

## OMGEVINGSVERGUNNING

### **Aanvrager**

### **Aanvraag**

Burgemeester en wethouders hebben op 18 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 11 appartementen en buitenbergingen. De aanvraag betreft de locatie Juliana Bernhardlaan te Hoensbroek, tussen nr. 124 en 142 en is geregistreerd onder nummer Z2023-00002851.

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

### **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 ingediende bescheiden voldeden niet aan vorengenoemde regeling. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:5, lid 1, onder c Algemene wet bestuursrecht is u bij schrijven van 7 februari 2024 verzocht om binnen een termijn van 8 weken de ontbrekende bescheiden alsnog aan te reiken. Op 2 april 2024 zijn de laatste bescheiden ontvangen. Deze voldoen aan vorengenoemde regeling zodat de aanvraag ontvankelijk is.

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 17 juli 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 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.

## **Besluit**

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 september 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 activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De navolgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

- 8268185\_1717669139038\_uniec3\_BENG-rapportage\_13-12-2023\_GEAN.pdf
- 8268185\_1717663686360\_3205\_BouwbesluitToets\_05-06-2024.pdf
- Appartementengebouw Juliana-Bernhardlaan Hoensbroek RUON19sept2024 Ruimtelijke onderbouwing.pdf
- 8268185\_1702888310220\_3205\_Kleuren\_en\_materialen\_12-12-2023.pdf
- 8268185\_1717669775501\_AA\_Rapport\_823-1212-2v2\_30-04-2024\_GEAN.pdf
- 8268185\_1718255805449\_RUON26ap2024\_Bijlage\_11\_Ecologisch\_onderzoek.pdf
- 8268185\_1718255838202\_RUON26ap2024\_Bijlage\_12\_Archeologisch\_onderzoek.pdf
- 8268185\_1718255956987\_RUON26ap2024\_Bijlage\_15 Plan\_van\_aanpak\_graafwerkzaamheden\_bij\_restverontreinigingen.pdf
- 8268185\_1717668631330\_3205\_Checklist\_veilig\_onderhoud\_GEAN.pdf
- 8268185\_1717668782645\_GA231741.R01.1.0\_Funderingsadvies\_GEAN.pdf
- 8268185\_1718255046974\_RUON26ap2024\_Bijlage\_7\_Verkennend\_bodemonderzoek.pdf
- 8268185\_1718254577716\_RUON26ap2024\_Bijlage\_2\_MER\_beoordelingsbesluit.pdf
- 8268185\_1718254742719\_RUON26ap2024\_Bijlage\_4 Akoestisch\_onderzoek\_parkeergelegenheid.pdf
- 8268185\_1718255982772\_RUON26ap2024\_Bijlage\_16 Verslag\_vooroverleg\_artikel\_3.1.1.\_Bro.pdf
- 8268185\_1717677458149\_2303\_Blad\_B-02\_def-HK\_30-03-2024\_GEAN.pdf
- 8268185\_1718887099426\_2024-1706\_MPG\_Berekening\_16-05-2024\_GEAN-2.pdf
- 8268185\_1718255568233\_RUON26ap2024\_Bijlage\_10\_Aeriusberekening.pdf
- 8268185\_1717663158036\_3205\_B-02\_05-06-2024.pdf
- 8268185\_1702887673815\_3205\_BB-04\_12-12-2023.pdf
- 8268185\_1718254637371\_RUON26ap2024\_Bijlage\_3 Akoestisch\_onderzoek\_wegverkeerslawaii.pdf
- 8268185\_1718254980819\_RUON26ap2024\_Bijlage\_5\_Geohydrologisch\_onderzoek.pdf
- 8268185\_1718255868176\_RUON26ap2024\_Bijlage\_13\_Bezonningsstudie.pdf
- 8268185\_1718255927865\_RUON26ap2024\_Bijlage\_14\_Regio\_Parkstad\_Limburg\_goedkeuring.pdf
- 8268185\_1718255013548\_RUON26ap2024\_Bijlage\_6\_Watertoets.pdf
- 8268185\_1717677522259\_2303\_Blad\_B-03\_def-HK\_30-03-2024\_GEAN.pdf
- 8268185\_1711613551997\_3205\_BB-03\_27-03-2024.pdf
- 8268185\_1711613552336\_3205\_Sit-01\_27-03-2024.pdf
- 8268185\_1717662332338\_3205\_B-01\_05-06-2024.pdf
- 8268185\_1717663914787\_3205\_Details\_05-06-2024.pdf
- 8268185\_1702897293043\_publiceerbareaanvraag.pdf
- 8268185\_1718255538928\_RUON26ap2024\_Bijlage\_9 Instemming\_met\_evaluatieverlag\_bodem-sanering.pdf
- 8268185\_1711613551775\_3205\_B-03\_27-03-2024.pdf
- 8268185\_1702887528678\_3205\_B-04\_12-12-2023.pdf
- 8268185\_1717664037986\_3205\_L-02\_05-06-2024.pdf

