

Lab32 Architecten
[Redacted]

Mevrouw van der Meijstraat 14
6243 AP GEULLE

Bijlage(n)	Uw brief van 23-06-2022	Uw kenmerk	Zaaknummer	Documentnummer 22.47021	Landgraaf, 15 november 2022
Onderwerp:	Adviesbrief principeverzoek realiseren nieuwbouwwoning Burgemeester Custerslaan 49				Verzonden op 18 NOV. 2022

Geachte heer [Redacted],

Op 23 juni 2022 heeft u, namens de heer [Redacted], een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een nieuwbouwwoning op het perceel Burgemeester Custerslaan 49. De thans op het perceel aanwezige woning wordt gesloopt. Het verzoek is beoordeeld.

Aan uw verzoek wordt in principe medewerking verleend

Op 15 november 2022 is besloten in principe medewerking te verlenen aan een artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo (buitenplanse afwijking/projectafwijkingbesluit) procedure voor het realiseren van de nieuwbouwwoning op het perceel burgemeester Custerslaan 39, onder de voorwaarden dat uit de planologisch juridische onderzoeken geen overwegende bezwaren naar voren komen. Daarnaast wordt met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Het verzoek is in strijd met de geldende beheersverordening

Het perceel Burgemeester Custerslaan 49 is gelegen binnen de ter plaatse geldende beheersverordening 'Nieuwenhagen Lichtenberg' op gronden bestemd tot 'wonen', vrijstaand.

Daarnaast geldt voor het perceel het facetbestemmingsplan 'Archeologie'. Binnen dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde)'. Op de voor 'Waarde - Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde)' bestemde grond mag niet worden gebouwd. Het verbod is niet van toepassing indien de grootte van de bodemingreep niet meer dan 2.500 m² beslaat. Aangezien het perceel een totale grootte heeft van 1.595 m² vormt de bestemming archeologie geen belemmering voor het plan.



Woning

De op het perceel aanwezige woning wordt gesloopt. Er wordt een geheel nieuwe woning gerealiseerd. Op de in de bestemming 'wonen' begrepen gronden mogen behoudens de bestaande woningen geen nieuwe woningen worden opgericht, bestaande woningen niet worden gesplitst en binnen de bestaande bebouwing geen extra woningen worden opgericht. De beheersverordening staat nieuwbouw van een woning niet rechtstreeks toe. Nieuwbouw is strijdig en kan alleen middels een buitenplanse afwijkingsprocedure/uitgebreide vergunningsprocedure worden vergund.

Naast het feit dat nieuwbouw niet rechtstreeks is toegestaan, wordt de maximale bebouwingsdiepte c.q. de maximaal toegestane afstand tussen de voor- en achtergevel overschreden. Toegestaan wordt een bebouwingsdiepte van maximaal 17 meter. De totale diepte van de woning, inclusief de garage en entree die beiden voor de thans bestaande voorgevel liggen en inclusief de overstekende dakdelen, is 27 meter.

Op de overstekende dakdelen zijn de in de regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten niet van toepassing voor zover ze de gevel van het hoofdgebouw met niet meer dan 1,50 meter overschrijden. Hieraan wordt voldaan, waardoor de overstekende dakdelen buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Daarnaast worden de garage en entree, die gelegen zijn voor de voorgevel van de woning, gezien als bijgebouw. Dit omdat zij architectonisch en bouwkundig ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, alhoewel ze in voorliggend geval hier wel deel van uitmaken.

De bebouwingsdiepte van de woning exclusief de overstekende dakdelen, garage en entree bedraagt $\pm 18,05$ meter. Dit is nog steeds dieper dan de toegestane bebouwingsdiepte van 17 meter. Met een binnenplanse algemene afwijking als opgenomen in artikel 25, onder 25.1, kan echter ten behoeve van de bebouwingsdiepte 10% worden afgeweken tot een diepte van 18,70 meter.

Garage en entree woning

De ligging van de garage en entree voor de voorgevel is in strijd met de geldende beheersverordening. Conform de beheersverordening dienen bijgebouwen minimaal 3 meter achter de voorgevel gesitueerd te worden. Ten behoeve van de garage kan gebruik gemaakt worden van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid als opgenomen in artikel 15.3.5. Door gebruikt te maken van deze afwijkingsmogelijkheid kan de bouw van een garage, met de toegang gericht naar de weg gekeerde perceelsgrens, geheel of gedeeltelijk voor de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn gerealiseerd worden, met dien verstande dat de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt. Hieraan wordt in voorliggend geval voldaan.

