

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING



Op 16 april 2022 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager:	Thermae 2000 BV
Adres aanvrager:	Cauberg 27
Ontvangen op:	16 april 2022
Locatie activiteiten:	Cauberg 27
Betreft:	Het realiseren van 31 vrijstaande hotelkamers
Zaaknummer:	2022-020128

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen.

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

Valkenburg,

Met vriendelijke groet,

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

mw. S. Jacobs
Afdelingshoofd Vergunningen, Veiligheid, Toezicht en Handhaving

Onderdelen van dit besluit:

1. samenvatting van het besluit;
2. vergunde activiteiten;
3. procedure;
4. ontwerp besluit;
5. voorschriften;
6. motivering besluit;
7. verklaring van geen bedenkingen;
8. zienswijzen;
9. beroep;
10. inwerkingtreding.

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. Samenvatting van het besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hoe we tot ons besluit zijn gekomen is beschreven bij het onderdeel 'motivering besluit'. De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- aanvraagformulier d.d. 16 april 2022;
- tekeningenset met laatste wijzigingen d.d. 18 oktober 2023;
- advies welstand d.d. 25 mei 2022;
- advies adviescommissie Mergelland onderdeel landschap, januari 2025;
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 augustus 2025 inclusief bijlagen:
 - landschapsplan d.d. 12 december 2024;
 - rapport opname bomen d.d. 15 december 2022;
 - rapport inventarisatie bomen d.d. 19 december 2022;
 - rapport verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 21 november 2022;
 - rapport archeologisch onderzoek d.d. 20 juli 2017;
 - rapport addendum archeologisch onderzoek d.d. 27 september 2022;
 - rapport quickscan flora en fauna d.d. 3 december 2024;
 - rapport ladderonderbouwing d.d. 3 juni 2024;
 - rapport stikstofdepositie d.d. 12 augustus 2025;
 - rapport stabiliteit gangenstelsels maart 2022;
 - rapport stabiliteit pilaren en aardpijpen augustus 2018;
- rapport bouwbesluit toetsing brandveiligheid d.d. 17 juni 2022;
- rapport BENG berekening d.d. 12 december 2023.

Vooroverlegreactie

Op 25 maart 2025 is een vooroverlegreactie ex artikel 6.18 Bor juncto 3.1.1. Bro van de Provincie Limburg ontvangen. De opmerkingen in de vooroverlegreactie zijn verwerkt in de aangepaste ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 augustus 2025.

2. Vergunde 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.

De ontwerp omgevingsvergunning ligt voor eenieder ter inzage van 1 oktober tot en met 12 november 2025. 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. Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders besluiten een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 31 vrijstaande hotelkamers op het adres Cauberg 27 te Valkenburg.

5. Voorschriften

Aan deze beschikking zijn de volgende voorschriften verbonden:

- binnen het plangebied dient faunavriendelijke (amberkleurige) naar beneden gerichte dynamische verlichting toegepast te worden.

- *Hemelwater*

Op eigen terrein moet minimaal 35 mm hemelwater per m² verharding c.q. dakoppervlak (bebouwing) geborgd te worden.

- *Brandveiligheid*

- *van ieder logiesverblijf dient tenminste een buitendeur voorzien te worden van een panieksluiting/ontsluitingsmechanisme waardoor de deur geopend kan worden zonder gebruik te maken van een losse sleutel/voorwerp;*
- *elk logiesverblijf moet zijn voorzien van een klein blusmiddel met sproeischuim.*
- *de niet-openbare primaire bluswatervoorziening dient uitgevoerd te worden zoals beschreven in adviesrapport van DMS. proj.nr. TMV-01 RA002 JP 170622. d.d.17-06-2022.*

- *Verboden gebruik omgevingsvergunning*

Het is verboden gebruik te maken van deze omgevingsvergunning, waaronder begrepen het starten van de bouwwerkzaamheden voor de 31 recreatieverblijven, voordat aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:

- a. De voor de realisatie van de 31 recreatieverblijven vereiste natuurvergunning is onherroepelijk geworden;
- b. De op 29 oktober 2019 verleende omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het hotel met 31 hotelkamers, waarvan nog geen gebruik mag zijn gemaakt en die dus nog niet geheel of gedeeltelijk is uitgevoerd, is binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de natuurvergunning op schriftelijk verzoek van de vergunninghouder door het bevoegd gezag onherroepelijk ingetrokken.

De vergunninghouder is verplicht om, alvorens een aanvang te maken met de werkzaamheden, bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk aan te tonen dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan, door het overleggen van een afschrift van de natuurvergunning en een afschrift van het onherroepelijke intrekingsbesluit van de oude omgevingsvergunning.

- *Constructieve veiligheid*

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de definitieve constructietekeningen en -berekeningen bij het bevoegd gezag aangeleverd te worden.

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 BOUWERK

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.

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:

- artikel 17.2, omdat volgens dit artikel geen gebouwen buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden een deel van de logiesverblijven buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- artikel 17.2.2 sub c, omdat dit artikel bepaalt dat de gebouwen die wel binnen het bouwvlak gebouwd worden met de voorgevel in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd moeten worden en de nieuwe logiesverblijven die binnen het bouwvlak gebouwd worden niet in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd worden;
- artikel 71.20.2, omdat dit artikel bepaalt dat het niet toegestaan is om op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - onderaards gangenstelsel' nieuw te bouwen.