- 8268185\_1717663985463\_3205\_L-01\_05-06-2024.pdf
- 8268185\_1702887928517\_3205\_BR-03\_12-12-2023.pdf
- 8268185\_1717663332199\_3205\_BB-02\_05-06-2024.pdf
- 8268185\_1717663241693\_3205\_BB-01\_05-06-2024.pdf
- 8268185\_1717663804856\_3205\_BR-02\_05-06-2024.pdf
- 8268185\_1717663738364\_3205\_BR-01\_05-06-2024.pdf
- 8268185\_1702887943619\_3205\_L-03\_12-12-2023.pdf
- 8268185\_1718254192060\_RUON26ap2024\_Bijlage\_1\_Aanmeldnotitie\_MER.pdf
- 8268185\_1717677396435\_2303\_Blad\_B-01\_def-HK\_30-03-2024\_GEAN.pdf
- 8268185\_1718255508210\_RUON26ap2024\_Bijlage\_8\_Aanvullend\_bodemonderzoek.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.

#### *Spoeisende situatie*

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Als u een bezwaarschrift hebt ingediend en er is sprake van een spoedisende 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/be-stuursrecht>. 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](http://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](http://www.heerlen.nl/uitzetten-rooilijn-en-peil) digitaal indienen.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Heerlen,  
namens dezen,

B. de Jong  
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

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.

#### Bodem

De start- en einddatum van de graafwerkzaamheden in de leeflaag en/of de restverontreiniging moet worden gemeld bij de gemeente. U kunt daarbij gebruik maken van de formulieren welke op 7 februari 2024 aan u zijn toegestuurd. De startmelding moet minimaal 5 dagen voor de start van de graafwerkzaamheden worden ingediend (per mail aan [bodem@heerlen.nl](mailto:bodem@heerlen.nl)). De eindmelding moet zo spoedig mogelijk na afronding van de graafwerkzaamheden worden ingediend.

Het evaluatieverslag van de uitgevoerde graafwerkzaamheden dient uiterlijk 8 weken na het beëindigen van de graafwerkzaamheden te worden ingediend.

#### Overige

- installatietekeningen van het toe te passen rioleringsstelsel en ventilatiesysteem.
- kwaliteitsverklaringen van toe te passen materialen.

### **Voorschriften**

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

#### Installaties betreffende gas, water en elektra

De installaties betreffende 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).

#### Start en gereed melden activiteit

U kunt via het de link [www.heerlen.nl/startofgereedmeldingbouw](http://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](http://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 'Hoensbroek Noord 2016' op gronden met de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 (hoge waarde)'.

Op basis van de bedrijfsbestemming mogen binnen het bouwvlak uitsluitend bedrijven van categorie 2 of lager zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden gerealiseerd; woningbouw is derhalve niet toegestaan. Binnen de bestemming Wonen is nieuwbouw van appartementen met bergingen en parkeervoorziening evenmin toegestaan. Woningbouw binnen het projectgebied is dus in strijd met het bestemmingsplan.

Voor de motivatie om toepassing te geven aan artikel 2.12 Wabo wordt verwezen wordt naar de overwegingen onder de activiteit 2.1 lid 1.c.

#### Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen, waarin de welstandscommissie ingevolge artikel 6.2 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht is ondergebracht, heeft op 17 mei 2023 tijdens het vooroverleg geadviseerd met uw bouwplan akkoord te gaan. Aangezien deze aanvraag omgevingsvergunning overeen komt met het vooroverleg voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

#### 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.

## Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

### Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

#### Ruimtelijke ordening

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Hoensbroek Noord 2016' op gronden met de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 (hoge waarde)'.

