

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om20.0103

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 6 maart 2020 ontvingen wij van de heer N.C. Meijer, Pieterstraat 56, 6166AS Geleen een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'bouwen van een woonzorggebouw' op de locatie Pieterstraat 56, 56A1, 56A2, 56A3, 56A4, 56A5, 56A6, 56A7, 56A8, 56B1, 56B2, 56B3, 56B4, 56B5, 56B6, 56B7, 56B8, 56B9, 56B10, 56B11 in Geleen. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: GLN00 F 2787 en F 3618.

Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

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

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

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

Motivering

Algemeen

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

Als een of meer van de aangevraagde activiteiten in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, wordt de aanvraag ook aangemerkt als een aanvraag voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met dit bestemmingsplan, deze beheersverordening of dit exploitatieplan.

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving, alsook volgens hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: 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 17 juli 2020 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 13 juni 2022 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 22 juni 2022 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekendgemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 23 juni 2022 ligt de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage. In die zes weken kan iedereen zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken.

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:

B - P.2021-264 Hemelwatervoorziening Pieterstraat 56 Geleen_v2.0_20220602-merge (22ink01199);

B - Ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 april 2022 (22ink01041);

B - Rapport brandveiligheid gevelisolatie (22ink00462);

B - Resultaten infiltratieonderzoek d.d. 21-1-2022 (22ink00460);

B - 18087-B8E_fund_04-02-2021 (22ink00459);

B - Getekende planschadeovereenkomst (22ink00033);

B - 2019-200_Tekening_3B_2021_11_15B (21ink06775);

B - Grondstromenplan Geonius d.d. 18 november 2021 (21ink06643);

B - 2019-200_Tekening_4B_2021_11_15 (21ink06595);

B - 2019-200_Tekening_2B_2021_11_15 (21ink06593);

B - 2019-200_Tekening_1B_2021_11_15 (21ink06592);

B - 2019-200_berekening_2021_11_15 (21ink06590);

B - 18087-S2E_sit_nieuw_03-11-2021 (21ink06528);

B - 18087-B4E_beg_03-11-2021 (21ink06526);

B - 18087-B5E_verd_26-10-2021 (21ink06413);

B - 18087-B2E_doorsn_26-10-2021 (21ink06411);

B - 18087-B1E_gev_26-10-2021 (21ink06410);

B - Aanmeldingsnotitie_vormvrije_mer_boordeling_211027 (21ink06409);

B - AERIUS_bijlage_gebruiksfase_211027 (21ink06406);

B - Doorsneden deel 1 24-9-2021 (21ink05976);

B - Brandveiligheid verdieping 24-9-2021 (21ink05975);

B - Brandveiligheid BG 24-9-2021 (21ink05974);

B - Details deel 1 24-9-2021 (21ink05973);

B - Details deel 2 24-9-2021 (21ink05972);

B - Details deel 3 24-9-2021 (21ink05971);

B - Details deel 4 24-9-2021 (21ink05970);
B - Dakaanzicht 24-9-2021 (21ink05967);
B - Doorsneden deel 2 24-9-2021 (21ink05964);
B - MPG 23-9-2021 (21ink05961);
B - EPC 23-9-2021 (21ink05960);
B - Rapport toets Bouwbesluit 3-9-2021 (21ink05959);
B - SafeWood_brochure_web.pdf (21ink01661);
B - Vleermuizen potentieonderzoek - EcoTierra_Pieterstraat_56_Geleen d.d. 27-1-2020 (20ink02907);
B - Quickscan Flora en Fauna - Econsultancy_Pieterstraat_56_Geleen_QS_FF_200109 (20ink02906);
B - publiceerbareaanvraag.pdf (20ink02384);
B - papierenformulier.pdf (20ink02383);
B - 4995143_1583497981768_GA190156.R01.v1.0.pdf (20ink02354);
B - formulier_ingediende_aanvraag_4956475_14-02-2020.pdf (20ink01719);
B - Nader onderzoek asbest, verkennend bodem- en asfaltonderzoek (20ink01717);

Sittard-Geleen, d.d.

