

ONTWERPBESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 9 november 2021 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Aanvrager:	Luyster Vastgoed Loperweg 3 6101AE Echt
Ontvangen op:	9 november 2021
Locatie activiteit(en):	Geleenbeeklaan 100 6166GR Geleen
Betreft:	uitbreiden Deuxvilles
Zaaknummer:	2021-023839

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. In de onderdelen van dit besluit hebben wij een en ander verder uitgewerkt.

Sittard, 13 maart 2024

Namens het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,
Coördinator vergunningen,



Onderdelen van dit besluit:

1. Samenvatting van het besluit
2. Vergunde activiteiten
3. Procedure
4. Zienswijzen
5. Beroep (gereserveerd)
6. Inwerkingtreding
7. Voorschriften
8. Overwegingen

1. Samenvatting van het besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hoe we tot ons besluit zijn gekomen is beschreven bij het onderdeel 8 (Overwegingen).

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- CA200031.049.R01.v2.2_excl. bijlagen.pdf,
- AV_Extern AanvraagformulierHGW M210404.pdf,
- Bijlage 7 - Verslag omgevingsdialoog.pdf,
- bijlage 8 - archeologisch onderzoek.pdf,
- bijlage 10 - verantwoording hoogte groepsrisico.pdf,
- Bijlage 2 - Bodemonderzoek.pdf,
- Bijlage 4 - Quicksan flora en fauna.pdf,
- Bijlage 5 - Infiltratieonderzoek.pdf,
- Bijlage 6 - Infiltratieadvies.pdf,
- geveltekeningen en doorsneden 0450B03_05-07-2021_.pdf.pdf,
- 6503953_1636455040769_0450B00_02-08-2021.pdf,
- bijlage 9 - externe veiligheid buisleidingen.pdf,
- Rm210404abA0.teey_01_001_Gevelgeluidwering.pdf,
- Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek.pdf,
- Bijlage 3 - Stikstofonderzoek.pdf,
- EA200158.R02.V1.0.pdf,
- 0450B01 11-09-2023.PDF,
- 6503953_1636455073870_0450B02_05-07-2021.pdf,
- 6503953_1636455151172_publiceerbareaanvraag.pdf,
- 6503953_1636455151162_papierenformulier.pdf,
- Anterieure overeenkomst kostenverhaal CCF_001925.pdf.

2. Vergunde activiteiten

De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteit(en):

- a. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub c).

3. Procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure voorbereid. Deze procedure is beschreven in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De termijn waarbinnen wij op deze aanvraag moeten hebben beslist bedraagt 6 maanden.

4. Zienswijzen

Vanaf 28 maart 2024 tot en met 8 mei 2024 ligt dit ontwerpbesluit ter inzage. Iedereen heeft dan de gelegenheid om een zienswijze naar voren te brengen. De zienswijzen betrekken we bij het definitieve besluit.

5. Inwerkingtreding

Het gaat nu om een ontwerpbesluit. U mag de aangevraagde activiteiten nog niet uitvoeren.

6. Voorschriften

Aan deze vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden;

- Dat er brandwerend metselwerk en minerale wol in gevels en dak toegepast wordt.
- Dat er een bewonershandleiding wordt opgesteld om het risicobewust zijn te vergroten en de vluchtwegen te communiceren.
- Voer het gebouw uit met voorzieningen om het binnendringen van giftige gassen te voorkomen of uit te stellen. Hieronder wordt verstaan de woningen en de bijeenkomstfunctie uitvoeren met ventilatiebeperkende maatregelen, namelijk uitschakelbare ventilatie die centraal kan worden aangestuurd en luchtinlatende ventilatieopeningen die niet aan de zijde van de risicobronnen zijn aangebracht. De zuidwestzijde is in dit kader het gunstigst;
- Maak de bewoners en gebruikers bewust van de risico's en het handelingsperspectief: binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitschakelen;
- Neem het toxisch scenario en de handelswijze op in het noodplan (WE / instelling), met name verantwoordelijkheid uitschakelen mechanische ventilatie.

7. Overwegingen

Hoe we tot ons besluit zijn gekomen (overwegingen), motiveren wij hieronder (artikel 3:46 en artikel 3:47 Algemene Wet Bestuursrecht). Elke wet heeft een doel. Wij mogen alleen vergunningen verlenen ter bescherming van dat doel.

