

OMGEVINGSVERGUNNING

Documentnr: B.21.1434

1. Algemeen

Burgemeester en wethouders hebben op 23 oktober 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Beijersbergen Wonen en Zorgvastgoed B.V., Oeverpad 425 te Amsterdam, voor het realiseren van het Woon-zorgcomplex Bei de Ling, Lindestraat 10 te Landgraaf, kadastraal bekend als gemeente Ubach over Worms, sectie C, nummers 6559 (ged), 6380, 6373, 6558, 6369 (ged). De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2020-0543.

Projectbeschrijving / te voeren procedure

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van het Woon-zorgcomplex Bei de Ling. 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 uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo);
- het handelen in strijd met ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo);
- het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 2.1 lid 1 onder h Wabo);
- het vellen van houtopstand (artikel 2.2 lid 1 onder g Wabo)

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 diverse aanvullingen ontvankelijk verklaard en verder in behandeling genomen.

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 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 voorgelegd aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit en monumenten en akkoord bevonden.

Bestemmingsplan

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.

3. Beschikking deelactiviteit uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo);

Op basis van het bepaalde in artikel 21 van het bestemmingsplan is voor diverse activiteiten een aanlegvergunning vereist.

Artikel 21 Lid D. (Beschermd Dorpsgezicht) van het bestemmingsplan geeft aan wanneer voor 'Werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' een aanlegvergunning is vereist

1. Het is verboden op en in de gronden bestemd voor bebouwing, voor zover gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht en voor zover bebouwd, om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:
 - a. het slopen van gebouwen en andere bouwwerken of gedeelten daarvan anders dan voor de effectuering van een bouwvergunning;
 - b. het verven in een andere kleur van gevels, ramen, deuren, luiken en/of sieronderdelen;
 - c. het wijzigen en/of herstellen van gevels, ramen, deuren, luiken, dakbedekking, goten en/of sieronderdelen waarvoor een monumentenvergunning en/of een bouwvergunning is vereist;
 - d. het verwijderen en/of aanbrengen van pleisterwerk aan gevels.
2. Het is verboden op of in de gronden, voor zover gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht en voor zover deze niet zijn bebouwd, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:

- a. het opslaan, deponeren, lozen of storten van al dan niet afgedankte of aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, alsmede het aanleggen of inrichten van opslag-, stort- of bergplaatsen;
 - b. het rooien van bomen en hagen anders dan voor de effectuering van een bouwvergunning;
 - c. het wijzigen of aanleggen van bestrating van parkeergelegenheden, pleinen, straten, voet- en/of toegangspaden;
 - d. het verlagen of afgraven, het ophogen of het egaliseren van de bodem plus of min 10 cm t.o.v. de toestand op het tijdstip van de ter inzage legging van dit ontwerpplan.
3. Het in dit lid onder 1. en 2. bepaalde is niet van toepassing voor:
- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden voor de instandhouding van de bestaande inrichting;
 - b. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale grondgebruik;
 - c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd.
4. Een aanlegvergunning als bedoeld in lid D sub 1 en sub 2 wordt slechts verleend, wanneer de bedoelde werken geen afbreuk doen aan het karakter en de schoonheid van het beschermd dorpsgezicht.

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

Bestemmingsplan

Het perceel Lindestraat 10 is gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern Waubach' en heeft de bestemming 'Maatschappelijk M'. Qua gebruik past het initiatief binnen de regels van het bestemmingsplan. De nieuwbouw is in strijd met de bebouwingsvoorschriften. De strijdigheid bestaat onder meer uit bouwen buiten de bouwgrenzen en het overschrijden van het bebouwingspercentage. Daarnaast is de huidige bestemming van een klein deel van het ontwikkelgebied, op de hoek Lindestraat en de Salensianenstraat (met kadastraal nummer 6373) aangeduid als "Wonen". Een deel van de aan te leggen parkeerplaatsen (9 plaatsen) zijn in ook strijd met het bestemmingsplan. Ze liggen op de bestemming "Wonen".

Oplossen strijdigheid

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het bouwen van bouwwerken of het gebruiken van gronden 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, sub a, onder 1 Wabo, binnenplanse ontheffing);
- een amvb ontheffing van het handelen in strijd met het plan mogelijk maakt (artikel 2.12, lid 1, sub 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, 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. 22 oktober 2020, gewijzigd d.d. 27 januari 2021. 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

Voor het bepalen van de effecten van het voornemen is het van belang om na te gaan of realisatie zal leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke structuur en de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het woonzorgcentrum staan hierbij centraal.

