

ONTWERPBESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 3 februari 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager:	Stichting ZOwonen Frusch, R.J.R.
Adres aanvrager:	Luxemburgstraat 30, 6135LC Sittard
Ontvangen op:	3 februari 2023
Locatie activiteit(en):	Burgemeester Arnoldtsstraat huisnummers: 14, 14A1 t/m 14A5 begaande grond 16, 16B1 t/m 16B8 1 ^{ste} verdieping 18, 18AC t/m 18C8 2 ^{de} verdieping en Burgemeester Gijzelsstraat, (wordt gewijzigd naar Burgemeester Jaques Tonneerhof, zie "straatnaambesluit Burg. Jaques Tonneerhof.pdf" huisnummers: 1, 1A1 t/m 1A8 begaande grond 3, 3B1 t/m 3B8 1 ^{ste} verdieping 5, 5C1 t/m 5C8 2 ^{de} verdieping 6137PE Sittard, kadastraal bekend STD 00 B 3063, B 3510, B 4366, B 4814, B 4880
Betreft:	bouwen van twee woonzorggebouwen en het aanleggen van parkeerplaatsen en uitwegen
Zaaknummer:	2023-011904

Wij zijn voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Sittard, 10 november 2023

Burgemeester en Wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,
Coördinator Vergunningen



R. Debets

Onderdelen van dit besluit:

1. Samenvatting van het besluit
2. Vergunde activiteiten
3. Procedure
4. Zienswijzen
5. Inwerkingtreding
6. Voorschriften
7. Overwegingen

1. Samenvatting van het besluit

Wij zijn voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hoe we tot ons ontwerpbesluit zijn gekomen is beschreven bij het onderdeel 7 (Overwegingen). De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- B - BG.TO.52_Plattegronden_Gebruiksoppervlakte.pdf
- B - BA.TO.54_Plattegronden_Verblijfsruimten.pdf
- B - HS_520431-D201-Principe_details.pdf
- B- 20349.1-INM05-0-A0.pdf
- B- BA.TO.08_Principe_details_enteegevel.pdf
- B - BG.TO.54_Plattegronden_Verblijfsruimten.pdf
- B - Plattegronden Bestemmingen.pdf
- B - R221002 BOUW Broeksittarderweg Sittard 2 uitg.pdf
- B - BA.TO.51_Plattegronden_Gebruiksfuncties.pdf
- B - HS_520431-D001-Palenplan BG.pdf
- B - RAAPrap_6546_SIBUR3_met_appendix.pdf
- B - BA.TO.09_Principe_details_metselwerkgevel.pdf
- B - 22158_RAP02Holikiday_Sittard_BG_20221104_.pdf
- B - BG.TO.09_Principe_details_metselwerk_gevel.pdf
- B - BA.TO.02c Begane Grond.pdf
- B - BA.TO.03c 1e Verdieping.pdf
- B - 520430-A-B-UPD+G&S.pdf
- B - Aanleggen-parkeerplaatsen_Ingediende-aanvraag_melding_03-02-2023.pdf
- B - HS_52430-D005-2e_verdiepingsvloer.pdf
- B - BG.TO.01a Situatietekening.pdf
- B - BA.TO.07b Gevels.pdf
- B - BA.TO.06a Doorsneden.pdf
- B - 7566123_1675431433196_BA.TO.52_Plattegronden_Gebruiksoppervlakte.pdf
- B - Rapport AERIUS-berekening Holikiday Sittard_2.pdf
- B - BA.TO.04c 2e Verdieping.pdf
- B - UV.01a Uitritvergunning_compressed.pdf
- B - 7566123_1675431616896_BG.TO.50_Plattegronden_Toegankelijkheidssecto
r.pdf
- B - BG.TO.02c Begane grond.pdf
- B - HS_520430-D001-Palenplan BA.pdf
- B - materialisering_gevelbeplating_Rf_-_Cembrit_Windstopper.pdf

