

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvrager

De heer T van de Goor
Schildstraat 36
6444 XM BRUNSSUM

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 11 juli 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning en het aanleggen van een inrit. De aanvraag betreft de locatie HLN01 U 1519 en HLN01 U 1532 aan de Burgemeester Slanghenstraat Hoensbroek en is geregistreerd onder nummer Z2023-00001018.

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Uitrit aanleggen of veranderen

Voorbereidingsprocedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo).

Vastgesteld is dat het college van Burgemeester en wethouders van Heerlen het ter zake bevoegd gezag is. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 Wabo is u de procedure, beslistermijn en de beschikbare rechtsmiddelen tegen de beschikking medegedeeld.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.8 Wabo is de aanvraag getoetst aan de Regeling omgevingsrecht (Mor, indieningsvereisten).

De aanvraag en bijbehorende stukken voldeed aan vorengenoemde regeling zodat de aanvraag ontvankelijk was.

U is meegedeeld dat uw aanvraag verder in behandeling wordt genomen.

De aanvraag is verder beoordeeld aan de weigeringsgronden als bedoeld in § 2.3 Wabo.

Ingevolge artikel 3.3 zijn er geen aanhoudingsgronden van toepassing.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo is de ontwerpbeschikking met bijhorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3:4) op 7 februari 2024 gepubliceerd en heeft aansluitend gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen.

Er is geen gebruik gemaakt van de gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen.

of

Er is gebruik gemaakt van de gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen. De ingebrachte zienswijzen hebben / zienswijze heeft ons er niet van kunnen overtuigen ons standpunt aan te passen

en anders te beschikken. Voor de inhoudelijke beoordeling wordt naar de betreffende activiteit verwezen.

of

Er is gebruik gemaakt van de gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen. De ingebrachte zienswijzen hebben / zienswijze heeft ons ervan kunnen overtuigen ons standpunt aan te passen en anders te beslissen / het plan aan te (laten) passen. Voor de inhoudelijke beoordeling wordt naar de betreffende activiteit verwezen.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 februari 2024 besloten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en § 2.3 Wabo en op de overwegingen die zijn opgenomen in deze vergunning, de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Uitrit aanleggen of veranderen

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

- de (publiceerbare) aanvraag omgevingsvergunning;
- 7304891_1706097967080_4._TO-02a-gevels-24012024.pdf
- 7304891_1704713986455_GB230740.R01.V3.0.pdf
- 7304891_1695727181006_Akoestisch_onderzoek-20234076.pdf
- 23-045B_210823_TEKENINGEN incl. opmerking.pdf
- 23-045B_210823_BEREKENING.pdf
- 7304891_1689056531652_6._Aanvullingsdocument-VandeWall-28022014.pdf
- 7304891_1689056531646_5._Daglicht_Ventilatie-11072023.pdf
- 7304891_1689056531548_4._TO-04-details-11072023.pdf
- 7304891_1689056531575_4._TO-05-details-11072023.pdf
- 7304891_1689056531268_4._TO-00-situatie-11072023.pdf
- 7304891_1689056531796_6._Bijlage_4._Quickscan_Flora_en_Fauna_2014.pdf
- 7304891_1689056531726_6._Bijlage_2._Akoestisch_onderzoek_2014.pdf
- 7304891_1689056531676_6._Bijlage_1._Rapport_Vooronderzoek_03-09-2020.pdf
- 7304891_1689056531150_1._Funderingsadvies_GA230740.R01.V1.0.pdf
- 7304891_1689056531412_4._TO-01-plattegronden-11072023.pdf
- 7304891_1689056531517_4._TO-03-details-11072023.pdf
- 7304891_1689056531607_4._TO-06-functies-11072023.pdf
- 7304891_1689056531222_3a._2023-6270_Stikstof.pdf
- 7304891_1689056531189_2a._2023-6270_BENG_MPG.pdf
- 7304891_1689056531211_2b._Bewijslast_BENG.pdf
- 7304891_1689056531744_6._Bijlage_3._Archeologisch_bureauonderzoek_2014.pdf
- Vooronderzoek Bodem Burg.Slanghenstraat kavel U 1519 en U 1532 (003).pdf

Per activiteit zijn de nader in te dienen bescheiden, voorschriften en overwegingen als bijlage bijgevoegd. Deze maken onderdeel uit van dit besluit.

