

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: OM12.0177

VERZONDEN - 1 MRT 2013

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 30 maart 2012 ontvingen wij van Stichting woning beheer Born-Grevenbicht, p/a de heer M.L.H. Sluijsmans, Parkweg 3, 6121 HV Born, een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'bouwen van 14 huurappartementen met gemeenschappelijke ruimte' op de locatie Putstraat 61 A tot en met 61 H, Putstraat 93 en 93 A, Putstraat 95 en 95 A en Putstraat 97 en 97 A in Born.

De kadastrale gegevens van dit perceel zijn: BOR-00-C 2366 en BOR-00-C 2378. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'bouwen van 14 huurappartementen met gemeenschappelijke ruimte' voor de volgende activiteiten:

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

Wij stellen geen exploitatieplan vast voor de gronden, waarop deze vergunning betrekking heeft.

Eventueel ten behoeve van dit besluit verleende ontheffingen en 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.

Als een of meer van de aangevraagde activiteiten in strijd is met het ter plaatse bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, wordt de aanvraag ook aange-merkt als een aanvraag voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met dit bestemmingsplan, deze beheersverordening of dit exploitatieplan.

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving, op art. 2,4 Wabo, 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 wij er 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.

Beslistermijn

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 hierop vanaf 26 juli 2012 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 28 augustus 2012 ontvangen. Daarnaast hebben wij de beslistermijn eerder met zes weken verlengd. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 75 dagen.

Zienswijzen en adviezen

Op 12 december 2012 hebben wij op www.overheid.nl, de gemeentelijke website en in de Trompetter én de Staatscourant bekend gemaakt dat wij van plan zijn om vergunning te verlenen voor dit project.

Vanaf 13 december 2012 heeft de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. In die zes weken kon iedereen zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken. In deze periode hebben wij geen (0) zienswijzen en/of adviezen ontvangen.

Adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Volgens artikel 2.26 Wabo, alsook de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies naar de Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg gestuurd.

Naar aanleiding hiervan hebben wij het volgende advies ontvangen:

* Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg : PM

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 deze aanvraag 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 bedoeld onder b. van deze lijst, te weten "Het bouwen van een of meerdere woningen, met daaraan inherente voorzieningen, passend binnen de Regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek".

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:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning;
- situatietekening voor blok A en blok B, blad 04438-B.01, d.d. 24 augustus 2012 (inclusief brandweerstempel);
- bouwkundige tekeningen bladen 04438- B.02 t/m 6 en 04438- B.09 t/m B.11, alle d.d. 5 maart 2012;
- bouwkundige tekeningen bladen 04438- B.07 en 04438-B.08, beide d.d. 24 augustus 2012 (inclusief brandweerstempel);
- brandoverslagberekening d.d. 21 juni 2011;
- advies brandveiligheid nr. 2012.2000.11029 d.d. 23 oktober 2012;
- epc-berekeningen d.d. 23 mei 2011;
- oppervlaktetoets, doorspuikbaarheid en daglichtberekening (inclusief gelijkwaardigheidstoets) alle d.d. 21 maart 2012;
- kleur- en materiaalstaat d.d. 30 augustus 2011;
- bouwakoestisch rapport d.d. 7 juni 2011;
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 3 december 2012;
- verkennend bodemonderzoek d.d. 23 januari 2012;
- archeologierapporten d.d. 11 februari 2011 en 2 april 2012;
- flora- en fauna-onderzoek d.d.5 juli 2011;
- infiltratie-advies d.d. 14 november 2012 (GB-110747);
- asbestonderzoek d.d. 16 december 2012 (MB – 100306);

Alle met dezelfde stempeldatum als dit besluit.

Beroep

Tegen het besluit kan tot zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd Beroep worden aangetekend. Het besluit treedt in werking de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Leges

De legeskosten voor het behandelen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning bedragen € 49.285,80.

<u>Wabo legesberekening 2012</u>			
ambtelijk vastgestelde bouwkosten	€	1.560.000,00	excl. BTW
leges bouwen	€	47.626,80	
leges buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan	€	1.659,00	+
totaal	€	49.285,80	

Sittard – Geleen, 28 februari 2013

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

Coördinator Unit Bouwen en Milieu

F.H.M. Houben



ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteiten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 28 februari 2013 aan Stichting woning beheer Born- Grevenbicht, p/a de heer M.L.H. Sluijsmans, Parkweg 3, 6121 HV Born, voor het project 'bouwen van 14 huurappartementen met gemeenschappelijke ruimte' op de locatie Putstraat 61 A tot en met 61 H, Putstraat 93 en 93 A, Putstraat 95 en 95 A en Putstraat 97 en 97 A in Born:

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

1. HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Inhoudelijke beoordeling

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 Sittard-Geleen, het Bouwbesluit en het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern Born'.

Ook als het bouwwerk 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 'Kern Born'. Ons college maakt, op grond van artikel 2.12 van de Wabo, van de mogelijkheid gebruik voor deze activiteit niettemin vergunning te verlenen.

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 bouwwerk aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op het positieve advies van de welstandscommissie van 29 mei 2012.

Zodoende bestaat er geen reden om de gevraagde vergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' niet te verlenen.

Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarden/voorschriften te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning onder de volgende voorwaarden:

- 100% van het regenwater dat op verhard oppervlak van het terrein (waarop het bouwplan is gelegen) valt, moet op eigen terrein blijven. Met de realisatie van de daarvoor aan te brengen voorzieningen voor afvoer van hemelwater mag niet worden begonnen alvorens de hiervoor te maken tekeningen en berekeningen met bijbehorend formulier bij het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn ingediend en door deze zijn goedgekeurd.
- Gehoor geven aan de opmerkingen en voorwaarden van de brandweer, vermeld in het Advies Brandveiligheid met nummer 2012.2000.11029, gedateerd op 23 oktober 2012. (Zie bijlage).
- Zo spoedig mogelijk, maar minimaal drie weken voor het aanbrengen van beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen overleggen, volgens artikel 4.7 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) en artikel 2.7, lid 1a van de Regeling omgevingsrecht (Mor).
- 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.
- Mogelijk vrijkomende en af te voeren grond afvoeren naar een erkend verwerker.

