

# Heerlen



Datum

2 maart 2023

Onderwerp

Adviesbrief

Uw kenmerk

2018-015

OLO-nummer

7267039

Ons kenmerk

20830

Bijlage(n)

Telefoonnummer

14 045

Behandeld door



Team

Vergunningen

Geachte ,

Op 21 september 2022 hebben wij uw aanvraag om een vooroverleg ontvangen voor het bouwen van een woning gelegen aan Sectie U perceelnummer 1489 Burgemeester Slanghenstraat Hoensbroek. Uw aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer 20830. Hierbij delen wij u het volgende mede:

## **Ruimtelijke ordening**

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Koumen 1978" op gronden met de bestemming "Recreatieve doeleinden 2".

Het plan is hiermee in strijd omdat 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.

De kaders voor deze 12 woningen zijn vastgelegd in het 'Beeldkwaliteitsplan Burgemeester Slanghenstraat' waarvan de beoordelingscriteria zijn opgenomen in de vastgestelde 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2011 van de gemeente Heerlen'.

Het voorliggende plan is in strijd met de stedenbouwkundige bepalingen van het "Beeldkwaliteitsplan Burg. Slanghenstraat". De geplande woning en aan-en bijgebouwen zijn in strijd met de voorschriften mb.t. de maten en het bouwen van de woning in relatie tot zijdelingse erfgrens.

Wij hebben beoordeeld of er met een ontheffing van het bestemmingsplan meegewerkt kan worden aan uw aanvraag.

## **Advies**

De bouwhoogte van het hoofdgebouw, de aanbouwen en de overkapping passen binnen het meest recente ruimtelijk beleid. Daarnaast wordt de maximale woningbreedte overschreden en de zijgevel-rooilijn. Beide voorwaarden zijn

opgesteld om het transparante karakter en de relatie met het achterliggend landschap te behouden. De verdieping van de woning verspringt één meter ten opzichte van de begane grond. Op maaiveldniveau voldoet de woning wel aan beide voorwaarden. Hierdoor wordt, ondanks het overschrijden van de rooilijn en de woningbreedte toch voldaan aan de doelstelling uit het beeldkwaliteitsplan. Er wordt dan ook geadviseerd medewerking te verlenen aan dit initiatief.

### **Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen**

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen (welstandscommissie) heeft op 14 december 2022 het onderstaande advies afgegeven.

Het advies van de Commissie ruimtelijke kwaliteit Heerlen geeft aan of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten omgeving daarvan', niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, dit te beoordelen aan de hand van de algemene criteria, gebiedscriteria en/of objectcriteria zoals opgenomen in de Nota ruimtelijke kwaliteit Heerlen 2011. Hiertoe is voor het grondgebied van Heerlen een kaart opgesteld waarop de verschillende gebiedscriteria en/of objectcriteria zijn aangeduid. Uw plan is gelegen binnen de aanduiding 'recente woningbouw, na circa 1980'.

Tijdens de behandeling van het plan in de commissie zijn de [REDACTED] (initiatiefnemers) en [REDACTED] aanwezig. Het plan wordt door hen toegelicht en met hen besproken.

De commissie is positief over het ontwerp en de heldere analyse door de architect. Het plan is doordacht en integraal benaderd wat betreft de woning, de buitenruimte en de inplanting op het perceel.

De commissie verzoekt het plan, ter definitieve advisering, verder uit te werken met vormbepalende details, materialisatie en kleurstelling. Zij is benieuwd naar de uitwerking van de ontmoeting van de glazen pui in de voor- en achtergevel ter plaatse van het dakvlak en de verdiepingsvloer vloer.

De commissie concludeert dat het plan voldoet in hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. Zij geeft als collegiaal advies mee om een aantal grote bomen op het terrein te plaatsen.

### **Vergunningsvrije berging**

Bij de behandeling van uw plan zijn wij ervanuit gegaan dat de berging vergunningsvrij wordt gerealiseerd (conform Bijlage II artikel 2 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht). Deze berging is derhalve niet verder meegenomen in onze toetsingen (zoals RO/Welstand).