7A. HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET REGELS VAN RUIMTELIJKE ORDENING

Wettelijke grondslag

In artikel 2.12 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Het is alleen mogelijk aan een afwijking van het bestemmingsplan mee te werken als sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, en:

1. het bestemmingsplan dit zelf mogelijk maakt (binnenplanse afwijking)
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningverlening mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking)
3. het besluit op het bouwplan een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure)

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Beoordeling ruimtelijk kader

Ter plaatse geldt de beheersverordening 'Middengebied' Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'woondoeleinden 1'.

Strijdigheid

Het uitbreiden van de uxvilles is in strijd met de regels van de beheersverordening.

Op grond van artikel 6 lid 3 onder b van de planregels mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht binnen de op de plankaart A aangegeven bouwvlakken.

Op de aangegeven percelen ontbreekt een bebouwingsvlak. In dit plan worden 14 appartementen gesitueerd op een perceel, waarop geen bouwvlak aanwezig is.

Op grond van artikel 6 lid 1 zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden.

Op de begane grond wordt een de zorg/ maatschappelijke functie gerealiseerd.

Uitgebreide buitenplanse afwijking

De beheersverordening 'Middengebied' voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid om bovengenoemde strijdigheden op te heffen. Ook het Besluit omgevingsrecht biedt geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt door middel van een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo). Hierbij is vereist dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

Beoordeling afwijkmogelijkheid

Wij hebben onderzocht of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt.

1. Het plan is op grond van het geldende beleid (rijk/provincie/gemeente) toegestaan.
2. De belangen van de directe burens worden niet onevenredig geschaad.
3. Het plan heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu of kan deze doen ontstaan.
4. Het plan doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse
5. Het plan voldoet aan de betreffende parkeernorm.

Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is aan de genoemde voorwaarden voldaan, zoals ook uit de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing blijkt. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Geonius datum 26 februari met kenmerk: CA200031.049.R01.v2.2

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Volgens artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend voordat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Voor dit project is daarvoor artikel 6.5 van het Bor van toepassing. De raad heeft in zijn vergadering van 7 oktober 2010 een lijst van categorieën van gevallen aangewezen waarvoor in het kader van de Wabo geen verklaring van geen bedenkingen is vereist bij strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening. Het voorliggende bouwplan hebben wij aangemerkt als een geval als bedoeld onder b van deze lijst vermeld, te weten 'het bouwen van een of meerdere woningen, met daaraan inherente voorzieningen. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet noodzakelijk.

Externe Veiligheid

Gebleken is dat in de nabijheid van het plan een vijftal hogedruk aardgasleidingen aanwezig zijn en dat het plangebied is gelegen binnen het invloed gebied van de spoorlijnen Lutterade racc. DSM - Lutterade (route 50) en Lutterade – Maastricht (route 100) alsmede binnen de 1%-effectafstand van Chemelot. Door de aanvrager is een rapportage opgesteld ten aanzien van het verantwoorden van het groepsrisico. Dit hebben wij afgestemd met de veiligheidsregio. Ten aanzien van dit advies van de veiligheidsregio wijken wij enigszins af ten aanzien van de punten 1 en 2, omdat de planlocatie ruim buiten de 100% letaliteitsgrens van de ondergrondse leidingen is gelegen en daarmee de stralingshitte bij calamiteit op deze afstand maar zeer kortstondig is.

Daarmee bieden de gebruikte materialen naar verwachting afdoende bescherming dat de aanwezige personen tijd hebben om te kunnen vluchten. Ten aanzien van het advies van de veiligheidsregio wijken we af ten aanzien van punt 2, omdat er wordt

voorzien zijn van een mogelijkheid om de mechanische ventilatie centraal handmatig uit te zetten, zodat de bewoners beschermd zijn bij het vrijkomen van toxische stoffen. Wij stemmen in met de verantwoording van het groepsrisico zoals verwoord in de RUOn en het document 'B- bijlage 10 - verantwoording hoogte groepsrisico'. Het aspect 'externe veiligheid' vormt voor dit plan geen belemmering.

Beschikking hogere waarden Wet geluidhinder

Voor deze locatie wordt ook een ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Belanghebbenden worden binnen deze termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Deze beschikking wordt u apart toegezonden. Tegen deze beschikking staan los van deze omgevingsvergunning rechtsmiddelen (bezwaar dan wel beroep) open voor belanghebbenden.

Conclusie

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen kan de omgevingsvergunning voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan worden verleend. Er is namelijk sprake van een goede ruimtelijke ordening.