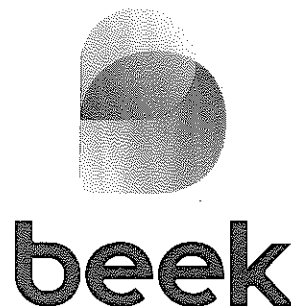


Dienstjaar: 2011
Vergunning: 84



BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE BEEK;

gezien de op 28 december 2010 ingekomen aanvraag, van Hoen Architecten, bassin 120, 6211 AK te Maastricht, namens de Maatschap Hoefnagels & Bas Bouw, Euterpelaan, 6411 BH te Heerlen om omgevingsvergunning voor het verbouwen/uitbreiden van de voormalige sigarenfabriek "Hennekenshof" tot een woonzorgcomplex alsmede het slopen van diverse aan- en bijgebouwen, tevens zijnde een verzoek om af te wijken van het geldende bestemmingsplan op het perceel, kadastraal bekend gemeente Beek, sectie G nr. 1604, plaatselijk bekend Wolfeynde 6, te Beek;

dat de aanvraag is geregistreerd onder nummer 10ink08337;

overwegende;

dat op 28 december 2010, Hoen Architecten, namens Maatschap Hoefnagels & Bas Bouw, Euterpelaan 10, 6411 BH te Heerlen een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten slopen, (ver)bouwen en afwijken van het bestemmingsplan heeft ingediend. De aanvraag is aangevuld conform het gestelde in de brieven van 8 februari 2011 respectievelijk 12 juli 2011;

dat de commissie Ruimtelijke Kwaliteit op 27 april 2011 het plan heeft geaccordeerd;

dat het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Beek', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 10 februari 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 23 mei 2000. In de regels behorend bij voornoemd bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Centrumdoeleinden 2';

dat het planvoornemen strijdig is met artikel 8, tweede lid aanhef en onder c¹ en c² van de planregels. Onder c¹ wordt voorgeschreven dat geen nieuwe gebouwen voor Centrumdoeleinden 2 mogen worden opgericht met uitzondering van vervangende nieuwbouw ter plaatse van bestaande bebouwing. In sublid c² is bepaald dat de voorgevel van een hoofdgebouw in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde voorgevelrooilijn moet worden gebouwd. Aan de Stationstraat wordt de voorgevelrooilijn echter (in geringe mate) overschreden. Er wordt ook meer gebouwd dan op grond van artikel 8, lid 2 onder c¹ is toegestaan;

dat artikel 8, derde lid aanhef en onder a verder bepaalt dat het aantal bouwlagen op de gronden binnen deze bestemming maximaal het op de bestemmingskaart aangegeven aantal mag bedragen. Ter plaatse van de Stationstraat en Wolfeynde houdt dit in dat maximaal 2 bouwlagen zijn toegestaan. Op grond van de in het bestemmingsplan opgenomen algemene vrijstellingsbevoegdheid zijn wij bevoegd vrijstelling te verlenen voor het toevoegen van één bouwlaag, waardoor de nieuwbouw uit 3 bouwlagen kan bestaan. Tevens maken de regels van het bestemmingsplan een dak mogelijk. Volgens de regels is een dak geen bouwlaag. Aangezien op basis van het bestemmingsplan de begane grondlaag maximaal 4,5 meter hoog bedraagt, is volgens de vigerende bestemmingsplanregeling een gebouw van maximaal 10,5 meter hoog toegestaan, exclusief de nokhoogte als een zadeldak wordt toegepast. Het planvoornemen past niet (volledig) binnen deze hoogtematen;



dat op grond van het vigerende bestemmingsplan karakteristieke bebouwing zoveel mogelijk gehandhaafd dient te blijven, er geen nieuwbouw ten behoeve van centrumdoeleinden is toegestaan, er geen overschrijding van de voorgevelrooilijn mogelijk is en de oprichting van een gebouw met maximaal twee bouwlagen mogelijk is. Het planvoornemen betreft de (ver)bouw van een nieuw zorgcomplex, dat deels in de karakteristieke bebouwing en deels aansluitend aan die karakteristieke bebouwing wordt gerealiseerd. De nieuwe bebouwing betreft grotendeels 3 bouwlagen met setback en voor een beperkt deel 5 bouwlagen (hoogteaccent). Het planvoornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan en kan dan ook alleen doorgang vinden na het doorlopen van de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en voor het afwijken van het bestemmingsplan;

