

OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvrager

Dlv B.V.



Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 1 oktober 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een kleinschalige woonzorgvorm voor dementerende ouderen. De aanvraag betreft de locatie Sectie K perceelnummer 6209 (Dr. Clemens Meulemanstraat) Heerlen en is geregistreerd onder nummer 17806

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a)
- Strijdig gebruik van gronden/bouwwerken met RO (art. 2.1 lid 1c)
- Brandveilig gebruik (Art. 2.1 lid 1d)
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e)
- Kappen (Art. 2.2 lid 1g) = vergunningsvrij (tekeningen inzake kappen sec ter informatie);

Vorbereidingsprocedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo).

Vastgesteld is dat het college van Burgemeester en wethouders van Heerlen het ter zake bevoegd gezag is. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 Wabo is u de procedure, beslistermijn en de beschikbare rechtsmiddelen tegen de beschikking medegedeeld.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.8 Wabo is de aanvraag getoetst aan de Regeling omgevingsrecht (Mor, indieningsvereisten). De ingediende bescheiden voldeden niet aan vorengenoemde regeling. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:5, lid 1, onder c Algemene wet bestuursrecht is u bij schrijven van 14 december 2021 verzocht om uiterlijk 8 februari 2022 de ontbrekende bescheiden alsnog aan te reiken. Deze termijn is op verzoek verlengd tot 8 maart 2022. Op 30 juni 2022 zijn de laatste bescheiden ontvangen. Deze voldoen aan vorengenoemde regeling zodat de aanvraag ontvankelijk is. U is meegedeeld dat uw aanvraag verder in behandeling wordt genomen.

De aanvraag is beoordeeld aan de weigeringsgronden als bedoeld in § 2.3 Wabo.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo is de ontwerpbeschikking met bijhorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3:4) op 22 juli 2022 gepubliceerd en heeft aansluitend gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder 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

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 22 september 2022 besloten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en § 2.3 Wabo en op de overwegingen die zijn opgenomen in deze vergunning, de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a)
- Strijdig gebruik van gronden/bouwwerken met RO (art. 2.1 lid 1c)
- Brandveilig gebruik (Art. 2.1 lid 1d)
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e)

De navolgende documenten zijn onderdeel van en als gewaarmerkte stukken bij het besluit gevoegd:

Algemeen / bouwkundig

- De (publiceerbare) aanvraag omgevingsvergunning;
- Dagelijks-Leven-Heerlen-BG-verg Papieren-formulier-PDF 03-03-2022.pdf; *OV aanvraag aanvulling BVG*
- 14-1694-67DL 201126 Kleuren en Materialenstaat Heerlen.pdf;
- 14-1694-67DL 210610 BA-00R Renvooi.pdf;
- 14-1694-67DL 210615 BA-001B Situatie bestaand.pdf;
- BA-001Ba Situatie bestaand te kappen bomen incl types.pdf;
- 14-1694-67DL 220308 BA-001N Situatie nieuw.pdf;
- 14-1694-67DL 201126 BA-010 Vrijstaande berging.pdf;
- 14-1694-67DL 210610 BA-100 Begane grond.pdf;
- 14-1694-67DL 210610 BA-101 1^e Verdieping.pdf;
- 14-1694-67DL 210610 BA-102 Dakoverzicht.pdf;
- 14-1694-67DL 210610 BA-200 Gevels en Doorsneden.pdf;
- 14-1694-67DL 210610a BA-500 Bouwbesluitberekening.pdf;
- 14-1694-67DL 210610 BA-700.pdf;
- 14-1694-67DL 220616 BA-900 Gebruiksfunctie.pdf;
- 14-1694-67DL 220616 BA-901 Gebruiksfunctie.pdf;
- 14-1694-67DL 201126 BA-960 Toegankelijkheid.pdf;
- 14-1694-67DL 201126 BA-961 Toegankelijkheid.pdf;
- hoofdtrap versie 2.pdf;
- Vluchttrap versie 2.pdf;
- Enscape 2022-03-04-14-39-51.png; 3D
- Enscape 2022-03-04-14-41-16.png; 3D
- Enscape 2022-03-04-14-42-26.png; 3D
- Enscape 2022-03-04-14-44-34.png; 3D

Constructie

- 2003088 Heerlen Resultaten Grondonderzoek.pdf; *funderingsonderzoek 2003088RG V12 2021-09-21*
- 2003088 Heerlen v2.pdf; *funderingsadvies 2002088 001-XF 2021-10-05*

Brandveilig gebruik

- 14-1694-67DL 220630 BA-100BG Brandveilig gebruik – Begane grond.pdf;
- 14-1694-67DL 220630 BA-101BG Brandveilig gebruik – 1^e verdieping.pdf;
- 14-1694-67DL 220519 BA-200BG Brandveilig gebruik – Gevels en Doorsneden.pdf;
- PvE BMI-OAI 211194a Het Meulemanhuis te Heerlen.pdf;
- 230323 Ontruimingsplan Heerlen samengevoegd.pdf;

