

BESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 13 april 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager:

Adres aanvrager:

Ontvangen op: 13 april 2023

Locatie activiteit(en): Burgemeester Custerslaan 49, 6373TP
Landgraaf

Betreft: realiseren nieuwbouwwoning

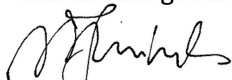
Zaaknummer: 2023-022926

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

In de onderdelen van dit besluit hebben wij een en ander verder uitgewerkt.

Landgraaf, 15 februari 2024

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Landgraaf,



Jose Minkels
Omgevingsmanager bouwen en fysieke leefomgeving

Onderdelen van dit besluit:

1. Samenvatting van dit besluit;
2. Vergunde activiteiten;
3. Uitgebreide procedure;
4. Beroep;
5. Inwerkingtreding;
6. Voorschriften;
7. Overwegingen.

Telefoon: 14 045

www.landgraaf.nl

gemeente@landgraaf.nl

Postbus 31000, 6370 AA Landgraaf

Bezoekadres: Sweelinckplein 1

IBAN: NL03 BNGH 0285 0180 19

BIC: BNGHNL2G

KvK-nummer: 14131528

1. Samenvatting van dit besluit.

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hoe we tot dit besluit zijn gekomen is beschreven bij het onderdeel 7 (overwegingen).

01. Aanvraagformulier;
02. Ontwerp set dd 15-06-2022;
03. bestektekening BT01 d.d. 2-11-2023;
04. bestektekening BT02 d.d. 2-11-2023;
05. Doorsneden en plattegrond kelder en begane grond - Tekening 553-BT02 dd 23-03-2023;
06. details 01 tm 12 Tekening 553-BT03 dd 01-03-2023;
07. details 13 tm 22 - Tekening 553-BT04 dd 01-03-2023;
08. details 23 tm 35 Tekening 553-BT05 dd 01-03-2023;
09. details 36 tm 50 Tekening 553-BT06 dd 01-03-2023;
10. details 51 tm 64 Tekening 553-BT07 dd 01-03-2023;
11. constructie eerste verdiepingsvloer Tekening WB231-03;
12. Constructie bg vloer Tekening WB231-02;
13. Constructie dakvloer Tekening WB231-04;
14. kelderplaat Tekening WB231-01;
15. souterrain, bg, verdieping Tekening 553-BB01dd 11-04-2023;
16. Statische berekening;
17. Tekening besluitvlak;
18. Ruimtelijke onderbouwing dd 06-11-2023;
19. Rapportage ecologisch onderzoek september 2023;
20. Rapportage Freetool MRPI milieuprestatie gebouw;
21. Rapportage historisch bodemonderzoek;
22. Risicokaart CE gemeente Landgraaf;
23. BENG Tekening constructieberekening 553- dd 2023-04-07;
24. Memo stikstoftoets sloop woning;
25. Geaccordeerde Peilmaat.

2. Vergunde activiteiten.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een nieuwe woning op het perceel Burgemeester Custerslaan 49 in Landgraaf. Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag om omgevingsvergunning.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo);
- Het gebruiken van bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo).

De activiteit waarop het bouwplan als geheel betrekking heeft, wordt in de Wabo aangemerkt als activiteit waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

3. Uitgebreide procedure.

Algemeen

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning indien de

aanvraag geheel dan wel gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 Wabo.

Aangezien de aanvraag betrekking heeft op deze activiteit dient in het onderhavige geval de uitgebreide procedure (paragraaf 3.3 Wabo) gevoerd te worden.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor de regeling met betrekking tot de wijze waarop de aanvraag om omgevingsvergunning geschiedt en de gegevens en bescheiden die door de aanvrager verstrekt dienen te worden met het oog op de beslissing op de aanvraag.

De regeling is uitgewerkt in § 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van het Mor getoetst op ontvankelijkheid.

Naar aanleiding hiervan is de aanvraag, na het indienen van aanvullende gegevens, ontvankelijk verklaard en verder in behandeling genomen.