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

De recreatieverblijven worden geplaatst op een bestemming die recreatief nachtverblijf reeds toelaat. De afwijking van het bestemmingsplan betreft hoofdzakelijk het oprichten van bebouwing (deels) buiten het bouwvlak en de situering van de bebouwing ten opzichte van de naar de weg gekeerde bouwgrens. De motivatie om af te wijken dient zich met name op deze afwijkingen te richten.

Daarnaast worden de bouwwerken op het ondergronds gangenstelsel gebouwd en moet beoordeeld worden of het ondergronds gangenstelsel stabiel genoeg is voor het oprichten van bebouwing.

Door van het bestemmingsplan af te wijken ontstaat een beter in het landschap ingepaste uitbreiding van het aantal hotelkamers. In plaats van een concentratie van bebouwing is er ruimte voor een groene structuur met kenmerkende landschapselementen. De relatie met het omringende landschap wordt daarmee versterkt doordat er geen sprake zal zijn van een harde grens tussen omringend landschap en bebouwing maar van een ontwikkeling die onderdeel uitmaakt van het landschap. Ruimtelijk ontstaat zo een natuurlijker beeld en hiermee kan Thermae ook een toeristisch product aanbieden dat beter aansluit bij de behoefte in de markt en waarmee men kan concurreren met andere sauna en wellnessbedrijven. Het unieke landschap wordt onderdeel van de beleving.

De grenzen van het bouwvlak van het bestemmingsplan beperken de mogelijkheden om deze relatie met het landschap te leggen teveel en onnodig en om die reden wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Daarbij wordt ook rekening gehouden met de bedrijfseconomische noodzaak om uit te breiden. Thermae beschikt weliswaar over een onherroepelijke vergunning voor de realisatie van hotelkamers in de vorm van een uitbreiding van de betonnen 'slurf' binnen het bouwvlak, maar deze ontwikkeling is tegenwoordig ruimtelijk en bedrijfseconomisch niet meer wenselijk.

Dat is niet vrijblijvend. Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld waarmee de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing geborgd wordt. Dit landschapsplan is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van het landschap. Kenmerkende elementen uit het landschap (zoals graften) en inheemse soorten komen hierin terug en versterken tevens de biodiversiteit.

Daarnaast dient de onherroepelijke vergunning ingetrokken te worden zodat deze niet meer gerealiseerd kan worden.

Ten behoeve van het plan is onderzoek gedaan naar de grovestabiliteit en gesteentemechanische veiligheid in de groevedelen direct onder en belendend aan het te bebouwen perceel. Geconcludeerd is, dat de grovestabiliteit direct onder het perceel algemeen veilig is. In de belendende secties van de groeve met aanduiding C4 en N6 zijn weliswaar gesteentemechanische aandachtspunten, maar die worden sinds jaar en dag door de gemeente 24/7 gemonitord.

De afgelopen jaren is de grovestabiliteit in deze gedeelten, met name op de punten die hypothetisch invloed zouden kunnen hebben op het door Thermae beoogde bouwterrein, ook niet aantoonbaar verslechterd. Daarbij zullen de effecten van een mogelijke verslechtering van de stabiliteit in C4 of N6 in de toekomst, zoals het verzakken van pilaren of het instorten van het dak, geen of een te verwaarlozen invloed hebben op het te bebouwen perceel. De bouwobjecten zelf hebben eveneens geen directe invloed op de stabiliteit van de ondergrond.

In de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing is tot slot gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders op gemeentelijk, provinciaal en rijksniveau en dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn voor het plan.

Adviescommissie Mergelland onderdeel landschap

De aanvraag is voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Mergelland onderdeel landschap. Deze commissie heeft het plan op 1 november 2024 besproken en adviseert om met het voorgelegde plan akkoord te gaan onder de voorwaarden dat:

1. gekozen wordt voor streekeigen (inheemse) soorten;
2. geen dennen toegepast worden in de graften;
3. daar waar mogelijk natuurinclusief gebouwd wordt en vleermuisvriendelijke verlichting toegepast wordt;
4. de verbindingssondes zo robuust mogelijk gemaakt worden.

Daarnaast heeft de commissie gevraagd om een actualisatie van de ecologische quickscan.

Het plan is vervolgens aangepast. Het aangepaste plan d.d. 12 december 2024 is samen met de geactualiseerde ecologische quickscan d.d. 3 december 2024 en de ruimtelijke onderbouwing d.d. 9 januari 2025 aan de commissie gestuurd. Omdat is gebleken dat aan de gestelde voorwaarden voldaan is en de geactualiseerde quickscan geen aanleiding geeft tot een nieuwe beoordeling heeft de commissie een positief advies afgegeven.

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 31 maart 2025 heeft de gemeenteraad besloten een ontwerp verklaring van geen bedenkingen over het plan af te geven.

8. Zienswijzen

P.M.

9. 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, 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.

10. Inwerkingtreding

Het gaat nu om een ontwerp besluit. U mag de aangevraagde activiteiten nog niet uitvoeren.

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.

ONTWERP