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

Inhoudelijke beoordeling

Inleiding

In artikel 2.12 lid 1.a.3° van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit kan worden verleend.

Toelichting

De vergunning kan worden verleend als het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Strijdigheid met regels van het bestemmingsplan

Op de volgende punten komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan "Kern Born"

- **Artikel 15, lid 2**

Het plan omvat de bouw van 6 seniorenappartementen + recreatieruimte op de bestemming "Voor- of zijtuin".

Volgens het bestemmingsplan mag op die bestemming geen bebouwing worden opgericht met uitzondering van andere bouwwerken (geen gebouw zijnde), welke naar aard en afmetingen bij die bestemming passen.

- **Artikel 35, lid 2**

Het plan omvat de bouw van 8 seniorenappartementen op de bestemming "Openbaar Groen".

Volgens het bestemmingsplan mag op die bestemming geen bebouwing worden opgericht met uitzondering van andere bouwwerken (geen gebouw zijnde), welke naar aard en afmetingen bij die bestemming passen.

Medewerking

Wij hebben het plan ruimtelijk beoordeeld op basis van de ruimtelijke onderbouwing en achten het plan uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en verantwoord.

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 deze aanvraag 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 bedoeld onder b. van deze lijst, te weten "Het bouwen van een of meerdere woningen, met daaraan inherente voorzieningen, passend binnen de Regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek".

Conclusie

Wij vinden het ingediende plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Zodoende bestaat er geen reden om de gevraagde vergunning voor de activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' niet te verlenen.

Stichting Woning Beheer Born-Grevenbicht
t.a.v. De heer M.L.H. Sluijsmans
Parkweg 3
6121 HV Born

Cluster Dienstverlening
Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk Dossiernummer **OM12.0177**
Behandeld door De L.Cremer
Telefoon (046) 477 8157
Onderwerp aanvraag omgevingsvergunning

Sittard-Geleen, 28 februari 2013

Geachte heer Sluijsmans,

VERZONDEN - 1 MRT 2013

Op 20 maart 2012 ontvingen wij van u een aanvraag om een omgevingsvergunning. Ons besluit om de vergunning te verlenen en bijbehorende bijlagen zijn bijgevoegd.

Leges

Voor het behandelen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning betaalt u leges volgens onze legesverordening. Bij deze brief zit een acceptgirokaart waarmee deze kosten betaald kunnen worden.

Bezwaar

Het is mogelijk dat een belanghebbende het niet eens is met onze beslissing. Dan kan deze belanghebbende een bezwaar indienen tegen ons besluit. De termijn voor het indienen van een eventueel bezwaarschrift bedraagt zes weken. Deze termijn start op de dag na de verzending van het besluit. De verzenddatum staat op het besluit.

Indienen bezwaar

Bent u het niet eens met onze beslissing? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen bij ons college. Het indienen van een bezwaarschrift kan per post of per fax. Stuur uw bezwaarschrift daarom niet via e-mail.

In uw bezwaarschrift vermeldt u:

- uw naam en adres;
- de datum;
- de beslissing waar u bezwaar tegen maakt;
- de reden(en) van uw bezwaar;
- uw handtekening.

U stuurt uw bezwaarschrift naar:

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
Postbus 18
6130 AA SITTARD

Zet op de linkerbovenhoek van de envelop 'bezwaarschrift'
Als u per fax bezwaar maakt dan doet u dit naar het volgende nummer:
(046) 477 75 55.

Bezwaar en Beroep

Meer informatie over het maken van bezwaar en beroep vindt u in de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid'. Deze brochure bevat informatie over bezwaar maken, beroep instellen, voorlopige voorziening, kostenvergoeding en rechtstreeks beroep. De brochure is te verkrijgen via telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of te downloaden via www.rijksoverheid.nl.

Stukken indienen

Voor het indienen van de stukken kunt u gebruik maken van het formulier "aanvullende stukken". Dit formulier heb ik met deze brief meegestuurd.
Gebruikt u dit formulier niet, geef dan op de aanvullende stukken de gegevens aan die ook op het formulier staan. Zo kunnen we garanderen dat de stukken op de juiste plek terechtkomen. U kunt de gegevens per post of fax opsturen of ze persoonlijk afgeven.

U stuurt de stukken op naar:

Gemeente Sittard-Geleen
cluster Dienstverlening, team Handhaving
Postbus 18
6130 AA SITTARD
Stuurt u de gegevens liever per fax? Fax ze dan naar:
(046) 477 86 68.

Wilt u de stukken zelf komen afgeven dan kunt u dit doen aan de balie Vergunningen in het stadhuis in Geleen.

Vragen? Vermeld dossiernummer

Heeft u nog vragen over deze brief? Neem dan contact op met de heer L.Cremer, die op werkdagen, behalve op vrijdagen, bereikbaar is op telefoonnummer (046) 477 8157.
Houdt u het dossiernummer **OM12.0177** dan bij de hand?
U kunt ook een e-mail sturen naar leo.cremer@sittard-geleen.nl.
Vermeld bij schriftelijke vragen altijd het dossiernummer.

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

Coördinator Unit Bouwen en Milieu

F.H.M. Houben

- Bijlagen:**
- * Omgevingsvergunning met bijbehorende gewaarmerkte stukken
 - Acceptgirokaart