

OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvrager



Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 22 mei 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning. De aanvraag betreft de locatie Sectie U perceelnummer 1498 Burgemeester Slanghenstraat Hoensbroek en is geregistreerd onder nummer Z2023-00000513.

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

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

Voorbereidingsprocedure

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (hierna: de Wabo). De aanvraag om de omgevingsvergunning is ingediend op 22 mei 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

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 24 juni 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 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 bijlagen verwezen.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 29 oktober 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;
- 7267039_1684738983619_publiceerbareaanvraag.pdf
- 7267039_1716789439997_50-B_Waterberging_t.b.v._watertoets.pdf
- 7267039_1710320363763_23125-20240308-B01-B.pdf
- 7267039_1710320363830_23125-20240308-B02-B.pdf
- 7267039_1710320363884_23125-20240308-B03-B.pdf
- 7267039_1710320363944_23125-20240308-B05-A.pdf
- 7267039_1710320363973_23125250-20240206-Constructieve_gegevens-V3.pdf
- 7267039_1710320363913_23125-20240308-B04-A.pdf
- 7267039_1684738430642_230426_Geotechnisch_Bericht_Geonius_GA230087.R01.V1.0.pdf
- 7267039_1710320308698_240305_DO_Welstand_Binder.pdf
- 7267039_1710320379712_2024_Geluidsbelasting_herziene_postitie_warmtepomp.pdf
- 7267039_1710320431097_GB230087.R01.V1.0.pdf
- 7267039_1710320543527_20234119_notitie_incl_bijlagen.pdf
- 7267039_1684817716278_23125-200-20230516-Constructief_UPD-V1.pdf
- 7267039_1684737864573_T03_bouwbesluit_VG.pdf
- 7267039_1710320257896_01_omgevingsvergunning_index_A.pdf
- 7267039_1684738793964_Bijlage_5_Quickscan_Flora_en_Fauna_2014.pdf
- 7267039_1684738793801_Bijlage_3_Akoestisch_onderzoek_2014.pdf
- 7267039_1684737864600_T04_bouwbesluit_BBO_BVO_en_Bruto_Inhoud.pdf
- 7267039_1684738793759_Bijlage_1_Aanvullingsdocument_2014.pdf
- 7267039_1684738793791_Bijlage_2_Besluit_gemeente_Heerlen_2012.pdf
- 7267039_1684738793829_Bijlage_4_Archeologisch_bureauonderzoek_2014.pdf
- 7267039_1684738793732_230519_RO_kavel_9_Burg_Slanghenstraat_47_Heerlen._v1-19052023.pdf
- 7267039_1684738794225_Bijlage_8_Aeriusberekeningen.pdf

- 7267039_1684738794000_Bijlage_6._Vooronderzoek_NEN5725_HO_Burgemeester_Slanghenstraat_kavel_U_1498.pdf
- 7267039_1684738564677_bijlage_01_NOx_AERIUS_projectberekening_20230512120244_RealisatiefaseEA230010068S22LvGd....pdf
- 7267039_1684738344578_230426_MPG_23.028.2_GPR_Materiaal.pdf
- 7267039_1684738344626_230510_Voorlopig_Energielabel_663770166_631471F82B9F4DD9A911B9DB6200F06B.pdf
- 7267039_1684737864558_T02_bouwbesluit_GO.pdf
- 7267039_1684738564705_230517_NOx_Berekening_Geonius_EA230010.068.R01.V1.0.pdf
- 7267039_1684738344601_230510_BENG-Berekeningn_WH_Burg._Slanghenstraat_Hoensbroek_-_WTW.pdf
- 7267039_1684738564649_bijlage_02_NOx_AERIUS_projectberekening_20230512125143_GebruiksfasEA230010068RxTpyDwrR....pdf
- 7267039_1710320258008_05_principedetails_index_A - anoniem.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

Algemeen:

Tenminste 3 weken voor het plaatsen/vervaardigen van een onderdeel van de constructies in het werk worden de constructieve detailberekeningen en detailtekeningen daarvan bij het bouwtoezicht ingediend.

Plaatfundering:

- Geef aan waar de sneden zijn genomen voor de berekening van de wapening.
- Geeft de afleiding van de belastingen op de sneden.

Stabiliteitsberekening:

De woning ligt aan de rand van de bebouwde kom en is daarmee ongebouwd gebied.

- Geef aan welke wanden van de tweede bouwlaag stabiliteitswanden zijn en hoeveel windbelasting door deze wanden opgenomen wordt.
- Geef de afleiding van de stabiliteitskrachten die in de stabiliteitsberekening zijn ingevoerd.

In paragraaf 8.5 wordt het moment op de fundering t.g.v. de windbelasting bepaald. Gerekend wordt dat in as 3 vanuit de tweede bouwlaag een moment overgedragen wordt naar de wand in as 3 op de begane grond. In as 3 is er echter geen wand in de tweede bouwlaag die dit moment zou moeten leveren. De wand tussen de assen D en F in as 3 geeft wel een horizontale kracht door naar de begane grond, maar geen moment naar de voornoemde wand. Dit geldt wel voor bijvoorbeeld de wanden in as 2 die boven elkaar staan.

Bij de berekening van de verankering van de stabiliteitswanden moet ook de onderlinge verankering tussen stabiliteitswanden en overige wanden en bovenliggende wanden beschouwd worden.

Overige

- kwaliteitsverklaringen

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen

Er moet worden gebouwd volgens Bouwbesluit 2012.

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;
- 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);
- 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 VPA2013.85, "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 ontkluizen van de Lotbroekerbeek is niet uitgegevoerd 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 3 maart 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 1498).

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.

Beantwoording zienswijze van [REDACTED] (hierna: reclamant) ten aanzien van het bouwplan Burgemeester Slanghenstraat met zaaknummer Z2023-00000513.

