

Dienstjaar: 2021

Vergunning:

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE BEEK

gezien de op 13 mei 2020 ingekomen aanvraag van Wehrung architecten, Wolfeynde 10b, 6191 EB te Beek, namens de heer R. Heunen, Annastraat 3, 6161 GV te Geleen om omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen alsmede voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening alsmede voor de activiteit Uitrit aanleggen of veranderen, voor het realiseren van 14 generatie neutrale woningen (appartementen) in het pand gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Beek, sectie F, nummer 4672, plaatselijk bekend Raadhuispark 2, 6191 AG te Beek;

de aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2020050150;

overwegende,

- dat op 13 mei 2020, Wehrung Architecten, namens de heer R. Heunen, Annastraat 3, 6161 GV te Geleen een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en uitrit aanleggen of veranderen heeft ingediend. Bij brieven van 5 juni 2020 respectievelijk 30 juli 2020 is van gemeentewege aangegeven welke aanvullende stukken nog aangeleverd moeten worden. Deze stukken zijn op 13 november 2020 compleet ontvangen waarmee de aanvraag ontvankelijk is geworden;
- dat de dorpsbouwmeester op 13 oktober 2020 het plan heeft geaccordeerd;
- dat de besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en uitrit aanleggen of veranderen aan artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan artikel 2.10, 2.18 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Tevens is getoetst aan artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening van Beek;
- 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 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de functieaanduiding 'Kantoor'. Het plangebied is ook gelegen in het bestemmingsplan 'Parkeren', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 08 november 2018, welk als zodanig geen bouwplan(nen) als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk maakt en er geen sprake is van locatie-eisen waardoor er geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. Tevens is de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – Industrie' en de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone' van toepassing;
- dat het door aanvrager ingediende initiatief voor het realiseren van 14 generatie neutrale woningen strijdig is met de hierboven omschreven regels uit het vigerende bestemmingsplan omdat de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Dienstjaar: 2021

Vergunning:

- doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccommodaties, medische-sociale functies, maatschappelijke en culturele functies, met dien verstande dat seksinrichtingen en/of pornobedrijven hier in ieder geval niet onder vallen;
 - brug, ter plaatse van de aanduiding "brug";
 - kantoor, ter plaatse van de aanduiding "kantoor";
 - parkeren;
 - groen;
 - bouwwerken van openbaar nut.
- alsmede voor;
 - begraafplaats ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats".
- dat het bouwen binnen de bestemming enkel is toegestaan binnen het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak;
- dat ter plaatse van de 'Waarde - Archeologie 3' niet mag worden gebouwd, tenzij:
 - a. de bodem verstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m²;
 - b. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij de onderbouw van het gebouw ook niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw;
 - c. bouwprojecten waarvoor een reguliere omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologisch waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
 - d. gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.
- dat de bodem verstorende ingreep een gebied beslaat dat kleiner is dan 2.500 m² waardoor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geen belemmering is;
- dat ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone – industrie' geldt dat geen nieuwe woningen dan wel geluidgevoelige bebouwing mag worden opgericht;
- dat de gronden, ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone', zijn bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte en dat op deze gronden niet is toegestaan (nieuwe) geluidgevoelige objecten te bouwen;
- dat op basis van de gestelde regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is om medewerking te verlenen aan het bouwvoornemen;

Dienstjaar: 2021

Vergunning:

- dat, om de realisatie van het bouwvoornemen mogelijk te maken, de mogelijkheid tot buitenplans afwijken (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo) bestaat mits middels een rapport aangetoond wordt dat een goede ruimtelijke ordening wordt behouden;
- dat voor de aanvraag om omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld;
- 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. 12 mei 2020 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 op basis van deze ruimtelijk onderbouwing geconcludeerd kan worden dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat er op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo van het bestemmingsplan afgeweken kan worden;
- dat voor onderhavig plan een exploitatieovereenkomst ondertekend is, zodat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is. Gelet hierop is het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan voor onderhavig plan niet noodzakelijk;
- dat voor onderhavige aanvraag sprake is van een geval als bedoeld in artikel 6.2.1 sub c Bro;
- dat een aanvraag om omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo de uitgebreide procedure doorloopt, zoals bedoeld in artikel 3.10 Wabo;
- dat voor de uitgebreide procedure afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is;
- dat het ontwerp-besluit met bijbehorende bescheiden na voorafgaande kennisgeving overeenkomstig afdeling 3.4 Awb voor een ieder ter inzage heeft gelegen in de periode van <invullen> tot en met <invullen>;
- dat het plan tevens digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- dat naar aanleiding van de kennisgevingen en de ter inzage legging van het ontwerpbesluit wel/ geen zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren zijn gebracht;
- Zienswijzen
- <invullen>