- B - BG.TO.53_Plattegronden_Verblijfsgebieden.pdf
- B - HS_520431-D005-2e_verdiepingsvloer.pdf
- B - BG.TO.04c 2e Verdieping.pdf
- B - 520431-A-UPD.pdf
- B - VenG_planOntwerp_Holikiday_Arnoldtsstraat_en_Gijzelstraat.pdf
- B - UV.02a Situatie parkeren_compressed.pdf
- B - Burgemeester_Arnoldtsstraat_kleur-_en_materiaalstaat_exterieur.pdf
- B - HS_520431-D003-Begane_grondvloer.pdf
- B - BG.TO.06a Doorsneden.pdf
- B - BG.TO.10_Principe_tekening_trap.pdf
- B - t_NL.IMRO.1883.HartvanVrangendael-ON01.pdf
- B - papierenformulier.pdf
- B - BG.TO.51_Plattegronden_Gebruiksfuncties.pdf
- B - R221105 ROIV Burg. A en G-straat S 2 Uitg.pdf
- B - BA.TO.01a Situatietekening.pdf
- B - A_-_Standaard_UPD-GS.pdf
- B - HS_52430-D003-Begane_grondvloer.pdf
- B - GA220136.R01.V1.0.pdf
- B - BA.TO.10_Principe_tekening_trap.pdf
- B - b_NL.IMRO.1883.HartvanVrangendael-CC01_sepbijlage10.pdf
- B - BA.TO.60_Daglicht_en_maatvoering_Zorgappartement.pdf
- B - i_NL.IMRO.1883.HartvanVrangendael-CC01.pdf
- B - BG.TO.61_Daglicht_en_maatvoering_Woonkamer.pdf
- B - BA.TO.53_Plattegronden_Verblijfsgebieden.pdf
- B - UV.02_Situatie_parkeren.pdf
- B - BA.TO.61_Daglicht_en_maatvoering_Gezamenlijke_ruimte.pdf
- B - BG.TO.55_Plattegronden_Vluchtlengtes.pdf
- B - BG.TO.60_Daglicht_en_maatvoering_Zorgappartement.pdf
- B - BA.TO.62_Daglicht_en_maatvoering_Woonkamer.pdf
- B - HS_52430-D006-Dakvloer.pdf
- B - 22 492 LG Brandveiligheid Holikiday Vrangendael Sittard 14-03-2023.pdf
- B - Burgemeester_Arnoldtsstraat_formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def.pdf
- B - BA.TO.50_Plattegronden_Toegankelijkheidssector.pdf
- B - Daikin Geluidsdocument 2021.pdf
- B - b_NL.IMRO.1883.HartvanVrangendael-CC01_sepbijlage7.pdf
- B - Burgemeester_Gijzelsstraat_formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def_BG.pdf
- B - BA.TO.55_Plattegronden_Vluchtlengtes.pdf
- B - GC220136.R01.V2.0.pdf
- B - b_NL.IMRO.1883.HartvanVrangendael-CC01_sepbijlage4.pdf
- B - BG.TO.05a Dakaanzicht.pdf
- B - BA.TO.05a Dakaanzicht.pdf
- B - Productblad_ISOVER_Systemroll_1000_-_maat_2021.pdf
- B - Holikiday_Sittard__BA_20221007.pdf
- B - BG.TO.08_Principe_details_entree_gevel.pdf
- B - Burgemeester_Gijzelsstraat_kleur-_en_materiaalstaat_exterieur.pdf
- B - HS_520431-D004-1e_verdiepingsvloer.pdf

- B - HS_52430-D201-Constructieve_principe_details.pdf
- B - Appendix 2 sporenlijst.pdf
- B - BG.TO.56a Plattegronden Bestemmingen.pdf
- B - BG.TO.07b Gevels.pdf

2. Vergunde activiteiten

De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteiten:

- a. Het bouwen van een bouwwerk (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub a).
- b. Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub b).
- c. 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).
- d. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.2, lid 1, sub e en Algemene plaatselijke verordening, artikel 2:12 lid 1).
- e. Het vellen of doen vellen van een houtopstand (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.2, lid 1, sub g en Algemene plaatselijke verordening, artikel 4:12).

de volgorde van deze activiteiten komt niet overeen met de volgorde van de deelbesluiten

Aangehaakte toestemmingen

Voor uw aanvraag geldt:

- Wet milieubeheer, melding (artikel 8.41a) en Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hoofdstuk I, afdeling 1.2).

