

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om19.0422

4 mei 2020

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 11 oktober 2019 ontvingen wij van Zuyderland Zorgcentra B.V., Postbus 5500, 6130 MB Sittard een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw van een hospice' op de locatie Stikkerstraat 100, in Geleen. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: GLN00 H 1361. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw van een hospice' voor de volgende activiteit(en):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- het maken of veranderen van een uitweg

Eventueel aan dit besluit gestelde voorwaarden en/of voorschriften zijn in de activiteitenlijst opgenomen. Deze activiteitenlijst maakt deel uit van dit besluit.

Vergunningvrij

Voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk of werkzaamheden' geldt volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Sint Jansgeleen' geen vergunningplicht.

Procedure hogere grenswaarden

Het college heeft voor dit plan, conform het bepaalde in artikel 110a lid 1 Wet geluidhinder, een besluit hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting genomen. Dit besluit is op 8 mei 2020 bekend gemaakt en de beschikking ligt vanaf 9 mei 2020 zes weken ter inzage.

Doorbreking aanhoudingsverplichting van de aanvraag

De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft op 9 mei 2019 een voorbereidingsbesluit genomen voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Dit besluit is in werking getreden op 10 mei 2019. Omdat er geen gronden zijn om de aanvraag te weigeren, moet de aanvraag gelet op artikel 3.3, eerste lid onder a van de Wabo worden aangehouden. Als een aanhoudingsverplichting van toepassing is, geeft artikel 3.3 derde lid van de Wabo het bevoegd gezag de bevoegdheid om de aanhouding te doorbreken als de aanvraag niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Uit het voorbereidingsbesluit volgt dat het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is gericht op het voorkomen van het wijzigen van het gebruik van gebouwen en gronden ten behoeve van een supermarkt. Deze aanvraag betreft 'nieuwbouw van een hospice' en is niet gericht op het wijzigen van gebruik van gronden en/of bouwwerken voor gebruik als supermarkt, zodoende ontstaat er geen strijdigheid met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Gelet op deze omstandigheden wordt de geldende aanhoudingsverplichting doorbroken.

Motivering

Algemeen

De artikelen 2.10 tot en met artikel 2.20a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevatten per activiteit de gronden op basis waarvan een vergunning kan (en in voorkomende gevallen dan ook moet) worden verleend of geweigerd.

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving, alsook volgens hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder hebben er wij voor gezorgd dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Procedure

Wij hebben de aanvraag volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure behandeld. Deze staat beschreven in paragraaf 3.3. van de Wabo. De termijn waarbinnen wij op deze aanvraag moeten beslissen bedraagt zes maanden. Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 25 november 2019 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 23 december 2019 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 4 maart 2020 hebben wij op www.officiëlebe bekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan waren om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 5 maart 2020 heeft de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. In die zes weken kon iedereen zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken. In deze periode hebben wij geen zienswijzen en/of adviezen ontvangen.

Conclusie

De aanvraag is per activiteit op basis van de Wabo beoordeeld aan de relevante criteria. Deze criteria staan het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning niet in de weg. De tot deze conclusie leidende afwegingen zijn in de activiteitenlijst nader weergegeven.

Bijgevoegde documenten

Bij deze vergunning behoren de volgende gewaarmerkte tekeningen en/of stukken:

- Publiceerbare aanvraag (19ink09572);
- Planschadeverhaalsovereenkomst getekend 2 januari 2020 (20ber00173);
- Bestektekeningen van Coonen architecten:
 - tekening 2970-b00 situatie - inplanting terrein met datum 041019 (19ink09545);
 - tekening 2970-b01 plattegrond begane grond met datum 041219 (19ink11769);
 - tekening 2970-b02 dakaanzicht met datum 04102019 (19ink09547);
 - tekening 2970-b03 gevels en doorsneden met datum 041019 (19ink09548);
 - tekening 2970 details 1 tm 11 met datum 041019 (19ink09549);
- 2970 20191204 checklist veilig onderhoud (19ink11768);
- 2970 Ontwerp VenG plan met datum 04 oktober 2019 (19ink09544);
- 2970 Hospice rapport toetsing bouwbesluit met datum 04 oktober 2019 (19ink09543);