Op basis van de bedrijfsbestemming mogen binnen het bouwvlak uitsluitend bedrijven van categorie 2 of lager zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden gerealiseerd; woningbouw is derhalve niet toegestaan. Binnen de bestemming Wonen is nieuwbouw van appartementen met bergingen en parkeervoorziening evenmin toegestaan. Woningbouw binnen het projectgebied is dus in strijd met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo, kan medewerking worden verleend aan het strijdig gebruik indien het niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er een goede ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd. Aangezien, volgens de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing, er geen (ernstige) nadelige gevolgen voor de omgeving zijn te verwachten, wordt het onderhavige strijdige gebruik toegestaan.



Beantwoording zienswijze van (hierna: reclamanten) ten aanzien van het bouwplan voor de bouw van 11 appartementen aan de Juliana Bernhardlaan te Hoensbroek met zaaknummer Z2023-00002851.

- 1.) Reclamanten stellen dat het complex te groot en te massief is en dat dit niet binnen het straatbeeld past. De Juliana Bernhardlaan is een laan met lage vrijstaande danwel semi vrijstaande woningen. Alle woningen in de straat zijn bescheiden, ze hebben een ruime benedenverdieping met een ruime tuin. Daarbovenop enkele verdiepingen die minder diep zijn. Dit in tegenstelling tot het appartementencomplex waarop het besluit ziet, wat over de hele diepte volledig bebouwd is.

Ad 1: Het te bouwen appartementengebouw heeft een grotere 'korrel' dan de overige bebouwing aan de Juliana Bernhardlaan, maar past desondanks goed in het straatbeeld. De voorgevel is visueel opgedeeld in drie bouwdelen met een breedte die goed aansluit op de geschakelde woningen in de straat. Verder terugliggend ten opzichte van de voorgevel, steken de appartementen aan de achterkant 4,4 meter uit ten opzichte van de zijgevels om die woningen zicht te bieden op het beekdal. De hoogte van twee lagen met een kap sluit heel goed aan bij de bestaande woningen aan de Juliana Bernhardlaan. Aan weerszijden van het appartementengebouw blijft ruimte vrij als tuin, zodat het geheel als een grote villa in een laanomgeving wordt ingebed.

Het perceel is dusdanig diep (47 meter) dat een dieper woongebouw gebouwd kan worden zonder de privacy van omwonenden te schenden.

- 2.) Reclamanten geven aan dat de bouw van het complex zorgt voor afname van hun persoonlijk woongenot en inbreuk maakt op hun privacy. Het complex zorgt voor een toename van inkijk, zeker vanuit de appartementen op de bovenste verdieping. Door de plaatsing van de ramen kunnen de bewoners de hele dag niks anders doen dan in de tuin, op het terras en zelfs binnen kijken bij reclamanten.

Ad 2: In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan de gevolgen voor privacy van omwonenden. Met betrekking tot de woningen aan de Hoofdstraat is het volgende vermeld: "De meest nabijgelegen achtertuinten aan de noordzijde bevinden zich op ten minste 15 meter vanuit de achtergevel van het appartementengebouw; deze afstand is dermate ruim dat ook hier geen sprake is van privacyschending." Het burendrecht in het Bw (boek 5, artikel 50) gaat uit van minimaal 2 meter tot aan de erfgrans. Daar wordt aan voldaan.

- 3.) Reclamanten geven aan dat zij ten tijde van de koop van hun woning ervan uit zijn gegaan dat op de vrije percelen twee reguliere huizen zouden komen die gelijk zouden zijn aan de andere huizen aan de Juliana Bernhardlaan. De inkijk vanuit de appartementen is nu permanent nu bewoners op de eerste en tweede etage de hele dag door zicht hebben op het perceel van reclamanten.

Ad 3: Het appartementengebouw wordt gerealiseerd op drie kadastrale percelen HLN 01 V 2252 en 2253 met een woonbestemming zonder bouwvlak en op perceel HLN 01 V 2667 met een bedrijfsbestemming met op het achterste deel van het perceel een bouwvlak dat voor 100% bebouwd mag worden tot een hoogte van 6 meter. Volgens het Facetbestemmingsplan mag een vrijstaande woning tot 15 meter diep worden gebouwd, met een minimale afstand tot de erf-scheiding aan de achterkant van 5 meter.