

OMGEVINGSVERGUNNING

Documentnr:

1. Algemeen

Burgemeester en wethouders hebben op 28 juni 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Aannemersbedrijf Jongen B.V., Hompertsweg 34, 1 6371 CX te Landgraaf.

Het betreft het realiseren van 32 wooneenheden voor Wonen-Limburg/Radar en ziet op het oprichten van een woon-zorgcomplex met bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, civieltechnische voorzieningen, parkeervoorzieningen, langzaamverkeervoorzieningen en waterstaatkundige voorzieningen en het kappen van 2 houtopstanden en 415m² bosplantsoen en het realiseren van uitwegen op de locatie plaatselijk bekend als Streeperveld (ongenummerd) te Landgraaf, en kadastraal bekend als gemeente Schaesberg, sectie E, nummers 2251, 2252 gedeeltelijk, 2278 gedeeltelijk en 2420 gedeeltelijk.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2012-0209.

Projectbeschrijving / te voeren procedure

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van 32 wooneenheden voor Wonen-Limburg/Radar en ziet op het oprichten van een woon-zorgcomplex met bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, civieltechnische voorzieningen, parkeervoorzieningen, langzaamverkeervoorzieningen en waterstaatkundige voorzieningen en het kappen van 2 houtopstanden en 415 m² bosplantsoen en het realiseren van uitwegen. Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag om vergunning. Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).
- het realiseren van een uitweg (artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo);
- het kappen van bomen (artikel 2.2, lid 1, onder g Wabo);

Voor de activiteit 'bouwen' is de aanvraag beoordeeld op de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10 Wabo, daarbij is gebleken dat het plan in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Een of meer van de activiteiten waarop het project als geheel betrekking heeft, worden in de Wabo aangemerkt als activiteiten waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Geconstateerd is dat geen sprake is van aanhakende toestemmingsstelsels.

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.

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. De aanvraag is, na aanvulling, ontvankelijk verklaard en verder in behandeling genomen.

Ook de melding in het kader van het Activiteitenbesluit is gedaan.

2. Beschikking deelactiviteit bouwen (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Algemeen

Op grond van het bepaalde in artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo geweigerd te worden indien:

- het bouwen niet voldoet aan de bouwverordening;
- het bouwen niet voldoet aan het Bouwbesluit;
- het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

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 2008 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

Voor het advies van de welstandscommissie verwijzen wij naar onderdeel 6. Adviezen en verklaring van geen bedenkingen.

3. Beschikking deelactiviteit strijd gebruik gronden/bouwwerken met ro (art. 2.1 lid 1 onder a onder 3 Wabo)

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het bouwplan geldt het bestemmingsplan 'Schaesberg – Noord', vastgesteld door de gemeenteraad van Landgraaf op 26 mei 2011. De betreffende gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Groen', conform artikel 7 van de tot het bestemmingsplan behorende regels. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen en groenvoorzieningen,

verkeer in de vorm van parkeerplaatsen en fiets- en voetpaden en doeleinden van openbaar nut, inclusief diverse bijbehorende voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Het oprichten van een woon-zorgcomplex met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, civieltechnische voorzieningen, parkeervoorzieningen, langzaamverkeersvoorzieningen en waterstaatkundige voorzieningen past niet binnen de bestemmingsomschrijving en de bouwregels van de voornoemde bestemming. Het gebruik van de gronden en opstallen ten behoeve van een woon-zorgcomplex, waaronder het verlenen van zorg en inwoning van zorgbehoevenden, past niet binnen de beschreven gebruiksmogelijkheden in de bestemming 'Groen'. Het bouwen van gebouwen is eveneens niet toegestaan.

Oplossen strijdigheid

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het bouwen van bouwwerken of het gebruiken van gronden of in strijd is met het bestemmingsplan en 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 aangevraagde activiteit in lijn is met de in het plan of de verordening opgenomen regels inzake afwijking (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 Wabo, binnenplanse afwijking);
- een amvb ontheffing van het handelen in strijd met het plan mogelijk maakt (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo juncto artikel 2.7 Bor juncto Bijlage II artikel 4 Bor, 'kruimelgeval'); of
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo, 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.

Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing d.d. 30 augustus 2012. 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.

Onderzoeken

In het kader van uiteenlopende sectorale wetgeving is een aantal gebiedsspecifieke onderzoeken uitgevoerd. Het betreft een beoordeling van luchtkwaliteitsaspecten, een verkennend natuurwaardenonderzoek (en actualisatie daarvan), een aanvullend flora en faunaonderzoek, een archeologisch vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Streeperveld (ongenummerd).

De conclusies die volgen uit deze genoemde onderzoeken zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. De onderzoeken zijn op zorgvuldige en kundige wijze tot stand gekomen en wij kunnen ons verenigen met de onderzoeken. Voor de inhoud van de onderzoeken wordt verwezen naar de rapportages ervan, welke als bijlage onderdeel uitmaken van de ruimtelijke onderbouwing en welke bij dit besluit behoren en als zodanig zijn gewaarmerkt.

4. Beschikking deelactiviteit uitweg (art. 2.2 lid 1 onder e Wabo)

Algemeen

De onderhavige aanvraag ziet op het herstructureren van de bestaande uitweg aan de Willem II-laan en het realiseren van een tweede uitweg die gesitueerd wordt bij het parkeerterrein aan de achterzijde van het woon-zorgcomplex.

Het is op grond van artikel 2.1.5.5 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2008 verboden zonder vergunning:

- a. een uitweg te maken naar de weg;
- b. van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg en/of;
- c. verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

Ingevolge het tweede lid van genoemd artikel uit de APV kan de vergunning worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en/of;
- d. de bescherming van de groenvoorzieningen in de gemeente.

Blijkens het derde lid kan de vergunning tevens worden geweigerd indien het doel van de vergunning strijdigheid met het bestemmingsplan oplevert.

Overwegingen

De aanvraag is getoetst aan de in artikel 2.1.5.5, tweede lid, APV genoemde weigeringsgronden. Gebleken is dat geen sprake is van weigeringsgronden. De aanvraag is daarnaast getoetst aan artikel 2.1.5.5, derde lid, APV. Het aanleggen van een uitweg is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Schaesberg-Noord'. Ingevolge dit bestemmingsplan is het betreffende perceel bestemd tot 'groen'. Het aanleggen van een uitweg is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Middels deze omgevingsvergunning wordt echter het oprichten van een woon-zorgcomplex met bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, civieltechnische voorzieningen, parkeervoorzieningen, langzaamverkeervoorzieningen en waterstaatkundige voorzieningen mogelijk gemaakt. Derhalve is ook deze weigeringsgrond niet aan de orde. Gelet hierop kan de gevraagde omgevingsvergunning voor uitwegen worden verleend.

5. Beschikking deelactiviteit kappen (art. 2.2 lid 1 g wabo)

Algemeen

In artikel 2.2 van de Wabo is bepaald dat voor zover ingevolge een bepaling in een gemeentelijke verordening een vergunning is vereist om een houtopstand te vellen of doen vellen een zodanige bepaling geldt als een verbod om een project voor zover dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op deze activiteit, uit te voeren zonder omgevingsvergunning. Onze gemeenteraad heeft op 23 september 2004 de 'Bomenverordening Landgraaf' vastgesteld. D.d. 1 juli 2010 is door de gemeenteraad de vierde wijziging Bomenverordening Landgraaf 2004

vastgesteld, nadien hebben geen wijzigingen meer plaatsgevonden.

Ingevolge artikel 1.2 van de Bomenverordening Landgraaf 2004 is het verboden om zonder, of in afwijking van, een vergunning van het bevoegd gezag een houtopstand te vellen of doen vellen. Een houtopstand wordt gedefinieerd als één of meer bomen, hakhout, een houtwal, een grotere (lint)begroeiing van heesters en struiken en een beplanting van bosplantsoen.

De aanvraag heeft betrekking op het vellen van 2 houtopstanden (een Gewone Es en een Zoete Kers) en bosplantsoen bestaande uit Witte Esdoorn, Valse acacia, met daarnaast Es, Zomereik, Zoete Kers met een struiklaag van Gewone Vlier en Hazelaar met een oppervlakte van 415m². De aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een kaptoelichting, LA-131.417 van 19 april 2012, ingekomen 28 juni 2012 (en aangepast d.d. 22 maart 2013). In deze kaptoelichting is een situatietekening (kaart R01) opgenomen en worden de te vellen houtopstanden en het bosplantsoen benoemd.

Om het groene beeld langs de Willem II-Laan zoveel mogelijk te sparen worden 3 esdoorns gehandhaafd. Ter bescherming van deze bomen bevat deze omgevingsvergunning nadere voorwaarden.

Toestemming eigenaar

Ingevolge artikel 1.4 van de Bomenverordening Landgraaf dient de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit kappen te worden aangevraagd door of namens, dan wel met toestemming van, degene die krachtens zakelijk recht of door degene die krachtens publiekrechtelijke bevoegdheid gerechtigd is over de boom te beschikken.

De te kappen houtopstanden zijn gesitueerd op gronden welke thans in eigendom zijn van Jongen B.V. de Gemeente Landgraaf. Jongen B.V. en de Gemeente Landgraaf zijn derhalve zakelijk gerechtigd om over de houtopstanden te beschikken.

De gemeente Landgraaf geeft middels het verlenen van deze omgevingsvergunning voor de activiteit kappen toestemming om de onderhavige houtopstand en het bosplantsoen te vellen.

Boswet

Blijkens artikel 2 eerste lid van de Boswet is hij, die het voornemen heeft om tot vellen of doen vellen van houtopstand, anders dan bij wijze van dunning, over te gaan, verplicht van dat voornemen ten minste één maand doch niet langer dan

één jaar tevoren kennis te geven aan de Minister van Landbouw en Visserij. Onder vellen wordt mede begrepen het rooien alsmede het verrichten van handelingen, welke de dood of ernstige beschadiging van houtopstand ten gevolge kunnen hebben. De gemeenteraad dient een kaart vast te stellen waarop is aangegeven wat voor de toepassing van de Boswet de grenzen van de bebouwde kom zijn.

De te kappen houtopstanden waarop de onderhavige aanvraag betrekking heeft, zijn gelegen in de 'bebouwde kom Boswet'. De onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning heeft derhalve geen betrekking op het gebied dat valt binnen de reikwijdte van de Boswet.

Overwegingen

De aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een natuurwaardenonderzoek, een effectenstudie en een compensatieplan, opgesteld door Van Heukelom-Verbeek (2006). Het rapport is geactualiseerd door Bureau Verbeek d.d. 7 maart 2012, kenmerk LA-131.416.

Uit het natuurwaardenonderzoek 2006 is gebleken dat het woningbouwplan tot gevolg heeft dat het grootste gedeelte van de situatie zoals die nu in het plangebied aanwezig is, gewijzigd wordt en dat vanwege deze ingreep op beperkte schaal negatieve invloeden zijn te verwachten op de in het plangebied voorkomende diersoorten.

In het compensatieplan en de effectenstudie zijn de onderhavige te kappen boombeplantingen meegenomen in de effectenbeoordeling en in het opstellen van de noodzakelijke compensatie. Uit de effectenstudie en het compensatieplan (dat betrekking heeft op het gehele woningbouwproject 'RKONS') blijkt dat de noodzaak bestaat tot het compenseren van de te kappen boombeplantingen. In het plangebied zijn c.q. zullen de volgende compenserende en mitigerende maatregelen worden genomen om de verstoring te minimaliseren, welke maatregelen overigens betrekking hebben op het gehele plangebied RKONS:

- Het behoud van enkele stroken bos;
- Het verplanten van beschermde planten naar het aangrenzende bos;
- De kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli) uitvoeren;
- De kapwerkzaamheden zoveel mogelijk uitvoeren tijdens de winterslaapproiode van vleermuizen;
- Bij aanvang van de werkzaamheden in het plangebied door een specialist laten controleren op broedvogels en vaste verblijfsplaatsen van de Rosse vleermuis, de eekhoorn, de steenmarter rustzones indien vaste

verblijfsplaatsen worden aangetroffen worden en eventuele alternatieve verblijfsplaatsen worden gecreëerd voor de Rosse vleermuis;

- De herplant van 2.500 m² bos;
- De realisatie van 340 m² struweel;
- Het aanplanten van 32 stuks aan bomen en boomgroepen;
- De realisatie van circa 1.150 meter aan geleidingsroute voor vleermuizen.