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). Deze termijn kan verlengd worden indien dit bij rechterlijk vonnis (voorlopige voorziening) wordt bepaald.

Beroep

Als u het niet met ons besluit eens bent, kunt u beroep instellen. Dat doet u door een beroepschrift in te dienen. In alle gevallen moet u dat binnen zes weken na de datum van het besluit doen. Dit geldt ook als u nog in overleg bent met de behandelend ambtenaar. Desnoods stuurt u een pro forma beroepschrift, waarna u door de Rechtbank een termijn wordt gegeven voor het indienen van een gemotiveerd beroepschrift.

Meer informatie vindt u op:

<https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Naar-de-rechter/Betrokken-bij-een-rechtszaak/Belanghebbende/Paginas/Belanghebbende-in-het-bestuursrecht.aspx>

Schriftelijk indienen:

Rechtbank Arrondissement Limburg
Sector Bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ Roermond

Zet in uw beroepschrift ten minste :

- tegen welk besluit u beroep instelt (bij voorkeur een kopie bijvoegen);
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u beroep instelt;
- uw naam, adres en woonplaats;
- waarom u beroep instelt;
- uw handtekening.

Als u voor iemand anders beroep instelt, bijvoorbeeld namens een bedrijf of een vereniging, stuur dan een machtiging mee of een kopie van de statuten, zodat blijkt dat u bevoegd bent om dat te doen.

Spoedeisende situatie

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Als u een bezwaarschrift hebt ingediend en er is sprake van een spoedeisende situatie, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, Bestuursrecht (Postbus 950, 6040 AZ Roermond).

U kunt uw verzoek ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde internetpagina voor de precieze voorwaarden.

Nota bene

Intrekken vergunning

Indien geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning kan deze, ingevolge artikel 2.33, lid 2a Wabo, 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);

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

Start en gereed melden activiteit

U kunt via de internetpagina www.heerlen.nl/startofgereedmeldingbouw digitaal aan ons doorgeven wanneer u start met de vergunde activiteit. Als de activiteit gereed is kunt u dat ook aangeven via de zelfde link. Andere mogelijkheden om e.e.a. aan ons door te geven zijn telefonisch: 14 045. Vermeldt u daarbij steeds uw dossiernummer, naam en adres.

Straatpeil en rooilijn

U mag niet met bouwen beginnen voordat namens burgemeester en wethouders het straatpeil is aangegeven en/of de rooilijnen op het bouwterrein zijn uitgezet. Een aanvraag rooilijn en peil kunt u via de internetpagina www.heerlen.nl/uitzetten-rooilijn-en-peil digitaal indienen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,

M. Ferwerda
Casemanager team Vergunningen

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)

- Staaltekeningen en berekeningen momentvaste verbindingen met goedkeuring van de hoofdconstructeur minimaal 3 weken voor start indienen.

Overige

Kwaliteitsverklaringen c.q. attesten/certificaten van de toe te passen materialen

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen

Er moet worden gebouwd volgens Bouwbesluit 2012.

De balustrade ter plaatse van het balkon dient te voldoen aan Afd. 2.4 van het Bouwbesluit.

Water/ infiltratie

Bij het leegpompen van de wadi moet ook voldaan worden aan de eis van max 10 l/sec/ha.

De debietbegrenzer moet voldoen aan 1,29 m³ per uur. Aangezien de kleinste debietbegrenzer 3,6 m³ per uur is, kan deze worden aangehouden.

Met betrekking tot de pomp heeft deze een leegloop van wel 1,29 m³ per uur.