Overige rapporten ed

- 2013385 Ventilatieberekening 20 app 2-laags DLV te Heerlen Zorgfunctie.pdf;
- 525467853 E4FD81F14455400B9F88141901D7D380.pdf; *525467853 energielabel A++++ 2021-06-03*

- uniec3 DLV Heerlen – GZ 2021-06-03 17 00 58.pdf; 525467853 EP uniec 2021-04-06
- RIO-00hln – Riolering en HWA – Begane grond – A2 – BOUWAANVRAAG.pdf;
- RIO-01hln – Riolering en HWA – 1^e verdieping – A2 – BOUWAANVRAAG.pdf;
- RIO-02hln – Riolering en HWA – Dak – A2 – BOUWAANVRAAG.pdf;

Ruimtelijke ordening

- Ruimtelijke onderbouwing 2.pdf;
- Besluitvlakkaart 2.pdf;
- Bijlage 1 Tuinplan.pdf;
- Bijlage 2 m.e.r. -beoordeling.pdf;
- Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 2.pdf; AR 20 137WB BK 2021-04-20
- Bijlage 4 Mail akkoord waterschap.pdf;
- Bijlage 5 Geohydrologisch onderzoek.pdf; Geohydr 2021-0450 V1 0 2021-09-21 NN
- Bijlage 6 Infiltratieadvies.pdf; Infiltratieadvies GA211692 R01 V1 0 2022-02-25 NN
- Bijlage 7 Verkennend bodem- en asbestonderzoek 22-11-16.pdf; HL091705136 V00 2016 nov 22
- Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek 28-05-19.pdf; Verkennend BO HL091705136 R01 2019-05-28
- Bijlage 9 Verkennend bodemonderzoek 19-08-20.pdf; Verkennend BO 2020-0284 V1 0 MP 2020-08-19
- Bijlage 10 AERIUS-berekening.pdf;
- Bijlage 11 Quickscan Flora – Fauna.pdf;
- Bijlage 12 Aanvullend onderzoek vleermuizen.pdf; Wnb 3715 V1 0 2021-09-23 **NIET NN**
- 3715 Vleermuisonderzoek Dr clemens Meulemanstraat 4 Heerlen anoniem.pdf; Wnb 3715 V1 0 2021-10-06 NN
- Bijlage 13 Akoestisch onderzoek omliggende bedrijven.pdf; AR 20 137WB 2021-06-22

Per activiteit zijn de nader in te dienen bescheiden, voorschriften en overwegingen als bijlage bijgevoegd. Deze maken onderdeel uit van dit besluit.

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.

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 Wabo, geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Hiervoor gelden de volgende termijnen:

- 26 weken voor zover de vergunning betrekking heeft op de activiteit 2.1-1.a (bouwen);

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

Start en gereed melden activiteit

U kunt via de internetpagina 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.

Straatpeil en rooilijn

U mag niet met bouwen beginnen voordat namens burgemeester en wethouders het straatpeil is aangegeven en/of de rooilijnen op het bouwterrein zijn uitgezet. Een aanvraag rooilijn en peil kunt u via de internetpagina www.heerlen.nl/uitzetten-rooilijn-en-peil digitaal indienen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,


Casemanager Vergunningen,
Domein Ruimte

Bijlage 2.1-1.a 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 (constructie en brandveiligheid 6 weken) voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden te worden verstrekt:

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

Er zijn constructieve bescheiden aangereikt. Deze zijn in hoofdlijn akkoord maar dienen nog nader uitgewerkt, aangevuld en/of gecorrigeerd te worden. Het betreft:

- reactie Lucassen 19-258 statische berekening uitvoering 2021-10-01 met opm. GD 131221.pdf;
- reactie Lucassen 19-258 UO-150 vd1 vd2 dak 2021-10-01 met opm. GD 131221.pdf;
- reactie Lucassen 19-258 UO-B150 balkenrooster 2021-10-01 met opm. GD 131221.pdf;
- reactie Lucassen 19-258 UO-B150w balkenrooster-wap 2021-10-01 met opm. GD 131221.pdf;
- reactie Lucassen 19-258 UO-P150 palenplan 2021-10-01 met opm. GD 13-12-2021.pdf;

Ook de detailberekeningen moeten nog aangereikt worden. Deze bescheiden dienen nog aangereikt te worden ter beoordeling en ter goedkeuring.

Voor aanvang van de nieuwbouwwerkzaamheden dient onderzoek in de ondergrond uitgevoerd te worden in verband met de vroegere mijnbouw. Indien de resultaten van dit onderzoek hier aanleiding toe geven wordt het bouwplan hierop aangepast. De rapportage dient aan het bevoegde gezag ter goedkeuring te worden overlegd.

Brandpreventie (in 3-voud)

- de tekening(en) en gegevens inzake de brandmeldinstallatie met een volledige bewaking; de installatie dient rechtstreeks door te melden naar de Regionale Brandweer Alarmcentrale;
- de tekening(en) en gegevens inzake de ontruimingsalarminstallatie;
- de tekening(en) en gegevens inzake het mechanische luchtbehandelingssysteem;
- de tekening(en) en gegevens inzake de Ra tussen (sub)brandcompartimenten;

Overige (in 2-voud)

- aangepaste rapportage inzake BENG;
- de definitieve berekeningen en voorzieningen inzake de infiltratie van het hemelwater (zie tekening 14-1694-67DL 220308 BA-001N Situatie nieuw.pdf) overeenkomstig het bepaalde in de ruimtelijke onderbouwing. De uitwerking (waaronder de wijze, de afmetingen van de kratten en de omvang en aantallen palen) dient nog nader uitgewerkt en ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden overlegd.
- berekening(en) met tekening(en) van het toe te passen rioleringsstelsel;
- kwaliteitsverklaringen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Brandveiligheid

Ten behoeve van een adequate brandweerinzet dient tussen de openbare bluswatervoorziening en de hoofdtoegang van het gebouw een doorgang in de omheining (looppoort) te worden gerealiseerd en in stand worden gehouden waarmee de kortst mogelijke loopafstand wordt gerealiseerd.

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.

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).

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.

Straatpeil en rooilijn

U mag niet met bouwen beginnen voordat namens burgemeester en wethouders het straatpeil is aangegeven en/of de rooilijnen op het bouwterrein zijn uitgezet. Een aanvraag rooilijn en peil kunt u via de link www.heerlen.nl/uitzetten-rooilijn-en-peil digitaal aanvragen.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Beoordeling aanvraag

De aanvrager van een omgevingsvergunning bepaalt zelf wat de gebruiksfuncties van de ruimten in het bouwwerk zijn. De aangemerkte gebruiksfunctie bepaalt het niveau van eisen en de gebruiks-mogelijkheden van het bouwwerk. Het bevoegd gezag toetst de aanvraag op grond van de aangemerkte gebruiksfunctie(s).

Door de aanvrager wordt het project als "kleinschalige woonzorg voor dementerende ouderen" omschreven waarbij voor de gebruiksfunctie expliciet 'overige gebruiksfuncties – gezondheidszorg' wordt aangegeven.

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 plan is gelegen in bestemmingsplan 'Heerlerbaan'. De gronden ter plaatse van het plan hebben de bestemming 'Onderwijsvoorzieningen Ms'. De beoogde woon/zorgbestemming (maatschappelijke doeleinden, verzorgingstehuis) past niet binnen het toegestane gebruik. Het gebouw bevindt zich tevens voor een groot deel buiten het bouwvlak. Voor de motivatie om toepassing te geven aan artikel 2.12 Wabo wordt verwezen wordt naar de overwegingen onder de bijlage 2.1- 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 27 maart 2019 (vooroverleg dossier 7204) geadviseerd met uw bouwplan akkoord te gaan.

Het plan betreft de realisatie van een groepszorgwoning (kleinschalig wonen voor ouderen) op een locatie waar momenteel een nog te slopen onderwijsgebouw staat. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar om de locatie als een ontwikkellocatie te beschouwen.

Stedenbouwkundig kan onderhavige locatie als een 'step-stone' worden gezien tussen het groene gebied Corisberg / Kaldeborn en het groengebied Imstenrade. De verbinding (as) wordt gevormd door de wegen September 1944-sstraat en de Dr. Clemens Meulemanstraat. De stedenbouwkundige inpassing is zeker niet optimaal te noemen zoals de overgang privé en openbaar middels een gaashekwerk van 1,4 meter hoogte.

Er is echter op dit moment onvoldoende gemeentelijke capaciteit om uitgebreid een stedenbouwkundig plan op te stellen voor deze omgeving inclusief omliggende bebouwing zoals de monumentale St. Joseph- kerk. Het is wel een aandachtspunt dat dit verder opgepakt en uitgewerkt dient te worden.

Ten aanzien van de architectuur is de commissie van mening dat de opmerkingen zoals in de behandeling van 13 februari 2019 zijn gemaakt wel overeind blijven. Het betrof

- het toepassen van een andere kleur inzake de (uitstekende) vertanding in de kopgevel wordt als niet wenselijk geacht; de vertanding is op zich al een verbijzondering.
- bij de dakafwerking dienen niet te veel verschillende materialen worden toegepast. Nu wordt zowel zink (HWA, afdekking bouwmuur) als aluminium (goten) toegepast.
- zij adviseert te kiezen voor een grijze tint kozijnen en niet voor de witte uitvoering.
- zij pleit voor een logische inpassing van de erfafscheiding en terreininrichting waardoor de stedenbouwkundige inpassing mogelijk verbeterd kan worden.

