

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

Aanvrager

LindeVest B.V.
t.a.v. De heer P Canisius
Oude Lindestraat 40
6411 EJ HEERLEN

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 21 juli 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor herontwikkelen van een school naar wooncomplex. De aanvraag gaat over de locatie Klompstraat 30 te Heerlen en is geregistreerd onder nummer Z2023-00001141.

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is vergunning aangevraagd voor de activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder:

- a het bouwen van een bouwwerk;
- c het planologisch strijdig gebruiken van gronden en/of bouwwerken;

Vorbereidingsprocedure

Op basis van de door u ingediende gegevens is gebleken dat wij bevoegd zijn om te beslissen op uw aanvraag. De behandeling van uw aanvraag heeft plaats gevonden op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 is u de procedure, beslistermijn en de beschikbare rechtsmiddelen tegen de beschikking medegedeeld. 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, 1^{ste} lid onder c van de Algemene wet bestuursrecht is u bij schrijven van 01 augustus 2023 verzocht om voor 29 augustus 2023 de ontbrekende bescheiden alsnog aan te reiken.

Op 24 augustus 2023 heeft u schriftelijk verzocht om bovengenoemde termijn te verlengen tot 31 oktober 2023. Hiermee hebben wij kunnen instemmen.

De nieuwe einddatum voor het aanleveren van de ontbrekende gegevens is derhalve vastgesteld op 31 oktober 2023.

Op 31 oktober 2023 zijn de laatste bescheiden ontvangen. Deze voldoen aan vorengenoemde regeling zodat de aanvraag ontvankelijk is.

Bij schrijven van 14 november 2023 is u meegedeeld dat uw aanvraag verder in behandeling wordt genomen.

De aanvraag is voorts beoordeeld aan de weigeringsgronden als bedoeld in § 2.3 Wabo. De ingediende bescheiden maken het aannemelijk dat het plan voldoet of kan voldoen (onder voorwaarden) aan de daartoe geldende voorschriften.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo is de ontwerpbeslissing met bijhorende stukken is op grond van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3:4) op 22 maart 2024 gepubliceerd en heeft aansluitend gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen. Een ieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen.

- 2a Er is geen gebruik gemaakt van de gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen.
- 2b Er is gebruik gemaakt van de gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen. De ingebrachte zienswijze hebben ons er niet van kunnen overtuigen ons standpunt aan te passen en anders te beschikken. Voor de inhoudelijke beoordeling wordt naar de betreffende activiteit verwezen.
- 2c Er is gebruik gemaakt van de gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen. De ingebrachte zienswijze hebben ons er van kunnen overtuigen om ons standpunt aan te passen en anders te beslissen / het plan aan te (laten) passen. Voor de inhoudelijke beoordeling wordt naar de betreffende activiteit verwezen.

Ingevolge artikel 3.3 zijn er geen aanhoudingsgronden van toepassing.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op DATUM besloten, gelet op artikel 2,1 en § 2.3 Wabo, de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder:

- a het bouwen van een bouwwerk;
- c het planologisch strijdig gebruiken van gronden en/of bouwwerken;

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat navolgende (gewaarmerkte) stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De navolgende documenten zijn onderdeel van en als gewaarmerkte stukken bij het besluit gevoegd:

Omgevingsvergunning:

- aanvraagformulier activiteit bouwen, ingediend d.d.21-07-2023;
- (publiceerbare) aanvraagformulier activiteit bouwen, ingediend d.d.21-07-2023;
- (aanvullend) aanvraagformulier activiteiten bouwen, handelen in strijd regels ruimtelijke ordening en handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, d.d.31-10-2023;
- bouwkundige tekening Architectenzaak, situatietekening bestaand blad Sb.01, d.d.31-10-2023;
- bouwkundige tekeningen Architectenzaak, plattegronden sloop blad Ps.-01 t/m 05, d.d.31-01-2024;
- bouwkundige tekeningen Architectenzaak, plattegronden bestaand blad Pb.-01 t/m 05, d.d.31-01-2024;
- bouwkundige tekeningen Architectenzaak, gevelaanzichten bestaand blad Gb.01 t/m 04, d.d.31-01-2024;
- bouwkundige tekening Architectenzaak, geveldoorsneden bestaand blad Db.01, d.d.31-01-2024;
- bouwkundige tekening Architectenzaak, situatietekening nieuw blad S.01, d.d.31-10-2023;
- bouwkundige tekening Architectenzaak, plattegronden nieuw blad P.-01 t/m 0.5, d.d.01-03-2024;
- bouwkundige tekeningen Architectenzaak, gevelaanzichten nieuw blad G.01 t/m 0.4, d.d.12-03-2024;
- bouwkundige tekeningen Architectenzaak, geveldoorsneden nieuw blad D.01 t/m 0.3, 31-01-2024 en 31-10-2023;