- 1.) Reclamant stelt dat de publicatie van het ontwerpbesluit onvolledig is en niet voldoet aan de wettelijk eisen. De ter inzage gelegde stukken hebben enkel betrekking op de vergunning tweede fase. De vrijstelling, die geldt als vergunning eerste fase, is niet ter inzage gelegd. De vrijstelling is niet zelfstandig appellabel. Het besluit om de vrijstelling te verlenen, en daarmee de vergunning eerste fase is nog niet onherroepelijk en dient daarom nog ter inzage gelegd te worden, net als onder andere de concept-ruimtelijke onderbouwing van augustus 2002, de voorschriften afzonderlijke bestemmingen en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Zelfs de omgevingsvergunning eerste fase (vrijstellingsbesluit) ontbreekt. Reclamant stelt dat het daarom voor haar en voor de vergunninghouder niet duidelijk is met welke regels en voorschriften dit bouwplan te maken heeft.
- 2.) Reclamant stelt dat de vrijstelling niet meer bruikbaar is als vergunning eerste fase, omdat deze reeds is uitgewerkt.

De vrijstelling ziet op de realisatie van 12 woningen. Deze vrijstelling wordt onherroepelijk bij het afgeven van de omgevingsvergunning tweede fase. In 2014 is de vergunning tweede fase afgegeven, en daarmee de omgevingsvergunning 'opgebruikt'. De initiatiefnemer heeft bij de invulling van de eerste fase in 2014 ervoor gekozen om slechts één in plaats van 12 woningen te realiseren. Het recht op realisatie van de overige 11 woningen is daarbij verloren gegaan. De vergunning eerste fase is daarmee uitgewerkt, stelt reclamant.

Ad 1+2:

De op 12 oktober 2004 verleende vrijstelling als bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de WRO wordt op grond van artikel 1.5b, eerste lid, van de Invoeringswet Wabo sinds de inwerkingtreding van de Wabo op 1 oktober 2010 gelijkgesteld met een beschikking met betrekking tot de eerste fase van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo. Op grond van artikel 2.5, achtste lid, van de Wabo, is immers vereist dat wij een beschikking met betrekking tot de tweede fase nemen. Deze gefaseerde verlening brengt met zich mee dat wij twee afzonderlijke beschikkingen nemen op twee afzonderlijke aanvragen. De beschikkingen, waarbij positief is beslist op de aanvragen met betrekking tot de eerste en tweede fase, worden, als deze in werking zijn getreden, tezamen aangemerkt als een omgevingsvergunning. Wij zijn van mening dat deze handelwijze (het gebruikmaken van de eerder verleende vrijstelling, zijnde omgevingsvergunning 1ste fase en verlening van een omgevingsvergunning 2de fase) is toegestaan. Wij vinden hiervoor steun in de uitspraak van de Afdeling d.d. 3 februari 2012 (zaaknr. 202001427/1/A2). In de rechtsoverwegingen 6.5 e.v. oordeelt de Afdeling: *"Dit betekent concreet dat bij eventuele volgende omgevingsvergunningen voor het realiseren van woningen in het kader van hetzelfde project op basis van de vrijstelling van 12 oktober 2004 en eventuele daarop gebaseerde aanvragen om tegemoetkoming in planschade kan worden gezien of van deze nauwe verwevenheid sprake is. Als daarvan sprake is, dan ligt het in de rede om de planologische effecten van de verweven schadeveroorzakende besluiten in samenhang en cumulatief te beoordelen, zowel bij het vaststellen van de omvang van de schade als bij het vaststellen van de omvang van het normale maatschappelijke risico"*. Aldus is de Afdeling van oordeel dat niet de gehele vrijstelling ex artikel 19, tweede lid, WRO voor de realisatie van 12 woningen onherroepelijk is geworden, maar dat per woning dient te worden bepaald of de reclamant in een planologisch slechter regime is komen te verkeren als een verzoek om tegemoetkoming in schade is ingediend. Daarmee is vast komen te staan dat per

woning het vrijstellingsbesluit ex artikel 19, tweede lid WRO kan worden gebruikt. De stukken die betrekking hebben op de omgevingsvergunning hebben op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen.

- 3.) Reclamant stelt dat het vrijstellingsbesluit is afgegeven voor gronden die niet onder het vrijstellingsbesluit vallen. Aan een gedeelte van de locatie waarop de vrijstelling toeziet, is in het bestemmingsplan bedrijfsterrein de Koumen 1978, vastgesteld door de Raad van de gemeente Hoensbroek op 11 mei 1978, op 25 september 1979 door Gedeputeerde Staten van Limburg goedkeuring onthouden. De verleende vrijstelling van het bestemmingsplan 'Bedrijfsterrein De Koumen 1978' is niet bruikbaar omdat een deel van de onderhavige gronden buiten dit bestemmingsplan vallen. Bovendien ontbreekt een planologisch afwegingskader. De met de vrijstelling beoogde te ontwikkelen bouwkvavels, zijn daardoor niet realiseerbaar.

Ad 3:

De verleende vrijstelling d.d. 12 oktober 2004 zag op 12 percelen gelegen aan de Burgemeester Slangenstraat te Hoensbroek. Dat is destijds ook opgenomen in het vrijstellingsbesluit. Het gegeven dat goedkeuring is onthouden destijds aan het bestemmingsplan is hierbij niet relevant, omdat voor het realiseren van de 12 woningen een planologisch afwegingskader wordt gemaakt waarbij wordt geconcludeerd waarom het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

- 4.) Reclamant stelt dat onvoldoende rekening is gehouden met de invloed van de bouw op de waterhuishouding in het gebied en de kans dat water binnentreedt in bestaande woningen. Er is geen compensatie voorzien van de afname van waterbergend vermogen van het gebied. Er zijn geen effectieve maatregelen genomen om de invloed te neutraliseren. Met de belangen van buurtbewoners is onvoldoende rekening gehouden. De bouw leidt tot een afname van de buffercapaciteit voor water in het gebied.
- 5.) Reclamant stelt dat onvoldoende rekening is gehouden met de invloed van de bouw op de waterhuishouding in het gebied en de kans dat water binnentreedt in bestaande woningen. Het beeldkwaliteitsplan hield hier wel rekening mee. Er is niet onderbouwd waarom is afgeweken van het streefbeeld ten aanzien van de afwatering uit het beeldkwaliteitsplan. Met de belangen van buurtbewoners is onvoldoende rekening gehouden. Het beeldkwaliteitsplan stelt dat ten aanzien van de afwatering gestreefd dient te worden naar een natuurlijke infiltratie via de voortuinzone. Er wordt niet onderbouwd waarom hiervan is afgeweken en de keuze is gevallen op een wadi achter op de kavel, waar deze strijdig is met de voorwaarden in de omgevingsvergunning eerste fase (zie punt 11).
- 6.) Reclamant stelt dat onvoldoende rekening is gehouden met de invloed van de bouw op de waterhuishouding in het gebied en de kans dat water binnentreedt in bestaande woningen. Het water dient zo lang mogelijk te worden vastgehouden om wateroverlast bij bestaande woningen te voorkomen. Met de belangen van buurtbewoners is onvoldoende rekening gehouden
- 7.) Reclamant stelt dat onvoldoende rekening is gehouden met de invloed van de bouw op de waterhuishouding in het gebied en de kans dat water binnentreedt in bestaande woningen. Lozing op het oppervlaktewater van het Koumenpark leidt bij hevige neerslag tot versnelde en ernstigere wateroverlast bij bestaande woningen. Met de belangen van buurtbewoners is onvoldoende rekening gehouden

