

OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvrager

HVG Real Estate
Looskade 15
6041 LE ROERMOND

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 21 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 30 woningen en twee inritten. De aanvraag betreft de locatie HLN01 D 9230 Willemstraat Heerlen en is geregistreerd onder nummer Z2023-00002934.

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

- Uitrिट aanleggen of veranderen
- Bouwen
- 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 21 december 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 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 11 maart 2024 verzocht om uiterlijk 10 juli 2024 weken de ontbrekende bescheiden alsnog aan te reiken. Op 9 juli 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 29 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 zienswijzen hebben / zienswijze heeft ons er niet van kunnen overtuigen ons standpunt aan te passen. Voor de inhoudelijke beoordeling van zienswijzen wordt verwezen naar de bijlagen van dit besluit.

Op initiatief van de aanvrager is de situatie van blok 1 aangepast. Deze aanpassing heeft plaatsgevonden tijdens afhandeling van de zienswijzen. Het gaat hierbij om een aanpassing van ondergeschikte aard, welke geen invloed op het resultaat van het besluit.

Voor de verdere inhoudelijke beoordeling van de aanvraag wordt naar de betreffende activiteit verwezen.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 november 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

Voor de activiteit uitrit aanleggen of veranderen is geen omgevingsvergunning vereist. Daar deze reeds aanwezig zijn. Deze activiteit maakt dan ook geen onderdeel van het besluit.

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

- de (publiceerbare) aanvraag omgevingsvergunning;
- P05898_Willemstraat Heerlen vml. houthandel Franck_Bijlagen_20241015.pdf
- P05898_Willemstraat Heerlen vml. houthandel Franck_Ruimtelijke motivering_20241015.pdf
- 0430b01_situatie_A1_09-10-2024.pdf
- 8264957_1702887839577_GA231496.R01.V1.0_Geredigeerd.pdf
- 8264957_1702887841074_WA0430.029_VenG-plan-dossier_Geredigeerd.pdf
- AA240013.R01v1.0.PVE157_defHV_Geredigeerd.pdf
- 8264957_1702887838315_230453_01_statische_berekening_Geredigeerd.pdf
- 0430b08_gevels-doorsneden blok 3_A0_12-07-2024.pdf
- 0430b09_plattegronden blok 4_A0_12-07-2024.pdf
- 0430b11_gevels-doorsneden blok 4_A0_12-07-2024.pdf
- 0430b12_plattegronden blok 5_A0_01-05-2024.pdf
- 0430b02_woningen blok 1_A0_01-05-2024.pdf
- 8264957_1702887598420_395945239_5916A03D40BC420B8530CD9AB7649F1B.pdf
- 0430b06_plattegronden blok 3_A0_12-07-2024.pdf
- 24.11001 Brandweervoorzieningen Versie B 02-05-2024.pdf
- 0430b10_fundering-dak blok 4_A1_01-05-2024.pdf
- 0430b15_fundering-dak blok 6_A0_01-05-2024.pdf
- 0430b16_gevels-doorsneden blok 6_A0_01-05-2024.pdf
- 0430b18_bouwbesluit_A0_01-05-2024.pdf
- 0430b04_fundering-dak blok 2_A1_01-05-2024.pdf

