

BESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 7 december 2021 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager: Holikiday B.V.
Adres aanvrager: Watersley 31, 6132KA Sittard
Ontvangen op: 7 december 2021
Locatie activiteit(en): LGF00 B 1534 (De Wendelstraat 16)
Betreft: bouwen van een zorggebouw (Holikiday) De Wendelstraat 16
Zaaknummer: 0882-0000006520

BESLUIT:

Gelet op hetgeen hierna wordt 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,

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, besloten om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende 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 omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- het realiseren van een woonzorgcomplex (een Holikiday) aan De Wendelstraat 16, 16A1, 16A2, 16A3, 16A4, 16A5, 16A6, 16B1, 16B2, 16B3, 16B4, 16B5, 16B6, 16B7, 16B8, 16B9, 16C1, 16C2, 16C3, 16C4, 16C5, 16C6, 16C7, 16C8, 16C9 te Landgraaf

Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen (zie 2) deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Landgraaf, 19 juli 2022

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Landgraaf,



H. Eggen
Casemanager fysiek domein

Onderdelen van dit besluit:

1. Projectbeschrijving
2. Samenvatting van het besluit
3. Ontvankelijkheid
4. Overwegingen
 - Onderdeel A Bouwen
 - Onderdeel B Strijdig gebruik
5. Adviezen en verklaring van geen bedenkingen
6. Uitgebreide procedure
7. Voorschriften
8. Beroep
9. Inwerkingtreding

1. Projectbeschrijving

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 7 december 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Holikiday B.V., Watersley 31 6132KA Sittard, voor het realiseren van een woonzorgcomplex op de locatie De Wendelstraat 16 te Landgraaf, kadastraal bekend als gemeente Schaesberg sectie B, nummer 1534. Het betreft 23 zorgappartementen en 1 bedrijfswoning voor de zorgverleners (huisnummers: 16A1, 16A2, 16A3, 16A4, 16A5, 16A6, 16B1, 16B2, 16B3, 16B4, 16B5, 16B6, 16B7, 16B8, 16B9, 16C1, 16C2, 16C3, 16C4, 16C5, 16C6, 16C7, 16C8, 16C9). De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2021-027564/0882-0000006520.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van een Woonzorgcomplex. 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 handelen in strijd met ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Te voeren procedure

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.

2. Samenvatting van het besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hoe we tot ons besluit zijn gekomen is beschreven in de onderdelen 4 t/m 7.

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hoe we tot ons besluit zijn gekomen is beschreven in de onderdelen 4 t/m 7.

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning d.d. 07-12-2021
- Bestektekeningen (3) 220124 Brandcompartimentering Holikiday Landgraaf d.d. 28-01-2022
- Bestektekening TO.00a Situatietekening d.d. 28-01-2022
- Bestektekening TO.01a Situatietekening Groenplan d.d. 28-01-2022
- Bestektekening TO.02a Begane Grond d.d. 28-01-2022
- Bestektekening TO.03a 1^e Verdieping d.d. 28-01-2022
- Bestektekening TO.04a 2^e Verdieping d.d. 28-01-2022
- Bestektekening TO.05a Dakaanzicht d.d. 28-01-2022
- Bestektekening TO.06a Doorsneden d.d. 28-01-2022
- Bestektekening TO.07a Gevels d.d. 28-01-2022
- Bestektekening TO.08a Principedetails entreegevel d.d. 28-01-2022
- Bestektekening TO.09a Principedetails metselwerk gevel d.d. 28-01-2022
- Bestektekening TO.10 traptekening d.d. 07-12-2021
- Bestektekening TO.11 principe riolering en ventilatie d.d. 07-12-2021
- Bestektekening TO.12 Bouwplaatsinrichting d.d. 28-01-2022
- Bestektekening TO.50 Plattegronden Toegankelijkheidssector d.d. 07-12-2021
- Bestektekening TO.51a Plattegronden Gebruiksfuncties d.d. 28-01-2022
- Bestektekening TO.52a Plattegronden Gebruiksoppervlakte d.d. 07-12-2021
- Bestektekening TO.53 Plattegronden Verblijfsgebieden d.d. 07-12-2021
- Bestektekening TO.54 Plattegronden Verblijfsruimten d.d. 07-12-2021
- Bestektekening TO.55 Daglichtberekening Zorgappartementen d.d. 07-12-2021
- Bestektekening TO.56 Daglichtberekening begane grond d.d. 07-12-2021
- Bestektekening TO.57 Daglichtberekening gezamenlijke ruimte begane grond d.d. 07-12-2021
- Bestektekening TO.58 Plattegronden Vluchtlengtes d.d. 28-01-2022
- Bouwbesluit Vergunningsstukken Bouwaanvraag d.d. 07-12-2021
- Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012 d.d. 07-12-2021