Wij willen u erop wijzen dat, bij een formele aanvraag voor uw plan, duidelijk uit de tekeningen dient te blijken dat deze berging vergunningsvrij wordt gerealiseerd. Bijvoorbeeld door middel van arcering/kleuren. Een aandachtspunt hierbij is dat de berging in functioneel en bouwkundig opzicht van het hoofdgebouw onderscheiden moet kunnen worden.

### **Bouwbesluit**

Uw plan dient te voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2012 voor een woonfunctie. Wij adviseren u het plan verder uit te werken en de gegevens aan te leveren waarmee voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit.

Voor vragen hierover kunt u contact opnemen met ondergetekende.

### **Akoestiek**

Er is mogelijk ook een geluidsonderzoek noodzakelijk om de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies te bepalen m.b.t. wegverkeerlawaaï ten opzichte van de achtergelegen Koumenweg. Dit conform de geluidseisen uit afdeling 3.1 van het Bouwbesluit.

Dit zullen wij definitief bepalen als de verdere bouwkundige (gevelopbouw en materialisatie) en installatietechnische uitwerking (b.v. ventilatieroosters of mechanische ventilatie) van het plan is aangeleverd.

### **Bodem**

Uw plan is getoetst aan het bodembeleidsplan gemeente Heerlen 2016.

Als u een aanvraag omgevingsvergunning indient moet een vooronderzoek volgens NEN-5725 bij die aanvraag worden bijgevoegd. In dit vooronderzoek staat of de locatie verdacht of niet-verdacht is voor bodemverontreiniging. Als in het vooronderzoek staat dat de locatie verdacht is moet ook een verkennend onderzoek volgens NEN-5740/5707 bij de aanvraag omgevingsvergunning worden bijgevoegd.

U kunt opdracht geven aan de gemeente Heerlen voor het opstellen van een vooronderzoek. Via de link <https://www.heerlen.nl/Vooronderzoek-bodem.html> kunt u dit aanvragen. Bij het aanvraagformulier staan tevens de legeskosten vermeld die wij hiervoor in rekening brengen.

U kunt ook een milieu-advies bureau opdracht geven om een vooronderzoek te laten opstellen. Meer informatie kunt u inwinnen via [bodem@heerlen.nl](mailto:bodem@heerlen.nl).

### **Hemelwater**

Voor hemelwater geldt dat u het hemelwater afkomstig van de woning en de nieuwe bestrating op eigen terrein dient te verwerken. U moet dat doen zonder dat u zelf of uw burens (water)overlast ervaren. Hiervoor dienen de tekeningen en berekeningen van het hemelwaterinfiltratiesysteem (b.v. wadi, IT-buis, infiltratiekragen enz.) worden aangeleverd inclusief een bodemonderzoek waaruit de waterdoorlatendheid en bodemopbouw blijkt. De infiltratievoorziening dient een capaciteit van minimaal 80mm (8.0m<sup>3</sup> per 100m<sup>2</sup>) van het verhard oppervlakte en dak te hebben. Om het vuilwater en de overstortvoorziening van het hemelwater af te voeren naar het openbaar riool moet de nieuwe huisaansluiting straks aangesloten worden op het gemeentelijk riool. Hiervoor dient een riool aansluitvergunning aangevraagd te worden. Hiervoor, en in het kader van de ruimtelijke procedure, moet de watertoetsprocedure worden doorlopen.

In bijlage 2 wordt de watertoetsprocedure nader toegelicht en worden de eisen vermeld die aan de watertoets worden gesteld.

**Indienen aanvraag omgevingsvergunning**

U kunt uw plan verder uitwerken en als aanvraag omgevingsvergunning indienen. Hou hierbij rekening met bovenstaande adviezen/opmerkingen. U heeft in ieder geval een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteit(en):

- o Bouwen (Art.2.1 lid 1a).

Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is de uitgebreide procedure van toepassing met, in beginsel, een beslistermijn van 26 weken.

Wij hebben in de bijlage 1 een juridische onderbouwing bijgevoegd waarom de uitgebreide procedure van toepassing is op uw aanvraag. Vanwege de complexiteit hiervan zijn wij altijd bereid om dit in een gesprek of telefonisch aan u toe te lichten.

