

# ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

## Aanvraag project

De heer N.P.E. Körver heeft op 11 juli 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het renoveren van een schuur op de locatie Keutenberg 2a te Schin op Geul (perceel kadastraal bekend: gemeente SCH02, sectie C nummer 1831). Het doel van de renovatie is om de schuur te gaan exploiteren als vakantiewoning. Op 24 november 2021 is de aanvraag aangevuld met de activiteit 'uitvoeren van werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde', omdat er ook vergunningplichtige werkzaamheden op het perceel plaats zullen gaan vinden. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2021-010882 / Z.1194919.

## Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

1. bouwen;
2. handelen in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening;
3. uitvoeren van werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde.

## Procedure

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing die staat vermeld in paragraaf 3.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Met toepassing van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en op verzoek van de aanvrager, wordt de voorbereiding en bekendmaking van de omgevingsvergunning voor het renoveren van de schuur gecoördineerd met de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a'. Dit betekent dat het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning en het ontwerp bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a' zullen - met alle daarop betrekking hebbende stukken- gedurende zes weken ter inzage gelegd worden. Gedurende de inzagetermijn is het mogelijk om een zienswijze over het ontwerpbesluit en het ontwerp bestemmingsplan naar voren te brengen.

## Zienswijzen:

p.m.

## Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders besluiten een omgevingsvergunning te verlenen voor:

1. het renoveren van de schuur op de locatie Keutenberg 2a te Schin op Geul (kadastraal bekend: gemeente SCH02, sectie C nummer 1831) met als doel deze te gaan exploiteren als vakantiewoning;
2. het aanleggen van (half-) verharding en een hemelwateropvang op bovengenoemd perceel.

## 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. In het navolgende gaan wij inhoudelijk in op de gronden die op deze aanvraag van toepassing zijn.

## Bouwbesluit en Omgevingsverordening

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 1, onder a Wabo getoetst aan het Bouwbesluit. Met 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 7.1 van de gemeentelijke Omgevingsverordening Valkenburg aan de Geul waarin de gegevens uit de voormalige Bouwverordening zijn opgenomen. De aanvraag maakt voldoende aannemelijk dat de activiteit voldoet aan de gemeentelijke Bouwverordening.

## 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. 17 november 2021).

## Bestemmingsplan

- bouwen en gebruiken van gronden

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo getoetst aan het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a'.

Volgens dit bestemmingsplan heeft het perceelsgedeelte waarop de activiteit 'bouwen' betrekking heeft de bestemming 'Recreatie - verblijfsrecreatie', de dubbelbestemmingen 'Waarde - cultuurhistorie', 'Waarde - ecologie', 'Waarde - landschapselement' en 'Waarde - archeologie 3', de gebiedsaanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg', de functieaanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - landschappelijke inpassing Keutenberg 2a' en 'specifieke vorm van recreatie - vakantieappartementen' en de bouwaanduidingen 'karakteristiek', 'maximale bouwhoogte 7 meter' en 'maximale goothoogte 3,5 meter'.

Gebleken is dat de activiteit voldoet en de omgevingsvergunning verleend kan worden.

- uitvoeren van werken geen bouwwerkzaamheden zijnde

De aanvraag is op grond van artikel 2.11, lid 1 Wabo getoetst aan het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a'.

Volgens dit bestemmingsplan heeft het perceelsgedeelte waarop de activiteit 'uitvoeren van werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde' betrekking heeft de bestemmingen 'Recreatie - verblijfsrecreatie' en 'Natuur', de dubbelbestemmingen 'Waarde - cultuurhistorie', 'Waarde - ecologie', 'Waarde - landschapselement', 'Waarde - archeologie 3' en 'Waarde - archeologie 4', de gebiedsaanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg' en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - landschappelijke inpassing Keutenberg 2a', 'parkeerterrein' en 'specifieke vorm van recreatie - vakantieappartementen'.

Artikel 9.2.1 van de planregels bepaalt dat het niet toegestaan is om op of in de voor 'Waarde - ecologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (o.a.)

- paden en parkeergelegenheden of andere oppervlakteverhardingen aan te brengen;

- voorzieningen voor het opvangen en afvoeren van hemelwater aan te leggen.

Uit de aanvraag blijkt dat bovengenoemde werkzaamheden uitgevoerd gaan worden op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - ecologie'.

