

Phidias Sittard B.V.
T.a.v. de heer P.A.A. Hardij
Watersley 31
6132 KA Sittard

Cluster Team Vergunningen en Parkeren
Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk 2022-043821
Behandeld door R. Korsten
Telefoon 06-18055529
Onderwerp Adviesbrief

Sittard-Geleen, 15 november 2022

Geachte heer Hardij,

Op 4 augustus 2022 hebben wij uw schetsplan, namens Holikiday BV, ontvangen. Uw schetsplan gaat over het bouwen van twee woonzorggebouwen op de locatie Burgemeester Arnoldsstraat ongenummerd en Burgemeester Gijzelsstraat ongenummerd te Sittard. Dit schetsplan is geregistreerd onder nummer Z/22/330930 / 2022-043821.

We hebben de volgende door u ingediende stukken behorende bij dit schetsplan beoordeeld:

Document	Datum
BG.DO.02 Begane Grond - Burgemeester Gijzelsstraat	8 augustus 2022
BG.DO.05 Doorsneden - Burgemeester Gijzelsstraat	8 augustus 2022
BA.DO.07 Achter- en linker zijgevel_compressed - Burgemeester Arnoldsstraat	8 augustus 2022
BG.DO.03 1e Verdieping - Burgemeester Gijzelsstraat	8 augustus 2022
BG.DO.01 Situatietekening_compressed.pdf	8 augustus 2022
BG.DO.04 2e Verdieping - Burgemeester Gijzelsstraat	8 augustus 2022
20220804 formulier principeverzoek.pdf	8 augustus 2022
BA.DO.03 1e Verdieping - Burgemeester Arnoldsstraat	8 augustus 2022
BG.DO.07 Achter- en linker zijgevel_compressed - Burgemeester Gijzelsstraat	8 augustus 2022
BA.DO.02 Begane Grond - Burgemeester Arnoldsstraat	8 augustus 2022

Document	Datum
BG.DO.06 Voor- en rechter zijgevel_compressed - Burgemeester Arnoldtsstraat	8 augustus 2022
BA.DO.01 Situatietekening_compressed.pdf	8 augustus 2022
BA.DO.04 2e Verdieping - Burgemeester Arnoldtsstraat	8 augustus 2022
BA.DO.06 Voor- en rechter zijgevel_compressed - Burgemeester Arnoldtsstraat	8 augustus 2022
BA.DO.05 Doorsneden - Burgemeester Arnoldtsstraat	8 augustus 2022
20220630 Hart van Vrangendael_toelichtng programma.pdf	ongedateerd

Beoordeling ruimtelijk kader

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Sittard-Oost'. Volgens de verbeelding geldt op de locaties van het bouwplan (twee woonzorggebouwen) de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van de aan te leggen parkeervoorziening de enkelbestemming 'Groen' en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Voor alle locaties geldt tevens het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan Parkeren' (Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek).

Strijdigheden

Het bouwen van de twee woonzorggebouwen en de realisatie van een parkeervoorziening voor motorvoertuigen is in strijd met de volgende regels van het bestemmingsplan.

Artikel 11 Maatschappelijk

Artikel 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a instellingen en voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied dan wel op het gebied van sport en recreatie of openbaar bestuur, waaronder begrepen bejaarden- en verzorgingstehuizen;
- b ondergeschikte horeca en detailhandel ten dienste van de onder a genoemde doeleinden;
- c een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats':

alsmede voor:

- d erven;
- e nutsvoorzieningen;
- f parkeervoorzieningen;
- g water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h overige bijbehorende voorzieningen;
- i het behoud van monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument';
- j het behoud van monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument';

met bijbehorende:

- k gebouwen;
- l bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In dit geval worden er reguliere woningen (20% van totaal) gerealiseerd, dit past niet binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

Artikel 11.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 11.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen alsmede de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

Bouwvlak

In dit geval overschrijdt het woonzorggebouw aan de Burgemeester Arnoldtsstraat het bouwvlak met respectievelijk 3 meter aan de oostzijde en 9 meter aan de westzijde.

Maximale goot- en bouwhoogte

In dit geval is de goot- en bouwhoogte van het woonzorggebouw aan de Burgemeester Arnoldtsstraat 9,341 meter en ter plaatse van de dakopbouw 10,238 meter waar 3 meter volgens artikel 11.2 onder b is toegestaan. Daarmee wordt de maximale goot- en bouwhoogte met 6,341 meter, respectievelijk 7,238 meter overschreden.

