

## **BESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING**

Op 8 augustus 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager:

Adres aanvrager:

Ontvangen op: 8 augustus 2022

Locatie activiteit(en): Mgr. Hanssenstraat 1 t/m 15 (oneven nummers), 6373BK Landgraaf

Betreft: bouwen van 8 woningen

Zaaknummer: 2022-043934

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen

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

Landgraaf, 30 augustus 2023

Met vriendelijke groet,

eerster en wethouders van Landgraaf,

Omgevingsmanager bouwen en fysieke leefomgeving

### **Onderdelen van dit besluit:**

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

### **1. Samenvatting van het besluit**

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

Telefoon: 14 045

[www.landgraaf.nl](http://www.landgraaf.nl)

[gemeente@landgraaf.nl](mailto:gemeente@landgraaf.nl)

Postbus 31000, 6370 AA Landgraaf

Bezoekadres: Sweelinckplein 1

IBAN: NL03 BNGH 0285 0180 19

BIC: BNGHNL2G

KvK-nummer: 14131528

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

01. Aanvraagformulier 2023-08-08
02. Bestektekening TO-A-010 wijziging D Situatiekening d.d. 2023-03-30
03. Bestektekening TO-A-050 wijziging C opmerkingen renvooi d.d. 2023-03-08
04. Bestektekening TO-A-101 wijziging E plattegrond begane grond 2023-04-06 Zaaknummer: 2022-043934 Documentnummer: D2023-00001331 Pagina 6 van 10
05. Bestektekening TO-A-102 wijziging C plattegrond eerste verdieping d.d. 2023-03-08
06. Bestektekening TO-A-103 wijziging C plattegrond dakaanzicht d.d. 2023-03-08
07. Bestektekening TO-A-200 wijziging C gevels d.d. 2023-03-08
08. Bestektekening TO-A-300 wijziging C doorsneden d.d. 2023-03-08
09. Bestektekening TO-A-301 wijziging C doorsneden d.d. 2023-03-08
10. Bestektekening TO-A-400 details d.d. 2023-03-08
11. Bestektekening TO-A-401 details 2023-03-08
12. Bestektekening TO-A-500 fundering-riolering d.d. 2023-03-08
13. Bestektekening TO-A-501 verdiepingsvloer-dakvloer 2023-03-08
14. Bestektekening TO-A-502 dakvloer d.d. 2023-03-08
15. Bestektekening TO-A-700 bruto vloeroppervlakte d.d. 2023-03-08
16. Bestektekening TO-A-710 gebruiksfuncties d.d. 2023-03-08
17. Bestektekening TO-A-720 gebruiksoppervlakte begane grond/verdieping d.d. 2023-03-08
18. Bestektekening TO-A-730 plattegrond verblijfsgebied ruimte d.d. 2023-03-08
19. Bestektekening TO-A-740 ventilatieberekening woningtype A 2023-03-08
20. Bestektekening TO-A-741 ventilatieberekening woningtype B 2023-03-08
21. Bestektekening TO-A-750 berekening spui ventilatie woningtype A 2023-03-08
22. Bestektekening TO-A-751 berekening spui ventilatie woningtype B 2023-03-08
23. Ontwerpadvies fundering
24. Statische berekening en uitgangspunten\_8\_woningen\_pdf
25. Constructie - fundering/begane grond 401-2a 2023-03-24\_pdf
26. Constructie uitgangspuntenberekening ribbenvloer 2022-11-15\_pdf
27. Constructie ribbenvloer begane grondvloer 8 woningen blok A 2022-11-15\_pdf
28. Constructie - 1e verdiepingsvloer en dakvloer 402-1a 2023-01-18
29. Ruimtelijke onderbouwing 8 woningen
30. Verbeelding 8 woningen Mgr. Hanssenstraat bijlage1 08032023
31. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai sepbijlage1\_pdf
32. Verkennend bodemonderzoek sepbijlage2\_pdf
33. Aanvullend bodemonderzoek sepbijlage3\_pdf
34. Aerius-BENG-MPG berekeningen sepbijlage4\_pdf
35. Daglichtberekening woning type B 2023-03-08
36. Daglichtberekening woningtype A 2023-03-08
37. Infiltratieberekening 08-03-2023
38. Kleur- en materiaalstaat exterieur Mgr\_\_Hanssenstraat\_08-03-2022\_pdf
39. impressie\_8\_woningen\_201222\_png
40. Toelichting spui ventilatie WOZOCO d.d. 01-08-2022
41. Bouwplaatstekening T\_02
42. Bouwveiligheidsplan 8 woningen Mgr. Hanssenstraat
43. Plattegrond begane grond d.d. 8-5-2023
44. Fundering-riolering d.d. 8-5-2023
45. Situatiekening d.d. 4-5-2023
46. Projectplan d.d. 1-5-2023
47. Wapening 1-ste verdieping en plat d.d. 2-6-2023
48. Berekening breedplaat 1-ste verd. + plat dak d.d. 2-6-2023
49. Legplan breedplaat 1-ste verd. + plat dak d.d. 2-6-2023
50. Wapening 1-ste verd. + plat dak d.d. 2-6-2023

## **2. Vergunde activiteiten**

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van acht nieuwbouwwoningen. 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 project als geheel betrekking heeft, worden in de Wabo aangemerkt als activiteit waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Geconstateerd is dat geen sprake is van aanhakende toestemmingsstelsels.