Rekening houdend met bovenstaande (architectonische) opmerkingen concludeert de commissie dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bij het definitieve plan is tegenmoet gekomen aan de opmerkingen waarmee het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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, ondanks dat alleen de eisen voor het niveau van gezondheidszorg zijn uitgewerkt.

Bijlage 2.1-1.c Het gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Met het strijdig gebruik mag geen aanvang worden genomen 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:

- voorafgaand aan enige nieuwe bodem-penetrerende activiteiten (na sloop bestaande bebouwing) dient door een daartoe gecertificeerd bedrijf (WSCS-OCE) een explosievenonderzoek te worden uitgevoerd, rekening houdend met de vereiste paaldiepte van de fundering. De rapportage dient aan het bevoegd gezag ter goedkeuring te worden overlegd.
- voor aanvang van de nieuwbouwwerkzaamheden dient onderzoek in de ondergrond uitgevoerd te worden in verband met de vroegere mijnbouw. Indien de resultaten van dit onderzoek hier aanleiding toe geven wordt het bouwplan hierop aangepast. De rapportage dient aan het bevoegde gezag ter goedkeuring te worden overlegd.
- voorafgaand aan bouwactiviteiten en na sloop bestaande bebouwing dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie (woon-zorgcomplex). De rapportage dient aan het bevoegde gezag ter goedkeuring te worden overlegd.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- geluidscherm ter plaatse van de erfgrens naar nr. 6 met een lengte als aangegeven op tekening 14-1694-67DL 210712 BA-001N Situatie nieuw.pdf en hoogte 3,5 m. Het geluidscherm dient aangebracht en in stand te worden gehouden. Het scherm dient een massa van minimaal 10 kg/m² te hebben.
- de definitieve berekeningen en voorzieningen inzake de infiltratie van het hemelwater (zie tekening 14-1694-67DL 220308 BA-001N Situatie nieuw.pdf) overeenkomstig het bepaalde in de ruimtelijke onderbouwing. De uitwerking (waaronder de wijze, de afmetingen van de kratten en de omvang en aantallen palen) dient nog nader uitgewerkt en ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden overlegd.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Ruimtelijke ordening

Het plan is gelegen in bestemmingsplan 'Heerlerbaan'. De gronden ter plaatse van het plan hebben de bestemming 'Onderwijsvoorzieningen Ms'. De beoogde woon/zorgbestemming past niet binnen het toegestane gebruik. Het gebouw bevindt zich tevens voor een groot deel buiten het bouwvlak.

Voor het afwijken van de planvoorschriften is een ruimtelijke onderbouwing met bijlage(n) opgesteld.

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. Gelet de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing wordt het onderhavige strijdige gebruik toegestaan.

Bijlage 2.1-1.d Het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Met het gebruik mag geen aanvang worden genomen, alvorens de navolgende bescheiden zijn overgelegd en zijn goedgekeurd. De bescheiden dienen uiterlijk 3 weken voor de aanvang van het gebruik te worden verstrekt:

Brandpreventie (in 3-voud)

- de tekening(en) en gegevens inzake de brandmeldinstallatie met een volledige bewaking; de installatie dient rechtstreeks door te melden naar de Regionale Brandweer Alarmcentrale;
- de tekening(en) en gegevens inzake de ontruimingsalarminstallatie;
- de tekening(en) en gegevens inzake het mechanische luchtbehandelingssysteem;
- de tekening(en) en gegevens inzake de vluchtrouteaanduiding en noodverlichting;
- de tekening(en) en gegevens inzake de brandweerlift(en);

Overige (in 2-voud)

- certificaten, kwaliteitsverklaringen.

Voorschriften

Ontruimingsoefening

3 weken voordat het gebouw in gebruik genomen gaat worden dient een ontruimingsoefening te worden gehouden. De uitgangpunten voor deze ontruimingsoefening dienen samen met de brandweer Zuid Limburg opgesteld te worden. Om te zorgen dat ook de organisatorische kant van de brandveiligheid (BHV) ook in de toekomst gewaarborgd is, zal er ieder jaar een ontruimingsoefening plaats moeten vinden. De ontruimingsoefening dient gerapporteerd en geregistreerd te worden en ten alle tijden aantoonbaar te zijn.

Onderhoud installatie

De brandmeldinstallatie en de ontruimingsalarminstallatie dienen onderhouden te worden conform de NEN 2654-1 en NEN 2654-2.

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.

Overwegingen

Indien de voorzieningen conform de regelgeving en voorschriften worden uitgevoerd en nageleefd, is het aannemelijk dat het bouwwerk brandveilig gebruikt kan worden.