In het kader van uiteenlopende sectorale wetgeving zijn een aantal gebied-specifieke zaken onderzocht. Het onderzoek naar de aspecten ruimte en milieu, zoals verkeer en parkeren, geluid, luchtkwaliteit, milieuhinder, geur agrarisch, kabels en leidingen, externe veiligheid, ecologie, bodem, water, archeologie, niet gesprongen explosieven, na-ijlende gevolgen kolenwinning en duurzaamheid en bezonning voor het besluitgebied wordt in ruimtelijke onderbouwing beschreven.

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 rapportage ervan, welke als bijlagen onderdeel uitmaken van de ruimtelijke onderbouwing en welke bij dit besluit behoren en als zodanig zijn gewaarmerkt.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in de goede ruimtelijke onderbouwing ook te lezen is dat het college van B&W op 14 juli 2020 besloten heeft op basis van een aanmeldnotitie MER dat:

1. De drempelwaarde van onderdeel D, categorie 11.2 van het Besluit m.e.r. niet overschreden wordt.
2. Er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die een m.e.r.-procedure wenselijk of noodzakelijk maken.

Het besluit van het college van B&W inzake de m.e.r. (geen m.e.r.-procedure noodzakelijk) d.d. 14 juli 2020, is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5. Beschikking (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 2.1 lid 1 onder h Wabo);

Het perceel Lindestraat 10 is gelegen in het Beschermd stads en dorpsgezicht Lauradorp. Het betreft de voormalige Onze Lieve Vrouwe School. Het schoolgebouw is niet meer als zodanig in gebruik en staat al enige tijd leeg.

Het oorspronkelijke schoolgebouw wordt op dit moment aan beide zijden geflankeerd door later toegevoegde bebouwing. Aan de oostzijde draagt deze bebouwing weinig bij aan een duidelijke inkadering van de openbare ruimte. Deze inkadering is juist op deze plek van belang, omdat het plein, waar Bei de Ling aan gelegen is, het hart vormt van het beschermde dorpsgezicht en hierbinnen de meest onderscheidende en beeldbepalende openbare ruimte is. Op de hoek Lindestraat-Salesianenstraat wordt het plein onvoldoende begrensd, waardoor tevens een verder naar achteren gelegen blinde zijgevel in het zicht

valt. De bestaande bebouwingen sluiten ook in architectonisch opzicht niet op een zorgvuldige manier aan op de het oorspronkelijke gebouw.

Door het slopen van deze latere aanbouwen en deze te vervangen door nieuwbouw leidt dit voor Bei de Ling tot een aanzienlijke ruimtelijke verbetering. Met het plan ontstaat een krachtiger ensemble. Doordat de nieuwbouw enigszins naar achteren is geplaatst, wordt de prominente positie van het schoolgebouw niet aangetast.

De Commissie ruimtelijke kwaliteit en monumenten heeft op 23 oktober 2020 dit plan, de sloop van de aanbouwen en de te realiseren nieuwbouw, geaccordeerd.

6. Beschikking vellen van houtopstand (artikel 2.2 lid 1 onder g Wabo)

Algemeen

In artikel 2.2 van de Wabo is bepaald dat voor zover ingevolge een bepaling in de gemeentelijke verordening een vergunning is vereist om een houtopstand te vellen of te 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.

De gemeenteraad heeft op 23 september 2004 de Bomenverordening Landgraaf 2004 vastgesteld. D.d. 1 juli 2010 is door de gemeenteraad de vierde wijziging Bomenverordening Landgraaf 2004 vastgesteld, nadien hebben er 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 een of meer bomen, hakhout, een houtwal, een grote (lint)begroeiing van heesters en struiken en een beplanting van bosplantsoen. Een boom is gedefinieerd als een houtachtig, overblijvend gewas met een dwarsdoorsnede van de stam van minimaal 10 cm op 1,3 meter hoogte boven het maaiveld. In geval van meerstammigheid geldt de dwarsdoorsnede van de dikste stam.

De aanvraag heeft betrekking op het vellen van één boom (*Gleditsia*) zoals in de bijlage bij deze vergunning aangegeven.

Het bevoegd gezag kan de vergunning verlenen onder voorwaarden/voorschriften. Tot de aan de vergunning te verbinden voorschriften kan behoren het voorschrift dat binnen een bepaalde termijn een houtopstand of een bepaalde boomsoort met een bepaalde omvang op een bepaalde locatie op hetzelfde kadastrale perceel overeenkomstig de door het bevoegd gezag te geven aanwijzingen moet worden herplant (herplantplicht).

In dit geval betreft het een aanvraag om vergunning voor het kappen van 1

Gleditsia. De boom wordt gekapt in verband met voorgenomen bouwwerkzaamheden. Direct naast de boom blijven twee andere bomen gehandhaafd waardoor het groene beeld niet wordt aangetast. Voor deze kapvergunning geldt geen herplantplicht.

7. 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. 23 oktober 2020.

Het initiatief is behandeld in de vergadering van de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van 6 november 2020 en akkoord bevonden, waarmee het initiatief regionaal is afgestemd en is opgenomen in de regionale woningmarktprogrammering.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van het bepaalde in 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. Gelet op het bepaalde in artikel 2.27, lid 1, van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht juncto artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht dient de gemeenteraad van de Gemeente Landgraaf een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.5, lid 3 Bor kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

Op 1 juli 2010 heeft de gemeenteraad besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen nodig is voor het bouwen van 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 het Woon-zorgcomplex Bei de Ling (met alle bijbehorende voorzieningen) is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de vergunning te verlenen zonder verklaring van geen bedenkingen.

8. 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 f 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 voornemen uitgesproken om, door middel van toepassing van artikel 3.10 Wabo, medewerking te verlenen aan genoemd verzoek en hebben in dat kader de aanvraag gepubliceerd op www.overheid.nl. 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 10 februari 2021 geplaatst. Daarnaast is een verwijzing naar de bekendmaking op www.landgraaf.nl geplaatst. Tussen 11 februari 2021 en 24 maart 2021 heeft het ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijzen

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

9. Bijlagen

Overige bijgevoegde documenten

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

- aanvraagformulier omgevingsvergunning met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 12 april 2021;
- parkeeronderzoek Lindestraat met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- verkennend natuurwaardenonderzoek met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- Gedeputeerde Staten van Limburg besluit ontheffing Wet natuurbeheer met stempeldatum ontvangst d.d. 5 november 2020;
- vleermuis en gierzwaluw controle met stempeldatum ontvangst d.d. 5 november 2020;
- vleermuisonderzoek verbouwing Lindestraat 10 met stempeldatum ontvangst

d.d. 5 november 2020;

- activiteitenplan bij ontheffingsaanvraag Wnb met stempeldatum ontvangst d.d. 5 november 2020;
- toetsresultaat melding watertoets Waterschap Roer en Overmaas met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- advies waterberging Waterschap Limburg met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- aanmeldnotitie Besluit milieueffectrapportage met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- tekening/berekening principevoorstel HWA en DWA met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- KIIC-melding met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- bijlagen bij KIIC-melding met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- A-3 boekje overzicht bouwbesluittoets met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- A-4 tekeningen overzicht gebruiksfuncties met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- A-3 tekeningen overzicht gebruiksfuncties met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- A-3 tekeningen overzicht verblijfsgebieden met stempeldatum ontvangst d.d. 14 december 2020;
- A-3 tekeningen overzicht toegankelijkheidssector met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- ventilatieberekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- bezonningsstudie met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- daglichtberekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- akoestisch onderzoek met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- akoestisch PvE met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- ontwerp noodoverloop met stempeldatum ontvangst d.d. 14 december 2020;
- rapport brandveiligheid met stempeldatum ontvangst d.d. 22 januari 2021;
- oriënterend ontwerpadvies funderingen met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- uitgangspunten constructief ontwerp met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- bijlagen A-3 bij uitgangspunten constructief ontwerp met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- situatietekening bestaande toestand tek.nr. A0_010 met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- bestektekening tek.nr. A0_019, bestaande toestand plattegrond kelder met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- bestektekening tek.nr. A0_020, bestaande toestand plattegrond begane grond met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;