- bouwkundige tekeningen Architectenzaak, principedetails blad PD.01 t/m V.22, d.d.01-03-2024 en 31-01-2024;
- bouwkundige tekening Architectenzaak, principedoorsnede keerlelement blad D.04, d.d.31-01-2024;
- bouwkundige tekening Architectenzaak, bouwbesluitgegevens blad BB.01, d.d.31-01-2024;
- statische berekening v.d. Werf & Nass, nr.M0001d, wijziging D d.d.31-01-2024;
- constructieve tekeningen v.d. Werf & Nass, definitieve ontwerpgegevens nr.5174, wijziging G d.d.31-01-2024;
- rapportage Boosten, inspectie en onderzoek betonconstructie, nr.A22.017/R01, d.d.13-06-2022;
- rapportage Boosten, aanvullend wapeningsonderzoek, nr.A22.017 V/01, d.d.24-10-2022;
- rapportage GBB, brandveiligheid herontwikkeling Klompstraat 30, nr.22273JO, d.d.30-01-2024;
- rapportage Acht advies, aanvraag hogere grenswaarde wegverkeerlawaaai en geluidwering gevels, nr.822-1132-1, d.d.14-12-2024;
- rapportage Acht advies, akoestische Bouwbesluittoetsen, nr.822-1132-2, d.d.17-07-2024;
- notitie Acht advies, Bouwbesluittoets galm, nr.822-1132 d.d.30-10-2023;
- notitie Koumans & Partners, factor van temperatuur, nr.222242/rk, d.d.21-09-2023;
- notitie Koumans & Partners, ventilatietekeningen, nr.222242, d.d.31-01-2024;
- installatietekening Tecco, ontwerp Souterrain ventilatie-vwa-hwa, nr.TI.2023.002_-01, d.d.05-09-2023;
- installatietekening Tecco, ontwerp begane grond ventilatie-vwa-hwa, nr.TI.2023.002_00, d.d.05-09-2023;
- installatietekening Tecco, ontwerp 1e verdieping ventilatie-vwa-hwa, nr.TI.2023.002_01, d.d.26-04-2023;
- installatietekening Tecco, ontwerp 2e verdieping ventilatie-vwa-hwa, nr.TI.2023.002_02, d.d.05-09-2023;
- installatietekening Tecco, ontwerp 3e verdieping ventilatie-vwa-hwa, nr.TI.2023.002_03, d.d.05-09-2023;
- installatietekening Tecco, ontwerp 4e verdieping ventilatie-vwa-hwa, nr.TI.2023.002_04, d.d.05-09-2023;
- installatietekening Tecco, ontwerp dak ventilatie-vwa-hwa, nr.TI.2023.002_07, d.d.13-06-2023;
- notitie Koumans & Partners, spuiventilatie, nr.222242/rk, d.d.21-09-2023;
- notitie Koumans & Partners, energetische maatregelen Heerlen Klompstraat 30, nr.222242, d.d.06-04-2023;
- notitie Koumans & Partners, eis hernieuwbare energie, nr.222242, d.d.05-07-2023;
- notitie Koumans & Partners, daglicht Klompstraat. nr.222242/rk, d.d.21-09-2023;
- rapportage Geonius, Ruimtelijke onderbouwing, CA220025.017.R01.v1.1, d.d.14-03-2024;
- bijlage 1 ruimtelijke onderbouwing, K+ akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaai, d.d.26-06-2023;
- bijlage 2 ruimtelijke onderbouwing, K+ akoestisch onderzoek geluidsbelasting omliggende bestaande woningen, d.d.09-06-2023;
- bijlage 3 ruimtelijke onderbouwing, Acht advies Hogere waarde en geluidwering gevels, d.d.14-12-2023;
- Bijlage 4 ruimtelijke onderbouwing, reactie waterschap, d.d.08-11-2022;
- bijlage 5 ruimtelijke onderbouwing, Geonius verkennend bodemonderzoek, d.d.29-06-2023;
- bijlage 6 ruimtelijke onderbouwing, Geonius stikstofonderzoek, d.d.13-06-2023;
- bijlage 7 ruimtelijke onderbouwing, Ecolybrum quikscan flora en fauna, d.d.02-05-2023;
- bijlage 8 ruimtelijke onderbouwing, Ecolybrum nader soorten onderzoek (vleermuizen), d.d.23-12-2022;