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.

Opschorting

De termijn van de aanvraag is tijdelijk opgeschort van 22 juni 2023 tot en met 4 juli 2023 in verband met het aanleveren van ontbrekende gegevens. Op 4 juli 2023 zijn de ontbrekende gegevens aangeleverd. Hierdoor is de termijn opgeschort met 13 dagen.

4. Zienswijzen

Het ontwerpbesluit ligt 6 weken ter inzage. Iedereen heeft dan de gelegenheid om een zienswijze naar voren te brengen. De zienswijzen betrekken we bij het definitieve besluit.

5. Inwerkingtreding

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

6. Voorschriften

Aan deze vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

Constructie

Tenminste drie weken voor het aanbrengen van de beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen indienen via www.omgevingsloket.nl (OLO). Mogelijk heeft u al statische berekeningen en tekeningen ingediend die (nog) geen onderdeel uitmaken van de vergunning. Voor een gedetailleerde beschrijving van de nog aan te leveren documenten wordt er verwezen naar de bijgevoegde bijlage "Adviesrapport Constructieve veiligheid", opgesteld door de adviseur constructieve veiligheid. Deze en de nog in te dienen constructiegegevens worden steekproefsgewijs gecontroleerd.

De uitvoering van de desbetreffende handeling mag pas starten wanneer het bevoegd gezag van oordeel is dat aan de voorwaarde is voldaan.

Archeologie

1. De delen van het onderzoeksgebied die door RAAP door middel van een proefsleuvenonderzoek zijn onderzocht, (K.J.M. Gaarhuis & M.P.F. Verhoeven, 2023. Plangebied Burgemeester Gijzelsstraat & Burgemeester Arnoldtsstraat te Sittard, gemeente Sittard-Geleen; archeologisch vooronderzoek: proefsleuvenonderzoek. RAAP-rapport 6546. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.) kunnen worden vrijgegeven vanwege het ontbreken van een behoudenswaardige vindplaats.
2. Op basis van het door RAAP uitgevoerde archeologische proefsleuvenonderzoek dat binnen de locatie van de voorziene parkeerplaats (zuidoostelijke deel onderzoeksgebied) is gelegen, waar vooralsnog geen proefsleuven zijn aangelegd, dienen voorafgaand aan alle werkzaamheden 4 controleboringen uitgevoerd te worden. Dit omdat de resultaten van het proefsleuvenonderzoek in de rest van het onderzoeksgebied een afwijkende bodemopbouw ten opzichte van het vooronderzoek hebben aangetoond. Op basis van deze boringen kan worden bepaald of de zone ter plaatse van de parkeerplaats kan worden vrijgegeven of dat er nog een proefsleuf dient aangelegd te worden. Indien er nog een proefsleuf dient aangelegd te worden, kan dit uitgevoerd worden volgens de eisen in het bestaande en reeds goedgekeurde PvE. (Kerkhoven, I Van, 2023. PROGRAMMA VAN EISEN RAAP-PVE 2836 Plangebied Burgemeester Gijzelsstraat - Burgemeester Arnoldtsstraat te Sittard Gemeente Sittard-Geleen Archeologisch proefsleuvenonderzoek. RAAP-programma van eisen 2836. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.)
3. Er mag niet eerder met de aanleg van de parkeerplaats worden gestart, dan dat bovenstaand onderzoek heeft plaatsgevonden en de uitkomsten van dit onderzoek ter beoordeling en goedkeuring aan de gemeentelijk archeoloog is voorgelegd.
4. Indien nog gravend archeologisch onderzoek dient uitgevoerd te worden, omvatten de benodigde werkzaamheden de voorbereiding en uitvoering van het veldwerk (inclusief mogelijke vervolgonderzoeken vb. opgraving of archeologische begeleiding) en de uitwerking van het onderzoek tot en met de door de gemeente goedgekeurde rapportage én deponering van vondsten en documentatie conform de vigerende versie van de KNA.
5. De aanvang van de werkzaamheden dient twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per e-mail (marion.aarts@sittard-geleen.nl).