- Constructie UPD uitgangspunten document d.d. 28-01-2022
- Constructietekening begane grond vloer bladnr. HL D003B d.d. 28-01-2022
- Constructietekening 1e verdiepingsvloer bladnr. HL D004B d.d. 28-01-2022
- Constructietekening 2e verdiepingsvloer bladnr. HL D005B d.d. 28-01-2022
- Constructietekening Dakvloer bladnr. HL D006B d.d. 28-01-2022
- Inmetingstekening 20349.1 INT01 d.d. 07-12-2021
- Productblad ISOVER Systemroll 1000 d.d. 07-12-2021
- Productblad Materialisering gevelbeplating d.d. 07-12-2021
- Productblad Multimax 30 Ultra d.d. 07-12-2021
- Rapport Brandveiligheid Holikiday Landgraaf 19-07-2021 d.d. 28-01-2022
- Toelichting bij aanvullende info omgevingsvergunning d.d. 28-01-2022
- Ruimtelijke onderbouwing t_NL.IMRO.0882.OVGZORGWENDELSTR-VG01 d.d. 01-02-2022
- Verbeelding i_NL.IMRO.0882.OVGZORGWENDELSTR-VG01 d.d. 01-02-2022
- Akoestisch onderzoek 82_OVGZORGWENDELSTR-ON01_sepbijlage1 d.d. 04-01-2022
- Verkennend bodemonderzoek 82_OVGZORGWENDELSTR-ON01_sepbijlage2 d.d. 04-01-2022
- Quicksan flora fauna 82_OVGZORGWENDELSTR-ON01_sepbijlage3 d.d. 04-01-2022
- Aerius berekening b_sepbijlage4_pdf d.d. 01-02-2022
- M.e.r beoordelingsnotitie b_sepbijlage5 d.d. 01-02-2022
- Infiltratieonderzoek 82_OVGZORGWENDELSTR-ON01_sepbijlage6 d.d. 04-01-2022
- Verkeerstoets 82_OVGZORGWENDELSTR-ON01_sepbijlage7 d.d. 04-01-2022
- Advies veiligheidsregio 82_OVGZORGWENDELSTR-ON01_sepbijlage8 d.d. 04-01-2022
- Activiteitenplan ontheffingaanvraag mbt sloop kerk Wnb b_sepbijlage9 d.d. 01-02-2022
- Zienswijzenverslag OVG Holikiday d.d. 19 juli 2022

3. 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.

Op 12 januari 2022 hebben wij ontbrekende gegevens bij u opgevraagd (Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5). De ontbrekende gegevens hebben wij op 10 maart 2022 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 57 dagen.

4. Overwegingen

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 verlenen ter bescherming van dat doel.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- a. Het bouwen van een bouwwerk (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub a).

- b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub c).

In de onderdelen A en B gaan we hier nader op in.

Onderdeel A. 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 2012

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012, mits de voorschriften van deze omgevingsvergunning worden opgevolgd en onder de voorwaarde dat een bouwveiligheidsplan conform artikel 8.7 Bouwbesluit 2012 wordt ingediend. Om de veiligheid te kunnen waarborgen is dit als voorschrift opgenomen.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan is voorgelegd aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit en monumenten en akkoord bevonden.