Ad 4, 5, 6 en 7:

Op basis van het aanwezige bodem- en watersysteem (maatgevende k-waarde, hoge grondwaterstand) en de wens van de opdrachtgever, adviseren we een waterberging in de bodem aan te brengen om aan de gestelde bergingseis te voldoen. Voor het lediging van de waterberging dient een ledigingsvoorziening te worden gerealiseerd om (indirect) richting riool of oppervlaktewater te kunnen afvoeren. De waterberging moet worden aangelegd boven het niveau van de riolering of het oppervlaktewater waarop zal worden afgevoerd. Conform "Adviesbrief (20830) Bijlage 2: watertoetsprocedure" d.d. 2 maart 2023 van de Gemeente Heerlen wordt voorkeur gegeven aan lozing naar oppervlaktewater boven geknepen lozing op de riolering. In overleg met de gemeente kan overwogen worden de afvoer aan te sluiten op de Koumenvijver. De rapportage Geonius d.d. 31 januari 2024 is beoordeeld en akkoord bevonden. Voor een duurzame werking van het systeem dient er regelmatig onderhoud en controle plaats te vinden. Dit staat ook zo omschreven in het rapport van Geonius.

- 8.) Reclamant stelt dat er toestemming ontbreekt van het Waterschap om te lozen op de Koumenvijver. Zij stelt dat omdat de Koumenvijver in verbinding staat met het oppervlaktewatersysteem ook toestemming van het Waterschap nodig is om daarop te lozen. Er ontbreekt toestemming van het Waterschap dat indirecte lozing (via de Koumenvijver) op het oppervlaktewater is toegestaan.

Ad 8. Bij lozing van hemelwater op gemeentelijke voorziening is de gemeente bevoegd gezag. De gemeente vraagt regelmatig advies bij het waterschap. Het waterschap is op de hoogte van deze manier van hemelwaterverwerking. Voor deze kavel is geen advies meer aangevraagd bij het waterschap omdat deze analoog is aan de andere manieren van verwerking van hemelwater bij de andere bouwprojecten in deze rij kavels.

- 9.) Reclamant stelt dat er voorwaarden ontbreken, die op basis van het aanvullend rapport van Arcadis aan de eerste fase dienen te worden verbonden. Slechts een gedeelte van de voorwaarden uit het aanvullend Arcadisrapport zijn overgenomen bij de aanpassing van de omgevingsvergunning eerste fase. Bij tussenuitspraak van de rechtbank Limburg dient aan alle voorwaarden uit het Arcadisrapport te worden voldaan. Reclamant stelt dat daarom aanvullend aan de extra voorwaarden aan de omgevingsvergunning eerste fase dienen te worden toegevoegd:

- Er dienen greppels tussen de woningen te worden aangebracht, gericht op het beekdal, om overvloedige regenval af te kunnen voeren.
- Er dient een geleidelijk hoogteverschil te worden aangebracht van de straat (hoog) naar de achterkant van de tuinen (laag) om regenwaterafvoer te garanderen.

- 10.) Reclamant stelt dat ecologisch onderzoek ontbreekt en dat de aanvullende voorwaarden van de vergunning eerste fase ontbreken. Aanbevelingen uit het aanvullend Arcadisrapport dienen als extra voorwaarden aan de omgevingsvergunning eerste fase te worden toegevoegd. Het betreft onder andere:

- Er dient aanvullend onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten in het kader van de Habitatrichtlijn.
- De laatste 10 meter mogen niet bereden of opgehoogd worden.

Er heeft geen recent onderzoek plaatsgevonden. Het actualiseringsdocument van 19 mei 2023 is volgens reclamant niet meer actueel. De aanwezigheid van de kamsalamander is aannemelijk geworden nu er door de gemeente en het Waterschap is geïnvesteerd in het gebied en de aangrenzende vijver is omgevormd tot amfibiepoel.

Ad 9 + 10:

In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het ontwerpbesluit in paragraaf 3.8 wordt het volgende aangegeven: Sinds de inwerkingtreding van de Wet Natuurbescherming is de Flora- en Faunawet in deze wet opgenomen. *"Door Arcadis is op 11 februari 2014 voor het oorspronkelijke plangebied een rapport uitgebracht (B02043.000332.0100) waar onderhavig plangebied ook deel van uit maakt.*

Gesteld is dat er diverse diersoorten zoals mol en konijn en ook bepaalde plantensoorten in het gebied voorkomen en dat bepaalde jaarrond beschermde soorten eventueel voor kunnen komen. Verstorende effecten kunnen op rond van de bevindingen worden voorkomen. Ten aanzien van broedvogels dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen zodat deze soorten niet dan wel zo min mogelijk worden gestoord. Zorgplicht dient te allen tijde in te worden genomen. Het door Arcadis uitgevoerde onderzoek is daarom nog voldoende actueel. Rekening dient te worden gehouden met de aanbevelingen zoals deze in het rapport zijn opgenomen."

