Maastricht' en 'overige zone - Kernen'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere aangewezen voor bijzondere doeleinden zoals onderwijs, religieuze functies en zorg.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat niet wordt voldaan aan de regels uit artikel 28.2 die gelden voor bouwen. Zie verder onder 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met regels van ruimtelijke ordening'.

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 25 september 2024).

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 'het bouwen van een bouwwerk' verleend.

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

Beoordeling ruimtelijk kader

Op de onderhavige locatie geldt het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'. Van toepassing zijn de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' met de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - VDF Maastricht' en 'overige zone - Kernen'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere aangewezen voor bijzondere doeleinden zoals onderwijs, religieuze functies en zorg.

Strijdigheden

Het plan is in strijd met:

- artikel 28.1 lid m van de planregels, omdat dit artikel bepaalt dat de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden slechts ter plaatse van de aanduiding 'wonen' bestemd zijn voor wonen. Het plan betreft het realiseren van 15 woningen op een perceel waar de aanduiding 'wonen' ontbreekt;
- Artikel 28.2.2 lid b, omdat op grond van dit artikel de goothoogte maximaal 4 m mag bedragen en de 6 m goothoogte van het te realiseren het appartementencomplex dit maximum met 2 m overschrijdt;
- Artikel 28.2.2 lid f, omdat dit artikel bepaalt dat gebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden opgericht. De 5 grondgebonden woningen worden geheel buiten het bouwvlak gesitueerd en het appartementencomplex gedeeltelijk buiten het bouwvlak.

Opheffen van de strijdigheden

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. Wel kunnen de strijdigheden worden opgeheven met gebruikmaking van de uitgebreide afwijkingsprocedure indien het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (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.

De aanvrager heeft op 22 december 2023 voorzien in een ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door bureau Kragten. 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 dat 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.

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.