### **3. Uitgebreide procedure**

#### **Algemeen**

Ingevolge het bepaalde in 3.10 van 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 voorzover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning verleend kan worden 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. Na beoordeling van de gegevens is de aanvraag ontvankelijk verklaard en verder in behandeling genomen.

#### **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 of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

#### **Gevoerde procedure**

Wij hebben het voornemen uitgesproken om, door middel van toepassing van artikel 3.10 Wabo, medewerking te verlenen aan genoemd verzoek. De ontwerpbeschikking ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hierop reageren door middel van het indienen van een zienswijze. Nadat eventuele ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Dit wordt gepubliceerd, waarna de beroepstermijn van zes weken van start gaat. De beschikking staat open voor beroep bij de Rechtbank.

#### **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 de 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 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 omgevingswet 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.**

### Algemene voorschriften:

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Certificaten en kwaliteitsverklaringen dienen op verzoek van het bouwtoezicht van de afdeling Toezicht en Handhaving te worden ingediend.
6. Van de voltooiing van het gebouw / bouwwerk moet mededeling worden gedaan aan het bouwtoezicht van de afdeling Toezicht en Handhaving. Het gebouw/ bouwwerk mag dan ook niet eerder in gebruik worden genomen alvorens het door bouwtoezicht is gereed gemeld.
7. 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](mailto: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.

### Specifieke voorschriften:

8. Hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt middels oppervlakkig infiltratiesystemen. De vuilwater aansluitingen dienen aangesloten te worden op het bestaande

- rioleringsstelsel in de Mgr. Hanssenstraat. Hiervoor dient separaat (per aansluiting) een aanvraag ingediend te worden via de website van Gemeente Landgraaf;
9. Er dient een anterieure overeenkomst te worden gesloten;
  10. Er worden in totaal twee parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein: één bij elke hoekwoning.

#### Schade voorkomen:

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 (artikel 3:46 en artikel 3:47 Algemene Wet Bestuursrecht).

- **Beschikking deelactiviteit 'BOUWEN' (artikel 2.1 lid 1a Wabo)**

#### Overwegingen

In artikel 2.10 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit mag en dan ook moet worden geweigerd. De vergunning mag slechts worden geweigerd als het plan in strijd is met de relevante bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening, het Bouwbesluit 2012, de redelijke eisen van welstand of het bestemmingsplan. Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen:

#### 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 2012

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.

#### Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan is d.d. 21 april 2023 behandeld in de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten. De commissie heeft geadviseerd om akkoord te gaan met het bouwplan.

- **Beschikking deelactiviteit strijd gebruik gronden/bouwwerken met ro art. 2.1 lid 1 onder c WABO)**

Ter plaatse van het bouwplan geldt de Beheersverordening "Nieuwenhagen-Lichtenberg" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 juni 2013 en het facet bestemmingsplan Archeologie, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 1 december 2016. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen'(aaneengebouwd) zoals uitgewerkt in artikel 15 van de beheersverordening en Waarde Archeologie 4 (artikel 6 van het facet bestemmingsplan).

Het voorliggende plan is op 5 punten strijdig:

- Aaneengebouwd mag maar twee aaneengebouwd zijn;
  - Niet overal wordt achter de voorgevellijn gebouwd, daardoor wordt ook op de bestemming Verkeer gebouwd;
  - Sommige percelen worden meer dan 50% bebouwd;
  - De hoogte van de 2e bouwlaag is strijdig;
  - een hoekwoning dient aan 1 zijde minimaal 2,5 uit de zijdelingse perceelsgrens te liggen.
- Punt 1 t/m 3 zorgen ervoor dat aan het plan voor de Mgr. Hanssenstraat alleen medewerking kan

worden verleend via een uitgebreide procedure. Punt 4 en 5 kunnen binnenplannen worden opgelost maar liften mee in de uitgebreide procedure.

Hoe we tot ons besluit zijn gekomen (overwegingen), motiveren wij hieronder (artikel 3:46 en artikel 3:47 Algemene Wet Bestuursrecht). Elke wet heeft een doel. Wij mogen alleen vergunningen of ontheffingen van de vergunningplicht verlenen ter bescherming van dat doel.

#### Oplossen strijdigheid

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, projectafwijkingsbesluit).

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.

#### Ruimtelijke Onderbouwing

De aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing d.d. 8 maart 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.