

## OMGEVINGSVERGUNNING



### Aanvraag project

De [REDACTED] heeft namens Student Residence Maastricht B.V. op 18 maart 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van 9 woningen in het voormalig gemeentehuis van Berg & Terblijt.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-HZ\_WABO-2021 [REDACTED] en heeft betrekking op de locatie Valkenburgerstraat 74, 6325 BP te Berg & Terblijt, kadastraal bekend, gemeente Berg & Terblijt, sectie D, nummer 1064.

### Activiteiten

De aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- handelen in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening.

### Procedure

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

### Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 9 woningen in het voormalig gemeentehuis van Berg & Terblijt aan de Valkenburgerstraat 74, 6325 BP te Berg & Terblijt, kadastraal bekend, gemeente Berg & Terblijt, sectie D, nummer 1064.

### Voorschriften

Aan dit besluit zijn voorschriften verbonden waaraan vergunninghouder moet voldoen (zie bijlagen). Deze voorschriften zijn op elkaar afgestemd.

### 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.

### Bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn geregeld in het 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'. Volgens dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk', de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 5' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - VDF Maastricht', 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied', 'overige zone - kernen', 'veiligheidszone - onderaardsgangstelsel' en 'wetgevingzone - bebouwingscontour'. De aanvraag voldoet niet aan artikel 28 van het bestemmingsplan, omdat dit artikel bepaalt dat de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden niet bestemd zijn voor woondoeleinden.

Stadhuis:  
Telefoon 14 - 043  
Fax 043 - 60 16 825  
Internet: [www.valkenburg.nl](http://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

### Afwijken bestemmingsplan

Op grond van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarop door het college vastgestelde 'beleidsregel voor bouw- en gebruiksmogelijkheden in strijd met het planologische regime' (de 'beleidsregel') zijn wij bevoegd om van het bestemmingsplan af te wijken. De aanvraag past binnen artikel 10, lid 9, van de beleidsregel. Wij zijn bereid om van deze bevoegdheid gebruik te maken, omdat aangetoond is dat:

- de nieuwe functie past binnen de omgeving;
- de nieuwe functie niet tot een toename van de verkeersbelasting en de parkeerdruk leidt met onevenredig negatieve ruimtelijke gevolgen voor de omgeving;
- de nieuwe functie geen onevenredig negatieve milieueffecten veroorzaakt voor de omgeving en een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is;
- voldaan wordt aan 'redelijke eisen van welstand'.

Daarnaast wordt voldaan aan de uitgangspunten van het regionale en gemeentelijke woonbeleid.

### Motivatie

- ruimtelijk

De aanvraag betreft de realisatie van huurappartementen in een bestaand pand dat als kantoorpand in gebruik geweest is. Het betreft een centraal gelegen locatie in de kern Berg & Terblijt en alle basisvoorzieningen liggen op loopafstand. De locatie is goed ontsloten en parkeren kan geheel op eigen terrein plaatsvinden. Er zijn verder geen ruimtelijke belemmeringen om de bestaande kantoorruimte te transformeren tot een woning. Bijkomend voordeel is dat in de regio sprake is van een overaanbod aan kantooroppervlak en dit overaanbod op deze wijze teruggebracht en leegstand voorkomen wordt.

Geconcludeerd kan worden dat het toevoegen van een woning op de voorgestelde plek ruimtelijk aanvaardbaar is.

- toets aan regionaal en lokaal woonbeleid

Het relevante beleid voor het toevoegen van woningen is vastgelegd in de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (SVWZL) en de 'Lokale Woonvisie 2020-2025'.

Er worden in totaal 9 huurappartementen gerealiseerd: 6 appartementen op de begane grond en 3 appartementen op de verdieping. Het betreft op de begane grond 4 appartementen in de categorie 'sociale huur' voor de doelgroep 'young professionals' (starters) of senioren en 2 appartementen in de categorie 'middenhuur' voor dezelfde doelgroepen. De oppervlakten van de appartementen zullen als volgt zijn:

- Begane grond:

Unit 1: ca. 57 m<sup>2</sup>;  
Unit 2: ca. 50 m<sup>2</sup>;  
Unit 3: ca. 50 m<sup>2</sup>;  
Unit 4: ca. 50 m<sup>2</sup>;  
Unit 5: ca. 73 m<sup>2</sup>;  
Unit 6: ca. 76 m<sup>2</sup>.