De aanvraag omgevingsvergunning kunt u bij voorkeur digitaal indienen via het omgevingsloket op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). U kunt de aanvraag ook op papier indienen, hierbij moeten dan alle bescheiden in 3-voud worden aangeleverd.

Graag ontvangen wij binnen 12 weken de aanvraag omgevingsvergunning of een schriftelijke bericht of u nog verder gaat met uw plan. Na ontvangst van een positief bericht worden verdere afspraken gemaakt over de te volgen procedure.

Als het niet lukt om binnen deze termijn een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, verzoeken wij u om contact met ons op te nemen om hierover nadere afspraken te maken.

**Uitweg / Inrit**

Voor de bereikbaarheid van de toekomstige woning en het perceel zal een inrit aangelegd moeten worden in het openbaar gebied. Wij verzoeken u hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor de volgende activiteit:

- o Uitweg (art. 2.2 lid 1e).

Deze aanvraag wordt beoordeeld aan de beleidsregels inritvergunningen januari 2007 (ingevolge artikel 2.12 algemene plaatselijke verordening).

U kunt deze aanvraag afzonderlijk indienen of gelijktijdig met de aanvraag voor de activiteit 'Bouwen'. Wij verzoeken u op een situatietekening de locatie en breedte (standaard 3,5m) van de gewenste inrit aan te geven.

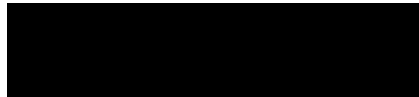
**Betaling leges**

Volgens de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om een vooroverleg omgevingsvergunning leges verschuldigd. U ontvangt hiervan binnenkort een nota. Als u binnen 6 maanden een aanvraag omgevingsvergunning indient voor dit plan worden de legeskosten van dit vooroverleg verrekend met de legeskosten voor de omgevingsvergunning. Als het niet lukt om binnen deze termijn een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, verzoeken wij u om contact met ons op te nemen om hierover nadere afspraken te maken.

**Informatie**

Voor vragen of nadere informatie kunt u terecht bij M. Ferwerda, telefoon: 14 045, e-mail: [gemeente@heerlen.nl](mailto:gemeente@heerlen.nl).

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Heerlen,  
namens dezen,



Casemanager Vergunningen,  
Domein Ruimte

## **Bijlage 1 : Toelichting uitgebreide procedure**

Uw bouwplan is gelegen binnen het bestemmingsplan 'bedrijfsterrein De Koumen 1978' op gronden met de bestemming 'Recreatieve doeleinden 2'. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor sport- en spelaccommodatie. Het realiseren van een woning op deze gronden is in strijd met het bestemmingsplan.

Op 12 oktober 2004 is een vrijstelling ex. artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend voor de bouw van 12 woningen aan de Burgemeester Slanghenstraat te Heerlen. Op grond van artikel 1.5b van de Invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt deze vrijstelling gelijkgesteld met een omgevingsvergunning 1e fase als bedoeld in artikel 2.5 van de Wabo voor planologisch strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Op grond van artikel 2.5 van de Wabo kan een omgevingsvergunning op verzoek van de aanvrager in twee fasen worden verleend.

Uw aanvraag voor een vooroverleg valt binnen de bouwkavels waarop de omgevingsvergunning voor de 1e fase van toepassing is. Op de omgevingsvergunning voor de 1e fase is het 'Beeldkwaliteitsplan Burgemeester Slanghenstraat, gewijzigd december 1999', van toepassing. Het Beeldkwaliteitsplan is één van de randvoorwaarden van de, in 2004 verleende, vrijstelling ex artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Als u een omgevingsvergunning 2e fase indient mag deze in beginsel niet afwijken van de omgevingsvergunning 1e fase en moet derhalve in overeenstemming zijn met het beeldkwaliteitsplan.