dat in het kader van het afwijken van het bestemmingsplan onderzoek is gedaan naar de stedenbouwkundige aspecten, parkeren, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, archeologie, ecologie, water en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Een en ander is vastgelegd in de ruimtelijke onderbouwing d.d. 14 juli 2011 (kenmerk 404303R.2001), welke onderbouwing onderdeel uitmaakt van dit ontwerp-besluit en waarnaar korthedshalve wordt verwezen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt welke gevolgen het plan heeft voor de omgeving. Er wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening;

dat het naar ons oordeel aannemelijk is dat het bouwplan in overeenstemming is met de Bouwverordening en het Bouwbesluit, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals vermeld in bijlage B en onder de voorwaarden dat ontheffing wordt verleend op grond van artikel 1.11, lid 1 van het bouwbesluit, met betrekking tot de daglichttoetreding. Deze ontheffing wordt verleend omdat een aantal ruimten op de begane grond van de te verbouwen sigarenfabriek, het beeldbepalende deel, niet voldoen aan de nieuwbouweisen betreffende de daglichttoetreding. Aangezien het een verbouwing van een beeldbepalend pand betreft is het onredelijk en niet wenselijk om de nieuwbouweisen te hanteren;

dat het plan voorziet in een 19-tal parkeerplaatsen op eigen terrein. Het plan voldoet hiermee aan de richtlijn van CROW/ASVV voor de categorie verpleeg-/verzorgingstehuis en is derhalve akkoord;

dat ten aanzien van de activiteit slopen het volgende wordt overwogen;

- a. De veiligheid tijdens het slopen is voldoende gewaarborgd omdat uit de ingediende gegevens niet kan worden gesteld dat ten aanzien van de sloop activiteiten plaatsvinden waardoor een onveilige situatie als bedoeld in artikel 8.1.6. van de bouwverordening zal ontstaan. Bovendien worden de werkzaamheden betreffende het verwijderen van asbest uitgevoerd door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf en worden aan de onderhavige omgevingsvergunning voorwaarden verbonden welke de bescherming van slopers en derden waarborgt.
- b. De nabijgelegen panden worden beschermd tegen sloopactiviteiten. Uit de huidige gegevens is af te leiden dat er geen reden is te veronderstellen dat met betrekking tot de veiligheid tijdens het slopen als bedoeld in artikel 8.1.6. van de bouwverordening een onveilige situatie kan ontstaan.
- c. Er is geen vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 of de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening vereist.
- d. Een vergunning ingevolge een leefmilieuverordening is niet vereist.
- e. Een vergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, op grond van het bestemmingsplan of op grond van een voorbereidingsbesluit is niet vereist;



dat om aan het geluidsaspect te voldoen door het dagelijks bestuur van de Intergemeentelijke Milieudienst Beek/Nuth/Stein een besluit voor hogere grenswaarden is verleend. De procedure tot vaststelling van zogenaamde hogere waarden heeft betrekking op art. 83 Wgh (wegverkeerslawaaï) en art. 59 Wgh (industrielawaai);

dat het project betrekking heeft op een activiteit in strijd met het vigerende bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 sub c Wabo). De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de motivering bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. Aangezien voor de activiteit een goede ruimtelijke onderbouwing is gegeven en daarmee het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, vinden wij het verantwoord de gevraagde afwijking ex art. 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo te verlenen;

dat de onderhavige omgevingsvergunning een activiteit betreft zoals omschreven in art. 2.1 lid 1 sub c Wabo (gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan). Hierop is de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals omschreven in artikel 3.10 Wabo van toepassing. Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht is derhalve van toepassing;

dat de aanvraag tevens is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht;

dat het ontwerp-besluit met bijbehorende bescheiden na voorafgaande kennisgeving overeenkomstig afdeling 3.4 Awb voor een ieder met ingang van 8 september 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat het plan tevens digitaal raadpleegbaar is via de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl;

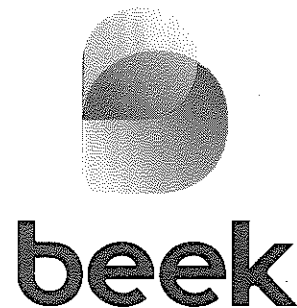
dat naar aanleiding van de kennisgevingen en de ter inzage legging van het ontwerpbesluit zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren zijn gebracht;

Zienswijzen

Dat in totaal 7 zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren zijn gebracht. Dat deze zienswijzen zijn vervat in een nota van zienswijzen die als bijlage F onderdeel van dit besluit uitmaken. Dat deze zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het plan.

