

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om18.0106

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 14 maart 2018 ontvingen wij van Zuyderland Zorgcentra B.V., Postbus 5500, 6130 MB Sittard een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw van 9 zorggebouwen' op de locatie Lienaertsstraat 171 tot en met 205 (oneven) in Geleen. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: GLN00 E 1842, GLN00 H 671 en GLN00 H 110. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw van 9 zorggebouwen' voor de volgende activiteit(en):

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. het uitvoeren van een werk of werkzaamheden
3. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
4. het brandveilig gebruiken of in gebruik nemen van een bouwwerk

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

Ingetrokken activiteit

Voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' is de aanvraag ingetrokken. Hiervoor ontvingen wij op 13 september 2018 een verzoek van de aanvrager.

Procedure hogere grenswaarden

Het college heeft voor dit plan, conform het bepaalde in artikel 110a lid 1 Wet geluidhinder, op 3 oktober 2018 een besluit hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting genomen. Dit besluit is op 7 oktober bekend gemaakt en vanaf 8 oktober 2018 zes weken ter inzage gelegd.

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 17 augustus 2018 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 10 september 2018 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 17 oktober 2018 hebben wij op www.officiële bekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan waren om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 18 oktober 2018 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:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning
- bestektekeningen Coonen Architecten projectnummer 2860 met datum 01.03.18:
 - b00 situatie – overzicht bloknummers en gebouwtypen
 - b11 gebouwtype A1 plattegrond begane grond
 - b12 gebouwtype A1 gevels en doorsneden met
 - b13 gebouwtype A1 t/m A4 dakplan
 - b21 gebouwtype A2 plattegrond begane grond
 - b22 gebouwtype A2 gevels en doorsneden
 - b31 gebouwtype A3 plattegrond begane grond
 - b32 gebouwtype A3 gevels en doorsneden
 - b41 gebouwtype A4 plattegrond begane grond
 - b42 gebouwtype A4 gevels en doorsneden
 - b51 gebouwtype B plattegrond begane grond
 - b52 gebouwtype B gevels en doorsneden
 - b53 gebouwtype B dakplan
 - b61 gebouwtype C plattegrond begane grond
 - b62 gebouwtype C gevels en doorsneden
 - b63 gebouwtype C dakplan
 - details 1 t/m 25 gebouwtype A en B
 - details 1 t/m 15 gebouwtype C
- tekeningen Coonen Architecten projectnummer 2860 met datum 05.07.18:
 - diversiteit gebouwen
 - materialen en kleuren
- rapporten Coonen Architecten projectnummer 2860 met datum 1 maart 2018:
 - Rapport toetsing bouwbesluit gebouwtype A
 - Rapport toetsing bouwbesluit gebouwtype B
 - Rapport toetsing bouwbesluit gebouwtype C

- Veiligheids- en gezondheidsplan Ontwerpfase van Coonen Architecten met datum 1 maart 2018
- rapporten/tekeningen K+ Adviesgroep Projectnr. M15 512 met datum 1 maart 2018:
 - EPC M15 512.402 berekening blok A1
 - EPC M15 512.403 berekening blok B
 - EPC M15 512.404 berekening blok C
 - W00 Ventilatieberekening Bouwdeel A1
 - W01 Ventilatieberekening Bouwdeel B
 - W02 Ventilatieberekening Bouwdeel C
 - W03 Bouwdeel A Vuil- en hemelwaterafvoer Fundering
 - W04 Bouwdeel A Vuil- en hemelwaterafvoer Begane grond
 - W05 Bouwdeel A Vuil- en hemelwaterafvoer Dak
 - W06 Bouwdeel B Vuil- en hemelwaterafvoer Fundering
 - W07 Bouwdeel B Vuil- en hemelwaterafvoer Begane grond
 - W08 Bouwdeel B Vuil- en hemelwaterafvoer Dak
 - W09 Bouwdeel C Vuil- en hemelwaterafvoer Fundering
 - W10 Bouwdeel C Vuil- en hemelwaterafvoer Begane grond
 - W11 Bouwdeel C Vuil- en hemelwaterafvoer Dak
- Akoestisch onderzoek geluidwering gevels Rapportnr. M15 512.405.2 van K+ Adviesgroep met datum 3 september 2018
- Rapport Brandveiligheid Fase 1, nieuwbouw type A1, A2, A3, A4, B en C Projectnr. M15 512.406.2 van K+ Adviesgroep met datum 7 september 2018
- Bedrijfsnoodplan Concept van Zuyderland met datum oktober 2018
- UPD Woningssprinklerbeveiliging Parc Glana UPD-03117.001 met datum 2-7-2018
- tekeningen/berekening van Plangroep Heggen projectnummer 17.014 met datum 1 maart 2018
 - DO.01 definitief ontwerp terreininrichting
 - RO.01 terreininrichting verhard oppervlak
 - RO.02 terreininrichting rioolontwerp
 - RO.03 terreininrichting rioolontwerp
 - Berekening infiltratieriool nieuwe bebouwing (bouwblokken), ontsluiting en plein, parkeerterrein 1 inclusief aanbouw St. Jan, parkeerterrein 2, parkeerterrein 3 en parkeerterrein 4
- Situatietekening archeologie van Coonen architecten met datum 240717
- Ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.1882. ParcGlana-ON01 met datum 28 september 2018, met bijbehorende onderzoeksrapporten:
 - Archeologie, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek van Econsultancy rapportnummer 2240.001 met datum 16 juni 2017
 - Archeologie, Rapportage PvE van Econsultancy nummer 2240.007 met datum 20 februari 2018
 - Archeologie, Geaccordeerd voorblad PvE met datum 22-02-2018
 - Archeologie, Oplegblad PvE 2240.007 met datum 26 april 2018
 - Geluid, rapport akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï van Econsultancy, rapportnummer 2240.002 met datum 5 juni 2018
 - Omgeving, rapport onderzoek externe veiligheid van Econsultancy rapportnummer 2240.005 met datum 30 maart 2018
 - Advies nieuwbouwplan Parc Glana Geleen, kenmerk 2018.1081.0025 van Brandweer Zuid-Limburg met datum 8 augustus 2018

- Oplegnotitie Externe veiligheid – aanvulling verantwoording groepsrisico van GBB met datum 20 september 2018
- Verkennend bodemonderzoek, asbest- en asfaltonderzoek MA160292.RO1 v.1.0 van Geonius met datum 17 februari 2017
- Milieu, rapport onderzoek stikstofdepositie van Econsultancy rapportnummer 2240.004 met datum 20 maart 2018
- Milieu, rapport quickscan flora en fauna van Econsultancy rapportnummer 2240.003 met datum 31 januari 2017
- Verkeersanalyse kenmerk DBr1805 van Megaborn met datum 2 maart 2018

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 € 352.779,11. Voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' en 'het uitvoeren van een werk of werkzaamheden' zijn de leges berekend aan de hand van de ambtelijk vastgestelde bouwkosten van € 11.000.000,00, respectievelijk € 2.000.000,00. Voor de activiteit 'het brandveilig gebruiken of in gebruik nemen van een bouwwerk' zijn de leges berekend aan de hand van de bruto vloeroppervlakte van 10980 m2.

Wabo legesberekening overzicht		
Activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk	€	284.971,00
Activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	€	1.786,65
Activiteit het uitvoeren van een werk of werkzaamheden	€	63.760,00
Activiteit het brandveilig gebruiken of in gebruik nemen van een bouwwerk	€	2.134,81
Leges beoordeling archeologisch bodem onderzoek	€	162,20
Leges beoordeling bodemrapport	€	164,45
Restitutie leges schetsplan SP17.0231	€	-200,00
Totaalbedrag leges omgevingsvergunning	€	352.779,11

Sittard-Geleen, 20 december 2018

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 20 december 2018 aan Zuyderland Zorgcentra B.V., Postbus 5500, 6130 MB Sittard voor het project 'nieuwbouw van 9 zorggebouwen' op de locatie Lienaertsstraat 171 tot en met 205 (oneven) in Geleen, kadastraal bekend als GLN00 E 1842, GLN00 H 671 en GLN00 H 110:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. het uitvoeren van een werk of werkzaamheden
3. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
4. het brandveilig gebruiken of in gebruik nemen van een bouwwerk

1. 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

Voor het noordelijke deel van het plangebied geldt de beheersverordening 'Orbis St.Jans Geleen' zoals deze op 26 juni 2013 is vastgesteld. Binnen deze beheersverordening is voor het gehele plandeel de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor: instellingen en voorzieningen op medisch en verzorgend gebied. Vanuit functioneel oogpunt is de ontwikkeling binnen het plangebied van de beheersverordening dan ook toegestaan. De nieuwbouw is echter voor een belangrijk deel buiten de opgenomen bouwvlakken geprojecteerd en daarmee strijdig met de beheersverordening.

Voor het zuidelijke deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Sint Jansgeleen' zoals dit op 21 april 1980 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Spaubeek is vastgesteld en op 21 oktober 1980 door Geduputeerde Staten van de provincie Limburg is goedgekeurd.

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 van de beheersverordening 'Orbis St. Jansgeleen' en 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 NL.IMRO.1882. ParcGlana-ON01 met datum 28 september 2018.

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 en 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 voorwaarde(n) te verbinden.

Voorwaarde(n)

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 intern noodplan te worden opgesteld, op basis waarvan bij calamiteiten de aanwezigen worden gewaarschuwd binnen het gebouw te blijven (toxisch) dan wel te vluchten (BLEVE). De bekendheid met de risico's ter plaatse en het weten hoe te handelen moeten bij de BHV organisatie bekend zijn en dienen in dit intern noodplan uitgewerkt te zijn. Het definitieve bedrijfsnoodplan dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de veiligheidsregio.
- Met het oog op een toxische calamiteit moeten de ventilatiesystemen van elk gebouwonderdeel worden voorzien van een noodstop. Het ventilatiesysteem dient bij een calamiteit centraal te worden uitgezet.
- De raampartijen voorzien van beglazing volgens het gestelde in de Oplegnotitie Externe veiligheid – aanvulling verantwoording groepsrisico van GBB met datum 20 september 2018 in samenhang met het rapport onderzoek externe veiligheid van Econsultancy rapportnummer 2240.005 met datum 30 maart 2018.

2. 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 de ter plaatse geldende beheersverordening 'Orbis St. Jansgeleen' en bestemmingsplan 'St.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 3 juli 2018 ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het advies van deze commissie luidt als volgt.

Advies

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Motivering

Het gewijzigd plan ten opzichte van het vooraf ingediende schetsplan SP17.0231 komt tegemoet aan het eerder advies voor dit schetsplan van 19 december 2017. Daarmee voldoet het plan derhalve 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 hier aan de volgende voorwaarden:

- Een geresiveerde versie van het UPD Woningenprinklerbeveiliging Parc Glana UPD-03117.001 met datum 2-7-2018 (integralebrandveiligheid.nl) nog ter goedkeuring overleggen. De bijbehorende bestektekeningen ter informatie aanleveren.
- Aannemelijk maken dat er 24 uur per dag, 7 dagen in de week sprake is van een gegarandeerde en voldoende waterlevering om de woningsprinkler te voeden en te laten functioneren. Hiervoor door de waterleverancier (WML) een schriftelijke garantie- dan wel intentieverklaring op laten stellen.
- Er moet voldoende personeel aanwezig zijn om bewoners in veiligheid te stellen.
- Door middel van een installatietechnische of een organisatorische oplossing (of een combinatie van beide) omschrijven hoe de veiligheid van de gebruikers van de zorggebouwen gegarandeerd kan blijven in het geval dat de woningsprinkler-installatie faalt.
- Ter hoogte van de koude rookscheidingen de luchtbehandelingsinstallatie uitvoeren volgens het 'Handboek brandbeveiligingsinstallaties' uitgave Brandweer Nederland 2012 en dus worden voorzien van gestuurde brandkleppen en automatische melders in de schacht.
- Het stallen en opladen van elektrische (oplaadbare) transportmiddelen in de verkeersruimten en/of gezamenlijke ruimten is niet toegestaan.

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 aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op bovengenoemd advies van de ARK van 3 juli 2018. 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 geluidwerende maatregelen en de hierbij behorende toe te passen materialen c.q. constructies uitvoeren zoals beschreven in hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 van het akoestisch onderzoek geluidwering gevels Rapportnr. M15 512.405.2 van K+ Adviesgroep met datum 3 september 2018. Vóór de uitvoering van de bouwwerken op tekening de codering van deze maatregelen, zoals opgenomen in de tabellen 3.6, 3.7 en 3.8, per gevelonderdeel, over nemen en in een legenda verwijzen wat deze coderingen inhouden (op basis van hoofdstuk 4).
- Een geresiveerde versie van het UPD Woningsprinklerbeveiliging Parc Glana UPD-03117.001 met datum 2-7-2018 (integralebrandveiligheid.nl) nog ter goedkeuring overleggen. De bijbehorende bestektekeningen ter informatie aanleveren.
- De door de waterleverancier (WML) op te stellen schriftelijke garantie- dan wel intentieverklaring aanleveren.
- Ter hoogte van de koude rookscheidingen de luchtbehandelingsinstallatie uitvoeren volgens het 'Handboek brandbeveiligingsinstallaties' uitgave Brandweer Nederland 2012 en dus worden voorzien van gestuurde brandkleppen en automatische melders in de schacht.
- De brandcompartimentering uitvoeren als koude rookscheiding zoals omschreven in het adviesrapport brandveiligheid van K+ Adviesgroep behorende bij deze vergunning.
- Van de toe te passen materialen in de gangen (verkeersruimten) materiaaltesten, kwaliteitscertificaten of productcertificaten, al dan niet met testrapporten, overleggen, waarmee een brandklasse B wordt aangetoond. (de woningsprinkler is geen gelijkwaardigheid voor het aspect vluchten en daarom ook niet voor inrichting (brandklasse) van een vluchtroute)
- Voor de aan te brengen brandveiligheidsinstallatie met een programma van eisen (PvE) aantonen dat deze voldoet. Dit PvE ter goedkeuring overleggen.
- Een definitief ontruimingsplan (per woonblok) opstellen en ter goedkeuring overleggen.
- Het hemelwater dat op het dakoppervlak van het nieuwe gebouw valt, moet op eigen terrein blijven. Met de realisatie van de daarvoor aan te brengen voorzieningen voor afvoer van hemelwater mag niet worden begonnen alvorens de hiervoor te maken definitieve uitvoeringstekeningen en berekeningen (inhoud, uitvoering, zand- en bladvang, etc.) bij het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn ingediend en door deze zijn goedgekeurd, volgens artikel 6.18 lid 5b van het Bouwbesluit 2012.
- 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.

