

OMGEVINGSVERGUNNING

Documentnr:

1. Algemeen

Burgemeester en wethouders hebben op 8 juli 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Heemwonen, Erpostraat 1 te Kerkrade. Het betreft een aanvraag voor het bouwen van 6 woon-zorgunits. De locatie is plaatselijk bekend als Beatrix- en Irenestraat ong. te Landgraaf en kadastraal bekend als gemeente Nieuwenhagen, sectie B, nummers 6979. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2013-0294.

Projectbeschrijving / te voeren procedure

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van 6 woon-zorgunits. Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het 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).

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. Naar aanleiding hiervan is de aanvraag ontvankelijk verklaard en verder in behandeling genomen.

2. Beschikking deelactiviteit bouwen (art.2.1 lid 1 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 wordt de omgevingsvergunning geweigerd 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 1b 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 4. Adviezen en verklaring van geen bedenkingen.

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

Bestemmingsplan/beheersverordening

Ter plaatse van het bouwplan geldt de 'Beheersverordening Nieuwenhagen-Lichtenberg'. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' en 'Waarden Archeologie'. Bebouwing van het perceel dient plaats te vinden binnen de aangegeven bouwblokken. Het bouwplan past niet binnen deze bouwblokken waardoor het bouwplan in strijd is met de beheersverordening.

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, binnenplanse '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 rapportnummer 211x05882 d.d. 26 september 2013. In deze onderbouwing is het bouwplan getoetst aan relevante wet- en regelgeving en gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid en geconcludeerd dat daarmee geen strijd bestaat.

Ter voldoening aan de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager, daarnaast heeft een overleg plaatsgevonden met de aanvrager en de toekomstige gebruiker (Verslag overleg inzake hoogteverschillen zorgcomplex Heiveld d.d. 13 november 2013) waarbij een aantal functionele afspraken zijn gemaakt.

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 met de daarbij behorende bijlagen behoort bij dit besluit en is als zodanig gewaarmerkt.

4. 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 d.d. 2 november 2012 geaccordeerd.

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.

De Regio-archeoloog heeft ingestemd met het programma van eisen 'archeologie' (PvE: S120358, d.d. 18-02-2013) alsmede het College van Burgemeester en Wethouders op 5 maart 2013. Vervolgens heeft het college ook naar aanleiding van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek een negatief selectiebesluit genomen op 16 april 2013.

Verklaring van geen bedenkingen

Het College van burgemeester en wethouders kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project een omgevingsvergunning verlenen in strijd met het bestemmingsplan. Het wettelijk kader wordt sinds 1 oktober 2010 gevormd door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In deze wet wordt aangegeven dat voor onderhavig project de benodigde omgevingsvergunning voorzien dient te worden van een ruimtelijke onderbouwing. De bevoegdheid tot het verlenen van de vergunning ligt bij het College van burgemeester en wethouders. Op de voorbereiding van de vergunningverlening is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing met daarbij vermeld een aantal afwijkende voorwaarden. Voordat de vergunning kan worden verleend dient een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad te zijn ontvangen, tenzij het project valt binnen een categorie van gevallen waarvoor de raad heeft besloten dat geen verklaring nodig is.

De raad van de gemeente Landgraaf heeft op 1 juli 2010 ingestemd met het voorstel om de categorieën van gevallen als bedoeld in de oude artikel 19, lid 2 WRO-lijst van de Provincie Limburg aan te wijzen als categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is.

De voorliggende aanvraag voldoet aan de volgende categorieën namelijk:

Het bouwen van een of meerdere woningen, met daaraan inherente voorzieningen, binnen de op basis van het streekplan c.q. POL aangewezen contour om een woonkern dan wel bij het ontbreken van een dergelijke contour binnen de op de POL-kaart aangegeven gebieden Plattelandskern (P6), Stedelijke ontwikkelingszone (P8) en Stedelijke bebouwing (P9);

Het college van burgemeester en wethouders is dan ook bevoegd de vergunning te verlenen zonder verklaring van geen bedenkingen.

5. Uitgebreide procedure

Algemeen

Ingevolge het bepaalde in 3.10 van Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning indien de aanvraag geheel dan wel gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo 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 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 in de Landgraaf Aktueel van 4 december 2013. De kennisgeving van het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen is ter voldoening aan het bepaalde in 3.12 lid 2 onder a Wabo juncto artikel 6.14 Bor tevens in de Staatscourant van 4 december 2013 geplaatst. Daarnaast is de bekendmaking op www.landgraaf.nl geplaatst. Tussen 4 december 2013 en 17 januari 2014 heeft het ontwerp van de beschikking met de daarbij behorende bijlagen 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 (van de vergunningverlening) 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

Naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerpvergunning is er binnen de termijn van terinzagelegging een zienswijze ingediend:

– 8 januari 2014: T.C.J. Rutter, Irenestraat 8c, 6373NK Landgraaf (zie bijlage).

Vervolgens heeft er d.d. 4 februari 2014 een informatief gesprek plaatsgevonden met de indiener van de zienswijze, de aanvrager en de toekomstige gebruiker. (Gespreksverslag is bijgevoegd bij zienswijzenverslag).