Ten behoeve van het realiseren van de entree voor de voorgevel biedt de beheersverordening geen afwijkingsmogelijkheden. Dit kan alleen middels een buitenplanse afwijkingsprocedure/ uitgebreide vergunningsprocedure worden opgelost.

Poolhouse, bijbehorend overdekt terras en zwembad

Het poolhouse en bijbehorend overdekt terras (een bijgebouw) zijn voor de voorgevel gesitueerd en ook strijdig. Ook hieraan kan alleen buitenplannen via een uitgebreide procedure medewerking worden verleend.

Het te realiseren zwembad ligt gedeeltelijk op het voorerf, is niet vergunningsvrij en in strijd met de regels uit de beheersverordening. Volgens artikel 15.2.4, onder c. mogen zwembaden, geen gebouwen zijnde, in het achtererfgebied worden opgericht met dien verstande dat de oppervlakte van zwembaden maximaal 100 m² per bouwperceel mogen bedragen, niet meer dan 50 % van het achtererfgebied bebouwd is en met inachtneming van minimaal 1,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Hieraan voldoet het zwembad niet. Alleen via een buitenplanse afwijkingsprocedure (uitgebreide procedure) kan ook hier medewerking aan worden verleend.

Conclusie: het verzoek is op diverse punten in strijd met de geldende beheersverordening.

Stedenbouwkundige/planologische beoordeling

Stedenbouwkundig/planologisch stuit het voorliggende verzoek echter niet op zwaarwegende bezwaren. De nieuwe woning, van 3 bouwlagen plat (inclusief souterrain) komt op de kavel te staan met eenzelfde oriëntatie als het bestaande gebouw. Dit ontwerp voorziet in een moderne villa met strakke vormgeving. De woning vormt één totale massa, waarbij de garage en entree deel uitmaken van het bouwwerk, maar voor de voorgevel van de daadwerkelijke woning liggen. Hierdoor is de totale woning dieper uitgevoerd dan doorgaans toegestaan, maar stedenbouwkundig gezien is dit acceptabel.

Het bijgebouw, poolhouse, op de kop van het zwembad kan, hoewel formeel gezien voor de voorgevel, ook worden gezien als een beëindiging van de kavel en vormt een eenheid met het zwembad en het hoofdgebouw.

Het voorliggende verzoek is stedenbouwkundig acceptabel.

Commissie ruimtelijke kwaliteit en monumenten

Het verzoek is op 14 oktober 2022 behandeld in de commissie ruimtelijke kwaliteit en monumenten. Het advies van de commissie luidt: 'Akkoord waarbij de commissie graag verdere details en een uitgewerkt plan tegemoet ziet.'

Te voeren procedure

De realisatie van de woning, de entree, zwembad, het poolhouse en bijhorend terras kunnen alleen maar mogelijk worden gemaakt door af te wijken van de beheersverordening middels het voeren van een procedure als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo (buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan c.q. projectafwijkingsbesluit) procedure. In deze procedure kunnen de overige strijdigheden (diepte woning en garage voor de voorgevel) meegenomen worden.

In het kader van de voornoemde procedure dient wel voldaan te worden aan goede ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer dient bij indiening van de formele aanvraag voor een omgevingsvergunning o.a. een ruimtelijke onderbouwing in te dienen waarin het gehele plan goed

onderbouwd wordt en waaruit blijkt dat aan goede ruimtelijke ordening wordt voldaan. In de ruimtelijke onderbouwing moet aandacht zijn voor: geluid, verkennend bodemonderzoek, natuurwaardenonderzoek, archeologie, parkeerbehoefte, water: afkoppelen regenwater, milieuzonering, externe veiligheidsaspecten, luchtkwaliteitsonderzoek met NiBM-rekentool, een AERIUS stikstofdepositie berekening, ontplofbare oorlogsresten en de na-ijlende effecten kolenwinning.