Het blijkt dat een aantal te compenseren ecotopen niet of niet geheel binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden. Op "de Grote Boslocatie" worden dan ook nog de volgende compenserende maatregelen genomen:

- De aanleg van 16.400 m² bos;
- De ontwikkeling 800 m² extensief grasland;
- De realisatie van circa 1.375 meter aan geleidingsroute voor vleermuizen.

Het compensatieplan is goedgekeurd door de Dienst Regelingen, waarbij een ontheffing van de Flora- en Faunawet niet nodig is gebleken (Ministerie LNV, Dienst Regelingen. 4 augustus 2006, kenmerk ff75c.06.afw.0112.sf).

Uit de actualisatie van het natuurwaardenonderzoek is gebleken dat er geen bijzondere natuurwaarden zijn aangetroffen, dat nesten van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten niet in het gebied aanwezig zijn, dat voor de beschermde zoogdiersoorten geen nesten, holen of holten aanwezig zijn, dat wettelijk strenger beschermde (categorie 2 of 3) soorten planten, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en 'overige ongewervelde soortgroepen' in het gebied niet voorkomen en dat ten aanzien van de aanwezigheid van strenger beschermde flora- en fauna in het onderzoeksgebied sinds de actualisering in 2008 niets veranderd is.

In het Groenstructuurplan van de Gemeente Landgraaf (Buro Van Heukelom 2003) is het bosgebied, waarvan het RKONS-terrein een onderdeel is, aangeduid als binnenstedelijke groenverbinding. Om de ecologische functie van deze groenverbinding veilig te stellen dient de verbinding behouden en beschermd te worden. Het RKONS-terrein bevindt zich aan een bebouwde zijde van deze groenverbinding en veroorzaakt daardoor geen versnippering van deze verbinding. Het groenstructuurplan bevat verder geen nadere randvoorwaarden met betrekking tot ingrepen in de binnenstedelijke groenzone. Vanuit het groenstructuurplan zijn geen bezwaren gebleken tegen de bomenkap.

Ingevolge artikel 2.18 Wabo kan de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2 Wabo slechts verleend of geweigerd worden op de gronden die zijn aangegeven in de gemeentelijke verordening. In artikel 1.5 van de Bomenverordening Landgraaf 2004 is opgenomen dat het bevoegd gezag de

omgevingsvergunning voor de activiteit kappen kan weigeren dan wel onder voorschriften verlenen in het belang van:

- natuur- en milieuwaarden;
- natuurwetenschappelijke, landschappelijke en ecologische waarden;
- waarden voor stads- en dorpschoon;
- waarden voor recreatie en leefbaarheid;
- de beeldbepalende waarde;
- monumentale waarden.

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan alle genoemde afwegingscriteria:

natuur- en milieuwaarden:

natuurwetenschappelijke, landschappelijke en ecologische waarden:

De natuurwaarden ter plaatse zijn onderzocht. Uit de zorgvuldig tot stand gekomen natuurwaardenonderzoeken vloeien geen bezwaren voort tegen de bomenkap, indien voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden in deze omgevingsvergunning. De natuurwetenschappelijke, landschappelijke en ecologische waarden zullen door toepassing van het compensatieplan alleen maar toenemen. De milieuwaarden in het gebied worden evenmin aangetast.

cultuurhistorische waarden

Deze vergunning heeft geen betrekking op bomen met cultuurhistorische waarden.

waarden voor stads- en dorpschoon:

Het gebied is niet aangewezen als een beschermd stads- of dorpsgezicht. Waarden voor stads- en dorpschoon worden door het bebouwingsplan met het daarbij behorende groencompensatieplan alleen maar versterkt en verbeterd. Realisatie van woningbouw op de voormalige sportvelden gaat verloedering tegen en draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke structuur ter plaatse.

waarden voor recreatie en leefbaarheid:

Ingevolge de toelichting behorende bij de Bomenverordening kan hier gedacht worden aan bomen die gewaardeerd worden om hun schaduw. Van deze bomen is in het plangebied geen sprake.

de beeldbepalende waarde/ monumentale waarde

De vergunning heeft geen betrekking op bomen met een beeldbepalende dan wel monumentale waarde.