- 0430b05_gevels-doorsneden blok 2_A0_01-05-2024.pdf
- 8264957_1702887835342_23306_Heerlen_Willemstraat_28_en_2_won_WPAC_14dec2023.pdf
- 8264957_1702887623620_756332023_OC18C447E3D64FE4B71311AF3DCA53B3.pdf
- 0430b13_gevels-doorsneden blok 5_A0_01-05-2024.pdf
- 0430b14_plattegronden blok 6_A0_01-05-2024.pdf
- 0430b17_details_A0_01-05-2024.pdf
- 0430b03_plattegronden blok 2_A0_01-05-2024.pdf
- 0430b07_fundering-dak blok 3_A1_01-05-2024.pdf
- 8264957_1702887840936_WA0430.021_Kleurenschema_04-12-2023.pdf
- 8264957_1702887598534_508207575_61E0EDF553944110B667052F74AC62DB.pdf
- 8264957_1702887597780_160997896_FF2A040603E44A70BA7FE6E606C790F1.pdf
- 8264957_1702887623797_798909961_A227C5AA9E11493586D14E92CE978EE3.pdf
-
- 8264957_1702887841187_WA0430.030_Checklist_Veilig_Onderhoud_op_en_aan_gebouwen_2012.pdf
- 8264957_1702887598209_291805176_076056EE5FC6488A83D077DC113E4364.pdf
- 8264957_1702887839068_230453_TO-4-02_2023-12-14.pdf
- 8264957_1702887839008_230453_TO-4-01_2023-12-14.pdf
- 8264957_1702887839357_230453_TO-6-02_2023-12-14.pdf
- 8264957_1702887838739_230453_TO-2-01_2023-12-14.pdf
- 8264957_1702887838801_230453_TO-2-02_2023-12-14.pdf
- 8264957_1702887838882_230453_TO-3-01_2023-12-14.pdf
- 8264957_1702887838689_230453_TO-1-01_2023-12-14.pdf
- 8264957_1702887839290_230453_TO-6-01_2023-12-14.pdf
- 8264957_1702887838937_230453_TO-3-02_2023-12-14.pdf
- 8264957_1702887839132_230453_TO-5-01_2023-12-14.pdf
- 8264957_1702887839195_230453_TO-5-02_2023-12-14.pdf
- 8264957_1702887699688_0430_MPG-Tiny_house.pdf
- 8264957_1702887598045_255677273_63B95540E7BF4F37A1ACFAB9BDD4EF2C.pdf
- 8264957_1702887598363_363988336_9ECDf169D93A484C9D12A2ED0E186781.pdf
- 8264957_1702887623708_772426727_87CD9CBA45AD42E1829FFBDF7B93AF7F.pdf
- 8264957_1702887623920_889706578_7F2D3970731A4548B1FCFC3B50BD6A22.pdf
- 8264957_1702887623575_699065586_556306A59D7049B4BA89F76B6B15968C.pdf
- 8264957_1702887841286_WPAC_bijlage_14dec.pdf
- 8264957_1702887623828_804989837_B4CA5CAB7E4F4FD991AED82AEBD1194E.pdf
- 8264957_1702887598487_492336416_B231D8C39D514651BCF5CC24ED0B1B4F.pdf
- 8264957_1702887835421_23306_Heerlen_Willemstraat_28_en2won_BENG-rapport_8dec2023.pdf
- 8264957_1702887597843_190082355_BB614440AFA74149B31D16C50F1A12A8.pdf
- 8264957_1702887597590_108718098_F75F04BCF9F84E7A8F145B8E52E00A39.pdf
- 8264957_1702887597900_255048518_5EC3D7C705974ADF894DF50AF856FF8F.pdf
- 8264957_1702887623883_841322818_5D8C0F5DE65F42C08D10AC7DEAAB53FA.pdf
- 8264957_1702887623756_789891396_23B3605F3F1F42A28F8C7B2E3CD857FB.pdf
- 8264957_1702887598330_340984673_3F1C50A7923A4A63955CFFA968888CA0.pdf
- 8264957_1702887598255_291913283_97F788985B404D1F8E8E58CADEC5D977.pdf
- 8264957_1702887598096_270626086_257D75BD92504028B862A6250236056D.pdf
- 8264957_1702887598589_510790197_54932CD7E62B4DF797E190FB533DFD15.pdf
- 8264957_1702887597681_124370860_222A9CB5379543A780919E287B9D0225.pdf
- 8264957_1702887598166_273551759_6E46FEA4747C4749BEFC748D35DCAD89.pdf

- 8264957_1702887623519_619960656_062C9AAC68CC48888B268AECA7E4DC31.pdf
- 8264957_1702887623406_586763995_20EA05F600A848A59CF2B89A614ADE24.pdf
- 8264957_1702887623469_604661551_CFA1D3251FA144FB97BEB5AFAD8C48C3.pdf
- 8264957_1702887623668_766853974_6ED974FC63FD4BA39AC23FBE3E2AA626.pdf
- 8264957_1702887598294_294340798_E34DF8C1621E432DAA10C41186404648.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

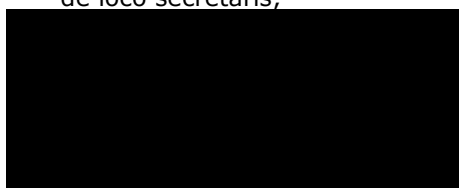
U kunt via de internetpagina www.heerlen.nl/startofgereedmeldingbouw digitaal aan ons doorgeven wanneer u start met de vergunde activiteit. Als de activiteit gereed is kunt u dat ook aangeven via de zelfde link. Andere mogelijkheden om e.e.a. aan ons door te geven zijn telefonisch: 14 045. Vermeldt u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