Dat een verklaring van geen bedenkingen ingevolge artikel 2.27 Wabo j° artikel 6.5 lid 1 Bor van de gemeenteraad i.c. niet verplicht is aangezien bij raadsbesluit van 10 februari 2011 is besloten categorieën aan te wijzen van gevallen waarvoor t.b.v. het verlenen van een omgevingsvergunning bij strijdigheid met het bestemmingsplan geen 'verklaring van geen bedenkingen' is vereist. Voor het project is geen 'verklaring van geen bedenkingen' nodig aangezien er sprake is van een maatschappelijke voorziening en dit een van de door de gemeenteraad aangewezen categorieën betreft;

dat het kostenverhaal als bedoeld in art. 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) anderszins verzekerd is nu met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst op 14 december 2011 is aangegaan. Gelet hierop is het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan voor onderhavig plan niet noodzakelijk;



gezien het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de bouwverordening, het bouwbesluit;

dat wij na afweging van alle belangen, tot het onderstaande besluit zijn gekomen;

B E S L U I T:

het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over te nemen;

ontheffing te verlenen op grond van artikel 1.11, lid 1 van het bouwbesluit, met betrekking tot de daglichttoetreding;

met toepassing van deze ontheffing de gevraagde vergunning te verlenen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en omschrijving;

dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

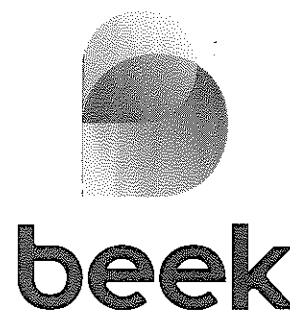
- Het (ver)bouwen van een bouwwerk, artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo;
- Het afwijken van het bestemmingsplan die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo
- Het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk, artikel 2.2 lid 1 sub a en artikel 2.18 Wabo;

dat onderdeel van het besluit vormen:

- a. Bijlage A, de algemene uitvoeringsvoorschriften en nadere eisen;
- b. Bijlage B, de extra voorwaarden;
- c. Bijlage C, de algemene sloopvoorwaarden;
- d. Bijlage D, de voorwaarden asbestverwijdering;
- e. Bijlage E, het start- en het gereedmeldingsformulier;
- f. Bijlage F, de nota van zienswijzen;

dat de volgende documenten worden meegezonden met het besluit en als gewaarmerkte stukken zijn bijgevoegd:

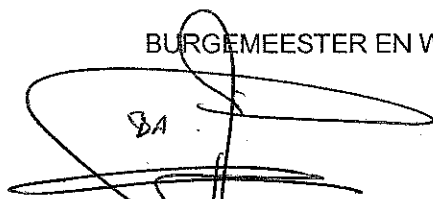
1. Ruimtelijke onderbouwing met het kenmerk 404303R.2001;
2. Raadsbesluit inzake verklaring van geen bedenkingen;
3. Aanvraagformulier omgevingsvergunning d.d. 28 december 2010;
4. Planbeoordeling d.d. 20 juli 2011, kenmerk 2011W.0568 van de brandweer;
5. Tekening BB-101, d.d. 04-05-2011 Bouwbesluitgegevens begane grond;
6. Tekening BB-102, d.d. 04-05-2011 Bouwbesluitgegevens eerste verdieping;
7. Tekening BB-103, d.d. 04-05-2011 Bouwbesluitgegevens tweede verdieping;
8. Tekening BB-104, d.d. 04-05-2011 Bouwbesluitgegevens derde verdieping;
9. Tekening BB-105, d.d. 04-05-2011 Bouwbesluitgegevens vierde verdieping;
10. Tekening BV-001, d.d. 15-07-2011 Situatietekening;
11. Tekening BV-002, d.d. 15-07-2011 Dwarsprofielen;
12. Tekening BV-101, d.d. 15-07-2011 Plattegrondtekening begane grond;
13. Tekening BV-102, d.d. 15-07-2011 Plattegrondtekening eerste verdieping;
14. Tekening BV-103, d.d. 15-07-2011 Plattegrondtekening tweede verdieping;
15. Tekening BV-104, d.d. 15-07-2011 Plattegrondtekening derde verdieping;