En

"De onderzoekslocatie ligt op een afstand van ongeveer 1300 meter (resp. 1820 meter) tot het Natura 2000-gebied "Geleenbeekdal" en op ca. 3280 meter van het Natura-2000 gebied 'Brunssummerheide'. Indien een effect wordt verwacht dan zal dit een extern effect zijn. Er zijn volgens de effectenindicator van het ministerie van LNV, gelet op de invulling van de onderzoekslocatie als woongebied binnen de bebouwde kom ten opzichte van de huidige functie, geen effecten te verwachten die invloed kunnen hebben op de betreffende Natura 2000-gebieden. Geleenbeekdal (154) en Brunssummerheide (155)."

De aanbevelingen uit het aanvullend bewuste Arcadis rapport zullen wij -indien noodzakelijk- als extra voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden.

Wat betreft de ophoging van de laatste 10 meter van het perceel:

De vergunning eerste fase is verleend in 2014. In 2021 zijn we geconfronteerd met problemen van wateroverlast in het gebied van de Burgermeester Slanghenstraat. Het was ten tijde van de vergunning eerste fase niet voorzienbaar dat deze problemen zouden voorkomen. De ophoging van het terrein en plaatsing van een wadi zijn noodzakelijk om regenwater op te kunnen vangen en overlast te verminderen.

- 11.) Wateropvang op het achtererf, zoals dat nu is voorzien, is niet verenigbaar met de overige voorwaarden in de omgevingsvergunning. De aanleg van een bouwwerk en wateropvang op het achtererf vereist een ophoging van de laatste 10 meter. Dit is in strijd met de extra voorwaarden die zijn toegekend aan de omgevingsvergunning eerste fase (vermeld onder 'overwegingen') en de nog ontbrekende voorwaarde, aangehaald onder punt 10. Door deze aanpassing van het achtererf wordt niet voldaan aan de eisen voor EHS herbegrenzing. Ook

laat dit volgens reclamant zien dat het bouwplan onuitvoerbaar is omdat het niet verenigbaar is met bestaande maatschappelijke belangen zoals het waterbelang en het leefbaarheidsaspect. Hiermee is de vrijstelling (vergunning eerste fase) niet uitvoerbaar, strijdig met algemeen belang, niet rechtsgeldig en niet meer bruikbaar als vergunning eerste fase.

Ad 11.

De vergunning eerste fase is verleend in 2014. In 2021 zijn we geconfronteerd met problemen van wateroverlast in het gebied van de Burgemeester Slanghenstraat. Het was ten tijde van de vergunning eerste fase niet voorzienbaar dat deze problemen zouden voorkomen. De ophoging van het terrein en de wateropvang op het achtererf zijn noodzakelijk om regenwater op te kunnen vangen en overlast te verminderen. Deze aanpassing is juist genomen om het bouwplan uitvoerbaar te maken en wateroverlast te voorkomen. Er is daardoor juist rekening gehouden met het waterbelang en het leefbaarheidsaspect voor de buurt.

12.) Reclamant stelt dat het plan niet voldoet aan de eisen van het ontwerpbestemmingsplan van 2003. Het vrijstellingsbesluit is afgegeven vooruitlopend op een bestemmingsplan en regels. Als daar geen gevolg aan gegeven wordt, is dat in strijd met het vrijstellingsbesluit. Zonder bestemmingsplan is het vrijstellingsbesluit niet rechtsgeldig. Dit geldt ook voor de herbegrenzing van de EHS. Bovendien legt het niet opleggen van regels in onderhavig bouwplan tot rechtsongelijkheid met andere vergunninghouders in hetzelfde gebied die zich wel moeten houden aan deze regels. Enkele voorbeelden van regels die volgens reclamant opgelegd hadden moeten worden:

- De groenstrook (G) langs het trottoir ontbreekt;
- De afstand van de woning tot aan de openbare weg (dus de plaatsing van de woning buiten het bouwvlak);
- Het is verboden op de als Tuin (T) bestemde gronden gebouwen op te richten. Bovendien mogen deze gronden niet worden gebruikt voor parkeerdoeleinden, anders dan de oprit. Bijgebouwen op de bestemming Erf zijn toegestaan tot maximaal 50% van het tot erf bestemde gedeelte van het perceel, tot maximaal 60m² met dien verstande dat de totale oppervlakte van bijgebouwen binnen zowel het bouwvlak van de bijbehorende bestemming Vrijstaande woningen en als op het tot erf bestemde gedeelte van het bouwperceel nimmer meer mag bedragen dan 60m².

Ad 12.

Het ontwerpbestemmingsplan dat in 2003 ter inzage heeft gelegen, is niet verder in procedure gebracht en derhalve nooit vastgesteld. Er kunnen dan ook geen rechten ontleend worden aan de voorschriften uit dat ontwerp.

13.) Reclamant stelt dat het plan niet voldoet aan het beeldkwaliteitsplan dat speciaal voor dit project is opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing zegt: 'Het beeldkwaliteitsplan Burg. Slanghenstraat geeft een pakket richtlijnen met betrekking tot het creëren en verbeteren van de beeldkwaliteit. Zo wordt het uitgangspunt 'groene woonenclave' gedetailleerd uitgewerkt in aanbevelingen en richtlijnen voor wat betreft de straatinrichting, erfscheiding, voor-en achtertuintzones, parkeren, woningsituering en hemelwaterafvoer'.

Het beeldkwaliteitsplan vormt een uitwerking van de ruimtelijke onderbouwing. Het beeldkwaliteitsplan is niet bij de beoordeling van het bouwplan betrokken. Het bouwplan past niet

binnen de aanbevelingen en richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan. Er zijn een aantal randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan waaraan onderhavig bouwplan niet voldoet, waaronder:

- Openbare ruimte: groenstrook van 3,00 m breed tussen trottoir en perceel, ingeplant met een bomenrij;

Ad 13.

Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan de commissie ruimtelijke Kwaliteit. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft het bouwplan besproken in haar vergadering en op 23 april 2024 akkoord bevonden. Het bouwplan wordt getoetst aan de gronden van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het Beeldkwaliteitsplan is overgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en aan die criteria heeft de commissie ruimtelijke Kwaliteit het bouwplan getoetst.

14.) Reclamant stelt dat het plan niet voldoet aan de participatie-eis.

Reclamant geeft aan dat het plan niet voldoet aan de eisen en voorschriften zoals weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, waardoor er niet voldaan wordt aan de participatie-eis.

