



## BESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

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

Naam aanvrager:   
Ontvangen op: 27 december 2023  
Locatie activiteit(en): Perceel VKB01. U.98, Hekerweg 44, Valkenburg  
Betreft: het realiseren van een nieuwbouwwoning  
Zaaknummer: ZZ2023-00001302

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

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

Valkenburg, 29 juli 2025

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders  
van

mev  
Afd. Veiligheid Toezicht & Handhaving

### 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 publiceerbaar
- 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 [REDACTED] - 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
- Huisnummerbesluit

## 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.

#### *Ontwerpbesluit*

Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de gevraagde vergunning - met alle daarop betrekking hebbende stukken- hebben vanaf 9 juni 2025 tot en met 21 juli 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren gebracht.

#### *Verklaring van geen bedenkingen*

Op 26 mei 2025 heeft de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen gegeven over het ontwerpbesluit. Nu er geen zienswijzen zijn ingediend, wordt de ontwerp verklaring van geen bedenkingen aangemerkt als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

#### **4. Beroep**

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,  
[REDACTED].

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.

## **5. 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.

## **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 [ ] 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 aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 1, onder a [ ] 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 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 ( ) 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° ).

### *Beoordeling afwijkmogelijkheid*

Een projectafwijkingsbesluit ex artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 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.