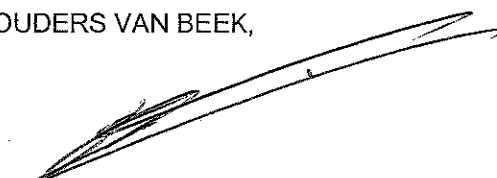


16. Tekening BV-105, d.d. 15-07-2011 Plattegrondtekening vierde verdieping;
17. Tekening BV-106, d.d. 15-07-2011 Dakaanzicht;
18. Tekening B-001, d.d. 04-05-2011 Bestaande toestand situatie;
19. Tekening BV-201, d.d. 15-07-2011 Gevels;
20. Tekening BV-301, d.d. 15-07-2011 Doorsneden;
21. Tekening BV-401, d.d. 15-07-2011 Principe details;
22. Tekening B-101, d.d. 04-05-2011 Bestaande toestand "fabriek";
23. Tekening RI-101, d.d. 15-07-2011 Begane grond riolering;
24. Tekening RI-102, d.d. 15-07-2011 Verdieping 1 riolering;
25. Tekening RI-103, d.d. 15-07-2011 Verdieping 2 riolering;
26. Tekening RI-104, d.d. 15-07-2011 Verdieping 3 riolering;
27. Tekening RI-105, d.d. 15-07-2011 Verdieping 4 riolering;
28. Rapport brandoverslagberekeningen, d.d. 22-12-2010, M10 403.405;
29. Rapport bouwbesluitberekeningen, d.d. 19-04-2011, M10 403.406.1;
30. Rapport EPC-berekening, d.d. 19-04-2011, M10 403.404.1;
31. Rapport akoestisch onderzoek geluidwerende voorzieningen, d.d. 19-04-2011, M10 403.403.1;
32. Bouwakoestisch rapport, d.d. 22-12-2010, M10 403.402;
33. Rapport verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem, d.d. 26-01-2011, MA-100424 versie R1;
34. Rapport akoestisch onderzoek, d.d. 6-12-2010, M10 403.401;
35. Rapport asbestinventarisatie, d.d. 23-3-2006, 060306.1;
36. Daglichtberekening, d.d. 4-5-2011;
37. Rapport toetsing Bouwbesluit, d.d. 26 juli 2011;
38. Uittreksel SCA Register van asbestverwijderingsbedrijf;
39. Werkplan sloopbedrijf De Bruijn, d.d. 3-10-2006;
40. Quicksan flora en fauna, d.d. 27-1-2011;
41. Rapport brandveiligheid, d.d. 20-4-2011 M10 403.407.1;
42. Spuivoorziening d.d. 15-7-2011;
43. Checklist milieu aspecten omgevingsvergunning d.d. 15-7-2011;
44. Natuurwaardenonderzoek d.d. 24 oktober 2011.

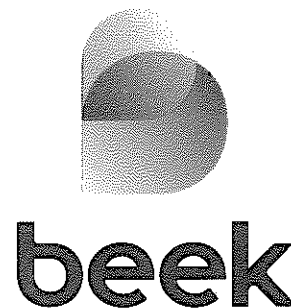
Beek, 20 december 2011

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK,


Ron de Louw
Gemeentesecretaris


Ralf Krewinkel
Burgemeester

9/1



Datum verzending:

Bouwkosten	€ 4.850.000,00
Bouwleges	€ 115.575,00
Leges afwijking	€ 11.970,00
Leges welstand	€ 2.940,00
Waarborgsom (inleveren aanvang- en voltooiingverklaring)	€ 100,00
Totale legeskosten	€ 130.585,00

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kan iedere belanghebbende binnen 6 weken na de datum van verzending/bekendmaking van deze beslissing hiertegen een **beroepschrift** indienen bij de Rechtbank te Maastricht, sector Bestuursrecht (Postbus 1988, 6201 BZ Maastricht).

Het beroepschrift dient ondertekend te zijn en tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. omschrijving van het besluit waartegen het beroep is ingesteld;
- d. de gronden van het beroep.

Tevens kan op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Maastricht worden verzocht een voorlopige voorziening (waaronder schorsing) te treffen, indien onverwijlde spoed dat vereist, gelet op de betrokken belangen.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor precieze voorwaarden.