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-vakbekwaamheidscertificaat. 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;
- een plan, waarin aangegeven wordt op welke wijze de veiligheid van de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers, tijdens de bouw gegarandeerd wordt (bouwveiligheidsplan).

Bouwafval

Het bouwafval moet worden gescheiden en afgevoerd volgens afdeling 8.2 van het Bouwbesluit.

Start en gereed melden activiteit

U kunt via de link www.heerlen.nl/startofgereedmeldingbouw digitaal aan ons doorgeven wanneer u start met de vergunde activiteit. Als de activiteit gereed is kunt u dat ook aangeven via de zelfde link. Andere mogelijkheden om e.e.a. aan ons door te geven zijn telefonisch: 14 045. Vermeldt u daarbij steeds uw dossiernummer, naam en adres.

Straatpeil en rooilijn

U mag niet met bouwen beginnen voordat namens burgemeester en wethouders het straatpeil is aangegeven en/of de rooilijnen op het bouwterrein zijn uitgezet. Een aanvraag rooilijn en peil kunt u via de link www.heerlen.nl/uitzetten-rooilijn-en-peil digitaal aanvragen.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Ruimtelijke ordening

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Bedrijfsterrein De Koumen 1978' op gronden met de bestemming "Recreatieve doeleinden 2". Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor sport- en spelaccommodatie. Een woning op deze gronden is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Ten behoeve van de realisering van een woongebied met in totaal twaalf vrije sectorwoningen is op 12 oktober 2004 een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 WRO verleend. Op grond van artikel 1.5 b Invoeringswet Wabo (in werking getreden 1 oktober 2010) wordt het separate vrijstellingsbesluit aangemerkt als een Wabo vergunning eerste fase die gelijk met de tweede fase omgevingsvergunning voor bouwen in werking treedt en daardoor dan pas voor beroep in aanmerking komt. De vergunning op grond van artikel 19 lid 2 WRO d.d. 12 oktober 2004 wordt in de navolgende tekst aangeduid als vergunning eerste fase.

In 2014 is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (rapport van 28 februari 2014, kenmerk VPA-2013.85, "Aanvullingsdocument t.b.v. de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan de Burgemeester Slanghenstraat te Hoensbroek") voor het bouwen van een woning ter plaatse van een perceel Kadastraal bekend gemeente Heerlen, Burgemeester Slanghenstraat, sectie U, sectienummer 1365 gedeeltelijk (huidige perceel sectie U nummers 1531).

Op grond van artikel 2.5, zesde lid, Wabo kan de beschikking met betrekking tot de eerste fase bij beschikking tweede fase worden gewijzigd voor zover dat nodig is met het oog op het verlenen van de omgevingsvergunning.

De vergunning eerste fase wordt als volgt aangepast:

De Ecologische Hoofdstructuur is herbegrensd bij besluit van Gedeputeerde Staten 27 september 2006. In deze brief stelt de provincie dat aan de voorwaarden voor herbegrenzen wordt voldaan. De provincie overweegt dat het herbegrenzen mogelijk is wanneer het treffen van compenserende maatregelen per saldo leidt tot een kwantitatieve en kwalitatieve versterking van de EHS. De herbegrenzing voldoet aan de criteria zoals vermeld in het POL herziening op onderdelen EHS. De provincie heeft zich hierbij gebaseerd op de ruimtelijke onderbouwing waarin met name wordt gewezen op het economische en volkshuisvestelijke belang van de te bouwen woningen en het plan om een gebied van 5,6 ha

natuurgebied langs de Caumerbeek een natuurlijke inrichting te geven. De herbegrenzing is van kracht geworden door het ondertekenen van de overeenkomst van 2 februari 2007 door zowel de gemeente Heerlen als de Provincie Limburg. Deze overeenkomst is verlengd op 11 juli 2012 tot 1 januari 2014. De maatregelen zijn thans alle uitgevoerd en de herbegrenzing is sinds 2012 een feit.