Daarnaast volgt uit artikel 2.5 lid 6 van de Wabo dat een omgevingsvergunning 1e fase mag worden gewijzigd bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de 2e fase als dit nodig is voor de verlening van de vergunning. Uit de tussenuitspraak van de rechtbank Limburg d.d. 18 juni 2015 (zaaknummer: AWB/ROE 14/3399 + 14/3521) waarin besluitvorming n.a.v. voornoemde vergunning 1e fase onderwerp van procedure was volgt dat de ruimtelijke onderbouwing van de vergunning 1e fase op grond van artikel 2.5 lid 6 van de Wabo mag worden gewijzigd. Daarnaast volgt uit de uitspraak dat een aangepaste ruimtelijke onderbouwing vereist is als u een aanvraag om omgevingsvergunning indient. De rechtbank heeft destijds reeds geoordeeld dat de ruimtelijke onderbouwing van de 1e fase vergunning geactualiseerd diende te worden.

Gelet op het bovenstaande zullen wij een aanvraag omgevingsvergunning voor uw plan aanmerken als een omgevingsvergunning 2e fase welke tevens betrekking heeft op een wijziging van de omgevingsvergunning 1e fase.

Een beschikking met betrekking tot de 2e fase wordt, op grond van artikel 2.5 lid 2 van de Wabo, voorbereid met de procedure die van toepassing is op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning. Op de voorbereiding van de beschikking op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor uw plan is, op grond van artikel 3.10, eerste lid onder a van de Wabo, de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing.

Deze aanvraag zal namelijk betrekking hebben op planologisch strijdig gebruik waarvoor enkel een vergunning kan worden verleend indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor de uitgebreide uniforme voorbereidingsprocedure geldt, op grond van artikel 3:18, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht, een beslistermijn van 26 weken na ontvangst van de aanvraag.

De in artikel 2.5 derde lid Wabo opgenomen verkorte beslistermijn van 14 weken na ontvangst van de aanvraag is niet van toepassing aangezien de aanvraag mede betrekking heeft op wijziging van de beschikking 1e fase.



## **Bijlage 2 : watertoetsprocedure**

Het klimaat is aan het veranderen en leidt tot meer extremere buien. Het (hemel) watersysteem en de afvalwaterketen moet deze neerslag zo goed als mogelijk kunnen verwerken. Het besef groeit dat dit niet meer uitsluitend met grotere rioolbuizen op te vangen is.

Om de waterbelangen (hemelwater en grondwater) bij ruimtelijke ontwikkelingen te borgen dient bij alle ruimtelijke ontwikkelingen de watertoetsprocedure doorlopen te worden. De resultaten hiervan worden uiteindelijk vastgesteld in de watertoets.

Ook bij uw bouwplan moet de watertoetsprocedure doorlopen te worden. Houd er rekening mee dat dit proces veel tijd kan kosten, soms wel enkele maanden.

Voor de aansluiting op het openbaar riool dient u een riool aansluitvergunning aan te vragen (<https://www.heerlen.nl/rioolaansluiting-aanvragen.html>) Onderdeel van deze aanvraag betreft ook het doorlopen van de watertoets.

Een watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen laat meewegen bij bouwplannen. De watertoets is sinds 2003 verplicht.

De watertoets omvat de navolgende stappen:

1. Het uitvoeren van een infiltratieonderzoek.
2. Het dimensioneren van de hemelwatervoorziening.
3. Controle van de aangeleverde gegevens door gemeente en waterschap.
4. Na goedkeuring worden de gemeentelijke aansluiting(en) gerealiseerd.

Eventuele riolering en hemelwatervoorzieningen die op tekening(en) zijn weergegeven en onderdeel uitmaken van een verleende omgevingsvergunning dienen ter indicatie / basis en kunnen niet als zijnde de watertoets worden gezien.

Met betrekking tot de omgang met afstromend hemelwater van daken en terreinverharding ligt de verantwoordelijkheid primair bij de initiatiefnemer. Het hemelwater dat binnen het plangebied valt dient binnen de grenzen van het gebied verwerkt te worden. Voor (toekomstige) privé percelen ligt deze verantwoordelijkheid primair bij de (toekomstige) eigenaar/gebruiker. Dit is het uitgangspunt van de Waterwet.