Straatpeil en rooilijn

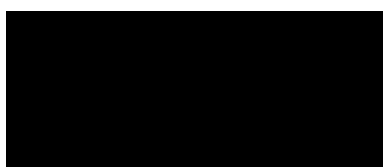
U mag niet met bouwen beginnen voordat namens burgemeester en wethouders het straatpeil is aangegeven en/of de rooilijnen op het bouwterrein zijn uitgezet. Een aanvraag rooilijn en peil kunt u via de internetpagina www.heerlen.nl/uitzetten-rooilijn-en-peil digitaal indienen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de loco secretaris,



de burgemeester



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

1. Op de bouwkundige tekening staan alle niet dragende wanden als (zware) kalkzandsteenwanden aangegeven. In de berekening wordt voor deze wanden enkel lichte scheidingswanden met een belasting van $0,8 \text{ kN/m}^2$ aangehouden hetgeen overeenkomt voor wanden tot $2,0 \text{ kN/m}$. Stem dit op elkaar af.
Indien dit toch kalkzandsteen moet blijven dan voor de gewichtsberekening een minimale belasting van 2 kN/m^2 als vlaklast aanhouden of alle wanden separaat in rekening brengen. Voor de berekening van de vloeren dienen deze zware wanden altijd separaat in rekening te worden gebracht.
2. Bij het oriënterend funderingsadvies zijn veel sonderingen niet op diepte gekomen. Daarnaast moeten er nog een aantal sonderingen worden gemaakt.
Ik mis een sondering bij blok 1. Bij de sonderingen die wel op diepte zijn gekomen (4, 9 en 15) zit een behoorlijk verschil. Het is van belang om te weten waar de teruggangen in de sonderingen zitten. Uit het aanvullend grondonderzoek zal het definitieve paalpuntniveau en de toelaatbare draagkracht van de palen moeten blijken.
3. Blok 1: t.p.v. de sprong in de funderingsbalk onder de dragende tussenwand staat slechts 1 paal waardoor er wringing in de funderingsbalk optreedt. Op dit moment staat de paal zo ongunstig mogelijk gepositioneerd. Is dit enkel voor de berekening gedaan om te kijken of de maximaal optredende wringing kan worden opgenomen?
Advies: schuif de paal richting het midden van het korte tussenstuk zodat het optredende wringmoment tot een minimum wordt beperkt. Dan nog treden er wringmomenten op t.g.v. de situatie belast – onbelast. Het is dus wel verstandig om de berekende wringwapening te plaatsen.
4. Geef op de uitvoeringstekeningen de opleglengte van de stalen liggers en lateien aan.
Bij de UNP280 wordt in de berekening een zeeg van 10 mm aangehouden, dit zie ik niet terug op de tekening.
5. Blok 2: blz. 16: bepaal Lth. en de belasting op de ligger een stuk nauwkeuriger. Maak hiervoor enkele strookberekeningen over de verdiepingsvloer.
Mogelijk zal F4 in de gewichtsberekening hierdoor nog wijzigen.

Geluid

Uitgaande van de berekeningen lijkt ook na aanpassing of bij een eventueel hoger verwarmingsvermogen (en dito bronvermogen) inpasbaarheid wel mogelijk. Niet duidelijk of hier sprake is van een toets aan het Bouwbesluit of Besluit bouwwerken leefomgeving (toets van één unit) of dat het hier gaat om een ruimtelijke procedure. In dat laatste geval moet er ook iets gezegd worden over de aanvaardbaarheid van de cumulatie. De berekeningen dienen aangepast te worden.

Bluswatervoorziening

De capaciteit van de brandkraan dient vanwege de bebouwing minimaal 60 m³/ uur te zijn.

Externe veiligheid

De gevels van de woningen die gericht zijn naar het spoor voorzien worden van minerale wolisolatie en explosiewerend glas om de impact door hittestraling- en overdrukscenario's te verlagen. Om de gevolgen van toxische scenario's te verkleinen worden, moet de luchttoevoer van de woningen met een afsluitbaar ventilatiesysteem volledig uitgeschakeld kunnen worden. Ook de ramen, deuren en natuurlijke ventilatie (zoals roosters) moeten gesloten kunnen worden. De luchtinvoer dient bij voorkeur niet aan de zijde van de risicobron (A76) te worden geplaatst. Daarnaast wordt het bewustzijn van de toekomstige bewoners vergroot door risicocommunicatie en een handelingsperspectief. De voorzieningen t.b.v. externe veiligheid dienen duurzaam in stand worden gehouden.

Overige (in 2-voud)

- berekening(en) met tekening(en) van de voorzieningen ten behoeve van de geluidwering (akoestisch rapport);
- kwaliteitsverklaringen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen

Er wordt 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).

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

De aanvraag is gericht op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zoals bedoeld in art. 2.1, aanhef lid 1 en onder a Wabo. Op grond van art. 2.10, aanhef lid 1 en onder c Wabo dient de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geweigerd te worden indien de activiteit in strijd is met het planologisch regime waaronder het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening. Indien bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vastgesteld wordt dat deze in strijd is met het ter plaatse geldend planologisch regime, dan wordt de aanvraag op grond van art. 2.10, lid 2 Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt die vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Heerlen Stad Noord' op gronden met de enkelbestemming 'gemengd- 4' en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 2'.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat

- De beoogde ontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan vanuit functioneel opzicht en op grond van de toegestane bebouwingshoogtes niet in overeenstemming.

