

## BESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 30 november 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager: [REDACTED]

Adres aanvrager: [REDACTED]

Ontvangen op: 30 november 2022

Locatie activiteit(en): Kadastraal bekend als Gemeente Nieuwenhagen, sectie B nr. 7790 en sectie B nr. 6298 (NWH01 B 7790 en NWH01 B 6298).

Betreft: Nieuwbouw voetbalkantine FC Landgraaf

Zaaknummer: 2022-043270

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

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

Landgraaf, 29 januari 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.

## **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).

De volgende bijbehorende gewaarmerkte stukken maken onderdeel uit van het besluit:

01. Aanvraagformulier;
02. Bestektekening b01 situatie revisie 07-03-2023;
03. Bestektekening b02 plattegronden, aanzichten en doorsnedes revisie 07-03-2023;
04. Bestektekening b03 details revisie 25-01-2023;
05. Bestektekening b04 Bouwbesluit revisie 25-01-2023;
06. Bestektekening b05 buitenberging revisie 17-02-2023;
07. sanitair-elektra-ventilatietekeningen;
08. Bouwaanvraagberekeningen FC Landgraaf;
09. Veiligheids- en gezondheidsplan ontwerpfasen;
10. Checklist veilig Onderhoud op en aan gebouwen 2012;
11. Verkennend en indicatief bodemonderzoek Heigank 109 te Landgraaf;
12. Kleurenschema;
13. Statische berekening B045 14-11-2022\_pdf;
14. Aanvullende opmerkingen constructieWB045;
15. Statische berekening buitenberging 04-04-2023;
16. Ontwerpadvies fundering;
17. Constructietekening WB045 01 Fundering pdf;
18. Constructietekening WB045 02 Begane grondvloer pdf;
19. Constructietekening WB045 03 Dakconstructie pdf;
20. Constructietekening WB045 04 Dakaanzicht pdf;
21. Constructietekening WB045 05 Aanzichten Letter assen pdf;
22. Constructietekening WB045 06 Aanzichten Cijfer assen pdf;
23. Constructietekening WB045 07 3D aanzichten pdf;
24. Rapport Aeriusberekening van der Wal;
25. V&G plan;
26. Planologisch advies;
27. Natuurwaarden onderzoek;
28. Watertoets;
29. Vleermuisonderzoek;
30. Archeologisch bureauonderzoek;
31. Risicoanalyse Ontploffbare Oorlogsresten;
32. Plankaart van het gebied.

## **2. Vergunde activiteiten.**

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een nieuwe voetbalkantine voor FC 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 i 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 geldt een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Als startpunt heeft de aanvrager daarom een mededeling als bedoeld in artikel 7.16 van de Wet milieubeheer ingediend. Na een inhoudelijke beoordeling van de mededeling hebben wij op 3 juli 2023 besloten dat de aangevraagde activiteiten geen aanleiding geven een milieueffectrapport te laten opstellen.

#### **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 10 november 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. 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 beroepschrift 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 32 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. De oude voetbalkantine dient te zijn gesloopt binnen twee jaar nadat de nieuwe voetbalkantine in gebruik is genomen.
- m. De onderzoek locatie is gelegen in een gebied dat verdacht is voor “ontploffbare oorlogsresten”. Er is een verhoogd gevaar ontploffbare oorlogsresten. De voorwaarden zoals gesteld in de risicoanalyse in bijlage 31 van deze vergunningen dienen strikt te worden nageleefd.
- n. De volgende constructiegegevens dienen nog ter goedkeuring te worden na geleverd:
  - verankeringen van de stalen kolommen op de fundering.

#### Schade voorkomen

- o. 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 zowel op 1 als op 22 april 2022, als vooroverleg, voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten. De commissie heeft geadviseerd om akkoord te gaan met het bouwplan. Op 16 december 2022 heeft de commissie de berging beoordeeld. De commissie kon zich ook in dit plan vinden mits de materialen en de kleuren van de boeiboorden, kozijnen, daktrim en metselwerk exact gelijk worden uitgevoerd dan de kantine zelf. Deze opmerking is verwerkt op tekening.

### 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

Op 25 januari 2022 hebben wij besloten in principe medewerking te verlenen aan een partiële wijziging van de ter plaatse geldende beheersverordening ‘Nieuwenhagen Lichtenberg’ ten behoeve van de realisatie van de nieuwe voetbalkantine.

Binnen de ter plaatse geldende beheersverordening ‘Nieuwenhagen Lichtenberg’ zijn de percelen aan de Heigank 109A, kadastraal bekend als gemeente Nieuwenhagen, sectie B, nummers 6298 en 7790, die behoren tot het plangebied aangewezen voor ‘Sport’. Binnen het op de illustratie aangegeven bouwvlak en het besluitsubvlak ‘specifieke vorm van sport - kantine’ zijn de gronden tevens aangewezen voor kantine. Alleen binnen het bouwvlak is het bouwen van een kantine toegestaan. De nieuw te realiseren kantine wordt niet gerealiseerd binnen het bouwvlak en is dus strijdig met de regels van de beheersverordening.

Daarnaast geldt ter plaatse het facetbestemmingsplan ‘Archeologie’. Binnen dit bestemmingsplan hebben de kadastrale percelen gedeeltelijk de bestemming ‘Waarde - Archeologie 2 (Terreinen van zeer hoge waarde)’ en gedeeltelijk de bestemming ‘Waarde - Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde)’.

Op de voor 'Waarde - Archeologie 2 (Terreinen van zeer hoge waarde)' bestemde grond mag niet worden gebouwd. Het verbod is niet van toepassing indien:

- de grootte van de bodemingreep niet meer dan 100 m2 beslaat;
- de grootte van de bodemingreep meer dan 100 m2 beslaat en de verstoring niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde)' bestemde grond mag ook niet worden gebouwd. Het verbod is op deze gronden niet van toepassing indien:

- de grootte van de bodemingreep niet meer dan 2.500 m2 beslaat;
- de grootte van de bodemingreep meer dan 2.500 m2 beslaat en de verstoring niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

Uitgaande van het geplande vlak waarbinnen de kantine gerealiseerd dient te worden, ligt  $\pm 293 \text{ m}^2$  van het bouwvlak binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De huidige kantine die gesloopt moet worden, ligt ook voor een deel binnen deze bestemming.

De beheersverordening regelt alleen de (planologisch-juridisch) bestaande situatie en kent geen flexibiliteitsbepaling waarmee de strijdigheid van de herstructureringsopgave zou kunnen worden weggenomen.

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Ondanks dat sprake is van strijd met het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdigheid bestemmingsplan' worden verleend indien:

- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, buitenplanse ontheffing, projectafwijkingbesluit).

De onderhavige strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking dan wel middels een 'kruimelgeval'. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

### **Toetsing**

Er is geen binnenplanse afwijkingmogelijkheid 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. februari 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.

### Planologische voorwaarde

Medewerking zal enkel en alleen plaatsvinden wanneer de bestaande voetbalkantine wordt gesloopt.

De oude kantine mag in gebruik blijven totdat de nieuwe kantine gereed is en zal daarna binnen twee jaar nadat de nieuwe kantine in gebruik is genomen, volledig moeten zijn gesloopt. Na sloop zal deze locatie deels worden ingericht met groen en deels worden verhard.

### **Conclusie**

Het toetsingskader geeft ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren, mits de oude kantine zal worden gesloopt.