

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING



Aanvraag project

Naam aanvrager:	Dhr. S. Hoogenhout namens Tenzin Ontwikkelingen B.V.
Adres aanvrager:	Poststraat 1, 6135 Sittard
Ontvangen op:	22 december 2023
Locatie activiteiten:	Oosterweg 5 te Valkenburg
Betreft:	het realiseren van 15 woningen en het uitbreiden hotel Kint met 26 kamers
Zaaknummer:	z 2023-00001296

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

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

Valkenburg, 2025

Met vriendelijke groet,

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

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

1. Activiteiten

De aanvraag bestaat uit de 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).

2. 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.

3. Inzage

De ontwerp omgevingsvergunning ligt voor eenieder ter inzage vantot en met..... Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid om een zienswijze over het plan kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is wel/geen gebruik gemaakt.

4. Zienswijzen

P.M.

5. Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een appartementencomplex bestaande uit 15 woningen en een uitbreiding van 'Hotel Kint' met 26 kamers op het adres Oosterweg 5 te Valkenburg.

6. 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.

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.

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.

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.

Monumentencommissie

De aanvraag is op grond van artikel 2.15 Wabo voorgelegd aan de Monumentencommissie om te beoordelen of de aanvraag zich niet verzet tegen het belang van de monumentenzorg. Wij hebben een positief advies ontvangen over de aanvraag omdat is gebleken dat de activiteit niet in strijd met het belang van de monumentenzorg is.

Bestemmingsplan

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De bouw- en gebruiksregels van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn vastgelegd in het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan:

1. artikel 20.1 c, omdat dit artikel bepaalt dat een (deels) ondergrondse parkeergarage uitsluitend toegestaan is ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' en deze aanduiding ontbreekt ter plaatse van het perceel;
2. artikel 20.1 j, omdat dit artikel bepaalt at horeca van categorie 5 (hotel) uitsluitend toegestaan is ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5' en deze aanduiding ontbreekt ter plaatse van het perceel;
3. artikel 20.1 m, omdat dit artikel bepaalt dat nieuwbouw van woningen niet toegestaan is, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft;
4. artikel 20.2.2 a, omdat de gebouwen deels buiten het daartoe aangewezen bouwvlak gebouwd worden;
5. artikel 20.2.2 d, omdat dit artikel bepaalt dat gestapelde woningen een minimale gebruiksoppervlakte moeten hebben van 83 m en niet alle woningen een gebruiksoppervlakte hebben van 83 m² of meer;
6. artikel 20.2.2. e, omdat dit artikel bepaalt dat de afstand tussen de voor- en achtergevel van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw maximaal 15 meter mag zijn en deze afstand voor beide hoofdgebouwen groter is dan 15 meter.

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

Beoordeling ruimtelijk kader

Afwijkingsregeling

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), of;
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningverlening mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking), of;
3. het besluit op het bouwplan een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure).

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. Korthedshalve wordt voor de volledige inhoud van de ruimtelijke onderbouwing verwezen naar de bijlagen bij dit besluit die hiervan onderdeel uitmaken. De essentie van de ruimtelijke onderbouwing is weergegeven onder 'Overwegingen om af te wijken'.

Overwegingen om af te wijken

Als gevolg van de sluiting van de bowlingbaan is gezocht naar een herinvulling van deze locatie. De locatie biedt goede mogelijkheden voor woningbouw en een uitbreiding van het bestaande Hotel KINT.

Ook in Valkenburg is grote behoefte aan woningen en geschikte woningbouwlocaties zijn, zeker binnen het bestaand stedelijk gebied, schaars. De te realiseren woningen komen qua prijs en uitvoering tegemoet in de woningbehoefte en zijn levensloopbestendig.

Daarnaast is het bestaande Hotel KINT aan de kleine kant gebleken voor een rendabele bedrijfsvoering. Initiatiefnemer heeft gemotiveerd dat een uitbreiding noodzakelijk is voor een gezonde exploitatie en van meerwaarde is voor het bestaande aanbod van verblijfsrecreatie.

Valkenburg aan de Geul kiest voor kwaliteit boven kwantiteit. Dat betekent dat de gemeente zeer restrictief is met toestaan van nieuwe hotels of uitbreiding van bestaande hotels.

De afgelopen jaren heeft onderzoek plaatsgevonden naar de vitaliteit van het hotelaanbod, waaruit bleek dat een groot deel van de hotels niet vitaal is. Een deel van die hotels kunnen via o.a. een vitaliteitstraject een verbeterslag maken. Voor de hotels die niet meer te vitaliseren zijn, wordt gekeken naar mogelijkheden om te transformeren.