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 10 januari 2024 geadviseerd met uw bouwplan akkoord te gaan.

Bouwbesluit

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

Het gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1 lid 3 of 4.3 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, lid 4 tweede volzin van die wet

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Met het strijdig gebruik mag geen aanvang worden genomen 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:

Bodem;

- Bodemkwaliteit:

De bodem wordt na het verlenen van de omgevingsvergunning en na verwijderen opstallen nader onderzocht en moet door bevoegd gezag worden vrijgegeven. Tot die tijd geldt een bouwverbod. Dit wordt opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing, de anterieure overeenkomst en de omgevingsvergunning.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Archeologie

Is getoetst en een deel van het gebied is vrijgegeven. Het overige gebied wordt onderzocht na het afgeven vergunning en de sloop van de loodsen. Het PvE voor het vervolgonderzoek (kenmerk: AA24013.R01v1.0PvE157 Geonius Programma van Eisen 157 dd 11 maart 2024) is goedgekeurd door de gemeente op 20-03-2024. Er mag pas worden gestart met graafwerkzaamheden nadat het gebied is vrijgegeven.

Soorten bescherming

Voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen. Er zal worden gebouwd onder ecologische begeleiding.

Wateropgave/ verharding

Met betrekking tot de omgang met afstromend hemelwater van daken en terreinverharding ligt de verantwoordelijkheid primair bij de initiatiefnemer. Het aangekoppeld verhard oppervlak op de riolering mag zeker niet groter worden.

Voor een duurzame werking, instandhouding en borging van de dimensionering van de infiltratievoorziening is de een verharding in de tuinen toegestaan van maximaal 24 m².

Overwegingen

Het plan ziet toe op het toevoegen van maximaal 30 woningen in een groene setting ter plaatse van de vml. houthandel Franck tussen de Willemstraat en de Oude Kerkstraat te Heerlen.

Het besluitgebied 'Woningbouw vml houthandel Franck' wordt globaal begrensd door de Elfmorgenstraat aan de noordzijde, de Oude Kerkstraat aan de oostzijde, de Eijmaelstraat aan de zuidzijde en de Willemstraat aan de westzijde. Het besluitgebied staat kadastraal bekend als gemeente Heerlen, sectie D, nummer 9230. Het besluitgebied heeft een oppervlakte van circa 9.694 m².

Overweging

Bij het nemen van het besluit op de ze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Beoordeling ruimtelijk kader

Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Heerlen-Stad Noord' zoals dit op 29 september 2015 door de gemeenteraad van Heerlen is vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan is voor het besluitgebied de bestemming 'Gemengd - 4' van toepassing. Verder geldt voor een groot gedeelte van het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Voor een kleiner gedeelte ten westen van het besluitgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

Strijdigheden

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat binnen het vigerende bestemmingsplan vanuit functioneel opzicht en op grond van de toegestane bebouwingshoogtes niet mogelijk.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het alleen mogelijk is aan een afwijking van het bestemmingsplan mee te werken als sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, en:

1. het bestemmingsplan dit zelf mogelijk maakt (binnenplanse afwijking);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningverlening mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking);
3. het besluit op het bouwplan een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure).

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor bovengenoemde strijdigheden op te heffen. Ook het Besluit omgevingsrecht biedt geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Daarom resteert de mogelijkheid om met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure de strijdigheden met het bestemmingsplan op te heffen. Hierbij is vereist dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a aub 3° Wabo).

Beoordeling afwijkmogelijkheid

Er kan medewerking worden verleend aan een aanvraag om een omgevingsvergunning, omdat de gewenste ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijk, provinciaal en gemeentelijk beleid en daarom een gewenste ontwikkeling is. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing 'Willemstraat Heerlen vml. Houthandel Franck', creatiedatum 13 juni 2024. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Archeologie

Is getoetst en een deel van het gebied is vrijgegeven. Het overige gebied wordt onderzocht na het afgeven vergunning en de sloop van de loodsen. Het PvE voor het vervolgonderzoek (kenmerk: AA24013.R01v1.0PvE157 Geonius Programma van Eisen 157 dd 11 maart 2024) is goedgekeurd door de gemeente op 20-03-2024.

Om te borgen dat pas wordt gestart met de graafwerkzaamheden nadat het gebied is vrijgegeven is dit als voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Bodemkwaliteit

De bodem wordt na het verlenen van de omgevingsvergunning en na verwijderen opstallen nader onderzocht en moet door bevoegd gezag worden vrijgegeven. Tot die tijd geldt een bouwverbod. Om te borgen dat de bodem nader wordt onderzocht is als bovenstaand als voorwaarde opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing, de anterieure overeenkomst en de omgevingsvergunning.