De maximale goot- en bouwhoogte van het woonzorggebouw aan de Burgemeester Gijzelsstraat is 10 meter. In dit geval is de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de dakopbouw 10,251 meter. Daarmee wordt de maximale goot- en bouwhoogte met 0,251 meter overschreden.

Artikel 26.2 Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal dat:

- a op het tijdstip van ter-inzage-legging van het ontwerp van het plan reeds is gebouwd;
- b op het tijdstip van ter-inzage-legging van het ontwerp van het plan kan worden gebouwd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.

In dit geval worden er woningen (20% van totaal) toegevoegd.

Artikel 21 Waarde – Archeologie 3

Artikel 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

In dit geval hebben de woonzorggebouwen en de parkeervoorziening voor motorvoertuigen hebben niet ten doel de archeologische waarden te beschermen.

Artikel 21.2 Bouwregels

a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

b. Op de in lid 21.1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken ten behoeve van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen worden gebouwd, met uitzondering van:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
2. een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
3. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500m².

In dit geval worden de twee woonzorggebouwen niet op de contouren van de reeds gesaneerde school gebouwd, wordt er dieper gegraven dan 30 cm. en is de te bebouwen oppervlakte hoger dan 500m².

Artikel 9 Groen

Artikel 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een park, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;

alsmede voor:

- b. voet- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. kunstuitingen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. inritten;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de vorm van een graft ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";

met bijbehorende:

- j. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

De gronden binnen deze bestemming zijn tevens bestemd voor de doeleinden en bouwmogelijkheden die in artikel 20 tot en met 24 voor de betrokken bestemming zijn aangegeven, inclusief de daarin opgenomen afwijkingsbevoegdheden en/of omgevingsvergunningvereisten.

In dit geval wordt er een parkeervoorziening voor motorvoertuigen gerealiseerd, dit past niet binnen de bestemming 'Groen'.

Artikel 21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Artikel 21.4.1 Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

In dit geval zullen er grondwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 30 cm. Voor de realisatie van de twee woonzorggebouwen is derhalve een vergunningplicht voor de activiteit uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist.

Buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid 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 kan alleen met een uitgebreide omgevingsvergunning worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan volgens artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht. Hierbij is vereist dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (dit dient ter zijner tijd aangetoond te worden met een bij der aanvraag in te dienen ruimtelijke onderbouwing).

Beoordeling afwijkingsmogelijkheid

Om te bepalen of in het kader van een goede ruimtelijke ordening in beginsel aan het plan kan worden meegewerkt, is het getoetst aan de hand van de volgende criteria:

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

Beoordeling woonbeleid

Inleiding

Dit initiatief van SAM&ZO betreft een uniek woonconcept waarbij reguliere bewoners (circa 20%) en doelgroepbewoners (circa 80%) samen gaan wonen in twee nieuwbouw appartementencomplexen in Vrangendaal Sittard. SAM&ZO is ontstaan vanuit een ouderinitiatief voor een kleine groep jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. Tot nu toe wonen deze jongvolwassenen bij hun ouders of achter de deuren van de gebruikelijke instellingen, maar met dit initiatief wordt de wens naar zo zelfstandig mogelijk wonen voor deze doelgroep waargemaakt. In totaal is er plek voor 46 bewoners met een mix van zorgwoningen en reguliere woningen die gespikkeld worden gerealiseerd. De gebruiksoppervlakte van de appartementen zal 66m² zijn.

Korte samenvatting van het initiatief

Dit initiatief met een uniek gespikkeld woonconcept wordt vanuit wonen zeer aangemoedigd. Door dit concept wordt de mogelijkheid geboden voor een doelgroep om nagenoeg zelfstandig te wonen, maar niet op traditionele wijze geclusterd bij elkaar, maar juist gespikkeld tussen andere reguliere woningen. De reguliere woningen die worden toegevoegd voldoen aan de kwalitatieve behoefte aan nultredenwoningen (vrije sector huur en koop) in de wijk Vrangendael. Daarnaast is er een lichte behoefte aan reguliere grondgebonden koop- en sociale huurwoningen. De grondgebonden woningen in voorliggend initiatief sluiten dus volledig aan op deze behoefte. Ook de inpassing van het plan in de omgeving en de kwaliteit van de woningen en omgeving is erg positief.