Ad 14.

Zie ad 12 en 13.

15.) Reclamant stelt dat college zelf heeft geconstateerd dat de bebouwing van deze kavel niet past binnen het huidige beleid.

Het college heeft op 14 maart 2023 (collegebesluit BWV-23002362) geconstateerd dat het beleid sinds de afgifte van de vrijstelling op vele terreinen is gewijzigd. Het college komt aldus reclamant tot de conclusie dat de kavels aan de Burg. Slanghenstraat niet past binnen het huidige beleid. Met de realisatie van dit bouwplan wordt daarmee ook aan het algemeen belang voorbij gegaan.

16.) Reclamant stelt dat de realisatie van betreffende de woning op deze locatie op diverse terreinen in strijd is met het Groenbeleidsplan.

Het niet bebouwen van de kavels zorgt ervoor dat de gerenatureerde Caumerbeek een logischer tracé kan volgen en een ecologische verbinding ontstaat die robuust van karakter is. Het is volgens reclamant wenselijk om een betere fysieke en visuele relatie tussen het Caumerbeekdal en de woonbuurten te krijgen, waardoor het niet voor de hand ligt om de kavels aan de Burg. Slanghenstraat te bebouwen.

Ad 15+16.

Met de vrijstelling (omgevingsvergunning eerste fase) heeft een planologische afweging destijds plaatsgevonden. Nu wordt enkel de omgevingsvergunning eerste fase met de verlening van de omgevingsvergunning tweede fase onherroepelijk. Het genoemde beleid was destijds niet van toepassing op de vrijstelling. De planologische afweging heeft plaatsgevonden op het destijds geldende beleid.

17.) Reclamant stelt dat de realisatie van de betreffende woning op deze locatie op diverse terreinen in strijd is met de intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad.

In de intergemeentelijke structuurvisie Parkstad is het gebied in de ontwikkelingskaart aangegeven als XL gebied binnen ruimtelijk identiteit. Dit zijn gebieden zoals grote natuurgebieden, beken en beekdalsystemen, bosgebieden en authentieke landschappen. Nieuwe plannen, projecten en handelingen zijn niet toegestaan aldus reclamant, indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er sprake is van een groot maatschappelijk belang en

alternatieven ontbreken. Reclamant stelt dat het maatschappelijke belang en de alternatieven niet onderzocht zijn noch aangetoond zijn.

Ad 17.

Zie ad 16.

18.) Reclamant stelt dat de realisatie van de betreffende woning op deze locatie in diverse terreinen in strijd is met de Structuurvisie Heerlen 2035.

Voor heel Nieuw Lotbroek is de visie om hier een ruim opgezet woonmilieu van te maken. Op zich passen vrijstaande woningen hier wel binnen volgens reclamant, maar het toevoegen hiervan aan de rand is niet passend. Een groot deel van de buurt staat namelijk voor een transformatieopgave. Daarnaast is het gebied zowel als verdunningsgebied tgv parkachtig Caumerbeekdal én groen transformatiezone benoemd.

Ad 18.

Zie ad 16.

19.) Reclamant stelt dat de realisatie van de betreffende woning op deze locatie op diverse terreinen in strijd is met het beleid wonen. Het woonbeleid is de afgelopen periode gewijzigd. Met de vaststelling van de beleidsregel 'ruim baan voor goede woningbouwplannen' wordt ingestoken op de juiste woning op de juiste plek. De juiste woning is een woning die past binnen de behoefte en zich richt op het betaalbare segment en is bij voorkeur levensloopbestendig. De prijs bij koop is een verkoopprijs tot de NGH-grens. De in het bouwplan voorgestelde woningen bevinden zich in het dure segment en sluiten hiermee niet aan op de beleidsregel. Feit dat ze de afgelopen jaren niet verkocht zijn, geeft aan dat de behoefte aan deze woningen op deze plek ontbreekt. Bovendien voegen deze woningen niets toe aan de doorstroming in de wijk. Daarnaast is dit ook niet de juiste plek om woningen te realiseren. Het is dus beter om op deze plek af te zien van nieuwe woningen.

Ad 19. Zie ad 16.

20.) Reclamant stelt dat Econsultancy een advies heeft opgesteld ten aanzien van archeologie. "Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om een deel van het plangebied, rondom boring 10 nader te onderzoeken door middel van een karterend booronderzoek gericht op het opsporen van vindplaatsen uit de periode Paleolithicum en Mesolithicum. [...] Behoud van de archeologische vindplaats bij een niet aangepaste uitvoering van de huidige plannen is niet mogelijk."

Ze stelt in haar advies dat dit ter goedkeuring dient te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag, in deze de gemeente Heerlen. Deze dient de rapportage en het selectieadvies te beoordelen, waarna een selectiebesluit wordt genomen.

In dit rapport concludeert Econsultancy dat: "Aangezien het perceel met huisnummer 43 niet in dit eventueel nader te onderzoeken gebied is gelegen, heeft deze conclusie geen gevolgen voor het voorliggende bouwplan."

Dit advies blijkt betrekking te hebben op een ander bouwplan, dat is wel gelegen in het te onderzoeken gebied. Een door het bevoegd gezag genomen besluit, inclusief de onderbouwing daarvan, ontbreekt.

Rapport is gedaan voor twee originele percelen welke vervolgens is opgesnipperd en waarvan onderhavig bouwplan onderdeel uitmaakt. Uit het rapport blijkt dat er geen archeologisch onderzoek

nodig is. Het rapport van Econsultancy is opgesteld voor de originele kavels. Deze zijn later versnipperd. Per aanvraag wordt een actualisatie aangeleverd door de indiener van het bouwplan.

Ad 20. Het rapport van Econsultancy is uitgevoerd voor twee originele kavels zoals deze destijds golden. De kavels zijn vervolgens versnipperd in verschillende percelen, waarvan onderhavig bouwplan deel uit maakt. Uit het rapport van Econsultancy blijkt dat er voor het gebied geen archeologisch onderzoek vereist is. Per aanvraag wordt een actualisatie van het onderzoek opgeleverd door de indiener van het bouwplan.

21.)

