

OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvrager

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 19 juli 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 32 appartementen. De aanvraag betreft de locatie Sectie A perceelnrs. 5615, 5660, 5668, 5614, 3143 en 2645 (hoek Keekstraat - Groeët Genhei/Heulsstra en is geregistreerd onder dossiernummer 8691, olo 4186073.

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1c)

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 op 7 augustus 2019 verzocht om binnen een termijn van 8 weken de ontbrekende bescheiden alsnog aan te reiken. Op 3 oktober is op uw verzoek de termijn voor het aanleveren van de ontbrekende gegevens verlengd tot 3 november 2019. Op 3 november 2019 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 3 april 2020 gepubliceerd en heeft aansluitend gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen. Er is geen gebruik gemaakt van de gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 mei 2020 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 (Art.2.1 lid 1a)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1c)

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

- aanvraagformulier omgevingsvergunning;
- set bestektekeningen bestaande uit:
 - blad 2.08 terreinplan, d.d. 25-09-2019;
 - blad 2.06 gevels, 11-03-2019;
 - blad 2.05 gevels, d.d. 11-03-2019;
 - blad 2.02 plattegronden, d.d. 30-08-2019;
 - blad 2.03 plattegronden, d.d. 30-08-2019;
 - blad 2.04 plattegronden, d.d. 30-08-2019;
 - blad 2.06 doorsneden, d.d. 11-03-2019;
 - blad 2.08 details, d.d. 16-04-2019;
- rapportage toets Bouwbesluit, project 35013, d.d. 30-08-2019;
- brandveiligheidsadvies GBB, projectnr. 19 161, d.d. 04-04-2019;
- bouwakoestisch rapport, rapport nr. M18 413.402, d.d. 11-04-2019;
- infiltratieadvies Geonius, nr. GA190632.R01.V1.0, d.d. 08-07-2019;
- EPG berekening, rapport nr. M18 413.401 EPC, d.d. 03-04-2019;
- MPG berekening, d.d. 28-06-2019;
- KOMO kwaliteitsverklaring kunststof gevelelementen profiline;
- tekening bouwplaatsinrichting d.d. 03-07-2019;
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 12-03-2020, incl. bijlagen zoals in de onderbouwing vermeld;
- tekening gebied omgevingsvergunning, d.d. 12-03-2020;
- funderingsadvies Geoconsult, nr. GG-30267-3, d.d. 07-11-2007;
- constructief ontwerp, werknr: 4670 d.d. 04-04-2019;
- concept gewichts- en stabiliteitsberekening, werknr. 4670, d.d. 04-04-2019;

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 publicatie van de verleende vergunning). 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,

Ing. B. de Jong
Casemanager Vergunningen,
Domein Ruimte

Het bouwen van een bouwwerk

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

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

- de definitieve stabiliteitsberekening op basis van de Eurocodereeks;
- berekening(en) met tekening(en) van het toe te passen funderingssysteem (bij de uitvoering van funderingen op grondverbetering dient een controle op de verkregen verdichting plaats te vinden door een deskundig bureau op het gebied van grondmechanica, waarvan een schriftelijk rapport in 2-voud moet worden overgelegd aan het bouwtoezicht);
- berekening(en) met tekening(en) van de toe te passen beton-, staal- en/of houtconstructies;

Overige (in 2-voud)

- tekening(en) van het toe te passen rioleringssysteem;
- tekening(en) van het toe te passen ventilatiesysteem;
- bouwveiligheidsplan;

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Installaties betreffende gas, water en elektra

De installaties betreffende gas, water en elektra mogen pas in gebruik worden genomen nadat een goedkeuringsrapport is afgegeven door een erkend installateur, aangesloten bij de Vereniging van Nederlandse Installateurs en dat rapport is voorzien van een KOMO-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.

Start en gereed melden activiteit

U kunt via het 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 'Heerlerheide Centrum' op gronden met de bestemming 'Wonen'.

Er is op dit perceel geen bouwvlak aangegeven. Het bouwen van een appartementengebouw op dit perceel is derhalve in strijd met het bestemmingsplan omdat een hoofdgebouw binnen een bouwvlak gelegen moet zijn.

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 5 juni 2019 bij de behandeling van het vooroverleg geadviseerd met uw bouwplan akkoord te gaan. Aangezien deze aanvraag omgevingsvergunning overeen komt met het vooroverleg voldoet dit 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 'Heerlerheide Centrum' op gronden met de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het toegestaan om woningen te bouwen binnen het bouwvlak. Het plan is in strijd omdat er op dit perceel geen bouwvlak is aangegeven en er derhalve geen appartementen op gebouw mogen worden.

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. Uit de goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing die als bijlage is bijgevoegd, onderdeel uitmaakt van dit besluit en een goede ruimtelijke onderbouwing betreft blijkt dat het strijdige gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.