

FWP architectuur
De heer F Wijnen
Rijksweg Zuid 43
6131AL SITTARD

Cluster Dienstverlening
Uw brief van
Uw kenmerk Zaaknummer Omgevingsloket t 5337519
Ons kenmerk dossiernummer Om20.0358
Behandeld door mevrouw L. Landré
Telefoon (046) 477 7028
Onderwerp aanvraag omgevingsvergunning
ontwerpbesluit

Verzenddatum 5 november 2020
Sittard-Geleen, 5 november 2020

Geachte heer Wijnen,

Op 22 juli 2020 ontvingen wij van u namens de heer Tholen een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'bouwen van een schuurwoning' op de locatie Dorpstraat 32 in Buchten kadastraal bekend als BOR00 H 00311.

Graag informeren wij u over het verloop van deze aanvraag.

Ontwerpbesluit

Wij hebben het ontwerpbesluit opgesteld. Dit besluit treft u hierbij aan.

Het ontwerpbesluit ligt met bijbehorende stukken vanaf 19 november 2020 gedurende zes weken ter inzage. Dat hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt.

Zienswijzen

In deze zes weken kan iedereen zienswijzen op het ontwerpbesluit aan ons college kenbaar maken. Ook u kunt in deze periode per post of per fax een zienswijze indienen. Stuur een zienswijze niet via e-mail. U stuurt de zienswijze naar:

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
Team Vergunningen, mevrouw L. Landré
Postbus 18
6130 AA SITTARD

Als u per fax een zienswijze indient, dan doet u dit naar het volgende nummer:
(046) 4000039.

Advies bodem

Op grond van de gegevens van het bodemonderzoek wordt dringend geadviseerd om de aangetroffen ernstige asbestverontreiniging met een omvang van 68 m³ te saneren. Op basis van de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, kan dit niet worden verplicht gesteld omdat de ernstige asbestverontreiniging buiten het bouwplan is gelegen. Indien binnen de contouren van het geval van ernstige bodemverontreiniging werkzaamheden op of in de bodem plaatsvinden, dan wordt dit als een sanerende maatregel beschouwd. Om deze werkzaamheden te kunnen uitvoeren dient een saneringsplan te worden opgesteld of een BUS-procedure te worden doorlopen, bij de Provincie Limburg.

Bij het roeren en of afvoeren van grond gelden, afhankelijk van de kwaliteit van deze

grond, wettelijke spelregels. Voor meer informatie over de kwaliteit van de grond kunt u contact opnemen met de gemeente. Waarschuw de gemeente als er zichtbare of ruikbare verontreinigingen aanwezig zijn, zoals olie, asbest of andere materialen die niet in de bodem thuishoren.

Vragen? Vermeld dossiernummer

Als u nog vragen heeft over deze brief kunt u contact opnemen met mevrouw L. Landré, die op werkdagen tot half 4 (behalve op woensdag op even weken en op vrijdag op oneven weken), bereikbaar is op telefoonnummer (046) 477 7028. U kunt ook een e-mail sturen naar laura.landre@sittard-geleen.nl.

Vermeld bij vragen altijd het dossiernummer **Om20.0358**.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

Teammanager vergunningen



J.A.M. Sijmons

Bijlage:

- ontwerpbesluit

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om20.0358

5 november 2020

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 22 juli 2020 ontvingen wij van de heer N. Tholen, Heer Ottostraat 29, 6121NB Born, een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'bouwen van een schuurwoning' op de locatie Dorpstraat 32 in Buchten. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: BOR00 H 00311. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'bouwen van een schuurwoning' voor de volgende activiteit(en):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Eventueel aan dit besluit gestelde voorwaarden en/of voorschriften zijn in de activiteitenlijst opgenomen. Deze activiteitenlijst maakt deel uit van dit besluit.

Motivering

Algemeen

De artikelen 2.10 tot en met artikel 2.20a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevatten per activiteit de gronden op basis waarvan een vergunning kan (en in voorkomende gevallen dan ook moet) worden verleend of geweigerd.

