

ONTWERPBESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 24 juli 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Aanvrager:	Mevr. K.M.T. Hendrix Graetheide 47 6121 RM, Born
Ontvangen op:	24 juli 2023
Locatie activiteit(en):	Graetheide 38,38 A en 38 B 6121RP Born (BOR00 I 1787)
Betreft:	Slopen, herbouwen en uitbreiden woning, naar 3 appartementen
Zaaknummer:	2023-028175

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. In de onderdelen van dit besluit hebben wij een en ander verder uitgewerkt.

Sittard, 27 mei 2024

Namens het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,
Coördinator Vergunningen,

R. Debets

Onderdelen van dit besluit:

1. Samenvatting van het besluit
2. Vergunde activiteiten
3. Procedure
4. Zienswijzen
5. Beroep (gereserveerd)
6. Inwerkingtreding
7. Voorschriften
8. Overwegingen

1. Samenvatting van het besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hoe we tot ons besluit zijn gekomen is beschreven bij het onderdeel 8 (Overwegingen).

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- 7961855_1690207112230_WA0640.006_Checklist_Veilig_Onderhoud_op_e_n_aan_gebouwen_2012.pdf,
- 7961855_1690207112245_WA0640.007_VG-plan-dossier.pdf,
- 7961855_1712925076528_Ruimtelijke_Onderbouwing_v3.pdf, 12 april 2024
- 7961855_1698237453291_WA0640.002_Kleurenschema_24-10-2023.pdf, 30 november 2023
- 7961855_1709024082890_R_ROVL240101_Graetheide_36_Born_E_Uitg.pdf, 27 februari 2024
- 7961855_1701344655870_Rapport_AERIUS-berekening_Graetheide_36.pdf, 30 november 2023
- Planschadeovereenkomst Graetheide 38.pdf,
- 7961855_1690207112209_P169v2_-_Graetheide_36_toetsing_BENG_akoestiek_en_brandveiligheid.pdf,
- 7961855_1690207112197_530208-D001-Overzicht_constructie.pdf,
- 7961855_1690207112125_530208-A-STAT.pdf,
- 7961855_1698310811104_530208-Memo001-Stabiliteit_aangrenzende_woning.pdf, 30 november 2023
- 7961855_1693482150004_GA222338.R01.V1.0.pdf, 5 september 2023
- 7961855_1708546885464_Flora__Fauna_Quickscan_-_Graetheide.pdf, 21 februari 2024
- 7961855_1709546163214_N_BOUW230403_Graetheide_36_Born_2_Uitg.pdf, 4 maart 2024
- 7961855_1698310811184_Bodemonderzoek.pdf, 30 november 2023
- 7961855_1690207111873_0640_MPG.pdf,
- 7961855_1690207111889_0640b01_21-07-2023.PDF,
- 7961855_1703078294882_0640b02_20-12-2023.pdf, 20 december 2023
- 7961855_1703078295027_0640b03_20-12-2023.pdf, 20 december 2023
- 7961855_1698237415521_0640b05_25-10-2023.pdf, 30 november 2023
- 7961855_1690207112040_0640b04_21-07-2023.pdf,
- 7961855_1698237415583_0640b06_25-10-2023.pdf, 30 november 2023
- 7961855_1690207215970_publiceerbareaanvraag.pdf,
- 7961855_1701344655468_Akoestisch_onderzoek_WP.pdf, 30 november 2023
- 7961855_1690207215950_papierenformulier.pdf,

2. Vergunde activiteiten

De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteit(en):

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub a).
- b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub c).

3. Procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure voorbereid. Deze procedure is beschreven in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De termijn waarbinnen wij op deze aanvraag moeten hebben beslist bedraagt 6 maanden.

Opschorting

Op 14 september 2023 hebben wij ontbrekende gegevens bij u opgevraagd (Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 en 4:15 lid 1). De ontbrekende gegevens hebben wij op 30 november 2023 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 77 dagen.

Op 18 december 2023 hebben wij ontbrekende gegevens bij u opgevraagd (Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 en 4:15 lid 1). De ontbrekende gegevens hebben wij op 11 maart 2024 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 84 dagen.

Verlenging

Op 15 mei 2024 hebben wij de beslistermijn verlengd met zes weken (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 3.9 lid 2).

Wij moeten uiterlijk op 12 augustus 2024 een besluit op uw aanvraag om vergunning hebben bekendgemaakt.

4. Zienswijzen

Vanaf 4 juni 2024 tot en met 16 juli 2024 ligt dit ontwerpbesluit ter inzage. Iedereen heeft dan de gelegenheid om een zienswijze naar voren te brengen. De zienswijzen betrekken we bij het definitieve besluit.

5. Beroep

(gereserveerd)

6. Inwerkingtreding

Het gaat nu om een ontwerpbesluit. U mag de aangevraagde activiteiten nog niet uitvoeren.

7. Voorschriften

Aan deze vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

- de warmtepompen (type LG type HM071MR-U44 Therma-V) dienen trillingvrij te worden geïnstalleerd op de aangegeven plaatsen ter voorkoming van overlast van geluid door trillingen. Anders mogen deze niet in gebruik genomen worden.
- de warmtepomp die gebruikt wordt voor de verwarming van appartement 1 dient te worden voorzien van een omkasting met een geluidreducering van 9 dB. Zonder deze omkasting mag deze warmtepomp niet in gebruik worden genomen
- Tenminste drie weken voor het aanbrengen van de beton-, staal-, en/of houtconstructies de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen indienen via de mail van de gemeentelijk toezichthouder. Mogelijk heeft u al statische berekeningen en tekeningen ingediend die (nog) geen onderdeel uitmaken van de vergunning.
Deze en de nog in te dienen constructiegegevens worden steekproefsgewijs gecontroleerd.

8. Overwegingen

Hoe we tot ons besluit zijn gekomen (overwegingen), motiveren wij hieronder (artikel 3:46 en artikel 3:47 Algemene Wet Bestuursrecht). Elke wet heeft een doel. Wij mogen alleen vergunningen verlenen ter bescherming van dat doel.

8A. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Wettelijke grondslag

In artikel 2.10 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit mag en dan ook moet worden geweigerd. De vergunning mag slechts worden geweigerd als het plan in strijd is met de relevante bepalingen van de Bouwverordening Gemeente Sittard-Geleen 2012, het Bouwbesluit 2012 en het bestemmingsplan.

Ook als het bouwplan waarop de aanvraag betrekking heeft niet voldoet aan redelijke eisen van welstand moet de vergunning worden geweigerd.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Kern Graetheide'. Volgens de verbeelding gelden op de locatie van het bouwplan de enkelbestemmingen 'wonen', 'Tuin' en de dubbelbestemming 'waarde - archeologie - 2'. Het plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan

Het bouwplan heeft gedeeltelijk betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels. De aanvraag voor de activiteit bouwen is, voor wat betreft het toevoegen van wooneenheden en het bouwen in strijd met de maximale maten, automatisch bij wet aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van deze strijdigheden door af te wijken van het bestemmingsplan. De wettelijke grondslag hiervoor is artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aan dit bouwplan is medewerking verleend door de strijdigheden op te heffen met een afwijking van het bestemmingsplan. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 8B. van dit besluit.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2021. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) heeft op 11 december 2023 het volgende advies uitgebracht:

Voorliggend plan is door de Adviescommissie omgevingskwaliteit getoetst aan de hand van de vaste criteria en de gebiedskarakteristieken zoals vastgesteld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

De commissie is van oordeel dat onderhavig plan voor het herbouwen van een hoekpand en de realisatie van drie appartementen voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Dit advies is overgenomen.

Overige wet- en regelgeving

Het bouwplan is verder getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Ministeriële regeling omgevingsrecht en onderstaande wet- en regelgeving.

Bouwbesluit 2012

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012, mits de voorschriften van deze omgevingsvergunning worden opgevolgd.

Bouwverordening Sittard-Geleen 2012

De Bouwverordening is aanvullend van toepassing op dit bouwplan.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen uit de Bouwverordening Sittard-Geleen 2012.

Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk verleend.

Wel bestaat aanleiding hieraan de onder punt 6. genoemde voorschriften te verbinden.

8B. HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET REGELS VAN RUIMTELIJKE ORDENING

Wettelijke grondslag

In artikel 2.12 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Het is alleen mogelijk 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)

Overwegingen

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

Beoordeling ruimtelijk kader

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Kern Graetheide'. Volgens de verbeelding gelden op de locatie van het bouwplan de enkelbestemmingen 'wonen', 'Tuin' en de dubbelbestemming 'waarde - archeologie - 2'. Het plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan

Strijdigheden

Het bouwen van een woongebouw is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Volgens artikel 9.2 lid f van het bestemmingsplan mag de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw maximaal resp. 3 m en 6 m bedragen. Het hoofdgebouw krijgt een goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 7,5 m. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.

Het bouwen van bergingen is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Volgens artikel 9.2 lid d van het bestemmingsplan mag het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van bijgebouwen per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen van de gronden, gelegen buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, tot een oppervlakte van maximaal 70 m², met dien verstande dat het oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m² mag bedragen. De loods heeft een oppervlakte van 195 m² en overschrijdt hiermee de maximaal te bebouwen oppervlakte van 70 m². De extra 15 m² van de bergingen is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Uitsluitend de bergingen zijn hiermee beoordeeld.

Het toevoegen van wooneenheden is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Volgens artikel 16.4 van het bestemmingsplan mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aantal dat:

- a. Op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan reeds is gebouwd of waarvoor op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen ('maximum aantal wooneenheden'), waarbij het in het betreffende bouwvlak genoemde aantal woningen niet mag worden overschreden.
- b. Op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kan worden gebouwd op basis van een reeds verleende bouwvergunning.

Door het toevoegen van twee wooneenheden wordt in strijd met dit artikel gehandeld.

Het realiseren van een erfafscheiding is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Volgens artikel 7.2 lid a van het bestemmingsplan mag de hoogte van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens maximaal 1 m bedragen. De muur voor de voorste bouwgrens krijgt een hoogte van 1,75 m en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan 'Kern Graetheide' voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid om bovengenoemde strijdigheden op te heffen. Ook het Besluit omgevingsrecht biedt geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt door middel van een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo). Hierbij is vereist dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

Beoordeling afwijkmogelijkheid

Wij hebben onderzocht of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt.

1. Het plan is op grond van het geldende beleid (rijk/provincie/gemeente) toegestaan.
2. De belangen van de directe burens worden niet onevenredig geschaad.
3. Het plan heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu of kan deze doen ontstaan.
4. Het plan doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse
5. Het plan voldoet aan de betreffende parkeernorm.

Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is aan de genoemde voorwaarden voldaan, zoals ook uit de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing blijkt. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door RetailPlan B.V. op 11 april 2024 met kenmerk: 'NL.IMRO.1883.Graetheide38-ON01', 7961855_1712925076528_Ruimtelijke_Onderbouwing_v3.pdf. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van onderhavig besluit.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Volgens artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan, waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend voordat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Voor dit project is daarvoor artikel 6.5 van het Bor van toepassing. De raad heeft in zijn vergadering van 7 oktober 2010 een lijst van categorieën van gevallen aangewezen, waarvoor in het kader van de Wabo geen verklaring van geen bedenkingen is vereist bij strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening. Het voorliggende bouwplan hebben wij aangemerkt als een geval, als bedoeld onder b van deze lijst vermeld, te weten het bouwen van een of meerdere woningen, met daaraan inherente voorzieningen, passend binnen de Regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen kan de omgevingsvergunning voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan worden verleend. Er is namelijk sprake van een goede ruimtelijke ordening.