Opheffen strijdigheid

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. In onderdeel B wordt hier verder op ingegaan.

Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend. Wel worden voorschriften aan deze omgevingsvergunning verboden. De voorschriften zijn opgenomen in **onderdeel 7** van de omgevingsvergunning.

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

Beheersverordening

Het perceel De Wendelstraat 16 is gelegen in de plaatselijke geldende beheersverordening 'Schaesberg Zuid' en heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Echter in de gebruiksmogelijkheden is 'maatschappelijke doeleinden' niet opgenomen. Het ingediende plan voldoet ook niet aan de bouwregels van de beheersverordening omdat (op onderdelen) buiten het bouwblok wordt gebouwd (het maximale bebouwingspercentage binnen het bouwblok is 95%). Ook de realisatie van 2 tuinen (de groenomheining aan de zijkanten) is strijdig met de beheersverordening.

Opheffen 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, projectafwijakingsbesluit).

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. 1 februari 2022. 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 akoestiek, milieuzonering, water, bodem, ecologie en stikstof, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, niet gesprongen explosieven en na-ijlende gevolgen kolenwinning 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.

Conclusie

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen is besloten om de omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. Er is niet gebleken dat deze aanvraag zal leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse.

Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan geen bezwaren tegen deze aanvraag. Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de omgevingsvergunning voor de activiteiten genoemd in artikel 2.1. lid 1 onder a en de activiteit genoemd in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo voor het realiseren van een woonzorgcomplex, De Wendelstraat 16 te Landgraaf verleend kan worden.

5. 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. 2 juli 2021.

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 woningen 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 de realisatie van het woonzorgcomplex is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de vergunning te verlenen zonder verklaring van geen bedenkingen.

6. 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 voor zover 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.

Gevoerde procedure

Wij hebben besloten om, door middel van toepassing van artikel 3.10 Wabo, medewerking te verlenen aan genoemd verzoek en hebben in dat kader de aanvraag d.d. 6 april 2022 gepubliceerd op www.overheid.nl. Daarnaast is de bekendmaking op www.landgraaf.nl geplaatst. Tussen 7 april 2022 en 18 mei 2022 heeft het ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijzen

Vanaf 7 april 2022 tot en met 18 mei 2022 heeft het ontwerpbesluit van deze vergunning ter inzage gelegen. Iedereen heeft de gelegenheid gehad om een zienswijze naar voren te brengen.

Van die gelegenheid is gebruik gemaakt door het Cuypersgenootschap. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn vastgelegd in het zienswijzenverslag, dat onverkort onderdeel uitmaakt van deze vergunning. De ingediende zienswijzen leiden er niet toe dat het voorliggende plan aanpassing behoeft of geen doorgang zou kunnen vinden.

7. Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

Voorschriften algemeen

Aan de deelactiviteit bouwen zijn de volgende algemene voorschriften verbonden:

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. 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.
5. 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.
6. Certificaten en kwaliteitsverklaringen dienen op verzoek van het bouwtoezicht van de afdeling Toezicht en Handhaving te worden ingediend.
7. 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.
8. 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.

Voorwaarden constructie

1. Uiterlijk **6 weken** voor de start van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende stukken bij de afdeling Toezicht en Handhaving ter beoordeling en goedkeuring aangeleverd te worden. Zonder geaccordeerde constructiegegevens mag u niet starten met de bouwwerkzaamheden.
 - een sondeerrapport voorzien van een definitief funderingsadvies;
 - een funderingstekening resp. palenplan (indien van toepassing)

Let op:

Voor de bouwlocatie dient rekening te worden gehouden met de (mogelijk optredende) nadelige effecten van de voormalige steenkolenwinning. Er dient te worden omschreven welke maatregelen er (constructief) worden getroffen teneinde de ongewenste effecten van differentiële bodembewegingen onder/nabij het gebouw tegen te gaan.