6. De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, kan niet uitgesloten worden. Indien in de zones die zijn vrijgegeven toch sporen of vondsten worden aangetroffen waarvan vermoed wordt dat het om archeologische resten gaat, is men conform de Erfgoedwet (paragraaf 5.4) verplicht dit onmiddellijk te melden bij de gemeentelijk archeoloog én de gemeentelijk projectleider en dienen de werkzaamheden per direct gestaakt te worden.

Herplantingsplicht

Ter compensatie zullen in het landschap rondom de bouw acht nieuwe bomen geplant worden in de maat 20-25 cm met een nazorg van ten minste drie jaren teneinde behoud van nieuwe aanplant te garanderen.

7. 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.

7A. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Wettelijke grondslag

In artikel 2.10, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning voor deze activiteit wordt geweigerd.

De omgevingsvergunning mag slechts worden geweigerd als het project in strijd is met de relevante bepalingen van het bestemmingsplan, de redelijke eisen van welstand, de relevante bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

Op de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Sittard Oost'. Van toepassing zijn de enkelbestemming 'Maatschappelijk', enkelbestemming 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Gronden met deze bestemmingen zijn onder andere aangewezen voor 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;

Het bouwplan heeft gedeeltelijk betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en/of de verbeelding van het ter plaatse geldende het bestemmingsplan 'Sittard Oost', namelijk:

Bestemming 'Maatschappelijk'

17.2 lid a: gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;

17.2 lid 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;

17.4.1: Onder verboden gebruik wordt tevens verstaan het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte;

Bestemming 'Groen'

Artikel 9.1

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.

Beoogde woonvoorzieningen en de parkeerplaatsen, passen niet binnen de bestemmingsregels.

In onderdeel 7C wordt opvolging gegeven aan deze strijdigheden en de ontheffingsmogelijkheden.

Redelijke eisen van welstand

Voorliggend plan is op 28 februari 2023 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 **voldoet** aan redelijke eisen van welstand.

De aanbevelingen die zijn gedaan ter verfijningen van de ontwerpen zijn opgevolgd.

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, zie

Bouwverordening

De Bouwverordening Sittard-Geleen 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 de voorafgaande overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend.

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

7B HET UITVOEREN VAN EEN WERK OF WERKZAAMHEDEN

Wettelijke grondslag

In artikel 2.11 lid 1 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit kan worden verleend. De omgevingsvergunning moet worden geweigerd, wanneer sprake is van strijdigheid met onder andere de regels in het bestemmingsplan, de beheersverordening, een voorbereidingsbesluit of het exploitatieplan. Dit betekent dat als geen van deze gronden zich voordoet, ons college de vergunning niet kan weigeren.

Beoordeling ruimtelijk kader

Op de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Sittard Oost'. Van toepassing zijn de enkelbestemming 'Maatschappelijk' & enkelbestemming 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Gronden met deze dubbelbestemming 'Archeologie' zijn onder andere aangewezen voor:

Artikel 21.1 a: Doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden.

Op grond van artikel 21.4.1 van het bestemmingsplan "Sittard Oost" geldt een verbodsbepaling om 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;

De gevraagde werken en/of werkzaamheden zijn niet uitgezonderd van de vergunningplicht voor de activiteit het aanleggen van een parkeerplaats, omdat de graafwerkzaamheden, benoemd als in artikel 21.4.2 sub a; mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Afwegingen

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden kan slechts worden verleend als:

Artikel 21.3 lid c:

Een omgevingsvergunning als bedoeld in onder a wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden gericht op:

Het laten begeleiden van de bodemversturende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Motivatie

De werken of werkzaamheden hebben zijn gedeeltelijk in strijd zijn met de regels van het bestemmingsplan. De aanvraag voor de activiteit het uitvoeren van werken of werkzaamheden zijn, voor wat betreft "het aanleggen van de parkeerplaats en uitritten" automatisch bij wet aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van deze strijdigheden. door af te wijken van het bestemmingsplan Sittard Oost. De wettelijke grondslag hiervoor is artikel 2.11 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aan dit plan is medewerking verleend door de strijdigheid op te heffen met een afwijking van het bestemmingsplan Sittard Oost. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 7C van dit besluit.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen. De aanvraag om omgevingsvergunning is voor advies voorgelegd aan de door de in de Wet op de archeologische monumentenzorg aangewezen archeologisch deskundige. Deze heeft het plan beoordeeld op grond van de in de Beleidsnota archeologie en monumenten 2012 genoemde richtlijnen.