- UPD-03117.001 definitief UPD woningsprinklerbeveiliging met datum 2-7-2018 (19ink12275);
- NVA-03117.001.2 definitief Nota van Aanvulling woningsprinklerbeveiliging met datum 21-12-2019 (19ink12276);
- 211x08643 Ruimtelijke onderbouwing Hospice Parc Glana met datum 27 januari 2020 (20ber00218), met bijbehorende onderzoeksrapporten:
 - Rapport wegverkeerslawaaï 2240.011 1 compleet met datum 17 juni 2019 (19ink09542);
 - Rapport archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek 2240.001-2 met datum 16 juni 2017 (18ink02410);
 - Rapport Externe veiligheid 2240.012 D1 compleet met datum 3 december 2019 (19ink11774);
 - Oplegnotitie Externe veiligheid van GBB met datum 20 september 2018 (18ink8641);
 - Rapport quickscan flora en fauna 2240.003-D2 met datum 31 januari 2017 (18ink08645);
 - 211x08643 AERIUS notitie met datum 2 december 2019 (19ink11775);
 - Verkennend bodemonderzoek MA190138.R01.V1.0. met datum 19 juli 2019 (19ink09550);
 - Verkeersanalyse Parc Glana DBr1805-1 met datum 2 maart 2018 (18ink08637);
 - Grondonderzoek en funderingsadvies-GA160419.R01-v1 t.b.v. 8 woongebouwen met 2 maart 2017 (18ink02167);
 - Rapportage PvE Parc Glana Geleen 2210.007-D met datum 20 februari 2018 (18ink08640);
- Tekeningen/berekening Plangroep Heggen:
 - tekening 19.065 VO.01 Ontwerp Hospice met datum 7 oktober 2019 (19ink09569);
 - tekening 19.065 VO.02 Dwarsprofiel A met datum 7 oktober 2019 (19ink09570);
 - tekening 19.065 R.01 Verhard oppervlak met datum 7 oktober 2019 (19ink09567);
 - tekening 19.065 R.02 Rioolontwerp met datum 7 oktober 2019 (19ink09568);
 - tekening 19.065 I.02 INRIT HOSPICE situatie bestaand met datum 7 oktober 2019 (19ink09564);
 - tekening 19.065 I.03 INRIT HOSPICE situatie verharding met datum 7 oktober 2019 (19ink09565);
 - berekening 19.065 infiltratieriool Parkeerterrein en Hospice met datum 7-10-2019 (19ink09566);
- Tekeningen en rapporten K+ adviesgroep:
 - M15 512 tekening W01 hwa-vwa installatie fundering met datum 2019-10-04 (19ink09554);
 - M15 512 tekening W02 hwa-vwa installatie begane grond met datum 2019-10-04 (19ink09555);
 - M15 512 tekening W03 hwa-vwa installatie dak met datum 2019-10-04 (19ink09556);
 - M15 512 tekening W04 Ventilatiebalans begane grond met datum 2019-10-04 (19ink09557);
 - M15 512.409 EPC met datum 4 oktober 2019 (19ink09553);

- Rapport brandveiligheid M15 512.407 met datum 4 oktober 2019 (19ink09537);
- M15 512.408 Akoestisch onderzoek geluidwering gevels met datum 4 oktober 2019 (19ink09552);

Alle met dezelfde stempeldatum als dit besluit.

Beroep

Het besluit treedt in werking de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Tegen het besluit kan tot zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep worden aangetekend. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Heeft u of andere 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 het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Leges

De legeskosten voor het behandelen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning bedragen € 51.793,35.

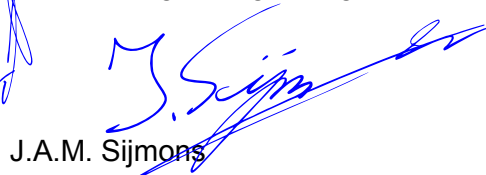
Voor de activiteit bouwen zijn de leges berekend aan de hand van de ambtelijk vastgestelde bouwkosten van € 1.300.000,00.