De feitelijke herbegrenzing is verkregen door de 1,3 hectare die onttrokken is aan de EHS te vervangen door 5,6 hectare nieuwe EHS. In dit gebied zijn de natuurwaarden verbeterd door middel van een nieuwe natuurlijke inrichting en een ecologisch verantwoord beheer. Bovendien zijn ook de natuurwaarden in het Lotbroek (bestaande EHS) verbeterd.

Op 18 maart 2014 heeft de provincie Limburg ons per e-mail en op 4 maart 2015 per formele brief laten weten dat de maatregelen zoals deze in de eerdergenoemde overeenkomst zijn vastgesteld zijn uitgevoerd en goed bevonden. Een maatregel van het ontken van de Lotbroekerbeek is niet uitgevoerd omdat dit zeer nadelig zou zijn voor het aanwezige bodemprofiel. De ecologische schade zou daardoor groter zijn dan de potentiële winst. De Provincie Limburg concludeert dat de maatregel terecht niet is uitgevoerd.

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de rechtbank Limburg d.d. 18 juni 2015, inzake procedure ROE 14/3399 en ROE 14/3521, is geconstateerd dat de Provincie Limburg in haar correspondentie niet is ingegaan op artikel 4 van de eerdergenoemde overeenkomst.

Dat artikel luidt: *"Het bouwplan voor de 12 woningen mag niet leiden tot een extra verstoring van de aangrenzende EHS (Het Lotbroek). Om aan deze voorwaarde te voldoen dient het bouwplan te worden uitgevoerd op een wijze die wordt verwoord in het aanvullend rapport van Arcadis van 16 juni 2003."*

Gelet hierop worden aan de omgevingsvergunning eerste fase de volgende extra voorwaarden verbonden:

- 1.) de laatste 10 meter van de achtertuin van het bouwplan dient tijdens de grondwerkzaamheden te worden verlaagd (voor zover nodig) waardoor spontaan een moerassige rietbegroeiing tot ontwikkeling kan komen;
- 2.) De huidige opgaande begroeiing dient te worden verdicht door een aantal Zwarte Elzen en Grauwe wilgen bij te plaatsen, om licht en geluidsoverlast te verminderen;
- 3.) Kap- en maaiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (15 maart-15 juli) te worden uitgevoerd; mocht dit niet lukken, dan dient ervoor te worden gezorgd dat de vegetatie verwijderd is voorafgaand aan het broedseizoen en of een controle door een deskundig ecooloog plaatsvindt.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen, waarin de welstandscommissie ingevolge artikel 6.2 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht is ondergebracht, heeft op 24 januari 2024 geadviseerd met uw bouwplan akkoord te gaan.

Bouwbesluit

Aan de hand van de bij dit besluit behorende documenten is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan zal voldoen (onder voorwaarden) aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit.

2.2-1.e Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

Voorwaarden

De aanleg van inritten dient te gebeuren door de gemeente Heerlen, dit in verband met de gewenste kwaliteit en uniformiteit van de inrit en bestrating, de kans op beschadiging van kabels en leidingen en het feit dat de gemeente verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van de inrit en daarmee als wegbeheerder risicoaansprakelijk is voor de openbare weg.

Overwegingen

Wij verlenen medewerking aan de vergunning voor de aanleg van de inritconstructie met een breedte van circa 3,00 meter (max. 3,50 meter) aan de Burg. Slanghenstraat (kadastraal perceel sectie U nummer 1519).

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- het plan voldoet aan de beleidsregels inritvergunningen januari 2007 (ingevolge artikel 2.12 algemene plaatselijke verordening);
- de breedte van de inrit bedraagt maximaal 3,50 meter en heeft als functie toegang tot de op het eigen terrein te realiseren parkeerplaats;
- de breedte, situering en uitvoeringswijze van de inrit(constructie) wordt bepaald door de gemeente Heerlen. De inrit wordt uitgevoerd conform het bestaande straatbeeld, de gebruikte materialen kunnen dus per straat verschillen.