Onduidelijkheid aantal reguliere woningen

Wat betreft het aantal reguliere woningen is echter onduidelijkheid. Er is sprake van een percentage van 20% van het totaal, circa 9 woningen. Maar uit de toegevoegde documenten zouden het ook $(12 + 9 =)$ 21 reguliere woningen kunnen zijn. In het ambtelijk overleg d.d. 9 november 2022 is door de heer Frusch van ZOwonen aangegeven dat het om 9 reguliere woningen gaat en 12 woningen voor ouderen met een zorgvraag/ -indicatie. Het initiatief wordt vanuit wonen als positief beoordeeld vanwege het type woning en de kwaliteit daarvan.

Woningbouwcompensatie

Wat betreft compensatie volgens de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' geldt dit niet voor dit initiatief, nu er zowel maatschappelijke meerwaarde is (vanwege de herontwikkeling van deze locatie na de sloop van het oude DaCapo College) als het initiatief planologisch aanvaardbaar is (vanwege de kwalitatieve behoefte aan nultredenwoningen en grondgebonden woningen in Vrangendael). De reguliere woningtoevoegingen moeten wel nog sub regionaal worden afgestemd c.q. worden goedgekeurd.

Conclusie voor wat betreft het woonbeleid

Akkoord onder voorwaarde. De woningtoevoegingen (a 9 stuks) dienen ter zijner tijd sub regionaal afgestemd c.q. goedgekeurd te worden.

Beoordeling parkeerbeleid

Parkeernormberekening

37 zorgwoningen (80% van 46 wooneenheden) (norm 0,5 / zorgwoning).

9 woningen (20% van 46 wooneenheden) (norm 1,5 / woning)

45 parkeerplaatsen (21 haaksparkerplaatsen langs rijbaan en 24 haaksparkerplaatsen in parkeerkoffer)

Nieuwe situatie

37 zorgwoningen (80% van 46 wooneenheden) (norm 0,5 / zorgwoning).

9 woningen (20% van 46 wooneenheden) (norm 1,5 / woning).

45 haaksparkerplaatsen (berekenningsaantal = 1, minimale afmeting van 2,5 meter x 5,15 meter per parkeerplaats, parkeerplaats naast uitstulping (muur, verhoogde band, haag enz.) is minimaal 0,3 meter breder.

Berekening

37 zorgwoningen x norm van 0,5 = 18,5 parkeerplaatsen.

9 woningen x norm van 1,5 = 13,5 parkeerplaatsen.

Totaal = 32 parkeerplaatsen (parkeereis)

Er zijn 45 parkeerplaatsen voor het plan voorzien (parkeerkoffer en haaksparkerplaatsen Burgemeester Gijzelsstraat).

Saldo: $45 - 32 = 13$ parkeerplaatsen over.

Het parkeeraanbod voldoet ruimschoots aan de parkeereis van 32 parkeerplaatsen.

Inrichting terrein

De geprojecteerde parkeerplaatsen hebben een lengte van 5 meter. Conform de ontwerpcatalogus dienen deze 5,15 meter te zijn. De parkeerplaatsen aan de Burgemeester Gijzelsstraat zijn langs het voetpad gelegen, waardoor de kans bestaat dat voertuigen met neus of kont over het trottoir steken. Dit leidt tot toegankelijkheidsproblemen. Er dient minimaal 1,80 meter beschikbaar te zijn voor het trottoir. Aangezien het niet inzichtelijk is hoe breed het trottoir is, dienen indien noodzakelijk hiervoor aanvullende maatregelen (trottoir breder / stootbanden voor voertuigen) getroffen te worden.

De parkeerkoffer gelegen aan de Burgemeester Arnoldsstraat is niet met een voetpad aangesloten op de voetpaden van het park. Om olifantenpaden tegen te gaan is ons advies om hier op een logische plaats een verbindingspad aan te leggen. Gezien de functies van het nieuwe gebouw (wonen en zorg) is het advies om de voetpaden in het park minimaal 1,8 meter breed uit te voeren. Met deze breedte kunnen twee rolstoelen elkaar passeren.

Realisatie parkeerplaatsen

De initiatiefnemer realiseert de parkeerkoffer aan de Burgemeester Arnoldsstraat en de haaksparkerplaatsen aan de Burgemeester Gijzelsstraat en draagt deze over aan de gemeente. De initiatiefnemer heeft na realisatie geen parkeerplaatsen op eigen terrein, maar wel binnen acceptabele loopafstanden voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Het surplus aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte (13 stuks) is een meerwaarde voor de buurt.

De parkeerplaatsen dienen conform ontwerpcatalogus uitgevoerd te worden. De realisatie alsook de overdracht van de parkeervoorzieningen worden in de nog te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst meegenomen.

Conclusie voor wat betreft het parkeerbeleid

Het plan voldoet aan de parkeernorm (aantal) en is met alle partijen afgestemd. De maatvoering van de parkeerplaatsen is niet akkoord, deze dient aangepast te worden conform de ontwerpcatalogus.

Beoordeling redelijke eisen van welstand

Het plan voldoet qua hoofdpzet en onder voorwaarde aan de redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2021. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft op 25 oktober 2022 het volgende advies uitgebracht:

Voorliggend plan is door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit 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 bouwen van twee woonzorggebouwen qua hoofdpzet en onder voorwaarde voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De commissie is van mening dat de gebouwen geordend en in samenhang zijn vormgegeven. Op onderdelen zouden de gevels nog een kwaliteitsslag kunnen maken en iets meer spanning kunnen gebruiken door te variëren met metselwerkvlakken in de vorm van metselwerk profileringen of een andere kleur voegwerk.

Ook de gevel uitgevoerd met Ecotone beplatingsmaterialen bij de entree zou iets meer spanning kunnen gebruiken door bij de gevelopeningen rekening te houden met een diepere negge. De architect is gevraagd om bij de uitwerking van de plannen nog een kritisch naar de gevels te kijken.

Voor een definitief advies moet het plan in de fase aanvraag omgevingsvergunning ter beoordeling terug naar de commissie, samen met een overzicht van materialen, kleuren en vormbepalende details. Daarbij dient rekening te worden gehouden met voorgaande bemerkingen. Verder vraagt de commissie een inrichtingsplan met uitwerking van de (eventuele) erfscheidingen.

Dit advies is overgenomen.

Beoordeling stedenbouwkundige/ ruimtelijke uitgangspunten

Vanuit stedenbouwkundig/ ruimtelijk oogpunt is het voorgestelde plan een verbeterde variant van de eerder door de gemeente voorgedragen variant. Onderhavig plan is derhalve akkoord.

Medewerking

Wij vinden het plan vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar en verantwoord.

Er kan enkel medewerking worden verleend aan het plan met toepassing van een buitenplanse afwijking ingeval de vergunningaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening (dit dient te zijner tijd aangetoond te worden met een bij der aanvraag in te dienen ruimtelijke onderbouwing) en onder voorwaarden dat:

1. Er een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt gesloten voor wat betreft de koop en ontwikkeling van de projectlocatie. Voor meer informatie hieromtrent dient u contact op te nemen met Ivo Nijsten (Projectleider), 06 638919760 of ivo.nijsten@sittard-geleen.nl.
2. Er een planschadeovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt gesloten.

Planschadeverhaalsovereenkomst

Door middel van een met u te sluiten planschadeverhaalsovereenkomst moet vast komen te staan dat eventuele schadeclaims voor rekening van de aanvrager komen. De planschadeverhaalsovereenkomst ontvangt u na het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

Planschaderisicoanalyse

Wij wijzen u op de mogelijkheid een onafhankelijk taxatiebureau in te schakelen voor het opstellen van een zogenaamde planschaderisicoanalyse. Daarmee wordt onderzocht welke omliggende locaties als schadegevoelig kunnen worden aangemerkt en wat de hoogte zal zijn van eventueel toe te kennen planschadevergoedingen.

Meer informatie

Meer informatie over planschade kunt u lezen in bijgevoegde folder.

Aandachtspunten bij de aanvraag om omgevingsvergunning

Verder vragen wij bij uw aanvraag om een omgevingsvergunning rekening te houden met de hierna te noemen aandachtspunten.

Bibob

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning waar sprake is van bouwactiviteiten kan worden onderworpen aan een (screenend) onderzoek op grond van de Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur). Meer hierover is te lezen in de [Beleidsregels Wet Bibob Sittard-Geleen \(overheid.nl\)](#) en het [Aanwijzingsbesluit Bibob risicocategorieën omgevingsvergunning bouwactiviteit \(overheid.nl\)](#).

Archeologie

De ontwikkeling overschrijdt de ondergrenzen van de in het bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' in het bestemmingsplan. Er dient een nader archeologisch onderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en aanvullend met een booronderzoek uitgevoerd te worden. Het woonzorggebouw aan de Burgemeester Gijzelsstraat zal (deels) overlappend met een gesloopt gebouw worden gebouwd. Hier dient nagegaan te worden waar het gesloopte gebouw heeft gelegen en wat de funderingswijze en diepte van kruipruimte/kelders is geweest, mogelijk is dit gebied verstoord. Voeg voornoemd onderzoek bij de (digitale) aanvraag om omgevingsvergunning.

Geluid

Er dient een akoestisch onderzoek conform reken- en meetvoorschriften geluid 2012 uitgevoerd te worden en afhankelijk van deze resultaten aanvullend onderzoek naar de karakteristieke geluidwering conform de NEN 5077. Voeg dit onderzoek bij de (digitale) aanvraag om omgevingsvergunning.

Hemelwatervoorziening

Het hemelwater dat op het nieuw te bouwen gedeelte c.q. te verharden terrein valt, moet op eigen terrein blijven. Geef hiervoor het rioleringsplan en deze voorziening aan. Benodigd is:

- i. een tekening met leidingplan inclusief infiltratievoorziening (alleen nader infiltratieonderzoek nodig vanaf verhard/bebouwd oppervlak van 300 m²).
- ii. een berekening van de berging (holle ruimte) van de infiltratievoorziening.

Ad i. Een tekening schaal 1:100 met maatvoering. Op de tekening moet inzichtelijk gemaakt zijn:

- Bestratingsoppervlakken met inzicht in afstroming en opvang hemelwater
- Het verhard oppervlak dat loost op de regenwatervoorziening;
- Het hele leidingstelsel (rioleringsplan) van afvalwater en hemelwaterafvoeren met de diameters en de diepte van de leidingen ten opzichte van het peil van het gebouw.
- De locatie en constructie van de regenwatervoorziening, bladafscheiders, zandvang en overstortvoorziening.
- Een doorsnede van de infiltratievoorziening met de zandvang en de overstort.

Ad ii. De berekening dient te voorzien in een capaciteitsberekening van de infiltratievoorziening. De holle ruimte in de voorziening wordt berekend door het afvoerend verhard oppervlak te vermenigvuldigen met 0,035m. Afhankelijk van de keuze voor de infiltratieconstructie dient op basis van het holleruimtepercentage van de constructie hier nog een factor over berekend worden (0,9 voor infiltratiekratten en 0,33 voor grind) om de omvang van de voorziening vorm te geven.

Meer informatie over het infiltreren van hemelwater vindt u in bijgevoegde Uitvoeringsnotitie 'Verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw' Westelijke Mijnstreek en voorbeeldtekening schetsontwerp hemelwatervoorziening. Heeft u nog vragen? Stuur dan een mail naar ruud.weijers@sittard-geleen.nl.

Natuurbescherming stikstofdepositie

Natuurbescherming speelt bij gebieden een rol zodra activiteiten worden ontplooid die een bepaalde stikstofnorm overschrijden. Mogelijk heeft de uitvoering van uw plannen tot gevolg dat een stikstofnorm wordt overschreden en heeft u een vergunning nodig op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb). Of er eventueel sprake is van een stikstofdepositie kunt u (laten) berekenen aan de hand van het programma Aeries (www.aeries.nl). Een Aeries-berekening behoort tot de indieningsvereisten van de nog aan te vragen omgevingsvergunning. Is er sprake van een overschrijding van de norm en heeft u een vergunning nodig op basis van de Wnb? Vraag deze vergunning dan, bij voorkeur, rechtstreeks aan bij de Provincie Limburg. Deze vergunningaanvraag moet voorafgaand aan de aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend. Voor meer vragen over de Wnb kunt u terecht bij de Provincie Limburg. Via infostikstof@prvlimburg.nl kunnen alle vragen omtrent stikstof worden gesteld.

Natuurbescherming soortenbescherming

Mogelijk heeft de uitvoering van uw project schadelijke effecten op beschermde diersoorten of plantensoorten die daar aanwezig zijn. In dat geval heeft u volgens de Wet natuurbescherming (Wnb) een ontheffing soortenbescherming nodig om het project uit te voeren.

Het is verboden om beschermde diersoorten te verstoren, te vangen, te verwonden, te doden of om hun verblijfplaats te vernielen. Voor beschermde planten is het verboden om deze te plukken of om de plek waar deze groeien te vernielen. U moet door een deskundige een ecologische QuickScan laten maken en daarmee een inschatting maken en/of onderzoek doen naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten en plantensoorten. Als er beschermde soorten op de locatie van uw project aanwezig zijn, beoordeelt de deskundige of deze beschermde soorten nadelige effecten hiervan zullen ondervinden. Mogelijk kunnen er (op basis van een mitigatieplan) maatregelen worden getroffen om deze effecten te vermijden. Is dit niet mogelijk en heeft u een ontheffing nodig op basis van de Wnb? Vraag deze ontheffing dan, bij voorkeur, rechtstreeks aan bij de Provincie Limburg. Deze aanvraag moet voorafgaand aan de aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend.

Voor meer vragen over de Wnb kunt u terecht bij de Provincie Limburg, [Ontheffing soorten - Provincie Limburg](#) kunnen alle vragen omtrent stikstof worden gesteld.

Burgerparticipatie

Burgerparticipatie is het [actief](#) deelnemen van burgers in openbare gelegenheden/ gebiedsontwikkelingen. Bij burgerparticipatie wordt van burgers verwacht dat zij actief meedenken over beslissingen die in het openbaar bestuur, zowel in de lokale als landelijke politiek, worden genomen. In uw geval dient u de buurtbewoners actief bij de planvorming te betrekken en mee te laten denken. In de ruimtelijke onderbouwing dient het onderwerp 'participatie' meegenomen te worden.

Nog niet starten met werkzaam

Er mag pas gestart worden met de werkzaamheden nadat wij hiervoor een omgevingsvergunning hebben verleend. Wij bepalen pas bij de officiële aanvraag om een omgevingsvergunning of het plan aan de andere criteria van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voldoet.

Aanvragen omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor de volgens de Wabo benodigde activiteiten, in dit geval 'bouwen', 'gebruik gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan', 'aanleggen of veranderen van een uitweg' en 'het uitvoeren van een werk of werkzaamheden', kan nu worden aangevraagd. De indieningsvereisten behorende bij de verschillende activiteiten staan vermeld in de [Regeling omgevingsrecht \(Mor\)](#) Houd daarnaast rekening met alle opmerkingen in deze brief.

Andere toestemmingen

Voor de uitvoering van het plan zijn er misschien naast een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen', 'gebruik gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan', 'aanleggen of veranderen van een uitweg' en 'het uitvoeren van een werk of werkzaamheden' ook andere toestemmingen nodig die binnen de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vallen. Denk bijvoorbeeld aan een omgevingsvergunning voor het maken of veranderen van een uitweg, kappen of brandveilig gebruik. Of een melding voor slopen of brandveilig gebruik. Wilt u weten of een of meer van deze toestemmingen nodig zijn? Doe dan de [vergunningencheck van het OLO](#).

Overige vergunningen

Bovendien kan er naast de omgevingsvergunning ook een aansluitvergunning riolering en/of een vergunning voor het gebruik van gemeentegrond nodig zijn. Meer informatie hierover vindt u op onze gemeentelijke website.

([Riolering - Gemeente Sittard-Geleen](#) en [Gebruik van gemeentegrond - Gemeente Sittard-Geleen](#)).

Leges

Aan het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning zijn kosten verbonden. De tarieven van de verschillende activiteiten van de omgevingsvergunning vindt u op onze website, [Tarieven - Gemeente Sittard-Geleen](#).

Vraag op tijd aan

Wij adviseren u om de vergunningaanvragen en/of meldingen die nodig zijn voor het plan op tijd in te dienen. Zo voorkomt u vertraging en/of onverwachte tegenvallers.

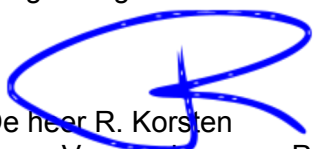
Geldigheid beoordeling

De beoordeling van dit schetsplan blijft twee jaar geldig. Daarom adviseren wij u voor dit plan binnen twee jaar na verzenddatum van deze brief een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen.

Vragen

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neem dan gerust contact op met de gemeente Sittard-Geleen via roy.korsten@sittard-geleen.nl of 06-18055529.

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,
namens dezen,
Vergunningverlener

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. Korsten', is written over the text 'De heer R. Korsten'.

De heer R. Korsten
Team Vergunningen en Parkeren