Artikel 9.2.3 van de planregels bepaalt dat de werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 9.2.1 slechts toelaatbaar zijn:

- indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect, te verwachten gevolgen de in de aanhef van artikel 9 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind;
- voor zover de werken of werkzaamheden de ecologie van de aanwezige natuurwaarden en/of soorten niet aantasten.

Artikel 9.1 van de planregels bepaalt dat de voor 'Waarde - ecologie aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en ecologische waarden.

Als onderdeel van de bestemmingsplanherziening voor het plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- er is geen (potentieel) functioneel leefgebied aanwezig in het plangebied van beschermde flora en fauna;
- de werkzaamheden hebben geen negatief effect op het potentieel functioneel leefgebied van beschermde flora en fauna in het onderzoeksgebied en er is geen risico op het overtreden van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (Wnb) artikelen 3.1, 3.5 en 3.10;
- er is geen nader onderzoek naar beschermde flora en/of een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig.

Met de bestemmingsplanherziening wordt een deel van het perceel bestemd tot 'natuur'. Deze bestemming komt in plaats van een agrarische bestemming die ook intensief agrarisch gebruik mogelijk maakt. De nieuwe bestemming sluit intensief agrarisch gebruik uit en laat enkel nog extensief beheer toe. Bovendien is de verplichting tot het realiseren en in stand houden van een landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan geborgd. Hierdoor kunnen nog niet aanwezige (maar wel in potentie aanwezige) ecologische en natuurlijke waarden op het perceel tot ontwikkeling komen.

De hemelwatervoorziening zal uitgevoerd en ingericht worden als poel en ondersteunt op die manier de ontwikkeling van ecologische waarden. De paden en parkeergelegenheid worden uitgevoerd in de vorm van een halfverharding en de ontwikkeling van ecologische en natuurlijke waarden minimaal beïnvloeden.

Geconcludeerd kan worden dat de uit te voeren werkzaamheden waarvoor op basis van artikel 9.2.3 van de planregels een omgevingsvergunning nodig is toelaatbaar zijn en de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Artikel 3.7 van de planregels bepaalt dat het niet toegestaan is om op of in de voor 'Natuur' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (o.a.):

- de bodem te verlagen of af te graven.

Uit de aanvraag blijkt dat de aan te leggen poel of hemelwateropvang gedeeltelijk op gronden met de bestemming 'Natuur' aangelegd wordt en daartoe grond afgegraven zal worden.

Artikel 3.7.3 van de planregels bepaalt dat de werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.7.1 slechts toelaatbaar zijn indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachten gevolgen de in de aanhef van artikel 3 omschreven

doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 3.1 van de planregels bepaalt dat de voor 'Natuur' aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- de instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur- landschappelijke inpassing Keutenberg 2a) de realisatie en instandhouding van de 'landschappelijke inpassing Keutenberg 2a' overeenkomstig het landschapsplan bijgevoegd als bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - vakantiewoning Keutenberg 2a';
- waterremmende en erosiebeperkende elementen;
- Voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater;

Met daaraan ondergeschikt:

- extensief recreatief medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen.

Geconcludeerd kan worden dat de aanleg van een natuurlijk ingerichte en beheerde poel ten behoeve van hemelwateropvang, passend in het landschappelijk inpassingsplan 'landschappelijke inpassing Keutenberg 2a' op grond van artikel 3.7.3 van het bestemmingsplan toelaatbaar is en de omgevingsvergunning verleend kan worden.

### **Bijlagen**

Bij dit besluit zijn bijlagen gevoegd die onderdeel uitmaken van de vergunning. Dit geldt echter niet voor die onderdelen (bijvoorbeeld een terraschot of ander bouwwerk) die wel op de bouwtekening staan, maar niet uitdrukkelijk worden aangevraagd.

### **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.

### **Beroep**

Bent u het niet eens met deze vergunning, dan kunt u daartegen beroep instellen bij de rechtbank. Ook andere belanghebbenden (buren bijvoorbeeld) kunnen beroep instellen. In de bijlage kunt u lezen binnen welke termijn en bij wie u beroep kunt instellen (bijlage 1).