- Verdieping:

Unit 7: ca. 56 m<sup>2</sup>;  
Unit 8: ca. 73 m<sup>2</sup>;  
Unit 9: ca. 56 m<sup>2</sup>.

Alle woningen worden voorzien van een eigen buitenruimte in de vorm van terras of balkon en beschikken over een eigen bergruimte in de kelder van het gebouw.

Er wordt geen lift aangebracht in het gebouw in verband met de kosten hiervan in relatie tot de betaalbaarheid van de appartementen. Enkel de appartementen op de begane grond zullen dus geschikt te maken zijn voor senioren omdat deze levensloopbestendig kunnen worden gemaakt (rollator toe- en doorgankelijk).

Volgens de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is er behoefte aan levensloopbestendige appartementen in de categorieën 'sociale huur' (max. €720,42) en middeldure huur (max. €950,-) voor met name starters en senioren (67+ en 1- en 2-persoons huishoudens).

Volgens de woonvisie is het van belang om op korte termijn 'schuifruimte' te creëren, bij voorkeur in bestaand vastgoed, om doorstroming van name de doelgroep 55+ op gang te krijgen. Op die manier moeten voldoende woningen beschikbaar komen voor andere doelgroepen zoals jonge doorstromers en starters. Doordat in dit plan huisvesting wordt geboden aan zowel starters als senioren in zowel de sociale huur als de middenhuur en het grootste deel van de appartementen levensloopbestendig wordt uitgevoerd wordt de gewenste doorstroming bevorderd.

#### *Afstemming subregio*

Het plan is op grond van de SVWZL afgestemd met de overige gemeenten die gezamenlijk de (sub)regio 'Maastricht-Heuvelland' vormen en men heeft over het plan overeenstemming bereikt.

#### *Tijdelijke versoepelingsregeling*

Omdat voor de genoemde doelgroepen wordt gebouwd kan gebruik worden gemaakt van de 'Beleidsregel tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek tot maximaal 25 woningen', mits tijdig een omgevingsvergunning aangevraagd wordt en begonnen wordt met de realisatie van de appartementen. De versoepelingsregeling is namelijk slechts tijdelijk.

De versoepelingsregeling is in werking getreden op 21 maart 2019 en geldt slechts voor een periode van 2 jaar dus tot 21 maart 2021. Het woningbouwinitiatief moet daarom binnen 5 jaar zijn gerealiseerd (vanaf moment van toevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering). Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

De aanvraag is ingediend op 18 maart 2021, waardoor de versoepelingsregeling van toepassing is. Als voorwaarden dient het plan voor 21 maart 2024 zijn gerealiseerd. Mocht dit niet lukken dan vervalt de omgevingsvergunning van rechtswege.

#### **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. 31 maart 2021).

#### **Bouwbesluit en Omgevingsverordening**

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 7.1 van de gemeentelijke Omgevingsverordening Valkenburg aan de Geul waarin de gegevens uit de voormalige Bouwverordening zijn opgenomen. Gebleken is dat de aanvraag voldoende aannemelijk maakt dat de activiteit hieraan voldoet.

**Bijlagen**

Bij dit besluit zijn bijlagen gevoegd die onderdeel uitmaken van de vergunning. Dit geldt echter niet voor die onderdelen die wel op de bouwtekening staan, maar niet uitdrukkelijk worden aangevraagd.

**Inwerkingtreding**

De omgevingsvergunning geldt vanaf de dag na de datum van verzending van het besluit.

**Bezwaar**

Bent u het niet eens met dit besluit, dan kunt u bezwaar maken. Ook andere belanghebbenden (buren bijvoorbeeld) kunnen bezwaar maken. In de bijlage kunt u lezen binnen welke termijn en bij wie u bezwaar moet maken (bijlage 1).