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,
Teammanager vergunningen en parkeren

R.J.L. van Hintum

ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteiten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op (de dato) aan de heer N.C. Meijer, Pieterstraat 56, 6166AS Geleen voor het project 'bouwen van een woonzorggebouw' op de locatie Pieterstraat 56, 56A1, 56A2, 56A3, 56A4, 56A5, 56A6, 56A7, 56A8, 56B1, 56B2, 56B3, 56B4, 56B5, 56B6, 56B7, 56B8, 56B9, 56B10, 56B11 in Geleen, kadastrale bekend GLN00 F 2787 en F 3618:

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

1. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Wettelijke grondslag

In artikel 2.10 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit mag en dan ook moet worden geweigerd. De vergunning mag slechts worden geweigerd als het plan in strijd is met de relevante bepalingen van de Bouwverordening Gemeente Sittard-Geleen 2012, het Bouwbesluit 2012 en het bestemmingsplan.

Ook als het bouwplan waarop de aanvraag betrekking heeft niet voldoet aan redelijke eisen van welstand moet de vergunning worden geweigerd.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Geleen-Oost'. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de bestemming 'Bedrijven' met de sub-bestemmingen stucadoorbedrijf (Bst) en textielhandel (Bt).

Het bouwplan heeft gedeeltelijk betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels.

De aanvraag voor de activiteit bouwen is, voor wat betreft het bouwen van een woonzorggebouw, automatisch bij wet aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van deze strijdigheden door af te wijken van het bestemmingsplan. De wettelijke grondslag hiervoor is artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aan dit bouwplan is medewerking verleend door de strijdigheden op te heffen met een afwijking van het bestemmingsplan. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 2. van dit besluit.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2021. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft op 12 oktober 2021 het volgende advies uitgebracht:

Akkoord. Voorliggend plan is door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst aan de hand van de vaste criteria en de gebiedskaracteristieken zoals vastgesteld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie is van oordeel dat het ontwerp voor de bouw van een gebouw met zelfstandige zorgwoningen voldoet aan redelijke eisen van welstand. Op de locatie was eerder een gebouw in 3 bouwlagen bedoeld voor begeleid wonen gepland. Dit gebouw voorziet in zelfstandig te bewonen zorgwoningen. Qua architectuur correspondeert de gebouwopzet met het eerdere plan, significant verschil zit in de hoogte die nu 2 bouwlagen is.

Dit advies is overgenomen.

Overige wet- en regelgeving

Het bouwplan is verder getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Ministeriële regeling omgevingsrecht en onderstaande wet- en regelgeving.

Bouwbesluit 2012

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening Sittard-Geleen 2012

De Bouwverordening is aanvullend van toepassing op dit bouwplan.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen uit de Bouwverordening Sittard-Geleen 2012.

Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk verleend.

2. 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 het bestemmingsplan 'Geleen-Oost'. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de bestemming 'Bedrijven' met de sub-bestemmingen stucadoorbedrijf (Bst) en textielhandel (Bt).

Strijdigheden

Het bouwplan is in strijd met de volgende regels van het bestemmingsplan.

Volgens artikel 11.1.1 sub a van het bestemmingsplan zijn de op de plankaart voor 'bedrijven' aangewezen gronden zijn bestemd voor subbestemming stucadoorb企业 (Bst) en textielhandel (Bt).

Dit plan voorziet in een woonzorggebouw met 20 eenheden.

Volgens artikel 11.2 sub a van het bestemmingsplan mogen gebouwen ten dienste van 'bedrijven' uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

Het woonzorggebouw wordt voor een deel buiten de bouwvlakken gebouwd.

Volgens artikel 11.2 sub b van het bestemmingsplan mag de bouwhoogte van gebouwen maximaal 3 meter bedragen.

Het woonzorggebouw heeft een bouwhoogte van 7,2 meter.

Beoordeling afwijkingsmogelijkheid

Voor genoemd bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om bovengenoemde strijdigheden op te heffen. Ook het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt middels een uitgebreide omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex. artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo). Hierbij is vereist dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Om te bepalen of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt, is het plan getoetst aan de hand van de volgende criteria:

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

Naar het oordeel van het college van B&W wordt aan de voornoemde criteria voldaan, zoals mede uit de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing blijkt. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Imming Omgevingsmanagement, J. Imming, datum 15 april 2022, kenmerk: IOM. 2021.04.

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.