Regionale woningmarktprogrammering

Op 25 juli 2022 is het besluit genomen om de 28 woningen en 2 tiny houses (totaal 30 woningen) toe te voegen aan de Regionale Woningmarktprogrammering van Parkstad Limburg. De voorwaarde uit de provinciale Omgevingsverordening Limburg is dat de woningen binnen 5 jaar gerealiseerd moeten zijn.

Anterieure overeenkomst woningbouwinitiatief/ nadeelcompensatie

Om de gemaakte afspraken omtrent toevoeging aan de programmering te borgen is vóór het nemen van het besluit op de aanvraag om de omgevingsvergunning een anterieure overeenkomst woningbouwinitiatief afgesloten. In deze overeenkomst is ook een passage m.b.t. planschade/nadeelcompensatie opgenomen.

Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de realisatie van 30 nieuwbouwwoningen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Heerlen, sectie D, nummer 9230.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heerlen heeft op 20 februari 2024, gelet op artikel 7.19, eerste lid van de Wet milieubeheer en de hierna opgenomen overwegingen en beoordeling, besloten dat voor de omgevingsvergunning voor de voorgestelde woningbouwontwikkeling op het perceel kadastraal bekend als gemeente Heerlen, sectie D, nummer 9230, vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden.

Conclusie

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen is besloten om de omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. Er is niet gebleken dat deze aanvraag zal leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan geen bezwaren tegen deze aanvraag.

Bijlage beantwoording zienswijze Bouwplan aan de Willemstraat te Heerlen, zaaknummer Z2023-00002934.

1. Inleiding

Op 21 december 2023 is door HVG Real Estate een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 30 woningen. De realisatie van de beoogde woningen en bijbehorende voorzieningen past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Heerlen-Stad Noord', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Heerlen op 2 juni 2009.

2. Binnengekomen zienswijzen

Gedurende de bovengenoemde periode van terinzagelegging kon eenieder zienswijzen ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning naar voren brengen. In totaal zijn er binnen de inzagetermijn vier schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

3. Beantwoording zienswijzen

Algemeen

De aanvraag voor de omgevingsvergunning heeft betrekking op het realiseren van 28 grondgebonden woningen en 2 tiny houses. Deze nieuwe woningen worden gerealiseerd op het binnenterrein, waar de voormalige houthandel Franck was gevestigd.

De gemeente Heerlen hecht in de eerste plaats grote waarde aan het belang om de stad, specifiek dit gebied, sterker te maken door goede woningbouwplannen toe te voegen. Het plan voorziet in woningen in een gezonde mix voor doelgroepen in het sociale en middensegment.

Daarnaast zorgt het plan voor een aantrekkelijke openbare ruimte en wordt het gebied doorwaadbaar gemaakt. Dit zorgt voor een betere verbinding tussen Heerlen Noord en het centrum van Heerlen. Het college heeft om deze redenen dan ook besloten medewerking te verlenen aan dit plan.

Belangenafweging

Uiteraard wegen wij ook andere belangen af alvorens de uiteindelijke beschikking wordt genomen.

Verdwijnen van private parkeerterreinen aan de oude Kerkstraat.

Het plan voorziet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe woningen. De parkeerplaatsen die op het terrein aanwezig waren werden volgens opgave van de ontwikkelaar voornamelijk verhuurd aan mensen die niet in de omgeving woonden, maar aan forensen. In deze omgeving (rand centrum/stationsgebied) zijn voldoende andere (parkeer)mogelijkheden voor forensen om hun werkomgeving te bereiken.

Privacy

Mede gelet op het belang om goede woningbouwplannen toe te voegen aan dit binnenstedelijke gebied, is naar onze mening geen sprake van een onevenredige inbreuk op de privacy van omwonenden.

Beantwoording zienswijze Provincie in dossier Z2023-00002934, ten aanzien van het bouwplan aan de Willemstraat te Heerlen met zaaknummer Z2023-00002934.

- 1.) Reclamant stelt dat de opmerkingen die zij heeft gegeven in het vooroverleg niet (volledig) zijn meegenomen in de vergunning. Initiatiefnemer heeft een ontheffing Wnb-soortenbescherming ingediend, maar het soortenonderzoek is nog niet afgerond. Er is derhalve geen zicht op haalbaarheid van de ontheffing. Het is aan de gemeenteraad om bij de verlening van de omgevingsvergunning in redelijkheid een afweging te maken of de Wet natuurbescherming op voorhand uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Reclamant adviseert om de omgevingsvergunning pas te verlenen wanneer er zicht is op haalbaarheid van de te verlenen ontheffing Wnb-soortenbescherming.

