

OMGEVINGSVERGUNNING



Aanvraag project

Naam aanvrager:	Dhr. M.E.C.M. Mourmans
Adres aanvrager:	Lindenstraat 62, 6325 PB Berg en Terblijt
Ontvangen op:	2 maart 2023
Locatie activiteiten:	Lindenstraat 62 C, D, E en F te Berg en Terblijt
Betreft:	het realiseren van vier eco-lodges
Zaaknummer:	z 2023-016624

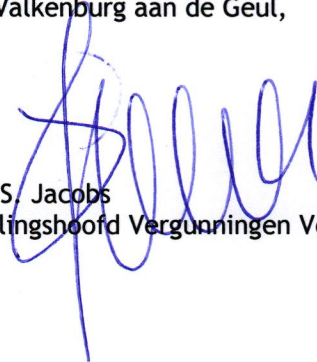
Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

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

Valkenburg, 25 augustus 2025

Met vriendelijke groet,

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


Mw. S. Jacobs
Afdelingshoofd Vergunningen Veiligheid Toezicht & Handhaving

Stadhuis:
Telefoon 14 - 043
Fax 043 - 60 16 825
Internet: www.valkenburg.nl

Bezoekersadres:
Park Dersaborg
Geneindestraat 4
6301 HC Valkenburg

Postadres:
Gemeente Valkenburg aan de Geul
Postbus 998
6300 AZ Valkenburg

Bank Nederlandse gemeenten
IBAN-nr: NL08 BNGH 0285 0086 17
BIC: BNGHNL2G
KVK-nr. 14131921
BTW-nr. NL0019.10.760.B01

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 heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 30 juni tot en met 11 augustus 2025. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid geweest om een zienswijze over het plan kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

4. Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van vier eco-lodges op de locatie Lindenstraat 62 C, D, E en F te Berg en Terblijt, kadastraal bekend: gemeente VKB01, sectie K, nummer 261.

5. 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 op 31 mei 2023 getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Gebleken is dat de activiteit niet in strijd is met de welstandsnota en voldoet aan redelijke eisen van welstand onder de voorwaarde dat de uitbouw van de technische ruimte aan de achterzijde (= vooraanzicht als men aan komt rijden) komt te vervallen. DE aanvraag is vervolgens aangepast zodat voldaan wordt aan deze voorwaarde.

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 33.2.7 a, omdat dit artikel bepaalt dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd mogen worden en de eco-lodges buiten het bouwvlak gebouwd zullen worden.

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. Korte tijdshalve 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

Het bestaande recreatiebedrijf bestaat momenteel uit een wandelcafé, een groepsaccommodatie met feestzaal en twee vakantiewoningen. De groepsaccommodatie en de feestzaal worden vervangen door de 4 eco-lodges. Het wandelcafé met terras en de vakantiewoningen blijven behouden. Met deze aanpassing heeft het bedrijf nieuw toekomstperspectief.

Het plan past bij de ambities voor de ontwikkeling van de vrijetijdseconomie in Valkenburg aan de Geul en zorgt voor een kwaliteitsslag in het aanbod van verblijfsaccommodaties.

De eco-lodges worden gesitueerd op gronden met de bestemming 'recreatie - verblijfsrecreatie'. Verblijfsrecreatie is dus al toegestaan op de locatie. De bouwvlakken die nodig zijn om bebouwing op te richten ontbreken echter. Om deze bebouwing passend in de omgeving te laten zijn is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en zullen de gebouwen een natuurlijke uitstraling hebben. Parkeren zal plaatsvinden op de bestaande parkeerplaats en er zal geen verharding aangebracht

worden. Omdat het om slechts vier ecolodges gaat, kan de ontwikkeling als kleinschalig beschouwd worden.

De commissie Ruimtelijke kwaliteit heeft het inpassingsplan op 20 december 2024 beoordeeld en heeft geadviseerd akkoord te gaan met het plan, mits de suggestie om maatregelen te treffen om de ecologie te verbeteren (aanleg takkenrillen) ook daadwerkelijk uitgevoerd worden.

Het landschapsplan is hierop aangepast d.d. 14 januari 2025 en gebleken is dat voldaan wordt aan de voorwaarde van de commissie.

6. 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 26 mei 2026 heeft de gemeenteraad besloten een ontwerp verklaring van geen bedenkingen over het plan af te geven.

7. 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.

8. Voorschriften

- de landschappelijke inpassing zoals voorgesteld in het 'Landschappelijk inpassingsplan Lindenstraat 62 Berg en Terblijt' d.d.14 januari 2025 dient binnen één jaar na gereedkomen van de vier eco-lodges te zijn gerealiseerd en moet vervolgens duurzaam in stand gehouden worden.
- *het aantal slaapplekken dient per saldo af te nemen van 52 plekken in de huidige situatie, naar 48 in de nieuwe situatie met de volgende verdeling:*

Nieuwe situatie	1 vakantiewoning	10
	2 familiekamers	10
	1 Groepswoning	8
	4 Ecolodges	20
	Totaal	48

9. 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.

10. Beroep

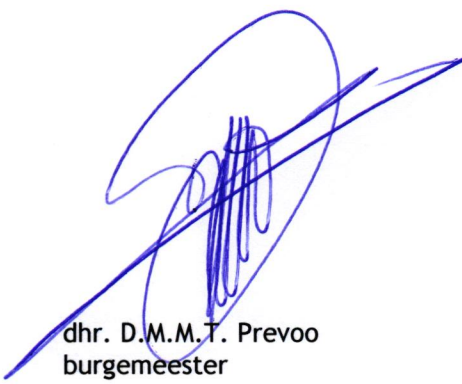
Bent u het niet eens met deze vergunning, dan kunt u daartegen beroep instellen bij de rechtbank. Ook andere belanghebbenden kunnen beroep instellen. In de bijlage kunt u lezen binnen welke termijn en bij wie u beroep kunt instellen.

Met vriendelijke groet,

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



mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris



dhr. D.M.M.T. Prevoo
burgemeester

Datum besluit:

25 AUG 2023

Bijlagen behorende bij besluit nummer 2023 - 016624

1. beroepsclausule;
2. aanvraagformulier d.d. 2 maart 2023;
3. ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen (onderzoeksrapporten);
4. tekeningen, berekeningen en rapportages;
5. advies welstand d.d. 31 mei 2023;
6. advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 20 december 2024.



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.