- bestektekening tek.nr. A0_021, bestaande toestand plattegrond 1^e verdieping met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- bestektekening tek.nr. A0_022, bestaande toestand plattegrond 2^e verdieping met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- bestektekening tek.nr. A0_040, bestaande toestand gevels-aanzichten-doorsneden met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- situatietekening nieuwe toestand tek.nr. A0_100 met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- bestektekening tek.nr. A0_200, nieuwe toestand plattegrond begane grond met stempeldatum ontvangst d.d. 14 december 2020;
- bestektekening tek.nr. A0_201, nieuwe toestand plattegrond 1^e verdieping met stempeldatum ontvangst d.d. 14 december 2020;
- bestektekening tek.nr. A0_202, nieuwe toestand plattegrond 2^e verdieping met stempeldatum ontvangst d.d. 14 december 2020;
- bestektekening tek.nr. A0_203, nieuwe toestand plattegrond 3^e verdieping met stempeldatum ontvangst d.d. 14 december 2020;
- bestektekening tek.nr. A0_230, nieuwe toestand fundering kelder-fundering met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- bestektekening tek.nr. A0_231, nieuwe toestand vloeren begane grond- 1^e, 2^e verdieping en dak met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- bestektekeningtekening tek.nr. A0_300, nieuwe toestand doorsneden met stempeldatum ontvangst d.d. 14 december 2020;
- bestektekening tek.nr. A0_320, nieuwe toestand principedoorsnede V1 met stempeldatum ontvangst d.d. 14 december 2020;
- bestektekening tek.nr. A0_321, nieuwe toestand principedoorsnede V2 en H2 met stempeldatum ontvangst d.d. 14 december 2020;
- bestektekening tek.nr. A0_322, nieuwe toestand principedoorsnede V3 met stempeldatum ontvangst d.d. 14 december 2020;
- bestektekening tek.nr. A0_400, nieuwe toestand gevelaanzichten-buitengevels met stempeldatum ontvangst d.d. 14 december 2020;
- bestektekening tek.nr. A0_401, nieuwe toestand gevelaanzichten-patio met stempeldatum ontvangst d.d. 14 december 2020;
- stikstofdepositie onderzoek aanlegfase en gebruiksfase Lindestraat 10 Landgraaf met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- PFAS onderzoek Lindestraat 10 Landgraaf met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- A-4 boekje deformaties met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- situatie ten aanzien van voormalige kolenwinning met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- aerius berekening aanlegfase (controleberekening bodemspecialist) met stempeldatum ontvangst d.d. 16 november 2020;
- aerius berekening gebruiksfase (controleberekening bodemspecialist) met

stempeldatum ontvangst d.d. 16 november 2020;

- verkennend bodem- en asbest onderzoek met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- V&G-plan ontwerpfase met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- A-4 tekening principetekening bouwplaats met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- A-3 tekening overzicht te kappen boom met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- A-3 tekening overzicht te slopen bouwdelen met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- rapportage asbestinventarisatie met stempeldatum ontvangst d.d. 23 oktober 2020;
- A0_323 principedoorsnede welstand met stempeldatum ontvangst d.d. 7 januari 2021;
- A3 boekje materialenstaat welstand met stempeldatum ontvangst d.d. 7 januari 2021;

10. Resumé

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de omgevingsvergunning voor de activiteiten genoemd in artikel 2.1. lid 1 onder a, onder b, onder c, onder h en de activiteit genoemd in artikel 2.2 lid 1 onder g Wabo voor het realiseren van voor het realiseren van het Woon-zorgcomplex Bei de Ling, Lindestraat 10 te Landgraaf 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 hebben besloten, 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 activiteit en werkzaamheden:

- het realiseren van het Woon-zorgcomplex Bei de Ling, Lindestraat 10 te Landgraaf

Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen (zie punt 9) deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd;

11. Voorschriften

Voorschriften algemeen

Aan de deelactiviteit bouwen zijn de volgende algemene voorschriften verbonden:

- a. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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.
- f. Certificaten en kwaliteitsverklaringen dienen op verzoek van het bouwtoezicht van de afdeling Toezicht en Handhaving te worden ingediend.
- g. 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.
- h. 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.

Voorschriften constructie

Aan de deelactiviteit bouwen zijn de volgende voorwaarden m.b.t. de constructie verbonden:

- i. De constructiegegevens dienen uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden bij de afdeling Toezicht en Handhaving ter beoordeling en goedkeuring aangeleverd te worden. Zonder geaccordeerde constructiegegevens mag u niet starten met de bouwwerkzaamheden.

Voorschriften brandveiligheid

Aan de deelactiviteit bouwen zijn de volgende voorwaarden m.b.t. de brandveiligheid verbonden:

- j. Conform het Besluit Omgevingsrecht paragraaf 2.1 – artikel 2.2 is voor het gebruik van het bouwwerk een gebruiksvergunning vereist: Er wordt bedrijfsmatig of in het kader van verzorging, nachtverblijf verschaft aan meer dan 10 personen. Het gebouw mag pas in gebruik worden genomen als de gebruiksvergunning verleend is. Bij de aanvraag van deze gebruiksvergunning moeten alle navolgende zaken die nu nog niet op de tekeningen aangegeven zijn verwerkt zijn op de dan in te dienen tekeningen.
- k. De gegevens van de brandcompartimenten voldoen onder voorwaarden. De WBDBO ten opzichte van de erfgrens is wel berekend maar niet weergegeven op tekening. De WBDBO moet uitgevoerd worden conform het advies in de rapportage brandveiligheid van Altavilla versie 1.6 d.d. 22 januari 2021;
- l. De gegevens met betrekking tot de verlichting is akkoord onder voorwaarden. Op tekeningen is geen noodverlichting aangegeven. De noodverlichting moet uitgevoerd worden zoals beschreven in de rapportage brandveiligheid van Altavilla versie 1.6 d.d. 22 januari 2021;
- m. De gegevens met betrekking tot het tijdig vaststellen van brand voldoen onder voorwaarden. De brandmeld- en ontruimingsinstallatie moet uitgevoerd worden zoals beschreven in de rapportage brandveiligheid van Altavilla versie 1.6 d.d. 22 januari 2021 met volledige bewaking, doormelding naar RAC, en jaarlijks certificering. Het PVE moet voorafgaand aan installatie, aangeleverd worden bij de afdeling Toezicht en Handhaving;
- n. De gegevens met betrekking tot het vluchten bij brand voldoen onder voorwaarden. Het vluchten bij brand dient moet uitgevoerd worden conform het advies in de rapportage brandveiligheid van Altavilla versie 1.6 d.d. 22 januari 2021, er dient er een ontruimingsplan aanwezig te zijn en de (verlichte) vluchtrouteaanduiding te voldoen aan de zichtbaarheidseisen.

Voorwaarden redelijke eisen van welstand

Aan de deelactiviteit bouwen zijn de volgende voorwaarden m.b.t. redelijke eisen van welstand verbonden:

- o. Materiaalmonsters dienen nog ter goedkeuring te worden ingediend. Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u deze bij de afdeling KCC –Vergunningen aanleveren, zo mogelijk via het OLO. Wij zullen ze ter beoordeling en goedkeuring voorleggen aan de commissie ruimtelijke plannen en monumenten.

Voorwaarden infra

- p. Het parkeeronderzoek voldoet. Wel is het noodzakelijk dat dit plan civieltechnisch uitgewerkt wordt. Pas dan wordt duidelijk wat een civiele aannemer moet gaan maken. De civieltechnische uitwerking moet u tijdig bij de afdeling KCC –Vergunningen aanleveren, zo mogelijk via het OLO. Wij zullen ze ter beoordeling en goedkeuring voorleggen aan de project- en beleidsadviseur mobiliteit.

Voorwaarden graafwerkzaamheden en ophogen terrein

- q. Er zullen wadi's ten behoeve van wateropvang worden aangelegd. Daarnaast zullen ook afgravings- en weer ophogingswerkzaamheden plaatsvinden onder andere ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen. De definitieve plannen voor de inrichting van het binnenterrein en de infra zullen worden afgestemd met de gemeente. Indien noodzakelijk dient voor deze werkzaamheden nog aanvullend een aanlegvergunning (het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo) te worden aangevraagd.

Voorwaarden gebruik openbare weg

- r. Het werken op en langs wegen brengt risico's met zich mee voor zowel de weggebruiker als de wegwerker. Om het veiligheidsniveau acceptabel te houden, worden verkeersmaatregelen getroffen. Indien u met uw werkzaamheden op de openbare weg komt dient u verkeersmaatregelen te treffen conform de CROW-publicatie 96b (veilig werken langs de weg).

Voorwaarde veiligheidsplan

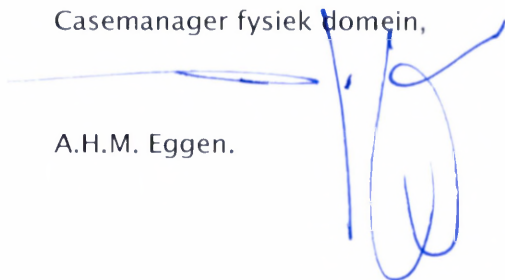
- s. Voor de start van terreininrichting voor de bouw dient er een veiligheidsplan zoals bedoeld in artikel 8.7 van het bouwbesluit 2012 ingediend te worden. Het veiligheidsplan moet in ieder geval voorzien in; de afscheiding en afsluiting van het bouw- of sloofterrein; de bereikbaarheid en bruikbaarheid van bluswater- en andere openbare voorzieningen; het stallen, afsluiten of opbergen van machines,

werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden daar geen toegang toe hebben; het waarborgen van de verkeersveiligheid; en het voorkomen van vallende objecten. Dit veiligheidsplan moeten bij de afdeling Toezicht en handhaving ter goedkeuring aangeleverd worden.

Landgraaf, 27 juli 2021

Namens Burgemeester en Wethouders van Landgraaf,
Casemanager fysiek domein,

A.H.M. Eggen.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a horizontal line followed by a large, stylized loop and a vertical stroke.