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving, alsook volgens hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder hebben er wij voor gezorgd dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Procedure

Wij hebben de aanvraag volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure behandeld. Deze staat beschreven in paragraaf 3.3. van de Wabo.

De termijn waarbinnen wij op deze aanvraag moeten beslissen bedraagt zes maanden. Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 16 september 2020 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 29 oktober 2020 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 18 november 2020 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 19 november 2020 ligt de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage. In die zes weken kan iedereen zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken.

Conclusie

De aanvraag is per activiteit op basis van de Wabo beoordeeld aan de relevante criteria. Deze criteria staan het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning niet in de weg. De tot deze conclusie leidende afwegingen zijn in de activiteitenlijst nader weergegeven.

Bijgevoegde documenten

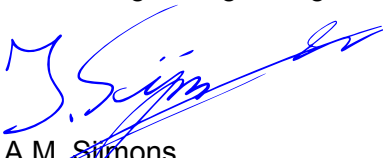
Bij deze vergunning behoren de volgende gewaarmerkte tekeningen en/of stukken:

- publiceerbareaanvraag.pdf (20ink08367);
- Tekening 19125_B01_20201005.pdf (20ink10792);
- Tekening 19125_B02_210720.pdf (20ink08341);
- Tekening 19125-voortuin-250920.pdf (20ink10795);
- Tekening details 19125_B03_210720.pdf (20ink08342);
- Planschadeverhaalsovereenkomst behorende bij besluit (20ber03140);
- Rapportage 19125_ruimtel_onderb_kragten_271020.pdf (20ink11564);
- Bijlage_1-19125_arch_onderz_geonius_170220.pdf (20ink08361);
- Bijlage_2_-19125_bodemonderz_geonius_290520.pdf (20ink08362);
- Bijlage_3_-19125_hemelwatersyst_kragten_191020.pdf (20ink11565);
- Bijlage_4_-19125_akoest_onderz_kragten_230620.pdf (20ink08364);
- Checklist 19125-veilig_onderh-230920.pdf (20ink10794);
- Rapportage 19125-MRPI-110620.pdf (20ink08344);
- Berekening 19125-EP-110620.pdf (20ink08343);

Sittard-Geleen, 6 november 2020

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

Teammanager vergunningen



J.A.M. Simons

ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteiten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 6 november 2020 aan de heer N. Tholen, Heer Ottostraat 29, 6121NB Born voor het project 'bouwen van een schuurwoning' op de locatie Dorpstraat 32 in Buchten, kadastraal bekend als BOR00 H 00311:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Inleiding

In artikel 2.10 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit mag en dan ook moet worden geweigerd.

Toelichting

De vergunning mag slechts worden geweigerd als het plan in strijd is met de relevante bepalingen van de Bouwverordening Sittard-Geleen, het Bouwbesluit en het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Ook als het bouwplan waarop de aanvraag betrekking heeft niet voldoet aan redelijke eisen van welstand moet de vergunning worden geweigerd.

Strijd met bestemmingsplan

De activiteit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Born- Buchten-Holtum'. Ons college maakt, op grond van artikel 2.12 van de Wabo, van de mogelijkheid gebruik voor deze activiteit niettemin vergunning te verlenen.

Welstand

Wij hebben de aanvraag op 25 augustus 2020 ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het advies van deze commissie luidt als volgt.

Advies

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Motivering

Eerder advies 14.01.2020 (SP19.0215):

De architect heeft het vorig advies van de commissie gevolgd waardoor het gewenste schuurmodel, herkenbaar in het hoofdvolume, in het ontwerp nu goed tot uitdrukking is gebracht. De commissie complimenteert de architect met de wijze waarop deze de kritische kanttekeningen van de commissie heeft weten om te zetten tot een mooi ontwerp.

Het plan voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand. Voor een definitief advies moet het plan samen met een overzicht van materialen, kleuren en vormbepalende details in de fase aanvraag omgevingsvergunning ter beoordeling terug naar de commissie.

Beoordeling en advies 25.08.2020 (Om20.0358) :

Voorliggend plan betreft een zorgvuldige uitwerking van het eerder qua hoofdopzet goedgekeurd schetsontwerp. De details en materialen ondersteunen het architectuurbeeld. Het plan voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand.