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

mw. M.E.H.L.G. Vrösch-Senden,  
Afdelingshoofd Vergunningen

Datum besluit:

**Bijlagen behorende bij besluit nummer 2021-010882 / Z.1194919**

1. beroepsclausule;
2. nadere informatie over algemene regels;
3. aanvraagformulier;
4. tekeningen;

5. welstandsadvies d.d. 17 november 2021;
6. quickscan flora en fauna d.d. 6 juli 2021.

ONTWERP

## BIJLAGE 1

### Beroepsclausule

#### **Inwerkingtreding/beroep:**

Dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het beroepschrift moet worden ondertekend en dient tenminste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep (motivering).

Een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet

Voorts kunnen belanghebbenden, indien onverwijlde spoed - gelet op de betrokken belangen- dat vereist, een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het indienen van een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening is mogelijk indien u binnen de genoemde termijn van 6 weken ook een beroepschrift indient of heeft ingediend.

Voor het instellen van beroep en het verzoeken om een voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven.

In gevallen waarin een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

## BIJLAGE 2

### Nadere informatie over algemene regels

Hieronder treft informatie aan over diverse voorschriften die mogelijk van belang zijn in het kader van de uit te voeren (bouw)werkzaamheden.

Het betreft geen totaal overzicht van alle van toepassing zijnde voorschriften maar een kort overzicht van een aantal voorschriften die verband houden met een aantal verplichtingen nadat de vergunning is verleend. De volledige wetteksten kunt u terugvinden in de bij de voorschriften aangegeven artikelen / wetten.

#### Andere toestemmingen / stikstof

Om een project te kunnen realiseren heeft u soms meerdere vergunningen nodig. Een van deze vergunningen is een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze vergunning kan o.a. nodig zijn wanneer beschermde diersoorten worden verstoord maar ook vanwege stikstofdepositie.

Aangezien u bij ons geen aanvraag op basis van de Wnb heeft ingediend, zijn wij ervan uitgegaan dat u, voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning:

- op basis van de Wnb een vergunningaanvraag bij de Provincie Limburg (bevoegd gezag) heeft ingediend;
- bent nagegaan of een vergunning op basis van de Wnb bij de Provincie Limburg nodig is en dat is gebleken dat deze vergunning niet nodig is (e.e.a. zoals reeds eerder aangegeven bij de procedurebevestiging van uw aanvraag om omgevingsvergunning).

Als de procedure niet goed is gevolgd dan kan dat leiden tot vernietiging van de Omgevingsvergunning. Het uitvoeren van een project zonder alle benodigde vergunningen kan bovendien strafbaar zijn en kan ertoe leiden dat hetgeen u heeft uitgevoerd, moet worden verwijderd / hersteld.

Op basis van de gratis 'AERIUS Calculator 2019' kan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend. Hieruit vloeit voort of u een Wnb vergunning nodig heeft. De Provincie Limburg heeft als bevoegd gezag van de Wnb een 'stikstofloket' geopend. Het loket is per e-mail te bereiken via [infostikstof@prvlimburg.nl](mailto:infostikstof@prvlimburg.nl).

#### Verplichte melding start bouwwerkzaamheden

Het bevoegd gezag (de gemeente) wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012);

#### Op het bouwterrein verplicht aanwezige gegevens en bescheiden

Tijdens het bouwen dient de vergunning met bijbehorende gegevens en bescheiden op het terrein aanwezig te zijn. Ook andere voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen dienen op het terrein aanwezig te zijn (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);

#### Uitzetten bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- het straatpeil is uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012);

Opgemerkt moet worden dat bovenstaande werkzaamheden met name worden uitgevoerd bij nieuwbouw. NB: Het betreft hier het uitzetten van de bebouwingsgrenzen en niet het uitzetten van de perceelgrenzen.

### **Verplichte melding beëindiging bouwwerkzaamheden / verbod tot ingebruikname bouwwerk**

Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.

Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet aan het bovenstaande is voldaan (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012).

### **Voorkomen onveilige / ongezonde situatie**

Een bluswatervoorziening dient onbeperkt toegankelijk te zijn voor bluswerkzaamheden (artikel 6.30 Bouwbesluit 2012);

De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen (artikel 8.1 Bouwbesluit 2012);

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen (artikel 8.2 Bouwbesluit 2012).

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012).

In artikel 8.4 resp. 8.5 van het Bouwbesluit zijn voorschriften opgenomen over geluidshinder respectievelijk trillinghinder veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden. Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden dient u deze voorschriften in acht te nemen.