O M G E V I N G S V E R G U N N I N G

Uitgebreid 2.1-1.c juncto 2.12-1.a.3 of –2; 2.1-1.d/-1.e excl milieuneutraal/1.f; 2.27; 2.19)

Aanvrager
V.A.L. Vastgoed
Dhr. R. Prickartz
Meersenhoven 202
6222 PD Maastricht

Aanvraag
Burgemeester en wethouders hebben op 21 januari 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een leegstaande woning en voormalig bankgebouw met bovenwoning tot medische centrum voor eerstelijnszorg met apotheek. De aanvraag gaat over de locatie Bautscherweg 82-84 en is geregistreerd onder nummer 1148795.

Aangevraagd zijn navolgende activiteit(en):
- (2.1-1.a) het bouwen van een bouwwerk;
- (2.1-1.c) het gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan ev.;

Voorbereidingsprocedure
Vastgesteld is dat het college van Burgemeester en wethouders van Heerlen het bevoegd orgaan is om te beslissen. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 is u bij schrijven van 27 januari 2014 de procedure, beslistermijn en de beschikbare rechtsmiddelen tegen de beschikking medegedeeld (brief: informatie voortgang aanvraag).

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.8 is de aanvraag getoetst aan de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor, indieningsvereisten).
De ingediende bescheiden voldeden niet aan vorengenoemde regeling. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:5, 1ste lid onder c van de Algemene wet bestuursrecht is u bij schrijven van 28 januari 2014 verzocht om binnen een termijn van 8 weken 25 maart 2014 de ontbrekende bescheiden alsnog aan te reiken. Op 25 maart 2014 zijn de laatste bescheiden ontvangen. Deze voldoen aan vorengenoemde regeling zodat de aanvraag ontvankelijk is.
Bij schrijven van 26 maart 2014 is u meegedeeld dat uw aanvraag verder in behandeling wordt genomen (brief: verder in behandeling nemen).

Overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 2.3 is de aanvraag beoordeeld op weigeringsgronden als bedoeld in artikel 2.10 (2.1-1.a bouw), 2.12 (2.1-1.c planologie). De ingediende bescheiden maken het aannemelijk dat het plan voldoet of wel kan voldoen (onder voorwaarden) aan de daartoe geldende voorschriften.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 (uitgebreide procedure) is de ontwerpbeschikking met bijhorende stukken is op grond van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3:4) op 02 juli 2014 gepubliceerd en heeft aansluitend gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen (t/m 12 augustus 2014). Een ieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen.

Er is van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Ingevolge artikel 3.3 zijn er geen aanhoudingsgronden van toepassing.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten, gelet op artikel(en) 2.1, 2.2, 2.10 t/m 2.20 de omgevingsvergunning te **verlenen op 21 augustus 2014** voor de navolgende activiteit(en) (onder voorwaarden):

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

De navolgende documenten zijn onderdeel van en als gewaarmerkte stukken bij het besluit gevoegd:

- de aanvraag omgevingsvergunning, ontvangen 21-01-2014;
- bestaande toestand plattegrond-, doorsneden, gevels en situatie tekeningnr. BA 01 d.d. 20-01-2014, ontvangen 21-01-2014
- nieuwe toestand plattegrond-, doorsneden en detailtekeningen tekeningnr. BA 05 d.d. 06-06-2014, ontvangen 06-06-2014
- bouwbesluitgegevens tekeningnr. BA 06 d.d. 04-06-2014, ontvangen 04-06-2014
- Principedetails, tekeningnr. BA 04 d.d. 18-02-2014, ontvangen 18-02-2014
- Hout-staalconstructie en fundering projectnr.2133156, tekeningnr. AC-001 d.d. 17-02-2014, ontvangen 18-02-2014
- Statische berekening, staal-, houtconstructies, metselwerkspanningen, fundering en rapport Geonius (GA140009) Projectnr. 2133156 d.d. 05-02-2014, ontvangen d.d. 18-02-2014
- Verkennend Bodemonderzoek ter plaatse van Bautscherweg 80-82-84 te Heerlen d.d. 19-03-2014, ontvangen 25-03-2014
- Ruimtelijke Onderbouwing Gezondheidscentrum Bautscherweg te Heerlen kenmerk 14.003 versie d.d. mei 2014, ontvangen 05-06-2014
- Infiltratieadvies gezondheidscentrum Bautscherweg projectnr. 14.056 d.d. 26-05-2014, ontvangen d.d. 04-06-2014

In werking treden beschikking

De beschikking treedt in werking de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken (6 weken na het verzenden aan de aanvrager). Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Rechtsbescherming

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking (het verzenden aan de aanvrager) beroep worden aangetekend. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.
Het beroepsschrift en/of verzoek om voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Limburg – Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Intrekken vergunning

Indien geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning kan deze, ingevolge artikel 2.33 lid 2a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Hiervoor gelden de volgende termijnen:

- 26 weken voor zover de vergunning betrekking heeft op de activiteit bouwen;
- 3 jaar, voor zover de vergunning betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1c).

Burgemeester en wethouders gaan niet over tot intrekking dan nadat zij de houder van de vergunning hebben gehoord.

Nota bene

Start en gereed melden activiteit

U kunt via het de link www.heerlen.nl/startofgereedmeldingbouw digitaal aan ons doorgeven wanneer u start met de vergunde activiteit. Als de activiteit gereed is kunt u dat ook aangeven via de zelfde link. Andere mogelijkheden om e.e.a. aan ons door te geven zijn telefonisch: 14 045. Vermeldt u daarbij steeds uw dossiernummer, naam en adres.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,

Bureauhoofd Advies en Ondersteuning Centrum, Publiekszaken
K.P. Stikkelbroeck

Ad 2.1-1.a **<u>Het bouwen van een bouwwerk</u>**

Nog in te dienen gegevens en bescheiden
Met de uitvoering op onderdeel mag niet worden begonnen, alvorens de navolgende bescheiden zijn overgelegd en zijn goedgekeurd. De bescheiden dienen uiterlijk 3 weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden te worden verstrekt:

<u>Constructie (tekeningen in 3-voud, berekeningen in 2-voud)</u>
- berekening(en) met tekening(en) van de toe te passen beton-, staal- en/of houtconstructies;

<u>Brandpreventie (in 3-voud)</u>
- de tekening(en) en gegevens inzake de brandmeldinstallatie met een niet-automatische bewaking;
- de tekening(en) en gegevens inzake de ontruimingsalarminstallatie;

Voorschriften
Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

<u>Installaties betreffende gas, water en elektra</u>
De installaties betreffende gas, water en elektra mogen pas in gebruik worden genomen nadat een goedkeuringsrapport is afgegeven door een erkend installateur, aangesloten bij de Vereniging van Nederlandse Installateurs en dat rapport is voorzien van een KOMO-vakbekwaamheidscertificaat. Pas dan kunt u ervan uitgaan dat de installaties voldoen aan de vereiste voorschriften en voldoende veilig zijn.

<u>Veiligheid op en om het bouwterrein</u>
Met de uitvoering mag niet worden begonnen, voordat:
- het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende erf of terrein is afgescheiden;
- met het bouwtoezicht overleg is gepleegd omtrent de op het bouwterrein c.q. in de bouwput te treffen voorzieningen ter voorkoming van schade en/of hinder voor de omgeving;
- de bestaande funderingen, muren, vloeren, en kappen met inbegrip van dergelijke onderdelen van belendingen, voor zover voor de bouw van belang, door het bouwtoezicht op hun deugdelijkheid zijn onderzocht en zo nodig zijn versterkt of vernieuwd (indien het bouwtoezicht, berekeningen en/of tekeningen van de onder het vorige punt genoemde werkzaamheden nodig acht, mag met de uitvoering niet worden begonnen, vooraleer de desbetreffende bescheiden zijn overgelegd en goedgekeurd);

Overwegingen
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Ruimtelijke ordening
Verwezen wordt naar de overwegingen onder activiteit 2.1 lid 1.c.

Welstand
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen, waarin de welstandscommissie ingevolge artikel 6.2 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht is ondergebracht, heeft op 30-10-2013 geadviseerd met uw bouwplan akkoord te gaan.

Bouwbesluit
Aan de hand van de bij dit besluit behorende documenten is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan zal voldoen (onder voorwaarden) aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit.

Ad 2.1-1.c Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Overwegingen
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Ruimtelijke ordening
Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "Heerlerbaan" op gronden met de bestemming "Aaneengesloten woningen" en "Erf". De realisatie van een gezondheidscentrum, bestaande uit een huisartsenpraktijk en een apotheek, is niet passend binnen de doeleindenomschrijving van zowel de bestemming "Aaneengesloten woningen" als de bestemming "Erf". Tevens is de uitbreiding in strijd met de bouwvoorschriften van beide bestemmingen omdat de bouwhoogte binnen de woonbestemming overschreden wordt en er een hoofdgebouw op de bestemming "Erf" wordt opgericht.

Ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo, kan medewerking worden verleend aan het strijdig gebruik indien het niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er een goede ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd. Aangezien, volgens de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing, er geen (ernstige) nadelige gevolgen voor de omgeving zijn te verwachten, wordt het onderhavige strijdige gebruik toegestaan.