Dienstjaar: 2021

Vergunning:

- dat een verklaring van geen bedenking 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 omdat het bouwen van 14 appartementen is opgenomen op de lijst waarvoor geen verklaring van bedenkingen nodig is (het bouwen van woningen met dien verstande dat het bouwplan voorziet in maximaal 30 gestapelde woningen);
- dat in verband met de verlening van de omgevingsvergunning "Raadhuispark 2 te Beek" ambtshalve hogere waarden dienen te worden vastgesteld;
- dat ingevolge het bepaalde in artikel 110 c lid 1 Wet geluidhinder op de onderhavige procedure de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
- dat voor de vaststelling van de hogere grenswaarde op d.d. 18 december 2020 opdracht gegeven is aan RUD Zuid-Limburg om deze procedure op te starten;
- dat door RUD Zuid-Limburg op 14-1-2021 een ontwerpbesluit is opgesteld dat integraal onderdeel uit dient te maken van onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning;
- dat het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente door het aanleggen of veranderen van de uitweg niet (onevenredig) wordt geschaad;
- dat ingevolge de Basisregistratie Adressen & Gebouwen (BAG) de appartementen verblijfsobjecten zijn en deze dienen derhalve te worden voorzien van adressen. In casu zijn dat het Raadhuispark 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2j, 2k, 2L, 2m en 2n te (6191 AG) Beek;

Dienstjaar: 2021

Vergunning:

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht, de bouwverordening van deze gemeente, het bouwbesluit, het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de Algemene Plaatselijke Verordening en de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T E N:

- Dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- Een omgevingsvergunning, onder de voorwaarden zoals genoemd in bijlage A, te verlenen voor de volgende activiteiten 'bouwen', 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en voor de activiteit 'uitrit aanleggen of veranderen', voor:
 - het bouwen van 14 generatie neutrale woningen op de locatie Raadhuispark 2, 2a 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2j, 2k, 2L, 2m en 2n te (6191 AG) Beek, kadastraal bekend als gemeente Beek, sectie F, nummer 4672;
 - het aanpassen van een uitweg/inrit aan Raadhuispark 2 op grond van artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo;
 - af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo juncto artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° Wabo omdat de aanvraag voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing;
 - In te stemmen met het ontwerpbesluit Hogere waarden geluid, conform het bijgevoegde concept (bijlage B);
- Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit Hogere waarden te publiceren en dit (incl. onderzoeken) gedurende 6 weken ter inzage te leggen, waarbij belanghebbenden de gelegenheid wordt geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- Aanvrager/gemachtigde omtrent de besluitvorming te informeren door toezending van het ontwerpbesluit;
- Het besluit ter informatie aan raadscommissie GGZ voor te leggen.
- De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hierna genoemde gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de omgevingsvergunning:
 - De op 13 mei 2020 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning;
 - Lijst van verklaring van geen bedenkingen;
 - 5164277_1589391973498_200513_9735BA302 aanvulling dd 01-10-2020
 - 5164277_1589391943976_200513_9735BA301 aanvulling dd 01-10-2020
 - 5164277_1589391905802_200513_9735BA203 aanvulling dd 01-10-2020
 - 5164277_1589391877063_200513_9735BA202 aanvulling dd 01-10-2020
 - 5164277_1589391829003_200513_9735BA201 aanvulling dd 16-11-2020
 - 5164277_1589391798734_200513_BA601
 - 5164277_1589391769096_200513_9735BA103
 - 5164277_1589391742072_200513_9735BA102

Dienstjaar: 2021

Vergunning:

