



ONTWERP BESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 27 december 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager: Mevrouw M.H. Stassen-Pluijmen
Ontvangen op: 27 december 2023
Locatie activiteit(en): Perceel VKB01. U.98, Hekerweg 44, 6301 RH Valkenburg
Betreft: het realiseren van een nieuwbouwwoning
Zaaknummer: Z2023-00001302

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

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

Valkenburg, 28 mei 2025

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:

- 20241126_LIP Hekerweg ong. Valkenburg
- - 227_LMS_BOUWBESLUITWOONFUNCTIE_spui_pdf
- 23-077-rap01_pdf Toetsing Bouwbesluit | BENG-MPG
- 231213_LMS_welstand_pdf Materialen en kleurstelling
- 231222_Stassen_Hekerweg_44_pdf constructie
- 231227_fotosPerceel_pdf
- 240612_LMS_OMV_rev04_pdf - Tekeningen
- 5_Akoestisch_onderzoek_gevelwering_pdf
- 854_9430D18D7E694720861F4292527CF1C9_pdf Energielabel woning
- Aanvraagdocument publiceeraar
- Aanvullende gegevens waterhuishouding
- advies welstand Hekerweg 44 - 1e behandeling 10 januari 2024
- Advies welstand Hekerweg 44 - 2e behandeling 14 februari 2024
- advies welstand Hekerweg 44 - 1e bespreking landschappelijke inpassing 15-5-2024
- advies welstand Hekerweg 44 - 2e bespreking landschappelijke inpassing 5-6-2024
- Geonius_bodemonderzoek-milieu_pdf
- Geonius_funderings_onderzoek_pdf
- Geonius-AERIUS projectberekeningbruiksfase 6-2-2025
- Geonius-AERIUS stikstofonderzoek 6-2-2025
- Geonius-AERIUS_projectberekening 6-2-2025
- Hekerweg ong. Valkenburg_Ruimtelijke onderbouwing 07-02-2025
- LMS_BOUWBESLUITWOONFUNCTIE_daglicht_pdf
- Quicksan_flora_en_fauna_pdf
- ROM230391_001_001_AO_GB_2023-11-24_pdf Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting

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)

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.

Instemming

Het plan is voorgelegd aan de provincie voor instemming.

De provincie neemt een positief standpunt in ten aanzien van het initiatief onder de voorwaarde dat aangetoond wordt hoe met de bescherming en versterking van de aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten wordt omgegaan, en deze waarden niet worden aangetast (en bij voorkeur versterkt).

Initiatiefnemer heeft een landschappelijk inpassingsplan laten opstellen waarin het bovenstaande onderbouwd wordt. Voorafgaand aan indiening bij de adviescommissie

Mergelland onderdeel landschap (GKM) is het inpassingsplan doorgesproken met de landschapsdeskundige van de provincie. De adviescommissie GKM heeft het inpassingsplan beoordeeld en hierover een positief advies gegeven.

4. Zienswijzen

Vanaf 9 juni 2025 tot en met 21 juli 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 het volgende voorschriften verbonden:

- *Constructieve veiligheid*
Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de definitieve constructietekeningen en -berekeningen bij het bevoegd gezag aangeleverd te worden.
- *Geluid*
Het opstarten van een Hogere grenswaarde procedure is onder de Omgevingswet niet mogelijk. Daar de grondslag voor de hogere gevelbelasting uit de Wet Geluidhinder is gehaald is het opstarten onder de oude systematiek ook niet meer mogelijk. De voorwaarden uit hoofdstuk 4 van het bijgevoegde akoestisch onderzoek gevelwering gelden daarom als voorwaarden bij deze omgevingsvergunning en vormen tevens het formele besluit om een hogere gevelwaarde toe te staan.
- *Landschappelijke inpassing*
De landschappelijke inpassing dient te worden gerealiseerd binnen twee jaar na inwerkingtreding van dit besluit.

7. Overwegingen

Hoe we tot ons besluit zijn gekomen (overwegingen), motiveren wij hieronder (artikel 3:46 en artikel 3:47 Algemene Wet Bestuursrecht).

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.

Beoordeling ruimtelijk kader

Op de onderhavige locatie geldt het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'.

Van toepassing zijn de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' met de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - VDF Maastricht', 'luchtvaartverkeerzone - VOR/DME MAS' en 'overige zone - Kernen'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere aangewezen voor woondoeleinden.

Strijdigheden

Het plan is in strijd met

- artikel 40.2.2 lid a van het bestemmingsplan, omdat dit artikel bepaalt dat hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van het aangeduide bouwvlak, en de aanvraag het bouwen van een woning betreft op een perceel zonder bouwvlak;
- artikel 40.2.2 lid d, omdat dit artikel bepaalt dat er geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

Voor het opheffen van de strijdigheden, lees 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 14 februari 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 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' met de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - VDF Maastricht', 'luchtvaartverkeerzone - VOR/DME MAS' en 'overige zone - Kernen'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere aangewezen voor woondoeleinden.

Strijdigheden

Het plan is in strijd met

- artikel 40.2.2 lid a van het bestemmingsplan, omdat dit artikel bepaalt dat hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van het aangeduide bouwvlak, en de aanvraag het bouwen van een woning betreft op een perceel zonder bouwvlak;
- artikel 40.2.2 lid d, omdat dit artikel bepaalt dat er geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

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 19 februari 2024 voorzien in een ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door bureau Aelmans. 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.

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 1 april;

Gehoord de raadscommissie Fysiek Domein de dato 6 mei 2025;

Overwegende dat:

- Op 27 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen voor het realiseren van een nieuwbouwwoning op de locatie Hekerweg 44 (perceel nr. VKB01. U.98) te Valkenburg.
- 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 19 februari 2024 gegevens zijn ontvangen in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing, waarvan een geactualiseerde versie is ontvangen op 7 februari 2025.
- 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 een levensloopbestendige woning op de locatie Hekerweg 44 te Valkenburg 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.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 26 mei 2025.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier



D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter

