

# ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

DMS 099424596  
OV 2017 - 435

## Aanvraag project

Burgemeester en wethouders hebben op 14 juli 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Leeuwbierbrouwerij. De aanvraag ziet op het bouwen van drie nieuwe gebouwen (Sportgebouw, Cycle Center en een hotel). Het rijksmonumentale brouwerij-gebouw wordt uitgebreid met nieuwbouw en krijgt een nieuwe bestemming t.b.v. vooral food gerelateerde functies. De aanvraag is ingediend door mevrouw V. Bruins namens Wyckerveste Adviseurs B.V., Roda J.C. Ring 81, 6466 NH Kerkrade en heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente HHM00, sectie C, nr. 2037 en 2038, plaatselijk bekend Plenkertstraat 82, 86, 88 6301 GN en Prinses Beatrixsingel 2 6301 VL te Valkenburg (*N.B. genoemde adressen kunnen nog wijzigen*). De aanvraag is geregistreerd onder DMS nummer 099424596 en OV 2017 - 435.

## Activiteiten:

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

1. bouwen, artikel 2.1, lid 1, sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo;
3. slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht, artikel 2.1, lid 1, sub f Wabo.

## Procedure:

Met toepassing van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en het besluit van de gemeenteraad van 30 mei 2011 (gewijzigd 8 april 2013) inzake het aanwijzen van gevallen of categorieën van gevallen voor toepassing van de coördinatie-regeling, wordt de voorbereiding en bekendmaking van de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Leeuwbrouwerij gecoördineerd met de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Herontwikkeling Leeuwbierterrein'. Dit betekent dat het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo (uitgebreide procedure). Op de voorbereiding van het besluit is paragraaf 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Het ontwerp besluit omgevingsvergunning ligt (samen met het ontwerp bestemmingsplan) vanaf 3 augustus 2017 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage tijdens de openingstijden van het gemeentekantoor, bij het Klanten Contact Centrum (KCC) van de gemeente Valkenburg aan de Geul, Geneindestraat 4 Valkenburg. Gedurende de inzagetermijn kan eenieder mondeling of schriftelijk een zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Een schriftelijke zienswijze dient gericht te worden aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 998, 6300 AZ Valkenburg. Voor een mondelinge zienswijze kunt u een afspraak maken met het Team Vergunningen, tel 14 043.

## Ontvankelijkheid:

In artikel 2.8 Wabo staat de grondslag voor de regeling van de indieningsvereisten. Het gaat hier om de gegevens die bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling staat in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), met een nadere uitwerking in de Regeling omgevingsrecht (Mor). Na ontvangst van de

aanvraag hebben wij deze aan de hand van het Bor en de Mor getoetst op volledigheid. De gegevens die nodig zijn voor het nemen van een beslissing op de aanvraag zijn door de aanvrager verstrekt. De aanvraag is ontvankelijk en in behandeling genomen.

#### **Overwegingen en motivatie:**

In artikel 2.10 tot en met 2.20 Wabo is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

Als de activiteit bouwen in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan dan wordt de aanvraag op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo tevens aangemerkt als een aanvraag voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met dit bestemmingsplan.

#### **Beoordeling:**

##### 1. voor de activiteit bouwen:

- de aanvraag is beoordeeld aan de hand van artikel 2.10 Wabo;
- 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. Wel dient te worden voldaan aan de in de bijlage opgenomen voorschriften;
- de aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 1, onder b Wabo getoetst aan de gemeentelijke bouwverordening. Gebleken is dat de aanvraag voldoende aannemelijk maakt dat de activiteit hieraan voldoet. Wel dient te worden voldaan aan de in de bijlage opgenomen voorschriften;
- de aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 1, onder c Wabo getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Herontwikkeling Leeuwbieterrein'. Van toepassing zijn de enkelbestemmingen 'Gemengd' en 'Water - Primair water', de dubbelbestemmingen 'Leiding - Gas', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde Archeologie 5', 'Waterstaat - Beschermingszone primair water', 'Waterstaat - Inundatiegebied', 'Waterstaat - erosie' en 'Waarde - natura 2000', de bouwaanduiding - monument' en de gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone - hellingen en 'wro - zone - bebouwingscontour';
- de aanvraag is deels in strijd met het bestemmingsplan; de aanvraag wordt daarom op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo; zie verder onder punt 2;
- artikel 10.2.1 van de planregels bepaalt dat als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen de bebouwde kom de bodem van de gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 3' voor meer dan 0,5 meter onder het maaiveld zal worden verstoord en de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 250 m<sup>2</sup>, aan burgemeester en wethouders een rapport dient te worden overgelegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;
- artikel 10.2.2 van de planregels bepaalt dat, indien uit het onder 10.2.1 genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zal of kan worden verstoord, het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften kan verbinden, zijnde:
  - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, dan wel;
  - b. het doen van opgraving, dan wel;
  - c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige;
- voor het plangebied is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd (bijlage 9);
- in het rapport behorend bij dit onderzoek is de aanbeveling opgenomen om het gehele terrein nader te onderzoeken door een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Deze aanbeveling is overgenomen in een Programma van Eisen (15071655\_003 versie D2, d.d.: 19 mei 2017), dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag d.d. 22 mei 2017. Het programma van eisen dient als leidraad voor het uit te voeren proefsleuvenonderzoek. Dit proefsleuvenonderzoek dient uitgevoerd te worden voorafgaand aan alle uit te voeren graafwerkzaamheden, ook als deze separaat aangevraagd worden). De resultaten van het proefsleuvenonderzoek dienen vervolgens te worden vervat in een rapport dat ter controle en goedkeuring voorgelegd wordt aan het bevoegde gezag (de gemeente). Op basis hiervan kan een selectiebesluit genomen worden wat in kan houden dat het terrein (of een deel daarvan) vrijgegeven wordt ofwel er verplichtingen

voor verder archeologisch onderzoek opgelegd worden in de vorm van een archeologische begeleiding, opgraving of zelfs het aanpassen van de (bouw)plannen om de aanwezige archeologische waarden in situ te kunnen bewaren;

- *P.M. uit het proefsleuven onderzoek is gebleken dat (...);*
  - 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 onder voorwaarden voldoet aan redelijke eisen van welstand (advies monumentencommissie d.d. 20 juli 2017 en advies welstandscommissie d.d. 24 juli 2017)(bijlage 4 en 5).
2. voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan:
- de aanvraag is beoordeeld aan de hand van artikel 2.12 Wabo;
  - de aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Kernen 2010 - Herontwikkeling Leeuwbieterterrein’;
  - artikel 7.2 van de planregels bepaalt dat het op of in de voor ‘Leiding - Gas’ bestemde gronden niet is toegestaan te bouwen; het plan is deels geprojecteerd op deze gronden;
  - uit informatie van de leidingbeheerder Enexis is gebleken dat de betreffende leiding niet meer in gebruik is;
  - artikel 15.2 van de planregels bepaalt dat op de voor ‘Waterstaat - Beschermingszone primair water’ aangewezen gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden opgericht; de aanvraag is hiermee in strijd;
  - artikel 15.3 van de planregels bepaalt dat het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning af kan wijken van het bepaalde in artikel 15.2 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen de beschermingszone, mits:
    - a. het belang van de watergang niet onevenredig wordt aangetast;
    - b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming;
  - het bevoegd gezag dient, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, advies in te winnen bij de waterbeheerder zijnde het Waterschap Limburg;
  - over het plan is in de voorbereidende fase reeds overleg gevoerd met Waterschap Limburg. Uit het formele advies van Waterschap Limburg blijkt ... *P.M. advies Waterschap Limburg;*
  - artikel 16.2 van de planregels bepaalt dat op de voor ‘Waterstaat - Erosie’ aangewezen gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden opgericht; de aanvraag is hiermee in strijd;
  - artikel 16.3 van de planregels bepaalt dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning af kan wijken van het bepaalde in artikel 16.2 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen de beschermingszone, mits:
    - a. daardoor de kans op wateroverlast en erosie niet onevenredig wordt vergroot;
    - b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming;
  - het bevoegd gezag dient, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, advies in te winnen bij de waterbeheerder zijnde het Waterschap Limburg;
  - over het plan is in de voorbereidende fase reeds overleg gevoerd met Waterschap Limburg. Uit het formele advies van Waterschap Limburg blijkt ... *P.M. advies Waterschap Limburg;*
  - artikel 17.2 van de planregels bepaalt dat op de voor ‘Waterstaat - Inundatiegebied’ aangewezen gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden opgericht; de aanvraag is hiermee in strijd;
  - artikel 17.3 van de planregels bepaalt dat het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning af kan wijken van het bepaalde in artikel 17.2 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen het inundatiegebied, mits:
    - a. het belang van het inundatiegebied niet onevenredig wordt aangetast;
    - b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming;
  - het bevoegd gezag dient, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, advies in te winnen bij de waterbeheerder zijnde het Waterschap Limburg;
  - over het plan is in de voorbereidende fase reeds overleg gevoerd met Waterschap Limburg. Uit het formele advies van Waterschap Limburg blijkt ... *P.M. advies Waterschap Limburg;*
  - .....
  - artikel 22.2.2 van de bouwregels bepaalt dat het niet is toegestaan op de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘veiligheidszone - hellingen’ nieuw te bouwen; de aanvraag is hiermee in strijd;

- artikel 22.2.4 a van de planregels bepaalt dat het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning af kan wijken van het bepaalde in artikel 22.2.2 ten behoeve van bebouwing op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - hellingen', mits:
    1. dat is toegestaan ingevolge de ter plaatse geldende andere bestemmingen;
    2. door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen risico op afbrokkeling van de helling en/of instortingsgevaar ontstaat dan wel door vallend gesteente geen gevaar voor de gronden en/of bebouwing ontstaat;
    3. er maatregelen worden getroffen die het instortingsgevaar dan wel het gevaar door vallend gesteente wegnemen;
  - artikel 22.2.4 b van de planregels bepaalt dat een in lid a genoemde omgevingsvergunning slechts wordt verleend nadat ter zake deskundig advies is ingewonnen; dit advies is ingewonnen;
  - uit onderzoek van GeoControl blijkt dat er geen gevaar bestaat voor de nieuw te bouwen gebouwen in het plangebied (bijlage 8).
3. voor de activiteit slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht:
- de aanvraag is beoordeeld aan de hand van artikel 2.15 Wabo;
  - artikel 2.15 Wabo bepaalt dat voor zover een aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder f, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet;
  - de aanvraag is voor advies voorgelegd aan de minister van OCW;
  - *P.M. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft namens de minister advies uitgebracht. Uit het advies is gebleken dat .....Het advies van de RCE is bijgevoegd (bijlage 6);*
  - de aanvraag is voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie;
  - de monumenten commissie adviseert om met het voorgelegde plan onder voorwaarden akkoord te gaan. Het advies van de monumentencommissie d.d. 20 juli 2017 is bijgevoegd (bijlage 4);

Op grond van voorgaande toetsing en advisering is gebleken dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2.22, lid 2 Wabo zijn de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar afgestemd.

#### **Besluit:**

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de artikelen 2.1, 2.2, 2.10 t/m 2.20 Wabo (voor zover van toepassing) in afwijking van de artikelen 15.2, 16.2, 17.2 en 22.2.2 van het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Herontwikkeling Leeuwbieterrein' een omgevingsvergunning te verlenen voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Leeuwbieterbrouwerij, kadastraal bekend gemeente HHM00, sectie C, nr. 2037 en 2038, plaatselijk bekend Plenkertstraat 82, 86, 88, 6301 GN en Prinses Beatrixsingel 2, 6301 VL te Valkenburg (*N.B. genoemde adressen kunnen nog wijzigen*).

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning.

#### **Bijlagen:**

1. aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 14 juli 2017;
2. documentenlijsten met stempeldatum ontvangst d.d. 14 juli 2017;
3. tekeningen en rapporten zoals vermeld op de documentenlijsten genoemd onder nummer 2;
4. advies gemeentelijke monumentencommissie d.d.: 20 juli 2017;
5. advies welstandscommissie d.d. 24 juli 2017;
6. advies minister van OCW (RCE) d.d.: p.m.
7. voorschriften die behoren bij de omgevingsvergunning;
8. GeoControl Notitie M01716\_V2 'Hellingen bij Leeuwterrein'd.d. 17 mei 2017;
9. Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek Leeuwterrein te Valkenburg(Econsultancy B.V. te Swalmen, rapportnr. 15071655.002, versie 2 d.d. 13 december 2016) met stempeldatum ontvangst d.d. 10 juli 2017;

10. Programma van Eisen karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek en verkennende boringen Leeuwbieterrein (fase1) te Valkenburg (Econsultancy B.V. te Swalmen, rapportnr. 15071655.003, versienr. D2 d.d. 19 mei 2017) met stempeldatum ontvangst d.d. 10 juli 2017;
13. verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek 'Herontwikkeling Bierbrouwerij De Leeuw e.o. opgesteld door Antea Group (VadG, projectnummer 406199 versie 28 juni 2017).

**Inwerkingtreding/beroep:**

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

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen 6 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 op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht zijn ondertekend en dient tenminste te bevatten:

- a. de naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een kopie en omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt (graag onderwerp, datum en kenmerk besluit vermelden) en
- d. de gronden van het beroep (motivering).

Het beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet.

Voorts kan op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht aan de voorzieningenrechter van de Raad van State worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. 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. Het verzoek om voorlopige voorziening te treffen moet gericht worden aan de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Voor het instellen van beroep en het verzoeken van een voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven. U wordt door de griffie van de Raad van State geïnformeerd over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling.

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

U kunt ook digitaal beroep en een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Raad van State via <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Valkenburg,

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

L.T.J.M. Bongarts  
algemeen directeur/gemeentesecretaris

dr. J.J. Schrijen  
burgemeester

(Het betreft een ontwerpbesluit en is derhalve niet ondertekend)

ONTWERP