Ad 1. Geonius heeft het laatste onderzoek uitgevoerd op 9 september 2024. Zij heeft geconcludeerd dat er niets is waargenomen op basis waarvan een ontheffing nodig is. Geonius heeft dit kortgesloten met reclamant en verwerkt in haar definitieve rapportage. Deze zal onderdeel uit gaan maken van het definitieve besluit op de aanvraag. Uit voorgaande blijkt dat de soortenbescherming op basis van de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

Beantwoording zienswijze [REDACTED] (hierna: reclamant) inzake dossier Z2023-00002934, het bouwen van 30 woningen op de Willemstraat.

- 1.) Reclamant geeft aan dat hij het niet eens is met het besluit daar het project een inbreuk zal zijn op zijn privacy.

Ad 1. Nieuwbouw kan een impact hebben op de privacy van omwonenden. Tijdens de ontwerpfase is rekening gehouden met de afstand en positionering van de nieuwbouwwoningen ten opzichte van de bestaande bebouwing om de privacy zo veel mogelijk te waarborgen. Vanuit dit oogpunt zijn de woningen ook slechts 1 tot maximaal 2 bouwlagen hoog en voorzien van platte daken. De woningen liggen op voldoende afstand van het perceel van reclamant en de tiny houses zijn slechts 1 bouwlaag hoog. Enkel de inrit zal vaker gebruikt gaan worden dan nu het geval is. Wij zijn dan ook van mening dat het project geen inbreuk zal geven op de privacy van reclamant.

- 2.) Reclamant stelt dat het project een hoop stof en geluidsoverlast met zich mee brengt.

Ad 2. Bouwwerkzaamheden brengen altijd enige mate van overlast met zich mee. Dit is echter altijd tijdelijk en van voorbijgaande aard. De uitvoerder zal proberen de overlast zoveel mogelijk te beperken, zoals het beperken van de werkzaamheden tijdens de rusttijden. Daarnaast zal de uitvoerder erop toezien dat de aannemer zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving.

- 3.) Reclamant stelt dat het project een enorme impact heeft op de Co2 uitstoot aangezien er in Heerlen al heel wat bouwprojecten lopen en gaan starten.

Ad 3. Onderdeel van de aanvraag is een stikstofrapportage welke aantoont dat de ontwikkeling geen negatieve impact heeft voor de nabijgelegen Natura-2000 gebieden. De aanvraag voldoet daarmee aan de geldende wet- en regelgeving voor Stikstof.

- 4.) Reclamant geeft aan bang te zijn dat de op de bij de vergunning behorende tekening aangegeven paden gebruikt zullen gaan worden om met de fiets of bromfiets een sluiproute te nemen naar het centrum.

Ad 4. De aanleg van de paden is er nu juist op gericht dat dit de bereikbaarheid van het centrum voor voetgangers en fietsers zal verbeteren.

- 5.) Reclamant stelt dat door het tijdens de bouwfase rijden met zwaar materieel zijn huis waarschijnlijk schade zal oplopen.

Ad 5. Wij zullen de uitvoerder en aannemer adviseren een 0-meting uit te voeren. In deze 0-meting zal de huidige situatie in kaart worden gebracht waarna vervolgens gekeken kan worden of er schade is ontstaan als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

- 6.) Reclamant stelt dat de waarde van zijn huis zal verminderen nu er door de bouw van de woningen geen sprake meer is van een rustige ligging.

Ad 6. Nieuwbouwprojecten kunnen juist een positieve invloed hebben op de waarde van omliggende woningen. De woonomgeving wordt verbeterd als gevolg van de nieuwe faciliteiten en verbeterde infrastructuur. Ook de wijziging van bedrijfsbestemming naar woonbestemming kan leiden tot waardevermeerdering van de omliggende woningen.

7.) Reclamant stelt dat de toepassing van warmtepompen leidt tot een verhoging van het geluidsniveau, met gevolgen voor het leef genot en de gezondheid van reclamant.

Ad 7. Warmtepompen moeten voor wat betreft het geluidsniveau voldoen aan landelijk gestelde geluidsnormen. Tijdens de behandeling van de aanvraag is getoetst aan deze normen en de warmtepompen voldoen hieraan. De warmtepompen zullen dan ook geen overmatige overlast veroorzaken.

8.) Reclamant stelt dat de wadi's een broedplaats zullen worden voor muggen en zwerfvuil.

Ad 8. Wadi's zijn bedoelt om hemelwater vertraagd te laten infiltreren in de bodem. Er zal dan ook niet constant water staan in de wadi waardoor de kans op een broedplaats voor muggen nihil is. Daarnaast is het voor het functioneren van de wadi's noodzakelijk dat deze vrij zijn van zwerfvuil. Ze zullen dan ook regelmatig schoongemaakt worden.

9.) Reclamant stelt dat het project bij hevige regenbuien meer wateroverlast zal veroorzaken. Hij heeft nu al verplicht verhoogde borders aan moeten leggen omdat zijn tuin anders bij hevige regenval de Oude Kerkstraat in spoelt.