Voorwaarden brandveiligheid

1. SUBBRANDCOMPARTIMENTEN: De gegevens van de subbrandcompartimenten voldoen onder voorwaarden. De subbrandcompartimenten dienen te voldoen aan het Bouwbesluit 2012 afdeling 2.11. Conform artikelen 2.94a en 2.94b dienen er maatregelen genomen te worden omtrent rookdoorgang. **Zodra verdere details van doorvoeren, gestuurde brandkleppen, attesten enz. bekend zijn, hier een gedetailleerd overzicht van aanleveren bij het bevoegd gezag.** Houdt er rekening dat brandkleppen aangestuurd dienen te worden door een brandmeldinstallatie of vergelijkbaar.
2. TIJDIG VASTSTELLEN VAN BRAND: De gegevens met betrekking tot het tijdig vaststellen van brand voldoen onder voorwaarden. Het tijdig vaststellen van brand dient te voldoen aan het Bouwbesluit 2012 afdeling 6.5. De adviseur geeft aan dat het gaat om zorgclusterwoningen met zorg op afroep en dat (verplichte) rookmelders (NEN 2555) worden vervangen door rookmelders conform NEN 2535. **Een PVE dient aangeleverd te worden bij het bevoegd gezag.** Houdt bij het opstellen van het PVE ook rekening met het sturen van eventuele kleppen (afhankelijke van de keuze die men maakt).
3. VLUCHTEN BIJ BRAND: De gegevens met betrekking tot het vluchten bij brand voldoen onder voorwaarden. Het vluchten bij brand dient te voldoen aan het Bouwbesluit 2012 afdeling 6.6. **Er dient een ontruimingsplan en een PVE aangeleverd te worden bij het bevoegd gezag.**

Voorwaarde veiligheidsplan

1. 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: De op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:
2. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met: de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats; de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken; de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk; de aan- en afvoerwegen; de laad-, los- en hijszones; de plaats van bouwketen; de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen; de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen; de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
3. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
4. indien een bouwput wordt gemaakt: de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodemp; de uitgangspunten voor een bemalingsplan; de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
5. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
6. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

7. de naam en contactgegevens van diegene die het treffen van de maatregelen, bedoeld in artikel 8.2, coördineert.

8. Beroep

Belanghebbenden kunnen beroep bij de rechtbank instellen tegen dit besluit. Dit kan digitaal met DigiD via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Een beroep kan ook schriftelijk ingesteld worden. In het beroepschrift schrijft u tegen welk besluit u beroep aantekent en waarom. Denkt u eraan dat u het beroepschrift ondertekent en dat u uw naam en adres vermeldt. Als het kan ook een kopie van het besluit meesturen. Het beroepschrift stuurt u naar de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

De uiterste datum waarop u een beroepschrift kunt indienen is 6 weken plus 1 dag na de datum waarop wij het besluit ter inzage hebben gelegd.

Let op, als iemand beroep instelt, treedt het besluit toch in werking. Als er spoedeisende belangen zijn die dat nodig maken, kan bij de rechter gevraagd worden (een deel van het) besluit niet in werking te laten treden. Dat heet een voorlopige voorziening.

In beroep gaan en eventueel een voorlopige voorziening vragen zijn niet gratis. Alle informatie hierover kunt u krijgen via de griffie van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. www.rechtspraak.nl.

9. Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. De termijn voor het aantekenen van beroep verstrijkt 6 weken nadat de vergunning ter inzage is gelegd.

Het kan zijn dat tijdens de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan bij de voorzieningenrechter. Als de rechter dat verzoek accepteert, dan moet u de afhandeling van het beroep afwachten. Als de rechter het verzoek om een voorlopige voorziening afwijst, dan treedt de vergunning wel in werking.

Als deze vergunning nog niet in werking is getreden, mag u de activiteiten nog niet uitvoeren.