1. Reclamant stelt dat bestaande regels en met de buurt gemaakte afspraken niet worden gehandhaafd. Voor de toekomst zouden deze afspraken en eisen vastgelegd moeten worden in een kwalitatieve verplichting.
2. Omdat de vergunning in eerste fase nog niet onherroepelijk is, mogen geen voorbereidende werkzaamheden op het, thans nog natuurgebied zijnde, terrein worden uitgevoerd. Desondanks is een jaar of 20 geleden het op deze locatie aanwezige jonge, ecologisch zeer waardevolle bos (zie rapport IKL) illegaal gekapt. Sindsdien is met enige regelmaat de zich niet ontwikkelde natuur vernietigd. De concept-ruimtelijke onderbouwing verbiedt het villen of rooien van houtgewassen op de zone van 6 meter uit de grens met het natuurgebied. De opgaande begroeiing dient vervolgens de extra voorwaarden aan de vergunning eerste fase zelfs te worden verdicht.
3. Het oogluikend toestaan of gedogen van activiteiten die in strijd zijn met de vergunning of het ontwerpbestemmingsplan of geldende regelgeving geeft weinig vertrouwen over handhaving van de regels in de toekomst.
De voorschriften uit de vergunning, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zouden volgens eerdere toezeggingen als kwalitatieve verplichting worden vastgelegd bij het kadaster. Uit niets blijkt dat dit is gebeurd.
4. De zorg van de buurtbewoners gaat in eerste instantie uit naar afspraken rond maatregelen die betrekking hebben op het voorkomen van wateroverlast voor buurtpercelen en de fysieke kwaliteit van de leefomgeving. Reclamant vraagt hoe wij, na realisatie van het bouwplan, de eisen uit het beeldkwaliteitsplan kunnen handhaven. Als voorbeeld noemt reclamant de vormgeving van de overgangszone openbaar/privé, waarvan het beeldkwaliteitsplan eist dat de voortuin een groen, open karakter heeft en de erfafscheiding aan de achter- en zijzijde dient te bestaan uit een groene erfscheiding, eventueel met een paal en draadsteunconstructie. Aanleg en onderhoud dienen contractueel te zijn vastgelegd.

Ad. 21.1

Destijds is afgesproken dat de vier gemeentelijke kavels niet zouden worden verkocht en dat enkel de kavels in particuliere eigendom nog zouden worden bebouwd. Het betreft nu nog 3 kavels. Wij zien geen bestuursrechtelijke grondslag die ervoor kan zorgen dat deze kavels niet kunnen worden bebouwd.

Ad. 21.2

Zoals eerder aangegeven onder ad. 1+2 wordt de vergunning eerste fase onherroepelijk met de vergunning tweede fase. Deze gefaseerde verlening brengt met zich mee dat wij twee afzonderlijke beschikkingen nemen op twee afzonderlijke aanvragen. De beschikkingen, waarbij positief is beslist

op de aanvragen met betrekking tot de eerste en tweede fase, worden, als deze in werking zijn getreden, tezamen aangemerkt als een omgevingsvergunning. Wanneer de omgevingsvergunning bekend is gemaakt mag de vergunninghouder beginnen met het uitvoeren van hetgeen vergund is.

Ad. 21.3

Zoals onder ad 21.1 reeds is aangegeven is destijds afgesproken dat de vier gemeentelijke kavels niet zouden worden verkocht en dat enkel de kavels in particuliere eigendom nog zouden worden bebouwd. Het betreft nu nog 3 kavels. Wij zien geen bestuursrechtelijke grondslag die ervoor kan zorgen dat deze kavels niet kunnen worden bebouwd. Rechten van het bestemmingsplan kunnen niet afgedwongen worden nu de vrijstelling juist ziet op de afwijking van die regels. Daarnaast kunnen uit een ontwerpbestemmingsplan dat nooit is vastgesteld ook geen rechten ontleend worden. Daarbij is het een onjuiste veronderstelling dat wij nooit zullen handhaven omdat wij in het verleden niet zouden hebben gehandhaafd.. Conform het handhavingsbeleid van de gemeente beleid vindt naleving van de regelgeving plaats.

Ad.21.4

Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de Nota ruimtelijke ordening. Onderhavig bouwplan is getoetst aan de Nota ruimtelijke ordening en is akkoord bevonden door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Vergunninghouder moet zich houden aan de vergunning en bijbehorende voorschriften. Wanneer vergunninghouder dit niet doet dan is dit een grondslag om te kunnen handhaven.

22. Reclamant stelt dat gewacht moet met nieuwe vergunningen afgegeven gebaseerd op de vrijstelling van 2004, tot de Raad van State uitspraak heeft gedaan over het gebruik ervan en de maatregelen die nodig zijn om wateroverlast als gevolg van de realisatie van onderhavige woning en andere bouwplannen binnen hetzelfde bouwplan voor bestaande woningen aan de Burg. Slanghenstraat te voorkomen. Dit ook in het kader van verachtingenmanagement en ter bescherming van (toekomstige) vergunninghouders.

De aanvraag is getoetst aan de geldende wet – en regelgeving en moet daardoor verleend worden. Het afwachten van een uitspraak van de Raad van State is geen grondslag om de vergunning te kunnen weigeren of aan te houden.

Beantwoording zienswijze van de [REDACTED] (hierna: reclamant) ten aanzien van het bouwplan Burgemeester Slanghenstraat met zaaknummer Z2023-00000513.

- 1.) Reclamant geeft aan dat er reeds wateroverlast is in de Burg. Slanghenstraat te Hoensbroek. De nieuwe woningen worden gebouwd in het beekdal van het Lotbroekerbeekje aan de Burg. Slanghenstraat. Bij de bouw wordt een deel van het beekdal opgevuld, waardoor de waterbuffercapaciteit nog verder afneemt. Met elk huis dat er wordt gerealiseerd, zullen de waterproblemen alleen maar toenemen. Reclamant geeft aan dat er bij nieuwbouw daarom niet alleen de afname aan infiltratie door toegenomen verharding gecompenseerd moet worden, maar ook het verlies aan bufferruimte (als gevolg van ophoging én als gevolg van het verdwijnen van verdampende bosbegroeiing). Zo kan voorkomen worden dat de wateroverlast in de Burg. Slanghenstraat toeneemt.