Geconcludeerd kan worden dat niet gebleken is dat een van de weigeringsgronden zoals bedoeld in artikel 1.5, eerste lid, van de Bomenverordening Landgraaf 2004 er toe zou moeten leiden dat de gevraagde omgevingsvergunning geweigerd dient te worden. De kaptoelichting, onderzoeken, studies en dergelijke die ten grondslag liggen aan deze omgevingsvergunning zijn op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen.

De benoemde houtopstanden worden gekapt, omdat ze op het te bebouwen terrein staan of te dicht bij de nieuwe bebouwing komen te staan. Om het groene beeld langs de Willem-II Laan zoveel mogelijk te sparen worden 3 esdoorns gehandhaafd.

Verdere toelichting is uitgewerkt in het rapport toelichting kapvergunningaanvraag bouwfase 3 RKONS.

Herplant wordt uitgevoerd conform de voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 2.3 van het rapport toelichting kapvergunningaanvraag bouwfase 3 RKONS.

6. Adviezen en Verklaring van geen bedenkingen

Adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de welstandscommissie gezonden. De welstandscommissie heeft het plan geaccordeerd d.d. 17 februari en 21 september 2012.

De ruimtelijke ingreep is in het kader van de watertoets ter advies voorgelegd aan het waterschap Roer en Overmaas. Het waterschap Roer en Overmaas heeft voor het project een positief advies afgegeven.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In het onderhavige geval is hier geen sprake van.

Op 1 juli 2010 heeft de gemeenteraad besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen nodig is voor het bouwen van woningen dan wel maatschappelijke voorzieningen met daaraan inherente voorzieningen binnen de op de POL-kaart aangegeven gebieden Plattelandskernen (P6), Stedelijke ontwikkelingszone (P8) en Stedelijke bebouwing (P9). Het projectgebied is gelegen binnen een gebied dat in het POL is aangeduid als Stedelijke bebouwing (P9). Voor het realiseren van een woon-zorggebouw met alle bijbehorende voorzieningen is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de vergunning te verlenen zonder verklaring van geen bedenkingen.

7. Uitgebreide procedure

Algemeen

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.10 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, aanhef en 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.

Gevoerde procedure

Wij hebben het besloten om, door middel van toepassing van artikel 3.10 Wabo, medewerking te verlenen aan genoemd verzoek en hebben in dat kader de aanvraag gepubliceerd in de Landgraaf Aktueel van 24 april 2013. De kennisgeving van het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen is ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.12, lid 2, onder a Wabo juncto artikel 6.14 Bor tevens in de Staatscourant van 24 april 2013 geplaatst. Van 25 april 2013 tot en met 6 juni 2013 heeft het ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Gelet op het bepaalde in artikel 6.14 Bor zal de mededeling als bedoeld in artikel 3:44 van de Algemene wet bestuursrecht aan eenieder beschikbaar worden gesteld op de landelijke voorziening zoals bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening.

Zienswijzen

Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt.
Voor de weergave van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie dienaangaande verwijzen wij naar het bijgevoegde zienswijzenverslag.