- 5164277_1589391705195_200513_9735BA101
- 5164277_1589375616158_Raadhuispark_2_Beek_Ruimtelijke_onderbouw
- 5164277_1589375549734_Raadhuispark_2_Beek_Bijlagen_bij_ruimtelijke_onderbouw
- 5164277_1589375485950_GA200229.R01.V1.0
- 5164277_1589375416194_Besluitvlak_Raadhuispark_2
- 5164277_1589375366046_490460-A_UPD_20200508
- 5164277_1589375317389_490460_- _Sheet_- _B005_- _dak
- 5164277_1589375291775_490460_- _Sheet_- _B004_- _2e_verdieping
- 5164277_1589375266255_490460_- _Sheet_- _B003_- _1e_verdieping
- 5164277_1589375239549_490460_- _Sheet_- _B002_- _fundering_begane_grond
- 5164277_1589375150987_490460_- _Sheet_- _B001_- _palenplan
- 5164277_1589375015384_19_310_GBB
- Aanvullingen 17-7-2020
 - 5164277_1594987013920_STA111-Factsheet
 - 5164277_1594986973153_akoestisch_onderzoek_geluidwering_gevels_Raadhuispark_.
 - 5164277_1594986913254_200717_tekeningen
 - 5164277_1594986873518_200717_detail_kolom_balkonaansluiting
 - 5164277_1594986833578_200717_detail_6_strekmetaalpoort
 - 5164277_1594986782982_200717_Appartementen_Raadhuispark_te_Beek_bouwbe-
 - sluittoets
- Aanvullingen 29-9-2020
 - voorblad details 5164277_1601366206114_0
 - 5164277_1601366206239_10
 - 5164277_1601366206232_9
 - 5164277_1601366206224_8
 - 5164277_1601366206217_7
 - 5164277_1601366206208_6
 - 5164277_1601366206201_5
 - 5164277_1601366206193_4
 - 5164277_1601366206185_3
 - 5164277_1601366206177_2
 - 5164277_1601366206168_1
- Aanvulling 16-11-2020
 - 5164277_1605534616642_201111_detail_dakterras_raadhuispark_Beek

Dienstjaar: 2021

Vergunning:

Beek, d.d. XX XX XX

Burgemeester en wethouders van Beek,
namens dezen,

Hagar Soeterboek
Afdelingshoofd Ruimte
Datum verzending

Bouwkosten:	€	1.669.062,00
Bouwleges	€	50.479,77
Leges planologische afwijking (art 2.12, lid 1, onder a3 Wabo)	€	16.270,00
Waarborgsom	€	100,00
Leges uitweg	€	270,35
Leges welstandstoetsing	€	<u>1250,72</u>
	€	68.370,84

*Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kan iedere belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend, dan wel een belanghebbende die niet kan worden verweten dat hij geen of niet tijdig een zienswijze heeft, ingediend, binnen 6 weken na de datum van bekendmaking van deze beslissing hiertegen een **beroep-schrift** indienen bij de Rechtbank Limburg Bestuursrecht (Postbus 950, 6040 AZ Roermond).*

Het beroepschrift dient ondertekend te zijn en tenminste te bevatten:

- naam en adres van de indiener;*
- de dagtekening;*
- omschrijving van het besluit waartegen het beroep is ingesteld;*
- 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 Limburg te Roermond worden verzocht een voorlopige voorziening (waar- onder 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.

Dienstjaar: 2021

Vergunning:

Bijlage A. Voorwaarden behorende bij de omgevingsvergunning voor de bouw van 14 appartementen aan Raadhuispark 2 te Beek.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden zoals omschreven in de omgevingsvergunning dient met de volgende voorwaarden rekening gehouden te worden;

Algemeen

Er dient, voor aanvang van de werkzaamheden, een bouwveiligheidsplan bij de gemeente ingediend te worden.

Constructie

Het door aanvrager ingediende funderingsadvies is getoetst en akkoord bevonden. Vanuit constructief oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de uitvoering van het plan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- *Drie weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de volgende onderdelen door de gemeente ter controle te zijn ontvangen:*
 - 1) *de brandwerendheid in relatie tot het bezwijken van de constructie;*
 - 2) *het definitief funderingsadvies;*
 - 3) *een definitief rapport waarin alle constructieve elementen zijn berekend;*
 - 4) *alle door derden aan te leveren berekeningen en tekeningen dienen door de hoofdconstructeur te worden gecontroleerd en te worden gewaarmerkt voordat deze aan de gemeente ter controle worden ingediend.*

Brandveiligheid

- *(Sub-)Brandcompartimenten:*
 - *Uiterlijk 4 weken voor oplevering van het object dienen alle kwaliteitsverklaringen van onder andere brandmanchetten, doorvoeringen, brandwerende deuren en/of ramen etc. etc. ter beoordeling aan het bevoegd gezag te worden aangeboden;*
- *Materialen:*
 - *Uiterlijk 4 weken voor oplevering van het object dienen alle kwaliteitsverklaringen van de gebruikte materialen met een brandklasse hoger dan D ter beoordeling aan het bevoegd gezag te worden aangeboden.*

Externe veiligheid

- *Het object uitvoeren met een afsluitbare ventilatie die centraal kan worden gestuurd. De ventilatieopeningen (aanzuiging) dienen (indien mogelijk) niet aan de zijde van de risicobronnen (A2, A76) te worden aangebracht.*