De archeologisch deskundige heeft op 7 november 2023 naar aanleiding van het meest recente proefsleuvenrapport het volgende advies uitgebracht:

Duidelijk is dat er als voorwaarde booronderzoek (of een proefsleuf of een archeologische begeleiding) moet plaatsvinden voordat de wadi en het parkeerterrein aangelegd worden. Er was hier een proefsleuf gepland, echter is deze niet uitgevoerd vanwege het basketbalveld die nog in gebruik was. In principe is het archeologische onderzoek pas afgerond wanneer het proefsleuf uitgevoerd is. Nu is er in de andere proefsleuven een bodemopbouw aangetroffen die afweek van de interpretatie van het booronderzoek. Deze nieuwe interpretatie zou betekenen dat een proefsleuf of een archeologische begeleiding bij de wadi en het parkeerterrein niet nodig zou zijn. Het is nodig om nog een klein booronderzoek uit te voeren, of een kijkgat aan te leggen om vast te stellen wat de daadwerkelijke bodemopbouw hier is. Als het om een colluvium gaat zoals in de andere proefsleuven is vastgesteld, is nader onderzoek niet nodig. Als het om een intacte Bt-horizont gaat (zoals bij het booronderzoek is geïnterpreteerd), dan is nader onderzoek benodigd. Dit alles alleen als de geplande bodemingrepen dieper dan 40cm zijn.

Dit advies is overgenomen.

Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit het uitvoeren van een werk of werkzaamheden verleend.

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

7C. HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET REGELS VAN RUIMTELIJKE ORDENING

Beoordeling ruimtelijk kader

Op de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Sittard Oost'. Van toepassing zijn de enkelbestemming 'Maatschappelijk', enkelbestemming 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Gronden met deze bestemmingen zijn onder andere aangewezen voor 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;

Het bouwplan heeft gedeeltelijk betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en/of de verbeelding van het ter plaatse geldende het bestemmingsplan 'Sittard Oost', namelijk:

Bestemming 'Maatschappelijk'

17.2 lid a: gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;

17.2 lid 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;

17.4.1: Onder verboden gebruik wordt tevens verstaan het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte;

Bestemming groen

Artikel 9.1

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.

Strijdigheden

Het bouwen van twee woonzorggebouwen is in strijd met artikelen 17.2 lid a, 17.2 lid b, 17.4.1 en 9.1 van het bestemmingsplan.

17.2 lid a: gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
De beoogde bebouwing vindt gedeeltelijk plaats buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Het woonzorggebouw aan de Burgemeester Arnoldtsstraat het bouwvlak met respectievelijk 3 meter aan de oostzijde en 9 meter aan de westzijde.

17.2 lid 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;
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 waardoor er een totale overschrijding van 6,341 meter, respectievelijk 7,238 meter plaatsvindt.

De maximale goot- en bouwhoogte van het woonzorggebouw aan de Burgemeester Gijzelsstraat is maximaal 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.

17.4.1: Onder verboden gebruik wordt tevens verstaan het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte;
Alle appartementen die worden gerealiseerd zijn in juridisch-planologische zin zelfstandige wooneenheden. Iedere woning beschikt over eigen voorzieningen, zoals eigen sanitaire voorzieningen en eigen kookgelegenheid.

Artikel 9.1 Groenbestemming: beoogde woonvoorzieningen, de parkeerplaatsen, past niet binnen de bestemmingsregels ter plaatse;
Het zuidoostelijke gedeelte van de projectlocatie is voorzien van een Groenbestemming. Het plaatsen van (niet-openbare) parkeerplaatsen is op deze locatie niet toegestaan.