De gemeente houdt bij de verwerking van hemelwater onderstaande voorkeursvolgorde aan:

- hergebruiken;
- bergen en infiltreren in de bodem of aanleg van groene daken;
- noodoverstort op oppervlaktewater of op gemeentelijk rioolstelsel vanuit berging / infiltratievoorziening;
- lozen naar oppervlaktewater;
- geknepen lozen op de riolering.

Pas wanneer uit onderzoek blijkt dat verwerking (infiltratie) van hemelwater binnen het plangebied redelijkerwijs niet mogelijk is mag het hemelwater worden aangesloten op de riolering. Hierbij dient de initiatiefnemer het overtollig hemelwater altijd gescheiden aan te bieden.

### Eisen:

Bij de watertoets dient gerekend te worden met de navolgende eisen:

- Ontwerpbeurt bij (indirecte) lozing op oppervlakte water (eis Waterschap Limburg): Berging / infiltratie eis  $T=100$  (gemiddeld klimaatscenario 2050), zijnde 80 mm in 2 uur.
- Ontwerpbeurt bij overige ontwikkelingen: Berging/infiltratie eis  $T=25$  (35 mm in 45 minuten) en doorkijk naar  $T=100$  (45 mm in 30 minuten).



Minimale eis volgens rioolaansluit-verordening gemeente Heerlen.

- Het regenwater van de ontwerpbui dient binnen 24 uur door het systeem verwerkt te zijn. Wanneer de leeglooptijd van 24 uur wordt overschreden dient een tweede ontwerp-bui geborgen te kunnen worden in het systeem inclusief het restant van de eerste bui.
- Er mag geen (grondwater) overlast ontstaan richting omliggende percelen.
- Aan de berekeningen ligt een doorlatendheidsonderzoek (k-waarde bepaling) van de bodem ten grondslag.
- Voor de nazuivering van hemelwater dient een bodempassage toegepast te worden dan wel mogen er geen uitlopende materialen toegepast worden.
- Vrijkomend vuilwater (wc's, keuken e.d.) dient aangesloten te worden op het vuil/gemengd rioolstelsel van de gemeente.

De percee-eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het tegengaan van grondwateroverlast en/of -onderlast. Dit geldt ook voor funderingsproblemen. Ondergrondse verblijfsruimten van panden, in een kelder of een souterrain, moeten volgens de bouwregelgeving waterdicht zijn. Van de percee-eigenaar verwachten wij dat hij de vereiste (waterhuishoudkundige en/of bouwkundige) maatregelen neemt om grondwaterproblemen te voorkomen of te bestrijden, voor zover deze problemen niet aantoonbaar worden veroorzaakt door onrechtmatig handelen of nalaten van een ander; particulier of overheid. Dat geldt ook voor woningen/gebouwen met diepe kelders.

Pas wanneer de percee-eigenaar zich redelijkerwijs niet kan ontdoen van het overtollig grondwater, is er een taak voor de gemeente of waterschap. Ook hier geldt dat het water dan gescheiden van het vuilwater aangeboden dient te worden.

De ontwikkeling mag geen negatieve invloed hebben op de grondwaterstand en op de grondwaterkwaliteit zowel binnen als buiten het plangebied. Voor de gewenste ontwateringsdiepten verwijzen wij naar onderstaande tabel en figuur.

| Functie                                                                                        | Gewenste ontwateringsdiepte<br>(m, t.o.v. gemiddeld hoogste grondwaterstand) |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                                                                | Bestaand gebied                                                              | Nieuwbouw |
| Woningen met kruipruimte*                                                                      | 0,5                                                                          | 0,5       |
| Woningen zonder kruipruimte*                                                                   | 0,3                                                                          | 0,3       |
| Tuinen/groenvoorzieningen*<br><i>Voor natuurlijke groenvoorzieningen hebben we geen normen</i> | 0,5                                                                          | 0,5       |
| Hoofdwegen **                                                                                  | 0,7                                                                          | 1,0       |
| Secundaire wegen en woonstraten **                                                             | 0,7                                                                          | 0,7       |
| Bedrijventerreinen**                                                                           | 0,7                                                                          | 0,7       |