Ad 1. De aanvraag waar het ontwerpbesluit op ziet omvat uitgebreide maatregelen voor waterbeheer. Deze maatregelen zijn beschreven in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het besluit. De aanvraag voldoet aan de eisen die gesteld worden aan waterinfiltratie. De aanvraag hoeft niet ervoor te zorgen dat ook de overige wateroverlast in het gebied wordt opgelost.

- 2.) Reclamant stelt dat de reeds aanwezige woningen in de Burg. Slanghenstraat in een sterk nadeligere positie komen nu de nieuwbouwplannen tot gevolg hebben dat er meer wateroverlast ontstaat door oppervlaktewater en stijgend grondwater. Reclamant ervaart in toenemende mate wateroverlast als gevolg van de verhoogde grondwaterstand. Hiervan was voorheen geen sprake.

Ad 2. Zie ad 1.

- 3.) De nieuwbouwplannen hebben negatieve gevolgen voor de aantrekkelijkheid van het park en daarmee van de wijk. De beleefbaarheid van het bos vanaf de weg gaat erdoor verloren. De aantrekkelijkheid van de woonomgeving wordt aangetast. De aantrekkelijkheid van wonen aan het groen vervalt voor de bestaande woningen aan de Burg. Slanghenstraat omdat het vrijstellingsbesluit het mogelijk maakt dat er een rij huizen gebouwd wordt tussen deze woningen en het natuurgebied.

Ad 3. In de ruimtelijke motivering van onderhavig bouwplan zijn alle belangen in kaart gebracht waarbij er een afweging is gemaakt waarom medewerking verleend kan worden aan de realisatie van de bewuste woningen op deze plek.

- 4.) Reclamant stelt dat de bestaande natuur niet gerespecteerd wordt. De Burg. Slanghenstraat is een van de oude straten in Hoensbroek en vormde de grens tussen het bebouwde deel van het dorp en de communale weilanden erbuiten. De herkenbaarheid en de beleefbaarheid van deze cultuurhistorische waarde gaat verloren.

Ad 4. Zie ad 3.

- 5.) Het bouwplan is in strijd met het huidige beleid op diverse vlakken. De vrijstelling van destijds is gebaseerd op het beleid uit 2004. De vrijstelling is echter nog niet onherroepelijk en dient te voldoen aan het beleid dat geldt op het moment dat het wordt ingezet. Door de gemeente zelf is een heroverweging gemaakt waarbij ze heeft geconstateerd dat de bouw binnen het

huidige beleid niet past. De toets die is uitgevoerd door de aanvrager hieromtrent is een wassen neus en de gemeente is blijkbaar niet in staat om hier kritisch naar te kijken. Zij lijkt zich te verschuilen achter rapporten waarvan de aanwezigheid belangrijker is dan de inhoud.

Ad 5. Met de vrijstelling (de omgevingsvergunning eerste fase) heeft een planologische en beleidsmatige afweging destijds plaatsgevonden. Nu wordt enkel de vrijstelling met de verlening van de omgevingsvergunning tweede fase onherroepelijk. Dat betekent niet dat ook voor de vrijstelling een nieuwe afweging hieromtrent gemaakt moet worden.

6.) Reclamant stelt dat de gemeente bij dit bouwplan twee petten op heeft. De pet van de initiatiefnemer en die van de toetser. Als mede-initiatiefnemer heeft de gemeente er belang bij dat het bouwplan doorgaat. De onafhankelijkheid van de gemeente is in het geding. De toetsing van het bouwplan zou daarom niet door de gemeente zelf moeten gebeuren maar door een onafhankelijke partij.

Ad 6. Om een vergunning te mogen verlenen is niet vereist dat de verlenende partij onafhankelijk is. De gemeente kan en mag (mede-)initiatiefnemer zijn bij een vergunning. De vergunning moet getoetst worden aan landelijke en lokale wet – en regelgeving. Dit bouwplan voldoet daaraan.

7.) Reclamant geeft aan dat het ontwerpbesluit gebruik maakt van een vrijstelling uit 2004, die als omgevingsvergunning eerste fase wordt aangemerkt. De vrijstelling is echter nog niet onherroepelijk. Pas op het moment dat deze wordt ingezet voor het verlenen van een vergunning tweede fase staat deze open voor bezwaar en beroep. Dit betekent dat nu pas de mogelijkheid bestaat om tegen het vrijstellingsbesluit een zienswijze in te dienen. Reclamant stelt dat het geven van een duidelijke zienswijze wordt belemmert nu de onderbouwing van het vrijstellingsbesluit ontbreekt bij de ter inzage legging.

Ad 7. De stukken hebben op de gebruikelijke manier ter inzage gelegen ten tijde van het nemen van het vrijstellingsbesluit. Bovendien is reclamant niet in zijn belangen geschaad nu hij alle relevante stukken reeds in zijn bezit heeft naar aanleiding van eerder gevoerde procedures in het kader van de Burg. Slanghenstraat.

8.) De vrijstelling van het bestemmingsplan heeft niet betrekking op de realisatie van één woning maar op 12 woningen. Het vormt als het ware een nieuw bestemmingsplan voor de locatie waar deze 12 woningen zijn gepland. Het gebruik van de vrijstelling is alleen toegestaan indien er uitzicht is op een nieuw bestemmingsplan. Dit uitzicht was er ten tijde van het afgeven van de vrijstelling in 2004 (er was een concept bestemmingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitsplan) maar nu de vrijstelling voor bezwaar en beroep vatbaar is, moet opnieuw getoetst worden of er uitzicht is op een nieuw bestemmingsplan stelt reclamant. Reclamant geeft aan dat er nu geen zicht is op een nieuw bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan zou er volgens reclamant anders uitzien vanwege gewijzigd beleid. Reclamant stelt dat derhalve de wettelijke basis voor de vrijstelling is komen te vervallen en dat de vrijstelling op grond hiervan niet mag worden gebruikt als vergunning eerste fase.