Wabo legesberekening overzicht		
Activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk	€	49.405,00
Activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	€	1.895,60
Activiteit het maken of veranderen van een uitweg	€	318,30
Beoordeling bodemrapport	€	174,45
Totaalbedrag leges omgevingsvergunning	€	51.793,35

Sittard-Geleen, 4 mei 2020

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

Teammanager vergunningen



J.A.M. Sijmons

ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteiten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 4 mei 2020 aan Zuyderland Zorgcentra B.V., Postbus 5500, 6130 MB Sittard voor het project 'nieuwbouw van een hospice' op de locatie Stikkerstraat 100 in Geleen, kadastraal bekend als GLN00 H 1361:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
3. het maken of veranderen van een uitweg

1. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Inleiding

In artikel 2.10 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit mag en dan ook moet worden geweigerd.

Toelichting

De vergunning mag slechts worden geweigerd als het plan in strijd is met de relevante bepalingen van de Bouwverordening Sittard-Geleen, het Bouwbesluit en het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Ook als het bouwplan waarop de aanvraag betrekking heeft niet voldoet aan redelijke eisen van welstand moet de vergunning worden geweigerd.

Strijd met bestemmingsplan

De activiteit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Sint Jansgeleen'. Ons college maakt, op grond van artikel 2.12 van de Wabo, van de mogelijkheid gebruik voor deze activiteit niettemin vergunning te verlenen.

Welstand

Wij hebben de aanvraag op 5 november 2019 ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het advies van deze commissie luidt als volgt:

Het ontwerp is na de behandeling van het concept-ontwerp op 18 juni 2019 verder uitgewerkt en is onderbouwd met detail. De details zijn zorgvuldig opgezet en ondersteunen het ontwerpbeeld. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Gelijkwaardigheid Bouwbesluit 2012

Volgens afdeling 2.11 van het Bouwbesluit 2012 moeten brandcompartimenten in bouwwerken verder zijn ingedeeld in een of meer (beschermde) subbrandcompartimenten of verkeersruimten waardoor een beschermde vluchtroute voert, ten behoeve van een verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook.

De bouwwerken/brandcompartimenten van dit bouwplan worden niet verder ingedeeld.

Als alternatief worden alle bouwwerken voorzien van een woningsprinkler-installatie.

In artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 is bepaald dat aan een in het tweede hoofdstuk van het Bouwbesluit 2012 gestelde eis niet hoeft te worden voldaan, voorzover anders dan door toepassing van dat voorschrift het bouwwerk of het betrokken gedeelte daarvan

ten minste dezelfde mate van veiligheid biedt, als is beoogd met het betrokken voorschrift.

In basis gaan wij akkoord met de aangeboden gelijkwaardigheid voor wat betreft het beperken van uitbreiding van brand en de beperking van verspreiding van rook. Wel stellen wij hieraan een aantal hieronder te noemen voorwaarden.

Overigens is de woningsprinkler geen gelijkwaardigheid voor het aspect vluchten en daarom ook niet voor inrichting (brandklasse) van een vluchtroute.

Conclusie

De Bouwverordening Sittard-Geleen en het Bouwbesluit staan het verlenen van de vergunning niet in de weg. Door toepassing van artikel 2.12 van de Wabo verzet de strijd met het bestemmingsplan zich niet tegen het verlenen van de vergunning. Tot slot voldoet het bouwplan onder voorwaarde aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op bovengenoemd advies van de ARK van 5 november 2019. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk' worden verleend. Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarde(n) te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' onder de volgende voorwaarden:

- De akoestische maatregelen/details om aan het wettelijke binnenniveau te kunnen voldoen, uitvoeren zoals bepaald in het akoestisch onderzoek M15 512.408 met datum 4 oktober 2019.
- De schuilruimte voorzien zonder directe ventilatievoorzieningen, volledig afgesloten van de buitenlucht.
- Om secundaire brandhaarden te voorkomen, worden zoveel mogelijk brandwerende en brandvertragende middelen in de constructie verwerkt.
- Ventilatieopeningen (aanzuiging) zoveel mogelijk niet aan de zijde van de risicobronnen, waarover giftige stoffen vervoerd worden (A76), aanbrengen.
- De raampartijen voorzien van beglazing volgens het gestelde in de, voor de eerder vergunde 9 zorggebouwen, opgestelde Oplegnotitie Externe veiligheid- aanvulling verantwoording groepsrisico met datum 20 september 2019 in samenhang met het rapport onderzoek externe veiligheid van Econsultancy rapportnummer 2240.012 D1 met datum 3 december 2019.
- Het hemelwater dat op het dakoppervlak van het nieuwe gebouw valt, moet op eigen terrein verwerkt worden. U dient op elk moment aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente te kunnen aantonen dat de genoemde voorzieningen correct zijn uitgevoerd en van voldoende capaciteit zijn. Een mogelijkheid om aan deze aantoonplicht te voldoen is het op verzoek kunnen overleggen van foto's die zijn genomen van de hemelwatervoorziening ten tijde van de aanleg ervan.
- Voor de uitvoering van de werkzaamheden het aan te passen definitief UPD-03117.001 (met datum 2-7-2018) nog ter controle aan de BRWZL/Veiligheidsregio overleggen.
- Met het vervaardigen van de beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies mag niet worden begonnen voordat de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen inclusief het geotechnisch grondonderzoek met funderingsadvies door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn goedgekeurd.
- Met de start van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat het bouw- en woningtoezicht de op de tekeningen aangegeven peilhoogte in het werk heeft goedgekeurd.

2. HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

Inleiding

In artikel 2.12 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit kan worden verleend.

Strijdigheid met regels van het bestemmingsplan

Op het volgende punt komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan 'Sint Jansgeleen'.

- Artikel 7,8,9 en 10 Binnen het bestemmingsplan 'St.Jansgeleen' zoals dit op 21 april 1980 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Spaubeek is vastgesteld en op 21 oktober 1980 door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg is goedgekeurd, hebben de gronden waarbinnen het project valt deels de bestemming 'Bijzonder doeleinden' waar doeleinden van medische aard zijn toegestaan. Functioneel past het project binnen deze bestemming. De beoogde bebouwing is echter deels buiten deze bestemming gesitueerd en gelegen binnen de bestemming 'Tuin' en 'Parkeren'. Hier zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.

Medewerking buitenplanse afwijking

Volgens artikel 2.12 lid 1.a.3° van de Wabo kan de vergunning worden verleend als het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor dit project biedt dat de mogelijkheid af te wijken van de regels uit artikel 7,8,9 en 10 van het bestemmingsplan 'Sint Jansgeleen'.

Motivering

Wij hebben onderzocht of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt. Als ruimtelijke onderbouwing voor het project wordt in dit verband verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, kenmerk rapportnummer BRO 211x08643 met datum 27 januari 2020.

Verklaring van geen bedenkingen

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 c. van deze lijst vermeld, te weten 'het bouwen van kantoren, winkels, horecabedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven, categorie 1- en 2- bedrijven, consumentverzorgende ambachtelijke bedrijven, met daaraan inherente voorzieningen'.

Conclusie

Wij vinden het ingediende project passend in een goede ruimtelijke ordening. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' worden verleend. Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorschriften en/of voorwaarden te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' onder de volgende voorwaarde(n):

- Er dient een bedrijfsnoodplan te worden opgesteld (en ter toetsing voorgelegd aan de veiligheidsregio), op basis waarvan bij calamiteiten de aanwezigen worden gewaarschuwd binnen het gebouw te blijven (toxisch) dan wel te vluchten (BLEVE)
- De efficiëntie van het bedrijfsnoodplan moet regelmatig worden getoetst, onder andere door middel van het houden van ontruimingsoefeningen.
- Met het oog op een toxische calamiteit moeten de ventilatiesystemen worden voorzien van een noodstop. Centraal te bedienen en bij een calamiteit worden uitgezet.

3. HET MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG

Inleiding

In artikel 2.18 van de Wabo is aangegeven dat een vergunning voor deze activiteit kan worden geweigerd op gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

Toelichting

De weigeringsgronden staan beschreven in artikel 2:12 lid 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening Sittard-Geleen (APV). De vergunning kan worden geweigerd in het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving, de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente en het bestemmingsplan.

Conclusie

De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2:12 lid 2 van de APV. De APV staat het verlenen van de vergunning niet in de weg. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' worden verleend. Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarde(n) te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' onder de volgende voorwaarde:

- Ter plaatse van de aansluiting van het nieuwe asfalt van de uitweg op het asfalt van de openbare weg haaiantanden voorzien en een bord B06 plaatsen.