Ad 9. Het project omvat uitgebreide maatregelen voor waterbeheer, waaronder de genoemde wadi's en infiltratiesystemen. Dit is beschreven in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het besluit. De wadi's en infiltratiesystemen zijn ontworpen om wateroverlast te verminderen. Het project voldoet aan de eisen die gesteld worden aan waterinfiltratie. Tevens zijn afspraken gemaakt over waterinfiltratie welke vastgelegd worden in de vergunning.

10.) Reclamant stelt dat door het project de parkeerdruk zal toenemen. Het werkverkeer zal namelijk ook op de Oude Kerkstraat parkeren omdat de Willemstraat betaald parkeren is.

Ad 10. De uitvoerder heeft aangegeven nauwlettend toe te zien op het gebruik van beschikbare parkeerplaatsen door werkverkeer tijdens de bouwfase. In de definitieve situatie, na afronding van de bouwfase, is er voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners van de nieuwe woningen. Dat is ook een van de toetsingsgronden voor het verlenen van de vergunning.

11.) Reclamant stelt dat de verkeersveiligheid door het project nog meer in het gedrang komt. De Oude Kerkstraat zal de uitrit worden van het bouwverkeer en de bewoners.

Ad 11. In het verkeersplan wordt rekening gehouden met de verkeersveiligheid rondom het projectgebied. Er zullen maatregelen getroffen worden om de verkeersstroom tijdens de bouw en de toekomstige situatie veilig te laten verlopen. Daarnaast zijn de genoemde inritten nu ook reeds aanwezig.

Beantwoording van de gezamenlijke zienswijze van de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], de [REDACTED] en de [REDACTED] (hierna: reclamanten) ten aanzien van het bouwplan aan de Willemstraat te Heerlen met zaaknummer Z2023-00002934.

- 1.) Reclamanten geven aan dat het bouwplan een negatief effect heeft op het woongenot. De woningen worden geplaatst dicht tegen de erfgrens van de tuinen van reclamanten. Dit heeft negatieve gevolgen voor de privacy en leefbaarheid. Er zal meer sprake zijn van geluidsoverlast. Reclamanten geven aan dat het aannemelijk is dat de etages van de woningen in de tuin kijken van de reeds aanwezige woningen.

Ad 1. Nieuwbouw kan een impact hebben op de privacy van omwonenden. Tijdens de ontwerpfase is rekening gehouden met de afstand en positionering van de nieuwbouwwoningen ten opzichte van de bestaande bebouwing om de privacy zo veel mogelijk te waarborgen. Vanuit dit oogpunt zijn de woningen ook slechts 1 tot maximaal 2 bouwlagen hoog en voorzien van platte daken.

De nieuwe woningen liggen op voldoende afstand van het perceel van reclamanten. In principe mag gebouwd worden tot aan de erfgrens. Op grond van het burennrecht in het Burgerlijk wetboek (boek 5, artikel 50), mogen er op minimaal 2 meter van de erfgrens gebouwen gebouwd worden met gevelopeningen. In eerste instantie voorzag het bouwplan in hoekwoningen met ramen in de zijgevel. Deze zaten echter te kort op de toegestane 2 meter van de erfgrens en zijn daarom vervallen.

Het bouwplan voldoet aan de regelgeving met betrekking tot privacy. Dat de tuinen aan elkaar grenzen heeft een impact, zeker nu reclamanten al die tijd geen tuinen aan hun tuinen hadden grenzen. Echter, geeft dat op zichzelf nog geen grondslag voor een geslaagd beroep op inbreuk van privacy. De nieuw te bouwen woningen liggen als gevolg van de diepe tuinen van reclamanten op zeker 10 meter afstand van de bestaande woningen. Wij zijn dan ook van mening dat het project geen inbreuk zal geven op de privacy van reclamanten.

- 2.) Reclamanten geven aan dat de woningen te dicht op de perceelsgrens worden gerealiseerd. Het verlies aan privacy, zicht en de toename van geluidsoverlast zal waarschijnlijk een negatieve invloed hebben op de waarde van de woning. Reclamanten wensen een compensatieregeling voor eventuele financiële schade die hij hierdoor zal ondervinden.

Ad 2.) Zie ad 1. Daarnaast zijn wij van mening dat nieuwbouw juist een positieve invloed kan hebben op de waarde van de omliggende woningen. De omgeving wordt aantrekkelijker gemaakt. Indien reclamanten menen dat zij schade leiden als gevolg van het bouwplan kunnen zij hiervoor een planschadeverzoek indienen.

- 3.) Reclamanten geven aan dat er geen participatie heeft plaatsgevonden inzake het bouwplan.

Ad 3. Participatie is een belangrijk speerpunt onder de Omgevingswet. Participatie is echter niet verplicht (behalve in de door het college aangewezen gevallen). Daar is in dit bouwplan geen sprake van. De projectontwikkelaar heeft bewonersbrieven verspreid en is in contact geweest met de omgeving over het bouwplan.

- 4.) Reclamanten geven aan dat de Quicksan Wet Natuurbescherming niet in de bijlage van de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Uit de samenvatting van het onderzoek, zoals deze is beschreven in de ruimtelijke onderbouwing, blijkt dat er nader onderzoek plaats moet vinden. Waaronder een aanvullend vleermuisonderzoek welke voor de aanvraag om een omgevingsvergunning gereed moet zijn. Ook de ontheffing voor flora en fauna moet zijn opgestart. Nu beiden niet zijn gebeurd kan de omgevingsvergunning niet worden verleend omdat het nog niet duidelijk is aan welke mogelijke aanvullende voorwaarden moet zijn voldaan.

ad 4. De omgevingsvergunning voor het bouwplan kan niet verleend worden als het op voorhand aannemelijk is dat de Wet natuurbescherming de uitvoering van het bouwplan in de weg staat. Aanvrager heeft los van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwplan een ontheffingsprocedure opgestart bij de Provincie. Het is niet vereist dat de onderzoeken afgerond zijn vóór de aanvraag om een omgevingsvergunning. De onderzoeken moeten afgerond zijn op het moment dat de vergunning verleend wordt. Wanneer uit onderzoeken blijkt dat een ontheffing is vereist, dan moet er ook zicht zijn op het verkrijgen van die ontheffing. Geonius heeft het laatste onderzoek uitgevoerd op 9 september 2024. Uit het onderzoek is gebleken dat er niets is waargenomen op basis waarvan een ontheffing is vereist. Het plan kan daarom uitgevoerd worden. Haar bevindingen zal Geonius verwerken in de definitieve rapportage. Deze zal onderdeel uit gaan maken van het definitieve besluit op de aanvraag.

Beantwoording zienswijze van [REDACTED] (hierna: reclamant) ten aanzien van het bouwplan aan de Willemstraat te Heerlen met zaaknummer Z2023-00002934.

- 1.) Reclamant stelt dat, nu de bebouwing grenst aan haar perceel, haar privacy ernstig geschonden wordt. Zij geeft aan dat de rustige omgeving voor haar juist een reden was om het perceel te kopen.

Ad 1. Nieuwbouw kan een impact hebben op de privacy van omwonenden. Tijdens de ontwerpfase is rekening gehouden met de afstand en positionering van de nieuwbouwwoningen ten opzichte van de bestaande bebouwing om de privacy zo veel mogelijk te waarborgen. Vanuit dit oogpunt zijn de woningen ook slechts 1 tot maximaal 2 bouwlagen hoog en voorzien van platte daken. De woningen liggen op voldoende afstand van het perceel van reclamant en de tiny houses zijn slechts 1 bouwlaag hoog. Enkel de inrit zal vaker gebruikt gaan worden dan nu het geval is. Daarnaast kan men verwachten dat het wonen in stedelijk gebied minder rustig is of kan worden dan wanneer men woonachtig is in buitenstedelijk gebied. Wij zijn dan ook van mening dat het project geen inbreuk zal geven op de privacy van reclamant.

- 2.) Reclamant stelt dat de waarde van haar pand zal verminderen door het bouwplan.

Ad 2. Nieuwbouwprojecten kunnen juist een positieve invloed hebben op de waarde van omliggende woningen. De woonomgeving wordt verbeterd als gevolg van de nieuwe faciliteiten en verbeterde infrastructuur. Ook de wijziging van bedrijfsbestemming naar woonbestemming kan leiden tot waardevermeerdering van de omliggende woningen.

- 3.) Reclamant stelt dat er maatregelen genomen moeten worden om de aanwezige diersoorten te beschermen. Dat is nu niet gebeurd.

Ad 3. De omgevingsvergunning voor het bouwplan kan niet verleend worden als het op voorhand aannemelijk is dat de Wet natuurbescherming de uitvoering van het bouwplan in de weg staat. Aanvrager heeft los van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwplan een ontheffingsprocedure opgestart bij de Provincie. Het is niet vereist dat de onderzoeken afgerond zijn vóór de aanvraag om een omgevingsvergunning. De onderzoeken moeten afgerond zijn op het moment dat de vergunning verleend wordt. Wanneer uit onderzoeken blijkt dat een ontheffing is vereist, dan moet er ook zicht zijn op het verkrijgen van die ontheffing. Geonius heeft het laatste onderzoek uitgevoerd op 9 september 2024. Uit het onderzoek is gebleken dat er niets is waargenomen op basis waarvan een ontheffing is vereist. Het plan kan daarom uitgevoerd worden. Haar bevindingen zal Geonius verwerken in de definitieve rapportage. Deze zal onderdeel uit gaan maken van het definitieve besluit op de aanvraag.