M.e.r.-beoordeling

Voor de aangevraagde situatie is geen m.e.r. beoordelingsplicht aanwezig.

Bevoegd Gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo en hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen.

Gevoerde procedure

Wij hebben het voornemen uitgesproken om, met behulp van artikel 3.10 Wabo, medewerking te verlenen aan genoemd verzoek. De ontwerpbeschikking heeft met ingang van 11 december 2023 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden hierop reageren door een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

4. Beroep

Belanghebbenden kunnen, op basis van de Algemene Wet bestuursrecht, binnen zes weken na de dag waarop de omgevingsvergunning bekend is gemaakt, schriftelijk beroep aantekenen bij de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Het beroepschrift dient te worden ondertekend en dient tenminste de volgende gegevens te bevatten:

- Naam en adres van indiener;
- De dagtekening;
- Een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- De gronden voor het beroep.

Zo mogelijk dient een afschrift van het besluit waartegen het beroep zich richt, te worden bijgevoegd.

Tevens kan de indiener van het beroepschrift bij de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken een voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist is. U kunt ook digitaal beroep instellen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

5. Inwerkingtreding.

Het besluit treedt op grond van artikel 6.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Zie hiervoor onder punt 4.

6. Voorschriften.

Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden:

Voorschriften algemeen:

- a. De bepalingen in de in punt 1 genoemde 25 gewaarmerkte bijlages maken deel uit van de omgevingsvergunning;
- b. De vergunning wordt voor onbepaalde tijd verleend;
- c. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- d. De situatie en het peil (de hoogte van de bovenzijde van de begane-grond-vloer) worden door of namens het bouwtoezicht van de afdeling Integrale Handhaving Bouwen gecontroleerd;
- e. De start van de bouwwerkzaamheden dient tenminste twee dagen voor de aanvang bij het bouwtoezicht van de afdeling Toezicht en Handhaving telefonisch (045-5695488) of schriftelijk kenbaar gemaakt te worden;
- f. Gedurende het bouwen moet, tenminste 2 dagen voordat met het stellen van staalconstructies en/of het storten van betonconstructies wordt begonnen, daarvan mededeling worden gedaan aan het bouwtoezicht;
- g. Van het gereedkomen van de thermische isolatie in de spouw van wanden, evenals van de thermische isolatie in andere besloten constructies moet het bouwtoezicht onmiddellijk na de voltooiing in kennis worden gesteld;
- h. Opdrachtgever en/of in voorkomende gevallen de (hoofd/coördinerend) constructeur, aannemer of architect, zijn primair verantwoordelijk voor de constructieve berekeningen en tekeningen. De gemeente eist wel dat alle relevante bescheiden worden ingediend waarbij de bescheiden van derden met goedkeuring van de hoofd/coördinerend constructeur;
- i. Certificaten en kwaliteitsverklaringen dienen op verzoek van het bouwtoezicht van de afdeling Integrale Handhaving Bouwen te worden ingediend;
- j. Indien tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden dient hiervan conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet terstond melding te worden gemaakt bij de gemeente Landgraaf of de regioarcheoloog (045-5604404 of h.vanneste@heerlen.nl). Indien blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, dan zal overleg plaatsvinden tussen de aanvrager en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten.
- k. Van de voltooiing van het gebouw / bouwwerk moet mededeling worden gedaan aan het bouwtoezicht van de afdeling Toezicht en Handhaving. Het gebouw mag dan ook niet eerder in gebruik worden genomen alvorens het door bouwtoezicht is gereed gemeld;

Voorschriften specifiek

- l. Er geldt het dringende verzoek om alles in het werk te stellen om tenminste de twee eiken in de huidige tuin niet te kappen.
- m. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen de volgende aanvullende constructiegegevens ter goedkeuring te worden ingediend:
- Sondeerrapport inclusief funderingsadvies;
 - Wapeningsberekeningen en -tekeningen van de paalfundering en kelderwanden;
 - Gegevens van de systeemvloeren;
 - Gegevens van de prefab betonnen gevelelementen inclusief de uitwerking van de verankering van deze elementen aan de breedplaatvloer.