De zienswijze is verwoord in het zienswijzenverslag "Omgevingsvergunning zorgcomplex Heiveld" en voorzien van een gemeentelijk standpunt. (Verslag is bijgevoegd)

Gelet op de conclusie in het zienswijzenverslag wordt voorgesteld de zienswijze van T.C.J. Rutter ongegrond te verklaren. De ingediende zienswijze leidt er niet toe dat de gevraagde omgevingsvergunning niet verleend kan worden.

6. 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. 8 juli 2013;
- Tekening situatie nr. BA-000 d.d. 9 juli 2013 wijz. 1 november 2013
- Tekening Type A nr. BA-001A d.d. 8 juli 2013 wijz. 1 november 2013
- Tekening Type B nr. BA- 001B d.d. 8 juli 2013 wijz. 1 november 2013
- Tekening principedoorsneden nr. BA-002 d.d. 8 juli 2013 wijz. 1 november 2013
- Tekening Bouwbesluit gegevens nr. BA-003 d.d. 8 juli 2013 wijz. 1 november 2013

- Tekening terreindoorsneden nr. BA-004 d.d. 8 juli 2013 wijz. 1 november 2013
- Tekening kozijnenstaat nr. BA-005 d.d. 1 november 2013
- Tekening buitenberging nr. BA-006 d.d. 1 november 2013
- Constructie berekeningen proj.nr. 12.098 wijz. A d.d. 25 september 2013
- Constructie tekening nr. B.01 wijz. D d.d. 15 oktober 2013
- Constructie tekening nr. B.02 wijz. C d.d. 15 oktober 2013
- Funderingsadvies nr. GE-50053.R01 d.d. 12 juli 2013
- Brandveiligheidsadvies kenmerk: 4664N01a d.d. 11 maart 2013
- Ruimtelijke onderbouwing rapportnummer: 211x05882 d.d. 26 september 2013
- Rapport Verkennend bodemonderzoek projectnummer AM12101 d.d. 3 augustus 2012
- Aanvullend bodemonderzoek AM12101-2 d.d. 27 november 2012
- Verkennend asbestonderzoek d.d. 29 maart 2013
- Inventariserend Veldonderzoek d.d. 1 juli 2013
- Epc-berekening printdatum 28 oktober 2013
- Natuurtoets Zorgwoningen Heiveld d.d. 18 juni 2013
- Rapport Infiltratieonderzoek projectnr. AM 13089 d.d. 26 april 2013
- Wateradvies herstructurering Heiveld d.d. 21 mei 2013
- Anterieure overeenkomst inzake zorgcomplex Heiveld d.d. 24 juni 2013
- Verslag overleg inzake hoogteverschillen zorgcomplex Heiveld d.d. 13 november 2013
- Zienswijzenverslag d.d. 24 februari 2014

7. Resumé

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de omgevingsvergunning zowel voor de activiteit als genoemd in artikel 2.1. lid 1 onder a Wabo en voor de activiteit als genoemd in artikel 2.1 lid 1 c Wabo voor het bouwen van 6 woon- zorgunits 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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en werkzaamheden:

- het 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),

Ten behoeve van het realiseren van 6 woon-zorgunits. De locatie is plaatselijk bekend als Beatrix- en Irenestraat ong. te Landgraaf en kadastraal bekend als gemeente Nieuwenhagen, sectie B, nummers 6979.

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;

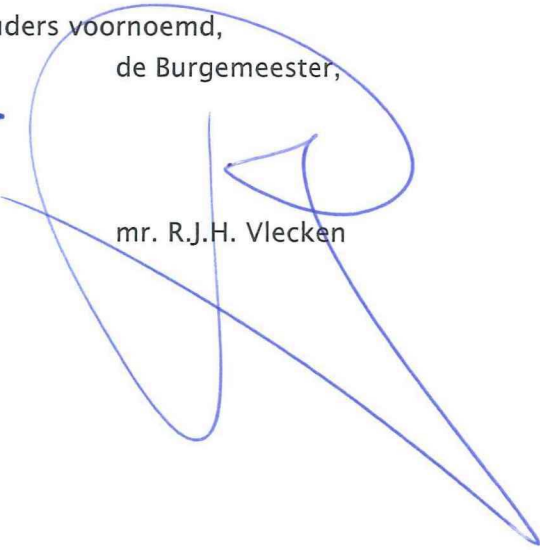
- h. Opdrachtgever en/of in voorkomende gevallen de (hoofd/coördinerend) constructeur, aannemer of architect, zijn primair verantwoordelijk voor de constructieve berekeningen en tekeningen. De gemeente eist wel dat alle relevante bescheiden worden ingediend waarbij de bescheiden van derden met goedkeuring 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;

Landgraaf, 11 maart 2014

Burgemeester en Wethouders voornoemd,
de Secretaris,


ir. J.M.C. Rijvers,

de Burgemeester,


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

Tegen dit besluit kan op basis van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na de datum van verzending hiervan, een beroepschrift worden ingediend 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.