8. Bijlagen

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning met stempeldatum ontvangst d.d. 28 juni 2012;
- brandveiligheidsadvies van GBB, projectnummer 145-12 met stempeldatum ontvangst d.d. 10 september 2012;
- brandoverslagberekening van GBB, projectnummer 145-12 LA BV met stempeldatum ontvangst d.d. 28 juni 2012;
- oriënterend funderingsadvies van Geonius met stempeldatum ontvangst d.d. 28 juni 2012;
- ontwerpberoekeningen van Werf & Nass met stempeldatum ontvangst d.d. 20 september 2012;
- ontwerp-constructietekening van Werf & Nass met stempeldatum ontvangst d.d. 20 september 2012;
- palenplan, bladnummer 301 van Werf & Nass met stempeldatum ontvangst d.d. 17 augustus 2012;
- fundering/begane grondvloer, bladnummer 302 van Werf & Nass met stempeldatum ontvangst d.d. 17 augustus 2012;
- A3 blad principedetails fundering van Werf & Nass met stempeldatum ontvangst d.d. 28 juni 2012;
- 1^e verdiepingsvloer, bladnummer 303 van Werf & Nass met stempeldatum ontvangst d.d. 17 augustus 2012;
- 2^e verdiepingsvloer, bladnummer 304 van Werf & Nass met stempeldatum ontvangst d.d. 17 augustus 2012;
- gegevens keerwand van Kemper Keerwanden met stempeldatum ontvangst d.d. 28 juni 2012;
- rapport interne geluidwering van Koumans en Partners, projectnummer 312088-2, met stempeldatum ontvangst d.d. 10 september 2012;
- EPN-berekening van Wauben architects, projectnummer WA0105, met stempeldatum ontvangst d.d. 28 juni 2012;

- verkennend bodemonderzoek van Geonius, opdrachtnummer MA120278, met stempeldatum ontvangst d.d. 28 juni 2012;
- V&G-plan van Wauben architects, projectnummer WA0105, met stempeldatum ontvangst d.d. 10 september 2012;
- bestektekening B00, situatie, van Wauben architects, projectnummer 0105, met stempeldatum ontvangst d.d. 28 juni 2012;
- bestektekening B01, begane grond, van Wauben architects, projectnummer 0105, met stempeldatum ontvangst d.d. 13 september 2012;
- bestektekening B02, 1^e verdieping, van Wauben architects, projectnummer 0105, met stempeldatum ontvangst d.d. 13 september 2012;
- bestektekening B03, 2^e verdieping, van Wauben architects, projectnummer 0105, met stempeldatum ontvangst d.d. 13 september 2012;
- bestektekening B04, dak, van Wauben architects, projectnummer 0105, met stempeldatum ontvangst d.d. 13 september 2012;
- bestektekening B05, doorsneden, van Wauben architects, projectnummer 0105, met stempeldatum ontvangst d.d. 13 september 2012;
- bestektekening B06, gevels, van Wauben architects, projectnummer 0105, met stempeldatum ontvangst d.d. 13 september 2012;
- bestektekening B07, gevelprofielen GP01 t/m GP06, van Wauben architects, projectnummer 0105, met stempeldatum ontvangst d.d. 13 september 2012;
- bestektekening B08, gevelprofielen GP07 t/m GP011, van Wauben architects, projectnummer 0105, met stempeldatum ontvangst d.d. 13 september 2012;
- bestektekening B09, gevelprofielen GP12 t/m GP015, van Wauben architects, projectnummer 0105, met stempeldatum ontvangst d.d. 13 september 2012;
- bestektekening B10, buitenkozijnen, van Wauben architects, projectnummer 0105, met stempeldatum ontvangst d.d. 13 september 2012;
- bestektekening B11, bouwbesluit, van Wauben architects, projectnummer 0105, met stempeldatum ontvangst d.d. 13 september 2012;
- kleurenschema, van Wauben architects, kenmerk i-KIs001/bwa, met stempeldatum ontvangst d.d. 10 september 2012;
- folder gaashekwerk, van ABC hekwerk, met stempeldatum ontvangst d.d. 10 september 2012;
- verkeerscirculatieplan van Aannemersbedrijf Jongen Landgraaf met stempeldatum ontvangst d.d. 10 september 2012;
- terreinplan van Aannemersbedrijf Jongen Landgraaf met stempeldatum ontvangst d.d. 19 oktober 2012;
- verhardingsplan van BMM groen met stempeldatum ontvangst d.d. 19 oktober 2012;
- rioleringsplan van BMM groen met stempeldatum ontvangst d.d. 19 oktober 2012;
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 30 augustus 2012, met stempeldatum ontvangst d.d. 22 oktober 2012;

- Verkennend Natuurwaardenonderzoek, Heukelom Verbeek 2006, aanvullend flora en fauna onderzoek Heukelom Verbeek, d.d. 13 juni 2008 nr. LA-131.415, actualisatie verkennend natuurwaardenonderzoek d.d. 7 maart 2012 met projectnummer LA-131.416, met stempeldatum ontvangst d.d. 28 juni 2012;
- rapport luchtkwaliteitsaspecten projectnummer 20120409-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 juni 2012;
- verkennend bodemonderzoek d.d. 22 augustus 2012 MA-120278
- samenwerkingsovereenkomst met stempeldatum ontvangst d.d. 28 juni 2012;
- toelichting kapvergunningaanvraag van bureau Verbeek, projectnummer LA-131.417 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 juni 2012;
- folder boombescherming tijdens de uitvoering van Cobra met stempeldatum ontvangst d.d. 28 juni 2012;

9. Resumé

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de omgevingsvergunning voor de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo, voor de activiteit genoemd in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo, voor de activiteit genoemd in artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo en voor de activiteit genoemd in artikel 2.2 lid 1 onder g Wabo voor het oprichten van een woon-zorgcomplex met bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, civieltechnische voorzieningen, parkeervoorzieningen, langzaamverkeervoorzieningen en waterstaatkundige voorzieningen, het kappen van 2 houtopstanden en 415m² bosplantsoen en het realiseren van uitwegen verleend kan worden.

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, alsmede gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht, de Algemene wet bestuursrecht en andere relevante wet- en regelgeving:

BESLUITEN:

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en werkzaamheden:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo),
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo),
- het realiseren van een uitweg(en) (artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo) en
- het vellen van houtopstanden (artikel 2.2, lid 1, onder g Wabo)

Ten behoeve van het realiseren van 32 wooneenheden voor Wonen-Limburg/Radar en ziet op het oprichten van een woon-zorgcomplex met bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, civieltechnische voorzieningen, parkeervoorzieningen, langzaamverkeervoorzieningen en waterstaatkundige voorzieningen en het kappen van 2 houtopstanden en 415m² bosplantsoen en het realiseren van uitwegen, op de locatie plaatselijk bekend als Streeperveld (ongenummerd) te Landgraaf en kadastraal bekend als gemeente Schaesberg, sectie E, nummers 2251, 2252 gedeeltelijk, 2278 gedeeltelijk en 2420 gedeeltelijk.

Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen integraal onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning en op deze plaats als herhaald en ingelast worden beschouwd. Alle bijbehorende onderzoeken zijn op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de navolgende voorwaarden:

Voorwaarden algemeen

- a. De vergunning wordt voor onbepaalde tijd verleend;
- b. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- c. De situatie en het peil (de hoogte van de bovenzijde van de begane-grondvloer) worden door of namens het bouwtoezicht van de afdeling Toezicht en Handhaving bepaald;
- d. De start van de bouwwerkzaamheden dient tenminste twee dagen voor de aanvang bij het bouwtoezicht van de afdeling Toezicht en Handhaving telefonisch (045-5695226) of schriftelijk kenbaar gemaakt te worden;
- e. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- 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 Toezicht en Handhaving te worden ingediend;
- j. 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;

Voorwaarden bouwbesluit

- k. Er dient voorzien te worden in een bluswatervoorziening op minder dan 40 meter van de brandweeringang zoals voorgeschreven in artikel 6.30 lid 3 bouwbesluit.

Voorwaarden bodem

- l. Het verkennende onderzoek van Geonius (MA-120278, dd 22-08-2012) concludeert dat op het terrein is een ernstige PAK-verontreiniging is geconstateerd. Binnen de kaders van het bouwplan en het bodemonderzoek zal een BUSmelding bij de provincie moeten worden gedaan. Er kan pas gebouwd worden als bevoegde gezag in het kader van de Wet Bodembescherming de BUS-melding heeft goedgekeurd. Procedureel houdt dit in dat de Provincie binnen 5 weken na melding een besluit moet hebben genomen;

Voorwaarden constructie

- m. Om aanrijdbelasting tegen het gebouw uit te sluiten, met name tegen het balkon in as H en ter plaatse van as O zullen er maatregelen getroffen moeten worden. Uitgegaan moet worden van de aanrijdbelasting die voortkomt uit een vrachtwagen. Volgens NEN-EN 1991-1-7 art. 4.3.1. is de belasting in de rijrichting 1000 kN binnen de bebouwde kom. Deze belasting grijpt 1,20 boven het terrein aan. Dit betekent dat de belasting aangrijpt op de kolommen van de balkonconstructie. Ter verduidelijking is een fragment van de tekening 2012- LGR007-01 BMM Groen toegevoegd;

Voorwaarden activiteit uitweg

- n. Het verlagen van de stoeprand mag alleen uitgevoerd worden door de gemeente Landgraaf;
- o. Voor de voetgangers moet steeds een vrije doorgang worden gehouden;
- p. De vergunninghouder is verplicht de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen teneinde te voorkomen dat het vergunningverlenende orgaan, dan wel derden, tengevolge van het gebruik van de vergunning schade lijden;
- q. Eventuele aanwijzingen van de ambtenaren van Politie Limburg-Zuid, alsmede door ambtenaren van de gemeente Landgraaf, dienen stipt te worden opgevolgd;
- r. De uitweg mag maximaal 4,5 meter bedragen.

Voorwaarden activiteit kappen

- s. De drie houtopstanden zoals weergegeven op kart R01 van de toelichting kapvergunningaanvraag van bureau Verbeek d.d. 19 april 2012 als 'te handhaven boom – bijsnoeien kroon', dienen tijdens de bouwwerkzaamheden beschermd te worden middels het plaatsen van een hekwerk op een wijze zoals aangegeven in de bijgevoegde folder van Cobra of gelijkwaardig;
- t. De drie houtopstanden zoals benoemd onder s., dienen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden gesnoeid te worden;
- u. Indien er om welke reden dan ook schade tijdens de bouwwerkzaamheden of wel ten gevolge van de bouwwerkzaamheden wordt aangebracht aan de voornoemde drie houtopstanden dan wel andere te handhaven houtopstanden, dan dient deze schade hersteld te worden, indien sprake is van onherstelbare schade dan dient de betreffende houtopstand vervangen te worden door een gelijkwaardige houtopstand, zulks in overleg met de gemeente Landgraaf,
- v. Mitigerende maatregelen:
 - de kapwerkzaamheden dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen – van 15 maart tot en met 15 juli – plaats te vinden;
 - het onderzoeksgebied dient minimaal één week voor aanvang van de werkzaamheden door een ecooloog/bioloog te worden nagelopen op de aanwezigheid van broedlocaties van mogelijk in het plangebied voorkomende vogels;
 - indien nesten worden aangetroffen dan dienen in een zone met een straal van 20 meter rond het nest geen werkzaamheden te worden uitgevoerd, totdat de jongen het nest hebben verlaten;
 - de compenserende maatregelen worden uitgevoerd overeenkomstig het compensatieplan (opgesteld door Van Heukelom-Verbeek, 2006):

- met de compenserende en mitigerende maatregelen, voor zover deze betrekking hebben op het plangebied, dient uiterlijk binnen één jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, aangevangen te worden;
- voor zover de compenserende en mitigerende maatregelen betrekking hebben op gronden buiten het plangebied dient hiermede uiterlijk binnen twee jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, aangevangen te worden.

Advies brandveilig gebruik

- w. Het gebouw mag niet gebruikt worden voordat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning brandveilig gebruik hebben verleend. De aanvraag moet ruim voor aanvang van het gebruik ingediend worden want de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning brandveilig gebruik kan tot maximaal 26 weken duren.

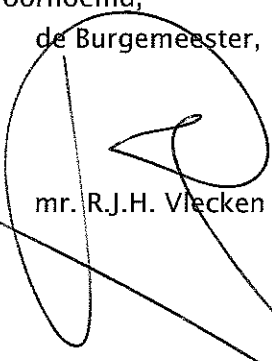
Landgraaf, 3 september 2013

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

de Secretaris,

de Burgemeester,


ir. J.M.C. Rijvers


mr. R.J.H. Vlecken

Inwerkingtreding omgevingvergunning

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.1, lid 2 Wabo treedt deze beschikking in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift ingeval de beschikking is voorbereid met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken, deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning bekend is gemaakt.

Rechtsbescherming

Bent u belanghebbende én heeft u tegen het ontwerpbesluit zienswijzen ingediend, dan kunt u, 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.