Schade voorkomen

- n. U bent verplicht redelijkerwijs mogelijke maatregelen te treffen, teneinde te voorkomen dat de gemeente, dan wel derden, schade lijden.

7. Overwegingen.

Hoe we tot ons besluit zijn gekomen(overwegingen), motiveren wij hieronder:

- **Deelactiviteit “Bouwen” (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)**

Overwegingen

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder 1a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingscriteria. Een toets aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Bouwverordening

Zoals gesteld in artikel 2.10, lid 1, onder b van de Wabo dient de aanvraag te voldoen aan de gestelde eisen in de bouwverordening. De aanvraag is dan ook getoetst aan de bouwverordening gemeente Landgraaf 2019 en voldoet hieraan.

Bouwbesluit

Zoals gesteld in artikel 2.10, lid 1, onder a van de Wabo dient de aanvraag te voldoen aan de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet. De aanvraag is dan ook getoetst aan het Bouwbesluit en voldoet hieraan.

Welstand

Het bouwplan is op 14 oktober 2022, als vooroverleg, voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten. De commissie heeft geadviseerd om akkoord te gaan met het bouwplan.

Conclusie

Het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van de woningen geeft ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

- **Deelactiviteit “Het gebruiken van bouwwerken/gronden in strijd met een bestemmingsplan” (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)**

Overwegingen

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingscriteria. Een toets aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Ruimtelijk kader

Planologische situatie en strijdigheid

Ter plaatse van het bouwplan geldt de Beheersverordening “Nieuwenhagen Lichtenberg”. De grond is binnen de beheersverordening bestemd tot “wonen-vrijstaand”. Daarnaast geldt voor het perceel het facet bestemmingsplan Archeologie. Binnen dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming “Waarde – archeologie 4 (gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde)”. Op de voor “Waarde – Archeologie 4” 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 bouwplan.

Woning

De op het perceel gelegen woning wordt gesloopt. Er wordt een geheel nieuwe woning gerealiseerd. Op de voor “wonen” bestemde gronden mogen behoudens de bestaande woningen geen nieuwe woningen worden opgericht, bestaande woningen niet worden gesplitst en binnen de bestaande bebouwing geen woningen worden toegevoegd. De beheersverordening staat nieuwbouw van een woning niet rechtstreeks toe. Nieuwbouw is strijdig en kan alleen middels een 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 de achtergevel overschreden. Toegestaan wordt een bebouwingsdiepte van maximaal 17 meter. De totale diepte van de woning, inclusief de garage en entree, overschrijden deze toegestane maat. Met een binnenplanse algemene afwijking zoals opgenomen in artikel 25, onder 25.1 kan hiervan worden afgeweken. Op de voor 'Waarde - Archeologie 2 (Terreinen van zeer hoge waarde)'

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 een binnenplanse afwijkmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 15.3.5. Ten behoeve van het realiseren van de entree voor de voorgevel biedt de beheersverordening geen afwijkmogelijkheden. Ook hiervoor is een uitgebreide vergunningsprocedure noodzakelijk.

Toetsing

Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het desbetreffende perceel en ook voor toepassing van de kruimelgevallenregeling komt het perceel niet in aanmerking. Procedureel kan medewerking worden verleend door middel van een uitgebreide procedure zoals omschreven in artikel 3.3 Wabo.

Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing d.d. 6 november 2023. In deze onderbouwing is het bouwplan getoetst aan relevante wet- en regelgeving en gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid en geconcludeerd dat daarmee geen strijd bestaat.

Tegen het verlenen van de omgevingsvergunning bestaan geen overwegende stedenbouwkundige dan wel planologische bezwaren.

De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan het bepaalde daaromtrent in artikel 5.20 Bor.

De ruimtelijke onderbouwing behoort bij dit besluit en is als zodanig gewaarmerkt.

Conclusie

Het toetsingskader geeft ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.