- 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 tekening aangegeven) peilhoogte in het werk heeft goedgekeurd.
- Een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring overleggen, volgens artikel 6.18 lid 5b van het Bouwbesluit 2012.
- In de hierboven genoemde voorwaarden nog in te dienen of aan te leveren bescheiden zo spoedig mogelijk, maar minimaal drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, ter goedkeuring overleggen aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente.

3. HET UITVOEREN VAN EEN WERK OF WERKZAAMHEDEN

Inleiding

In artikel 2.11 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit mag en dan ook moet worden geweigerd.

Toelichting

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd, wanneer sprake is van strijdigheid met onder andere de regels in het bestemmingsplan, de beheersverordening, een voorbereidingsbesluit of het exploitatieplan. Dit betekent dat als geen van deze gronden zich voordoet, ons college de vergunning niet kan weigeren.

Bestemmingsplan

De werkzaamheden van het project vallen binnen de beheersverordening 'Orbis St. Jansgeleen'. Volgens artikel 4.4.1. van dit bestemmingsplan is voor de volgende werkzaamheden een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk of werkzaamheden' vereist:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,30 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Archeologisch onderzoek

Voor de werkzaamheden uit de aanvraag is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Daarnaast is een zogenaamd oplegblad PvE opgesteld. Beiden zijn getoetst door de gemeentelijk archeoloog.

Conclusie

Met het archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek en het oplegblad PvE wordt aan het gestelde in het bestemmingsplan voldaan. Het bestemmingsplan verzet zich daarom niet (meer) tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk of werkzaamheden' 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 uitvoeren van een werk of werkzaamheden' onder de volgende voorwaarden:

- Met de uitvoering van de werkzaamheden rekening houden met de, in het Oplegblad PvE gemaakte, opmerkingen van de gemeentelijk archeoloog voor zover deze voor deze werkzaamheden van toepassing zijn.

4. HET BRANDVEILIG GEBRUIKEN OF IN GEBRUIK NEMEN VAN EEN BOUWWERK

Inhoudelijke beoordeling

Inleiding

In artikel 2.13 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit wordt geweigerd.

Toelichting

De vergunning wordt geweigerd als de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk niet voldoende verzekerd is.

Gebruiksfunctie

De gebruiksfunctie van gebouwtype A, B en C is: gezondheidszorgfunctie met bedgebied.

Gebruik

- Aan meer dan 10 personen wordt in het kader van verzorging nachtverblijf verschaft.
- Het gebruik is in overeenstemming met de gewaarmerkte vergunningsaanvraag.
- De bouwkundige samenstelling en de indeling van het bouwwerk/de bouwwerken is zoals is aangegeven op de gewaarmerkte plattegrondtekening(en).

Conclusie

Wij hebben het plan getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Wij vinden de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het ingediende plan voldoende verzekerd. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het brandveilig gebruiken of in gebruik nemen van een bouwwerk' worden verleend. Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarden te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het brandveilig gebruiken of in gebruik nemen van een bouwwerk' onder de volgende voorwaarden:

- Deze omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruik van een bouwwerk moet met bijbehorende goedgekeurde bescheiden altijd aanwezig zijn in het bouwwerk waar de activiteiten plaatsvinden. Als degene die is belast met het toezicht op de naleving van de gebruikseisen daarom verzoekt, de vergunning ter inzage geven.
- Voor zover in deze vergunning niet anders is bepaald, gelden de eisen van brandveilig gebruik uit het Bouwbesluit 2012.