Procedure hogere grenswaarden

Het college heeft conform het bepaalde in artikel 110a lid 1 Wet geluidhinder een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB(A) t.g.v. Industrielawaai Holtum-Noord verleend.

Conclusie

De Bouwverordening Sittard-Geleen en het Bouwbesluit staan het verlenen van de vergunning niet in de weg. Door toepassing van artikel 2.12 van de Wabo verzet de strijd met het bestemmingsplan zich niet tegen het verlenen van de vergunning. Tot slot voldoet het bouwplan onder voorwaarde aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op bovengenoemd advies van de ARK van 25 augustus 2020. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk' worden verleend. Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarde(n) te verbinden.

Voorwaarde(n)

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk ' onder de volgende voorwaarde(n):

- De aanvang van het bouwrijp maken van het perceel dient twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per email. (marion.aarts@sittard-geleen.nl)
- De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt niet uitgesloten. Wij wijzen u nadrukkelijk op uw wettelijke verplichting (Monumentenwet van 1988, artikel 53 & 54) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan u vermoedt dat het om archeologische vondsten of sporen gaat bent u verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente. U kunt uw vondsten melden bij de gemeentelijk archeoloog Mw. M. Aarts (046-4777456) en aan de gemeentelijk contactpersoon van uw project.
- Het hemelwater dat op het dakoppervlak van het nieuwe gebouw valt, moet op eigen terrein verwerkt worden. U dient op elk moment aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente te kunnen aantonen dat de genoemde voorzieningen correct zijn uitgevoerd en van voldoende capaciteit zijn. Een mogelijkheid om aan deze aantoonplicht te voldoen is het op verzoek kunnen overleggen van foto's die zijn genomen van de hemelwatervoorziening ten tijde van de aanleg ervan.
- Met het vervaardigen van de beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies mag niet worden begonnen voordat de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen inclusief het geotechnisch grondonderzoek met funderingsadvies door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn goedgekeurd.
- Met de start van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat het bouw- en woningtoezicht de op de tekeningen aangegeven peilhoogte in het werk heeft goedgekeurd

2.HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

Inleiding

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

Strijdigheid met regels van het bestemmingsplan

Op de volgende punten komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan 'Born- Buchten- Holtum'.

- Artikel 23.2 lid a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Het hoofdgebouw is gedeeltelijk buiten het bouwvlak gelegen, dit is strijdig met het bestemmingsplan.
- Artikel 23.2 lid c De voorgevel van hoofdgebouwen mag uitsluitend in de voorste bouwgrens worden gebouwd. De voorgevel is gelegen achter de voorste bouwgrens en dus in strijd met het bestemmingsplan.
- Artikel 23.2 lid d De horizontale diepte van het hoofdgebouw mag ten hoogste bedragen:
 - 1 op de begane grond- eerste bouwlaag 15 m;
 - 2 op de volgende bouwlagen 12,5 m.Van zowel de begane grond als de verdieping worden de afstanden overschreden, dit is in strijd met het bestemmingsplan.
- Artikel 23.2 lid g De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven. De maximale goothoogte van 3,0 meter wordt met 1,2 meter overschreden en de maximale bouwhoogte van 6,0 meter wordt met 1 meter overschreden, dit is in strijd met het bestemmingsplan.

Medewerking buitenplanse afwijking

Volgens artikel 2.12 lid 1.a.3° van de Wabo kan de vergunning worden verleend als het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor dit project biedt dat de mogelijkheid af te wijken van de regels uit artikelen 23.2 lid a, 23.2 lid c, 23.2 lid d, 23.2 lid g van het bestemmingsplan 'Born- Buchten- Holtum'.

Motivering

Wij hebben onderzocht of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt. Het plan is daarom voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door Kragten gevestigd op de Schoolstraat 8, 6149 BN in Herten, met als projectnummer DIP217-0001, datum 27 oktober 2020 en welke onderbouwing deel uitmaakt van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

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'.

Conclusie

Wij vinden het ingediende project passend in een goede ruimtelijke ordening. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' worden verleend.