In de afgelopen jaren zijn meerdere hotels getransformeerd tot bijvoorbeeld woningen. Die 'opgeheven' hotelbeddencapaciteit biedt ruimte voor nieuw, kwalitatief aanbod. De uitbreiding van Hotel KINT wordt gezien als een kwalitatieve toevoeging die past bij een doelgroep die nog maar weinig in Valkenburg te vinden is (zakelijke markt) en bijdraagt aan het in stand houden van monumentaal erfgoed.

Het vrijkomen van de locatie grenzend aan het bestaande hotel is een uitgelezen kans om uit te breiden, omdat aangetoond is dat uitbreiding in de naastgelegen bestaande gebouwen niet tot de mogelijkheden behoort. Met de realisatie van een fysieke verbinding wordt geborgd dat sprake zal zijn van een uitbreiding van het bestaande hotel en niet van een zelfstandig tweede hotel.

Het bestaande bouwvlak is afgestemd op de situering van de bowlingbaan en om die reden (te) strak begrensd. Stedenbouwkundig gezien is het niet gewenst om de nieuwe gebouwen zo te situeren dat ze geforceerd binnen dit bouwvlak gebouwd worden. Met de beperkte overschrijding wordt een optimale stedenbouwkundige situering van de nieuwe gebouwen ten opzichte van elkaar en tot de bestaande bebouwing er om heen bereikt. Daarnaast is het vanuit een zorgvuldig ruimtegebruik wenselijk om de parkeerbehoefte zoveel mogelijk in een ondergrondse parkeergarage op te vangen.

7. Verklaring van geen bedenkingen

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.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 27 september 2010 besloten een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven voor een aantal categorieën van gevallen. Onderhavig plan past niet binnen één van de genoemde categorieën 12 van deze lijst. Dat houdt in dat een specifieke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad voor dit bouwplan vereist is.

Op 16 december 2024 heeft de gemeenteraad besloten een ontwerp verklaring van geen bedenkingen over het plan af te geven.

8. Beschikking hogere waarden Wet geluidhinder

tegelijktijd wordt een beschikking hogere waarden Wet geluidhinder voorbereid. Tegen deze beschikking staan los van deze omgevingsvergunning rechtsmiddelen (bezwaar dan wel beroep) open voor belanghebbenden.

9. 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.

10. Voorschriften

- Geluid

1. De uitwendige scheidingsconstructie dient ter hoogte van de verblijfsgebieden een dusdanige akoestische reductie op te leveren dat 33 dB(A) in het verblijfsgebied gegarandeerd wordt;

- Bodem

1. Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden dient een verkennend bodemonderzoek (strategie VED-HE_NL conform NEN 5740) uitgevoerd en ter goedkeuring bij het bevoegd gezag aangeleverd te worden om de verontreiniging met lood in beeld te brengen
2. er dient een verkennend onderzoek naar asbest in de grond conform NEN 5707/5897 uitgevoerd en ter goedkeuring bij het bevoegd gezag aangeleverd te worden.

- Constructieve veiligheid

1. na sloop van het bestaande gebouw moet een funderingsadvies ter goedkeuring bij het bevoegd gezag aangeleverd te worden, n.a.v. het funderingsadvies kunnen aanvullende voorwaarden gesteld worden;
2. 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;

- Wonen

1. de woningen moeten levensloopbestendig zijn. Dat betekent dat de woningen op het moment van oplevering minimaal beschikken over BAT score 2: 'rollatorbewoonbaar';
2. 2/3 van de woningen moeten vallen binnen de categorie 'betaalbaar' (c.a. 350.000,- v.o.n.);
3. het woongebouw moet binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden zijn gerealiseerd.

- Hotel

1. De uitbreiding van het bestaande Hotel Kint met 26 tweepersoonskamers en 3 vergaderruimtes is uitsluitend toegestaan als onderdeel van het bestaande hotel en hotelconcept 'Hotel Kint' om tot een financieel gezonde hotelexploitatie te komen en mag noch fysiek, noch zakelijk als zelfstandige hotelexploitatie afgesplitst worden.

- Bouwveiligheid

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een bouwveiligheidsplan bij de gemeente zijn ingediend.

11. 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.

12. 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

dh. D.M.M.T. Prevoo
burgemeester

Datum besluit:

Bijlagen behorende bij besluit nummer 2023-00001296

1. beroepsclausule;
2. aanvraagformulier d.d. 22 december 2023;
3. ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen (onderzoeksrapporten);
4. tekeningen, berekeningen en rapportages;
5. advies welstand;
6. advies Monumentencommissie.

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.