- bijlage 9 ruimtelijke onderbouwing, Kragten onderzoek externe veiligheid, d.d.09-06-2023;
 - bijlage 10 ruimtelijke onderbouwing, Kragten verantwoording groepsrisico, 15-11-2023;
 - tekening ruimtelijke onderbouwing, besluitvak, juli 2023;
 - aanvraagformulier Lindevest B.V., hogere waarde Wet geluidhinder, d.d.15-12-2023;
 - aanvraagformulier Provincie Limburg, ontheffing soorten Wnb, d.d.05-07-2023;
 - brief gemeente Heerlen, aanwijzing gemeentelijk monument, d.d.01-02-2023;
 - e-mail Provincie Limburg, procedurebevestiging WnB Soorten, d.d.14-07-2023;
 - getekende anterieure overeenkomst Klompstraat 30, d.d.13-12-2022;
 - notitie Architectenzaak, memo monument, d.d.28-09-2023;
 - machtiging vergunningsaanvraag, d.d.16-06-2023;
- bijlagen per activiteit met voorwaarden, voorschriften en overwegingen;

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). Deze termijn kan verlengd worden indien dit bij rechterlijk vonnis (voorlopige voorziening) wordt bepaald.

Rechtsbescherming

Beroep

Als u het niet met ons besluit eens bent, kunt u beroep instellen. Dat doet u door een beroepschrift in te dienen. In alle gevallen moet u dat binnen zes weken na de datum van het besluit doen. Dit geldt ook als u nog in overleg bent met de behandelend ambtenaar. Desnoods stuurt u een pro forma beroepschrift, waarna u door de Rechtbank een termijn wordt gegeven voor het indienen van een gemotiveerd beroepschrift.

Meer informatie vindt u op:

<https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Naar-de-rechter/Betrokken-bij-een-rechtszaak/Belanghebbende/Paginas/Belanghebbende-in-het-bestuursrecht.aspx>

Schriftelijk indienen:

Rechtbank Arrondissement Limburg
Sector Bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ Roermond

Zet in uw beroepschrift ten minste :

- tegen welk besluit u beroep instelt (bij voorkeur een kopie bijvoegen);
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u beroep instelt;
- uw naam, adres en woonplaats;
- waarom u beroep instelt;
- uw handtekening.

Als u voor iemand anders beroep instelt, bijvoorbeeld namens een bedrijf of een vereniging, stuur dan een machtiging mee of een kopie van de statuten, zodat blijkt dat u bevoegd bent om dat te doen.

Spoedeisende situatie

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Als u een bezwaarschrift hebt ingediend en er is sprake van een spoedeisende situatie, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, Bestuursrecht (Postbus 950, 6040 AZ Roermond).

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

Nota bene

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 de activiteit 2.1-1.a (bouwen),

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

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,

De heer T.W.E. Extra,
Senior Casemanager,
Team Vergunningen,

Het bouwen van een bouwwerk

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:

Constructie

- (detail) berekening(en) met tekening(en) van de toe te passen beton-, staal- en/of houtconstructies;
- Naast de standaard benodigde constructieve berekeningen en tekeningen van de nieuwe constructie dient er voor de uitvoering een uitgebreide opname van de bestaande constructie plaats te vinden. M.b.v. deze opname dient de bestaande constructie volledig en gemaatvoerd in kaart te worden gebracht op een constructietekening. Dus geen bouwkundige onderlegger waarop met een pdf-writer het e.e.a. staat aangegeven. De afmetingen van alle bestaande constructieve elementen moeten dus hierop zichtbaar zijn. Uiteraard geldt dit alleen voor die bouwdelen waar wordt verbouwd. Deze constructietekening van de bestaande constructie kan dan gelijk als onderlegger voor de nieuwe constructie worden gebruikt.
(afdeling 2.1 en 2.2 Bouwbesluit 2012)

Brandpreventie

- de tekening(en) en gegevens inzake de brandmeldinstallatie met een volledige bewaking in stallingsgarage;
- de tekening(en) en gegevens inzake de ontruimingsalarminstallatie in de stallingsgarage;
- de definitieve installatietekening(en) en gegevens inzake het mechanische luchtbehandelingssysteem en rioleringsstelsel met brandwerende voorzieningen;
- bouwkundige plattegrondtekeningen van de architect waarop duidelijk met arcering is aangegeven ter plaatse van welke vloervelden de koude rookscheidingen zich bevinden. Dit overeenkomstig het brandveiligheidsadvies van GBB met kenmerk 22 273 JO d.d.30-01-2024.
(Brandveiligheidsvoorschriften Bouwbesluit 2012)

Veiligheid (vloer- trapafscheidings)

- uitgewerkte principedetails, naar aanleiding van de principedetails 01 en 02 op blad V.16 d.d.01-03-2024, van de vloer- en trapafscheidings van de bestaande trappenhuisen tussen de assen 10-12/G-H (hoofdtrappenhuis) en de assen 03-04/D-F (noodtrap). Hieruit dient te blijken dat deze afscheidings minimaal aan de eisen voldoen voor bestaande bouw van een woonfunctie zoals bedoeld in afdeling 2.3 van het Bouwbesluit.
Indien de bestaande afscheidings aangepast of vervangen worden zijn de verbouweisen van toepassing met als ondergrens de eisen voor bestaande bouw voor een woonfunctie.
- aangepast principedetail H.06 waaruit blijkt dat veiligheidsglas wordt toegepast om doorvallen te voorkomen overeenkomstig de bouwkundige geveleerzichten van de architect blad G.01 t/m G.04 d.d.12-03-2024.
(afdeling 2.3 Bouwbesluit)

Akoestiek (Bescherming tegen geluid van installaties)

- rapportage waaruit blijkt dat de mechanische afzuiging van de parkeergarage aan de installatiegeluidseis voldoet van maximaal 40 dB in de verblijfsgebieden van nabij gelegen woningen op het eigen perceel zoals vereist op basis van afdeling 3.2 van het Bouwbesluit;

- technische gegevens brandcardlift waarmee aangetoond wordt dat aan de eisen in paragraaf 5.3 van het akoestisch rapport nr.8222-1132-2 van Acht Advies d.d.17-07-2023 wordt voldaan.
(afdeling 3.2 Bouwbesluit 2012)

Akoestiek (Galm)

Technische gegevens, uitvoeringstekeningen en akoestisch advies waaruit blijkt dat aan de eisen met betrekking tot galm in de gemeenschappelijke verkeersruimten wordt voldaan zoals beschreven in de notitie van Acht advies met kenmerk 822-1132-1 d.d.30-10-2023.

(afdeling 3.3 Bouwbesluit 2012)

Externe veiligheid

Voorwaarden:

1. veiligheidsbeglazing en doorvalveilig (gehard gelaagd glas) in alle kozijnen/ramen en deuren in de gevels gelegen aan Klompstraat en Groene boord (de gehele gevel);
2. in elke woning is een voorziening aanwezig waarbij de mechanische ventilatie met de hand kan worden afgeschakeld.

Installaties

- definitieve installatietekeningen en berekeningen van het toe te passen ventilatiesysteem;
- definitieve installatietekeningen en berekeningen van het toe te passen rioleringsysteem en Pluvia hemelwatersysteem;
- Wij willen hierbij opmerken dat de aangeleverde (concept) installatietekeningen van Tecco Installaties 'ontwerp ventilatie/VWA/HWA' blad TI.2023.002_-01 t/m TI.2023.002_07 ter kennisname zijn aangenomen en de definitieve installatietekeningen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring aan de gemeente Heerlen overlegd dienen te worden.
(afdeling 3.6 en 6.4 Bouwbesluit 2012)

Overige

- technische gegevens (materialisatie en opbouw) van de bergingen in de kelder en begane grond;
- detaillering optopping noodtrappenhuis;
- kwaliteitsverklaringen, zoals:
 1. beglazing met aandacht voor de verschillende eisen die voor de zelfde ramen kunnen gelden in het kader van externe veiligheid, thermische isolatie, geluidwering, doorvalbeveilig en indien van toepassing brandveiligheid;
 2. isolatiematerialen;
 3. ramen, deuren en kozijnen. Zie ook opmerking onder punt 1;
 4. brandveiligheid;
 5. overige verklaringen op verzoek van bouwtoezicht;

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Akoestiek (Geluidwering gevels)

1. Vanwege het belang van een goede geluidwering van de gevels, dient een controle van de bouwwerkzaamheden op het onderdeel "aansluiting en detaillering" van de gevels gelegen aan de Klompstraat en Groene boord plaats te vinden.

2. De in voorschrift 1 genoemde controle dient gericht te zijn op het correct uitvoeren van de aansluitingen, volgens de bij deze omgevingsvergunning (activiteit bouwen) behorende detaillering. Er dient tevens te worden aangetoond dat gewerkt is met de voorgeschreven materialen en constructies conform het akoestisch rapport 'Aanvraag hogere grenswaarde wegverkeerlawaaï en geluidwering gevels' van Acht Advies b.v. met kenmerk 822-1132-1, d.d.14-12-2024. In verband met de benodigde geluidwering, is het van belang dat dit (mede) wordt aangetoond door een rapportage van een akoestisch adviseur.
3. De uit te voeren controles, zoals gesteld in de voorschriften 1 en 2, dienen vooraf gemeld te worden bij bouwtoezicht. Van de uit te voeren controles dient een verslag te worden gemaakt en te worden ingediend bij het bevoegd gezag. Dit geldt eveneens voor de rapportage van de akoestisch adviseur.
4. Nadat alle bouwwerkzaamheden en de treffen akoestische maatregelen zijn uitgevoerd, dient vóór het gebruik van het gebouw, middels een meting van de geluidwering van de gevels te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de akoestische uitgangspunten en voorwaarden, zoals vermeld in de omgevingsvergunning.
(afdeling 3.1 Bouwbesluit 2012 en procedure hogere grenswaarden)

Installaties betreffende water en elektra

De installaties betreffende 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.

(afdeling 6.1, 6.2 en 6.3 Bouwbesluit 2012)

Energiezuinigheid

Omdat er sprake is van een ingrijpende verbouwing dient de gemiddelde warmtedoorgangscoefficiënt van de nieuwe, en te vervangen, ramen deuren en kozijnen maximaal 1,65W/m²K te zijn en niet 1,8Wm²K zoals aangegeven op de bouwkundige principedetails (blad PD.01 d.d.01-03-2024) en de notitie Energetische maatregelen Heerlen Klompstraat (nr.222242 d.d.06-04-2023).

(afdeling 5.1 Bouwbesluit 2012)

Veiligheid op en om het bouwterrein

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);
- een plan, waarin aangegeven wordt op welke wijze de veiligheid van de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers, tijdens de bouw gegarandeerd wordt (bouwveiligheidsplan).

(afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012)

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.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Ruimtelijke ordening

De aanvraag is gericht op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zoals bedoeld in art. 2.1, aanhef lid 1 en onder a Wabo. Op grond van art. 2.10, aanhef lid 1 en onder c Wabo dient de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geweigerd te worden indien de activiteit in strijd is met het planologisch regime waaronder het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening. Indien bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vastgesteld wordt dat deze in strijd is met het ter plaatse geldend planologisch regime, dan wordt de aanvraag op grond van art. 2.10, lid 2 Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt die vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen', op gronden met de bestemming "Maatschappelijk met functieaanduiding Onderwijs" (artikel 12). Tevens geldt de bestemming Waarde -Archeologie 2 (hoge waarde).

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan: wonen is niet toegestaan.

Voor de motivatie om toepassing te geven aan artikel 2.12 Wabo wordt verwezen wordt naar de overwegingen onder de 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 12 juli 2023 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 aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012, onder voorwaarden zoals aangegeven bij de nog in te dienen bescheiden en voorschriften.

Het gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan,

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Ruimtelijke ordening

Het geldende bestemmingsplan is het 'Cityplan Heerlen', vastgesteld 15 december 2021. Het perceel heeft de bestemming Maatschappelijk met functieaanduiding Onderwijs (artikel 12). Tevens geldt de bestemming Waarde –Archeologie 2 (hoge waarde). De maximaal toegestane bouwhoogte is 18 meter.

Het splitsen van een woning in twee of meer woningen is niet toegestaan. Het betreft hier het toevoegen van woningen en niet splitsen. Het voorbereidingsbesluit Woningsplitsing en kamerbewoning is niet van toepassing.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan: wonen is niet toegestaan.

Kruimelgevallenregeling (artikel 4 lid 1 en/of lid 9 bijlage II Bor) kan niet worden toegepast omdat het bouwvolume wordt vergroot en er geen sprake is van lid 1 nu het hoofdgebouw maatschappelijke bestemming heeft. Er dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld wanneer we bereid zijn om mee te werken aan het afwijken van het bestemmingsplan. De uitgebreide procedure is dan van toepassing.

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.