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

[Redacted signature]

[Redacted name]

Teamleider Vergunningen

Datum besluit: 17 juni 2021

**Bijlagen behorende bij besluit nummer Z-HZ\_WABO-** [Redacted]

1. Bezwaarclausule;
2. Voorschriften;
3. Nadere informatie over algemene regels;
4. Aanvraagformulier, ontvangen op 18 maart 2021 (kenmerk: D.4081264);
5. \_voormalig\_raadhuis\_Berg\_en\_Terblijt\_pdf, ontvangen op 18 maart 2021 (kenmerk: D.4081262);
6. 200617aaA0\_olri\_01\_001\_Bouwakoestiek\_pdf, ontvangen op 18 maart 2021 (kenmerk: D.4081261);
7. DO\_04\_Principedetails\_180321\_pdf, ontvangen op 18 maart 2021 (kenmerk: D.4081260);
8. DO\_02\_Nieuwe\_situatie\_180321\_pdf, ontvangen op 18 maart 2021 (kenmerk: D.4081259);
9. DO\_03\_Fotoblad\_180321\_pdf, ontvangen op 18 maart 2021 (kenmerk: D.4081258);
10. DO\_05\_Bouwbesluittoest\_180321\_pdf, ontvangen op 18 maart 2021 (kenmerk: D.4081251);
11. DO\_01\_Bestaande\_situatie\_180321\_pdf, ontvangen op 18 maart 2021 (kenmerk: D.4081250);
12. 2020-181\_ber\_V02\_pdf, ontvangen op 19 maart 2021 (kenmerk: D.4081418);
13. 6-02-2021-Fundatie\_IPAL-RaadhuisBerg\_pdf, ontvangen op 19 maart 2021 (kenmerk: D.4081419);
14. 2021-1eVerdieping\_IPAL-RaadhuisBerg\_pdf, ontvangen op 19 maart 2021 (kenmerk: D.4081421);
15. 02-2021-Zolder-Dak\_IPAL-RaadhuisBerg\_pdf, ontvangen op 19 maart 2021 (kenmerk: D.4081420);
16. Planschadeovereenkomst (kenmerk: D.4081551);
17. Advies welstand, ontvangen op 31 maart 2021 (kenmerk: D.4082974).

## BIJLAGE 1

### Bezwaarclausule

#### **Niet mee eens?**

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van dit besluit (zie datumstempel) bezwaar maken. Als verzenddatum van uw bezwaar geldt de poststempel op uw bezwaarschrift.

Stuur uw bezwaarschrift naar:

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul  
Postbus 998  
6300 AZ Valkenburg

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- waarom u bezwaar maakt.

U kunt ook digitaal het bezwaarschrift indienen via een webformulier op de gemeente-website. Dit formulier kunt u vinden via [www.valkenburg.nl](http://www.valkenburg.nl) → digitaal loket → bezwaar. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Op deze website is tevens meer informatie te vinden.

Na ontvangst informeert de gemeente u over de manier waarop uw bezwaarschrift wordt behandeld. Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

#### **Schorsende werking**

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt, blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist.

#### **Spoed? Voorlopige voorziening**

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

De voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg,

Sector Bestuursrecht

Postbus 950

6040 AZ Roermond

U kunt ook digitaal een voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

#### **Informele oplossing**

Weet u niet zeker of u deze bezwaarschriftprocedure wilt volgen of wilt u met ons overleggen over een oplossing voor uw probleem? De mogelijkheid bestaat om uw bezwaar informeel te behandelen. Dit kan bijvoorbeeld door middel van mediation. U kunt hierover contact opnemen met mevrouw mr. M.C.M. Meertens, concernjurist, te bereiken via het algemene telefoonnummer: 14 043 of via e-mail: [info@valkenburg.nl](mailto:info@valkenburg.nl) onder vermelding van "Mediation t.a.v. M. Meertens".

## **BIJLAGE 2**

### **Voorschriften behorende tot de omgevingsvergunning**

#### **Vergunningvoorwaarden**

**Deze omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarde:**

- 1. De omgevingsvergunning dient voor 21 maart 2024 volledig te zijn uitgevoerd en gereed gemeld te worden bij de gemeente. Is de vergunning niet voor deze datum uitgevoerd dan vervalt deze vergunning van rechtswege.**

## BIJLAGE 3

### 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.

#### **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);

#### **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 sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein 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 sloopterrein 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 sloopterrein 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.