

OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 27-07-2012 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een (gedeelte van een) bedrijfspand tot woning. De aanvraag gaat over de locatie Koestraat 12 te Hoensbroek en is geregistreerd onder nummer 42123.

Aangevraagd zijn navolgende activiteit(en):

- (2.1-1.a) het bouwen van een bouwwerk;
- (2.1-1.c) het gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan ev.;

Procedure

De aanvraag is getoetst aan de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor, indieningsvereisten). De ingediende bescheiden voldeden aan vorengenoemde regeling zodat de aanvraag ontvankelijk is.

De ingediende bescheiden maken het aannemelijk dat het plan kan voldoen (onder voorwaarden) aan de daartoe geldende voorschriften.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De ontwerpbeschikking met bijhorende stukken is op grond van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3:4) op **08-08-2012** gepubliceerd en heeft aansluitend gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen (**t/m 20-09-2012**). Een ieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen. Er is van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten, gelet op artikel(en) **2.1 en 2.12** Wabo, de omgevingsvergunning te **verlenen op 09-10-2012** voor navolgende activiteit(en) (onder voorwaarden):

- (2.1-1.a) het bouwen van een bouwwerk;
- (2.1-1.c) het gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan ev.;

De navolgende documenten zijn onderdeel van en als gewaarmerkte stukken bij het besluit gevoegd:

- de aanvraag omgevingsvergunning (ingekomen 27-07-2012)
- boekwerk A3 Verbouw Koestraat 12, 22-11-2010 met bestaand/nieuw en detailleringen;
- ruimtelijke onderbouwing koestraat 12 (Croonen adviseurs, 8-12-2011):
 - ROB01-FRS00001-01B (onderbouwing)
 - TEK01-FRS00001-01b (situatie plangebied)
- nader in te dienen bescheiden, voorschriften en overwegingen betreffende activiteit(en):
 - (2.1-1.a) het bouwen van een bouwwerk;
 - (2.1-1.c) het gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;

Ad 2.1-1.a Het bouwen van een bouwwerk

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Met de uitvoering op onderdeel mag niet worden begonnen, alvorens de navolgende bescheiden zijn overgelegd en zijn goedgekeurd. De bescheiden dienen uiterlijk 3 weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden te worden verstrekt:

Constructie (tekeningen in 3-voud, berekeningen in 2-voud)

- berekening(en) met tekening(en) van de toe te passen beton-, staal- en/of houtconstructies;

Overige (in 2-voud)

- berekening(en) met tekening(en) van het toe te passen rioleringssysteem (aansluiting aan het openbaar riool dient aan de Koestraat te gebeuren);
- kwaliteitsverklaringen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Installaties betreffende gas, water en elektra

De installaties betreffende gas, water en elektra mogen pas in gebruik worden genomen nadat een goedkeuringsrapport is afgegeven door een erkend installateur, aangesloten bij de Vereniging van Nederlandse Installateurs en dat rapport is voorzien van een KOMO vakbekwaamheid certificaat. Pas dan kunt u ervan uitgaan dat de installaties voldoen aan de vereiste voorschriften en voldoende veilig zijn.

Veiligheid op en om het bouwterrein

Met de uitvoering mag niet worden begonnen, voordat:

- het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende erf of terrein is afgescheiden;
- met het bouwtoezicht overleg is gepleegd omtrent de op het bouwterrein c.q. in de bouwput te treffen voorzieningen ter voorkoming van schade en/of hinder voor de omgeving;
- de bestaande funderingen, muren, vloeren, en kappen met inbegrip van dergelijke onderdelen van belendingen, voor zover voor de bouw van belang, door het bouwtoezicht op hun deugdelijkheid zijn onderzocht en zo nodig zijn versterkt of vernieuwd (indien het bouwtoezicht, berekeningen en/of tekeningen van de onder het vorige punt genoemde werkzaamheden nodig acht, mag met de uitvoering niet worden begonnen, vooraleer de desbetreffende bescheiden zijn overgelegd en goedgekeurd);

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Ruimtelijke ordening

Het plan is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de overwegingen onder activiteit 2.1 lid 1.c.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen, waarin de welstandscommissie ingevolge artikel 6.2 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht is ondergebracht, heeft op 22-08-2012 geadviseerd met uw bouwplan (onder voorwaarden) akkoord te gaan (voldoen aan redelijke eisen van welstand).

Bouwbesluit

Aan de hand van de bij dit besluit behorende documenten en de nog aan te reiken bescheiden is/wordt aannemelijk gemaakt dat het bouwplan kan voldoen (onder voorwaarden) aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit. Gelet op de situatie en regelgeving dient getoetst te worden aan de eisen voor woningen bestaand. Hieraan kan redelijkerwijs worden voldaan.

Ad 2.1-1.c Het gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- uitbreiding van de huidige oppervlakte aan bebouwing is niet toegestaan (bijgebouwen mogen niet voor het hoofdgebouw geplaatst worden).

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Ruimtelijke ordening

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan Hoensbroek-oost op gronden met de bestemming erf. Het plan is in strijd omdat op de erffunctie geen woningen zijn toegelaten.

Ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo kan medewerking worden verleend aan het (voortzetten van het) strijdig gebruik. Middels een ruimtelijke onderbouwing (Croonen adviseurs) wordt aangegeven waarom aan deze ontwikkeling wordt medegewerkt.

Een woning op deze locatie is niet per definitie uitgesloten, zij het dat de voorkeur van de gemeente sterk uitgaat voor het realiseren van een woning aan de voorzijde (Koestraat). Dit past beter in het straatbeeld alsmede dat er kwalitatief dan een meer volwaardige woning gerealiseerd kan worden. De aanvrager heeft echter besloten om de huidige bouw om te vormen tot een woning.

In werking treden beschikking

De beschikking treedt in werking de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken (6 weken na het verzenden aan de aanvrager). Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Rechtsbescherming

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking (het verzenden aan de aanvrager) bezwaar/beroep worden aangetekend. Het indienen van een bezwaar/beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Intrekken vergunning

Indien geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning kan deze, ingevolge artikel 2.33 lid 2a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Hiervoor gelden de volgende termijnen:

- 26 weken voor zover de vergunning betrekking heeft op:
 - de activiteit 2.1-1.a (bouwen),
- 3 jaar (overig, niet eerder genoemd).

Burgemeester en wethouders gaan niet over tot intrekking dan nadat zij de houder van de vergunning hebben gehoord.

Nota bene

Start en gereed melden activiteit

Via het emailadres handhavingbmh@heerlen.nl kunt u aan ons doorgeven wanneer u start met de vergunde activiteit. Als de activiteit gereed is kunt u dat ook aangeven via hetzelfde email-adres. Andere mogelijkheden om e.e.a. aan ons door te geven zijn telefonisch: (045)5605040, per post: Postbus 1 (T.a.v. afdeling Integrale Veiligheid), 6400 AA Heerlen of aan de balie: Klantcontactcentrum Leefomgeving, Publiekshal, Geleenstraat 27 in Heerlen.

Vermeldt u daarbij steeds uw dossiernummer, naam en adres.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,

afdelingshoofd Publiekszaken
W.C.W.P. Zwamborn