Ten aanzien van het uit te voeren bodemonderzoek kan het volgende worden opgemerkt: De betreffende locatie is op grond van de nota bodembeheer/bouwverordening vrijgesteld voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek, mits uit een wel aan te leveren rapportage van een historisch onderzoek (vooronderzoek conform de NEN 5725 en 5707) blijkt dat de locatie 'onverdacht' is.

Voor wat betreft de Ontplofbare Oorlogsresten: De locatie ligt midden in het gebied van verschoten geschutsmunitie. Ter plaatse van de huidige bebouwing zal de bodem naar verwachting na oorlogs zijn geroerd. Aan de hand van een op te stellen Risicoanalyse Ontplofbare Oorlogsresten zal de initiatiefnemer moeten aangeven of er ten behoeve van de graafwerkzaamheden nog aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

Na-ijlende effecten van voormalige kolenwinning: De betreffende locatie ligt binnen de voormalige concessie van de Mijn Laura (Laura & Vereeniging). Onder de betreffende locatie is kolen gemijnd. Voor de betreffende locatie is sprake van laag risico op het optreden van differentiële bodembeweging, vanwege:

- Ondiepe industriële winning
- Niet gekarteerde drempels

De te zijner tijd te vergunnen constructie zal bestand moeten zijn tegen mogelijk optredende differentiële bodembeweging.

De plan-, onderzoeks- en procedurekosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Afsluiten planschadeverhaalovereenkomst

Verder wordt aan het meewerken aan uw verzoek de voorwaarde gekoppeld dat een planschadeverhaalovereenkomst ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening met u wordt afgesloten. Door het afsluiten van deze overeenkomst wordt voorkomen dat eventuele vergoedingen van planschade als gevolg van het afwijken van de beheersverordening voor rekening van de gemeente komen. De overeenkomst zal na indiening van de omgevingsvergunningaanvraag apart aan u opgestuurd worden.

Sloop bestaande woning

Ten behoeve van de sloop van de thans op het perceel aanwezige woning is een sloopmelding noodzakelijk

Indienen omgevingsvergunningaanvraag

Op basis van de bovenstaande resultaten wordt u in de gelegenheid gesteld een formele aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen voor de activiteit 'bouwen' ten behoeve van het

realiseren van de nieuwbouwwoning en een 'melding slopen' ten behoeve van de sloop van de thans op het perceel aanwezige woning.

Via het Omgevingsloket Online (omgevingsloket.nl) kunt u deze omgevingsvergunning digitaal aanvragen. Indien u de aanvraag liever schriftelijk indient, kunt u op deze website, onder het kopje 'op papier' de formulieren voor de hierboven genoemde activiteiten downloaden en uitprinten. Komt u er niet uit, neem dan contact op met de gemeente, dan sturen wij u de betreffende formulieren per post toe.

Na ontvangst van een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag volgt een formeel besluit over uw initiatief. Ten aanzien van deze omgevingsvergunningaanvraag is de uitgebreide procedure van toepassing. Hiervoor geldt een beslistermijn van (in beginsel) 26 weken die eenmalig met 6 weken kan worden verlengd.

Bij de omgevingsvergunningaanvraag dienen de gegevens ten aanzien van presentatie en technische uitwerking te voldoen aan de indieningsvereisten uit de regeling omgevingsrecht.

Leges betalen

U moet de gemeente leges betalen voor dit advies. U ontvangt hiervoor een separaat bericht.

Overige aandachtspunten

U mag pas dan beginnen met de werkzaamheden als u in het bezit bent van de vergunning.

Tot één jaar na dagtekening van dit schrijven worden bovenstaande adviezen gehandhaafd. Na deze termijn dient in principe een nieuw principeverzoek te worden ingediend en opnieuw leges te worden betaald. Aan deze adviezen is verder geen rechtskracht te ontleen, omdat er geen sprake is van een besluit.

Tot besluit dienen wij u erop te wijzen dat de gemeente op generlei wijze aansprakelijk kan worden gesteld voor geleden of nog te lijden schade indien onderwerpelijk verzoek of een gedeelte daarvan, om welke reden dan ook, geen doorgang kan vinden.

Bel of mail gerust als u nog vragen heeft

Neem in dit geval contact op met mevrouw [REDACTED] via telefoonnummer 14 045 of via gemeente@landgraaf.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris,

de burgemeester, [REDACTED]