Ad 8. De op 12 oktober 2004 verleende vrijstelling als bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de WRO wordt op grond van artikel 1.5b, eerste lid, van de Invoeringswet Wabo sinds de inwerkingtreding van de Wabo op 1 oktober 2010 gelijkgesteld met een beschikking met betrekking tot de eerste fase van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo. Op grond van artikel 2.5, achtste lid, van de Wabo, is immers vereist dat wij een beschikking met betrekking tot de tweede fase nemen. Deze gefaseerde verlening brengt met zich dat wij twee afzonderlijke beschikkingen nemen op twee afzonderlijke aanvragen. De beschikkingen, waarbij positief is beslist op de aanvragen met betrekking tot de eerste en tweede fase, worden, als deze in werking zijn getreden, tezamen aangemerkt als een omgevingsvergunning. De bewuste vrijstelling is pas opgebruikt nadat in totaal 12 omgevings-vergunningen zijn verleend voor het realiseren van woonhuizen op de bewuste percelen. Afgezien dat de ruimtelijke afweging en besluitvorming (aan de hand van de destijds geldende beleidsoverwegingen) heeft plaatsgevonden in 2004 was het destijds en nu niet noodzakelijk dat er zicht bestond op een nieuw bestemmingsplan. Beide planologisch instrumenten konden naast elkaar bestaan en er bestond geen totstandkomingsvereisten (lees: het ene is afhankelijk van de ander).

9.) Reclamant geeft aan dat de onderbouwing van de vrijstelling is gebaseerd op de realisatie van 12 woningen. Nu wordt de vrijstelling telkens gebruikt voor de realisatie van één woning. Reclamant stelt dat de onderbouwing voor deze ene woning, en daarmee voor het deel van de vrijstelling dat betrekking heeft op deze woning ontbreekt.

10.) Reclamant stelt dat een nog niet onherroepelijke vrijstelling niet in stukken kan worden geknipt om slechts gedeeltelijk te worden uitgevoerd.

Ad 9+ 10. De op 12 oktober 2004 verleende vrijstelling als bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de WRO wordt op grond van artikel 1.5b, eerste lid, van de Invoeringswet Wabo sinds de inwerkingtreding van de Wabo op 1 oktober 2010 gelijkgesteld met een beschikking met betrekking tot de eerste fase van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo. Op grond van artikel 2.5, achtste lid, van de Wabo, is immers vereist dat wij een beschikking met betrekking tot de tweede fase nemen. Deze gefaseerde verlening brengt met zich mee dat wij twee afzonderlijke beschikkingen nemen op twee afzonderlijke aanvragen. De beschikkingen, waarbij positief is beslist op de aanvragen met betrekking tot de eerste en tweede fase, worden, als deze in werking zijn getreden, tezamen aangemerkt als een omgevingsvergunning. Wij zijn van mening dat deze handelswijze (het gebruikmaken van de eerder verleende vrijstelling, zijnde omgevingsvergunning 1ste fase en verlening van een omgevingsvergunning 2de fase) is toegestaan. Wij vinden hiervoor steun in de uitspraak van de Afdeling d.d. 3 februari 2012 (zaaknr. 202001427/1/A2). In de rechtsoverwegingen 6.5 e.v. oordeelt de Afdeling: *"Dit betekent concreet dat bij eventuele volgende omgevingsvergunningen voor het realiseren van woningen in het kader van hetzelfde project op basis van de vrijstelling van 12 oktober 2004 en eventuele daarop gebaseerde aanvragen om tegemoetkoming in planschade kan worden gezien of van deze nauwe verwevenheid sprake is. Als daarvan sprake is, dan ligt het in de rede om de planologische effecten van de verweven schadeveroorzakende besluiten in samenhang en cumulatief te beoordelen, zowel bij het vaststellen van de omvang van de schade als bij het vaststellen van de omvang van het normale maatschappelijke risico".* Aldus is de Afdeling van oordeel dat niet de gehele vrijstelling ex artikel 19, tweede lid, WRO voor de realisatie van 12 woningen onherroepelijk is geworden, maar dat per woning dient te worden bepaald of de reclamant in een planologisch slechter regime is komen te verkeren als een verzoek om tegemoetkoming in schade is

ingediend. Daarmee is vast komen te staan dat per woning het vrijstellingsbesluit ex artikel 19, tweede lid WRO kan worden gebruikt.

- 11.) Reclamant stelt dat de bouw van de 12 woningen, of in dit geval één woning, geen enkel maatschappelijk belang dient.

Ad 11. Reclamant stelt dat geen maatschappelijk belang aanwezig is, zoals al reeds eerder aangegeven is het onderhavig besluit genomen na in het kaart brengen van alle belangen en de benodigde belangenafweging. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven waarom het plan (ruimtelijk) aanvaardbaar is. Het gestelde en niet verder onderbouwd ontbreken van een maatschappelijk belang, betekent niet dat er geen andere belangen aanwezig zijn die van doorslaggevende betekenis kunnen zijn.

- 12.) Reclamant stelt dat de gemeente haar eigen beleid en regels niet volgt en afspraken met burgers niet nakomt. Zij is daarom niet geloofwaardig en betrouwbaar.

Ad 12. Wij zijn gehouden om een aanvraag te toetsen aan geldende wet- en regelgeving. Zoals eerder aangegeven is de beleidsmatige afweging gemaakt in 2004 en is er getoetst aan de destijds geldende wet – en regelgeving.

- 13.) Reclamant stelt dat de gemeente erop dient toe te zien dat er geen voorbereidende werkzaamheden worden uitgevoerd zolang de vergunning eerste fase niet onherroepelijk is.

Ad 13. Het is vast komen te staan dat per woning het vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO (omgevingsvergunning eerste fase) kan worden gebruikt. De omgevingsvergunning eerste fase wordt onherroepelijk wanneer de onderhavige omgevingsvergunning tweede fase onherroepelijk wordt. Op grond van artikel 6.1, eerste lid van de Wabo treedt een omgevingsvergunning in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking. Op dat moment mag de vergunninghouder op eigen risico zijn rechten uit de omgevingsvergunning uitvoeren. Vergunninghouder mag derhalve op eigen risico voorbereidende werkzaamheden verrichten, ook al is de omgevingsvergunning eerste fase nog niet onherroepelijk voor dat bouwplan. Dit geldt overigens voor iedere woningen die tot op heden vergund is met het betreffende vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO.