

OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvrager

Lindevest B.V.
t.a.v. heer Canisius
Oude Lindestraat 40
6411 EJ HEERLEN

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 8 november 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor herontwikkelen van een pand tot woon-zorgvoorziening bestaande uit 30 zorgwoningen op basis van een groepswoning met 24-uurszorg. De aanvraag gaat over de locatie Gasthuisstraat 21 te Heerlen en is geregistreerd onder nummer 17667.

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 22 november 2021 verzocht om voor 17 januari 2022 de ontbrekende bescheiden alsnog aan te reiken.

Op 13 januari 2022 heeft u aan ons per email een brief gestuurd strekkende tot verlenging van de hiervoor genoemde termijn tot uiterlijk 04 februari 2022.

Op 05 april 2022 zijn de laatste bescheiden ontvangen. Deze voldoen aan vorengenoemde regeling zodat de aanvraag ontvankelijk is.

Er is 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 ontwerpbesikking met bijhorende stukken is op grond van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3:4) op 06 mei 2022 gepubliceerd en heeft aansluitend gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen (t/m 18 juni 2022). Een ieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen.

Er is geen gebruik gemaakt van de gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen.

Ingevolge artikel 3.3 zijn er geen aanhoudingsgronden van toepassing.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 24 juni 2022 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 navolgende documenten zijn onderdeel van en als gewaarmerkte stukken bij het besluit gevoegd:

- aanvraag formulier;
- A3 boekje Bouwbesluitgegevens, nr. BB.01, d.d. 10-12-2021;
- berekening oppervlakte brandcompartimentering;
- situatie tekening nieuw, nr. S.01, d.d. 22-10-2021;
- terrein tekening nieuw, nr. S.02, d.d. 22-10-2021;
- tekening kelder nieuw, nr. P.-01, d.d. 28-02-2022;
- tekening begane grond nieuw, nr. P.00, d.d. 28-02-2022;
- tekening 1^e verdieping nieuw, nr. P.01, d.d. 28-02-2022;
- tekening 2^e verdieping nieuw, nr. P.02, d.d. 28-02-2022;
- tekening 3^e verdieping nieuw, nr. P.03, d.d. 28-02-2022;
- tekening 4^e verdieping nieuw, nr. P.04, d.d. 28-02-2022;
- tekening doorsnede nieuw, nr. D.01, d.d. 28-02-2022;
- tekening doorsnede nieuw, nr. D.02, d.d. 28-02-2022;
- tekening gevelaanzicht nieuw, nr. G.01, d.d. 28-02-2022;
- tekening gevelaanzicht nieuw, nr. G.02, d.d. 28-02-2022;
- tekening gevelaanzicht nieuw, nr. G.03, d.d. 28-02-2022;
- tekening gevelaanzicht nieuw, nr. K.01, d.d. 28-02-2022;
- A3 boekje principe details, d.d. 28-02-2022;
- overzicht afwerkingen binnen, nr. A-03, d.d. 22-02-2022;
- brandveiligheidsadvies, nr. 21250JO, d.d. 13-01-2022;
- brandveiligheidsadvies, notitie, nr. 21250JO, d.d. 21-10-2021;
- constructie berekening, nr. 5045 M0001a, d.d. 26-11-2021;
- constructie tekeningen uitgangspunten;
- rapportage installatiegeluid, nr. m2200118aa, d.d. 03-04-2022;
- bijlage 1, gevelweringsonderzoek, d.d. 20-08-2021;
- bijlage 2, akoestisch rapport binnenwaarden nr. Rm210446aaA1, d.d. 03-04-2022;
- bijlage 3, geluidbelasting railverkeer, nr. Rm210446aaA0, d.d. 08-07-2021;
- bijlage 4, infiltratie reactie waterschap, d.d. 17-11-2021;
- bijlage 5, infiltratie advies, GB210645.R01.V1.0, 09-12-2021;
- bijlage 6, verkennend bodemonderzoek, MA210441.R01.V1.0, 06-08-2021;
- bijlage 7, notitie stikstofberekening, EA2101111.R01.V3.0, 04-11-2021;

- bijlage 8, QuickScan ecologische waarden, 21-894, 08-12-2021;
- bijlage 9, externe veiligheid, 2010715-GNS005-RAP-RBM 1.0, 15-07-2021;
- bijlage 10, verantwoording groepsrisico, 20220330-GNS005-NOT-VGR 4.0, 30-03-2022;
- Ruimtelijke onderbouwing, NL.IMRO.0917.OV030502W000004-0301, d.d. 14-04-2022;
- verbeelding, d.d. november 2021;
- situatie tekening bestaand, nr. Sb.01, d.d. 22-10-2021;
- terrein tekening bestaand, nr. Sb.02, d.d. 22-10-2021;
- terrein inpassingsplan, nr. S.02, d.d. 04-04-2022;
- tekening kelder bestaand, nr. Pb.-01, d.d. 22-10-2021;
- tekening begane grond bestaand, nr. Pb.00, d.d. 22-10-2021;
- tekening 1^e verdieping bestaand, nr. Pb.01, d.d. 22-10-2021;
- tekening 2^e verdieping bestaand, nr. Pb.02, d.d. 22-10-2021;
- tekening 3^e verdieping bestaand, nr. Pb.03, d.d. 22-10-2021;
- tekening 4^e verdieping bestaand, nr. Pb.04, d.d. 22-10-2021;
- tekening doorsnede nieuw, nr. D.01, d.d. 28-02-2022;
- tekening doorsnede nieuw, nr. D.02, d.d. 28-02-2022;
- ventilatie berekening, d.d. 17-02-2022;
- slooptekening, doorsnede, nr. Ds.01, d.d. 04-04-2022;
- slooptekening begane grond, nr. Ps.00, d.d. 04-04-2022;
- slooptekening 1^e verdieping, nr. Ps.01, d.d. 04-04-2022;
- slooptekening 2^e verdieping, nr. Ps.02, d.d. 04-04-2022;
- slooptekening 3^e verdieping, nr. Ps.03, d.d. 04-04-2022;
- slooptekening 4^e verdieping, nr. Ps.04, d.d. 04-04-2022;
- Vormvrije mer-beoordelingsbesluit
- 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

Degenen die tijdig hun zienswijzen hebben kenbaar gemaakt, alsmede belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij dit niet hebben gedaan, dan wel worden getroffen door de gewijzigde vergunning, kunnen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen.

Vermeld in uw beroepschrift altijd de datum, uw naam, adres, handtekening, het kenmerk van dit besluit (of stuur een kopie van het besluit mee) en de redenen waarom u beroep instelt. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als u een beroepschrift hebt ingediend, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. U kunt ook digitaal een beroep- en verzoekschrift 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 geldt de volgende termijn: 26 weken voor zover de vergunning betreffende 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 Vergunningen,
Domein Ruimte,

Het bouwen van een bouwwerk

Nog in te dienen gegevens en bescheiden ter goedkeuring:

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:

Welstand (in 1-voud)

- monsters van de toe te passen gevelmaterialen;
- monsters van de toe te passen dakbedekking;

Constructie (tekeningen in 3-voud, berekeningen in 2-voud)

- berekening(en) met tekening(en) van de toe te passen beton-, staal- en/of houtconstructies;

Brandpreventie (in 3-voud)

- de tekening(en) en gegevens inzake de brandmeldinstallatie conform NEN 2535 met een volledige bewaking, de installatie dient rechtstreeks doorgemeld te worden naar de Regionale Brandweer Alarmcentrale en voorzien zijn van een inspectiecertificaat;
- de tekening(en) en gegevens inzake de ontruimingsalarminstallatie conform NEN 2575;
- de tekening(en) en gegevens inzake het mechanische luchtbehandelingssysteem;
- de tekening(en) en gegevens inzake de vluchtrouteaanduiding en noodverlichting;
- de tekeningen en gegevens van het ontruimingsplan.
- de gegevens betreffende het borgen van de eisen welke volgen

Overige (in 2-voud)

- berekening(en) met tekening(en) van het toe te passen rioleringssysteem;
- definitieve berekeningen en tekeningen van de mechanische ventilatie;
- de definitieve ventilatie berekening van het gebouw;
- definitieve tekeningen en berekeningen van de technische installaties;
- kwaliteitsverklaringen:
 - isolatie materialen uitwendige scheidingsconstructies;
 - materialen en constructie onderdelen met een WBDBO eis;
 - de brand machetten toegespitst op de daarvoor bestemde WBDBO eis;
 - de woningtoegangsdeuren inclusief kozijnen aansluitingen;

Voorschriften

A.

Akoestische relevante bouwwerkzaamheden

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 plaats te vinden zodat het geluidniveau binnen in akoestisch geborgd is conform de geluidgrenswaarden zoals vastgelegd in het door u ingediende akoestisch rapport.

2. Er dient een controle van de bouwwerkzaamheden op het onderdeel "geluidsisolatie installatiegeluid" van de mechanische ventilatie- unit in de woning naar de verblijfsruimtes van de woning. De controle dient zich daarnaast ook te richten op de woonruimtes van de aangrenzende woningen (horizontaal en verticaal).
3. De in voorschrift 1 en 2 genoemde controle dient gericht te zijn op het correct uitvoeren van de aansluitingen, alsmede de uitvoeringen van de akoestische vereiste opbouw volgens de bij deze omgevingsvergunning (activiteit bouwen) behorende detaillering dan wel alsnog aan te tonen hoe de akoestisch vereiste opbouw wordt gehaald. Er dient tevens te worden aangetoond dat gewerkt is met de voorgeschreven materialen en constructies. In verband met de benodigde geluidswering alsmede geluidswering installatie geluid, 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, 2 en 3, 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 geluidswering van de gevels alsmede een meting van de geluidswering installatiegeluid te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de akoestische uitgangspunten en voorwaarden, zoals vermeld in de omgevingsvergunning.

B.

Externe veiligheid

Er vindt transport over de weg en het spoor plaats waarbij gassen kunnen vrijkomen indien zich een calamiteit voordoet. Dit heeft gevolgen voor het groepsrisico. Er vindt in het gebouw natuurlijke toevoer van lucht plaats die gestopt dient te worden bij een dergelijke calamiteit.

1. Er dient, vanwege het groepsrisico en daarmee samenhangend ter borging van het uitzetten van de ventilatie voorziening bij een calamiteit, een ontruimingsplan ingediend te worden. Het ontruimingsplan dient vóór aanvang bouw ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.
2. Uit het ontruimingsplan moet blijken dat in het geval van een calamiteit de natuurlijke toevoer van lucht in het gebouw te allen tijde (dag en nacht) meteen gestaakt kan worden en op welke wijze dat gebeurt.

C.

Installaties betreffende gas, water en elektra

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.

D.

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).

E.

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 (vastgesteld op 15 december 2021, in werking getreden 9 maart 2022) op gronden met de bestemming Maatschappelijk met als functieaanduiding Onderwijs. Tevens is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 (zeer hoge waarde) van toepassing.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Cityplan Heerlen. Het gebruik in deze vorm past niet bij de bestemming Maatschappelijk.

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 06 april 2022 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.

Het gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
Wabo 2.1-1.c / 2.12-1.a.3 buitenplanse vrijstelling met ruimtelijke onderbouwing

Gasthuisstraat 21 wordt herontwikkeld tot een woonzorgconcept bestaande uit onzelfstandige zorgwoningen met 24-uurs zorg. De woonzorgvoorziening heeft 42 zorgkramers. Het pand wordt op de begane grond en de verdiepingen deels uitgebreid. Er wordt een terras/tuin aangelegd en er komen parkeerplaatsen op het terrein. Voor een uitvoerige beschrijving wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die deel uit maakt van de omgevingsvergunning.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag waarbij getoetst is aan de kaders zoals bepaald in artikel 2.12 Wabo.

Ruimtelijke ordening

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan Cityplan Heerlen dat op 15 december 2021 is vastgesteld en op 9 maart 2022 in werking is getreden. Het bouwplan is gelegen op gronden met de bestemming Maatschappelijk met als functieaanduiding Onderwijs. Tevens geldt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 (zeer hoge waarde). De maximum bouwhoogte is 10 meter.

In artikel 26 van het bestemmingsplan zijn algemene gebruiksregels opgenomen. Deze hebben onder andere betrekking op het parkeren van auto's en stallen van fietsen (artikel 26.2).

De woonzorgvoorziening met bijbehorende voorzieningen (gebruik/uitbreiding van gebouw en gebruik perceel) is in strijd met de bestemming Maatschappelijk. Het gebruik van de gronden voor het parkeren bij de woonzorgvoorziening is eveneens in strijd met de bestemming Maatschappelijk.

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. de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is door het college beoordeeld en akkoord bevonden. Het college besluit medewerking te verlenen aan het plan omdat er geen (ernstige) nadelige gevolgen voor de omgeving zijn te verwachten.