Opheffen van de strijdigheden

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het alleen mogelijk is aan een afwijking van het bestemmingsplan mee te werken als de activiteit niet in strijd is met 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 om 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 onder 3° Wabo).

Beoordeling afwijkmogelijkheid

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. ontwikkeling twee woonzorgcomplexen op de locatie Vrangendael te Sittard', opgesteld door Vandewall Planologisch Advies BV d.d. 6 juli 2023 met kenmerk VPA 2022.108.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan een omgevingsvergunning niet eerder verleend worden dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

Op grond van het Raadsbesluit met kenmerk Raad-2010-074/ 'Categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist', in werking getreden per 7 oktober 2018 is een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk voor de in dat besluit aangewezen categorieën van gevallen.

Het project valt binnen de lijst aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen "verklaring van geen bedenkingen" is vereist, genoemd in artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht onder onderdeel c:

het bouwen van kantoren, winkels, horecabedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven, categorie 1- en 2-bedrijven, consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven, met daaraan inherente voorzieningen;

Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen is besloten om de omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. Er is gebleken dat deze aanvraag niet 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. Wel zijn er een aantal voorschriften verbonden.

7D. HET MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG

Wettelijke grondslag

In artikel 2.18 van de Wabo is aangegeven dat een vergunning voor deze activiteit kan worden geweigerd op gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening. De weigeringsgronden staan beschreven in artikel 2:12 lid 2 van de Algemene plaatselijke verordening Sittard-Geleen (APV). De vergunning kan worden geweigerd in het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving, de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente, en het bestemmingsplan of als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten.

Overwegingen

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

Weigeringsgronden APV

De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2:12 lid 2 van de APV. De APV staat het verlenen van de vergunning niet in de weg. De reden hiervoor is omdat het nieuwbouw betreft die is beoordeeld en voldoet aan het beleid.

Conclusie

Er is geen sprake van een weigeringsgrond en de omgevingsvergunning voor de activiteit het maken of veranderen van een uitweg wordt verleend. Wel bestaat aanleiding hieraan de onder punt 6. genoemde voorschriften te verbinden.

7E. HET (DOEN) VELLEN VAN EEN HOUTOPSTAND

Wettelijke grondslag

In artikel 2.18 van de Wabo is aangegeven dat een vergunning voor deze activiteit kan worden geweigerd op gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening. De weigeringsgronden staan beschreven in artikel 4:12a van de Algemene plaatselijke verordening Sittard-Geleen (APV). De vergunning kan worden geweigerd in het belang van de natuur- en milieuwaarden, de landschappelijke waarden, de waarden van stads- en dorps-schoon, de cultuurhistorische waarden en/of de waarden voor recreatie en leefbaarheid van de houtopstand. Daarnaast kan de vergunning worden geweigerd als de houtopstand is gelegen in een beschermd natuurmonument in de zin van de natuurbeschermingswet, de uitvoering van projecten nog niet voldoende concreet is of benodigde toestemmingen nog niet definitief zijn, het ingediende groenplan niet is goedgekeurd of als de houtopstand voorkomt op de in artikel 4:12f bedoelde gemeentelijke lijst van monumentale en waardevolle bomen.

Overwegingen

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

Reden kap

De reden voor het vellen van de houtopstand is dat er op de locatie nieuwbouw gaat plaatsvinden.

Weigeringsgronden

APV De aanvraag is beoordeeld aan artikel 4:12a van de APV. De APV staat het verlenen van de vergunning niet in de weg.

Herplantingsplicht

Er wordt een herplantingsplicht opgelegd.

Ter compensatie zullen in het landschap rondom de bouw acht nieuwe bomen gepland worden in de maat 20-25 cm met een nazorg van ten minste drie jaren teneinde behoud van nieuwe aanplant te garanderen.

De locatie van de te vellen houtopstand wordt binnen 1 jaar na oplevering van de nieuwbouw volgens het goedgekeurde groenplan heringericht.

Conclusie

Er is geen sprake van een weigeringsgrond en de omgevingsvergunning voor de activiteit het (doen) vellen van een houtopstand wordt verleend. Wel bestaat aanleiding hieraan de onder punt 6. genoemde voorschriften te verbinden.