

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om20.0158

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 7 april 2020 ontvingen wij van Guus Henssen Diensten bv, Dorpstraat 63, 6438 JT Oirsbeek een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw van 6 appartementen' op de locatie Bovenstraat 1A t/m 1F, in Limbricht. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: LBT00 A 4959. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw van 6 appartementen' voor de volgende activiteit(en):

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

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

Procedure hogere grenswaarden

Het college is voornemens voor dit plan, conform het bepaalde in artikel 110a lid 1 Wet geluidhinder, een besluit hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te nemen. Dit besluit is op 23 juli 2020 bekend gemaakt en de ontwerpbeschikking ligt vanaf 24 juli 2020 zes weken ter inzage.

Uitgestelde inwerkingtreding

Uit de aangeleverde bodemonderzoeken is gebleken dat als gevolg van een sterke asbestverontreiniging sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en daarmee de noodzaak aanwezig om sanerende maatregelen te treffen.

Hiervoor dient u een saneringsplan of BUS-melding op te stellen en ter goedkeuring voor te leggen aan de Provincie Limburg. Vervolgens dient u de sanerende maatregelen uit te voeren conform het vastgestelde saneringsplan en van deze werkzaamheden een evaluatieverslag op te stellen. Dit evaluatieverslag dient wederom door de provincie Limburg te worden goedgekeurd.

Omdat sprake is van een uitgestelde inwerkingtreding conform artikel 6.2c lid 1 Wabo, treedt de omgevingsvergunning pas in werking nadat voldaan is aan de bovengenoemde voorwaarden.

Geldigheidsduur

Voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' wordt de vergunning verleend voor de periode van één jaar. Dat wil zeggen dat binnen één jaar na verlening van de vergunning opdracht moet zijn gegeven tot het aanleggen van de uitweg.

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 24 juni 2020 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 15 juli 2020 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 29 juli 2020 hebben wij op www.officiële bekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 30 juli 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

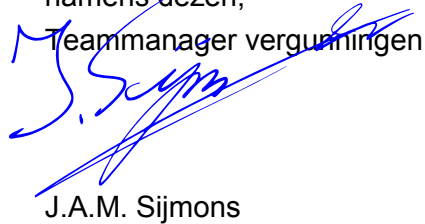
Bij deze vergunning behoren de volgende gewaarmerkte tekeningen en/of stukken:

- publiceerbare aanvraag (20ink03932);
- tekeningen van 3dVisie architecten:
 - NT01 Salviushofje plattegronden, doorsneden en gevels met datum 09-07-2020 (20ink07858)
 - NT02 Salviushofje plattegronden, doorsneden en vloerplannen met datum 09-07-2020 (20ink07859)
 - NT03 bouwkundige details met datum 09-07-2020 (20ink07860)
 - NT04 Salviushofje brandwerende voorzieningen met datum 09-07-2020 (20ink07793)
- keuze gevelsteen (20ber01120)
- Rapporten van TiMaX bouwplantoetsing:
 - MPG berekening Salviushofje met datum 20 maart 2020 (20ink03924);
 - Bouwbesluittoets Salviushofje App.1 met datum 9 juli 2020 (20ink07852)

- Bouwbesluittoets Salviushofje App.2 met datum 9 juli 2020 (20ink07853)
- Bouwbesluittoets Salviushofje App.3 met datum 9 juli 2020 (20ink07854)
- Bouwbesluittoets Salviushofje App.4 met datum 9 juli 2020 (20ink07855)
- Bouwbesluittoets Salviushofje App.5 met datum 9 juli 2020 (20ink07856)
- Bouwbesluittoets Salviushofje App.6 met datum 9 juli 2020 (20ink07857)
- EPG berekening Salviushofje met datum 9 juli 2020 (20ink07863)
- formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012 (20ink07454)
- planschadeverhaalovereenkomst ondertekend d.d. 16-07-2020 (20ink03916)
- anterieure overeenkomst (20ber02155)
- Akoestisch onderzoek geluidwering gevel Bovenstraat 1 (Salviushofje) met datum 9 juli 2020 van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV (20ink07862)
- Ruimtelijke onderbouwing woningen Bovenstraat-Provinciale weg Limbricht met datum 10 juli 2020 inclusief diverse rapporten als bijlage (20ink07847)

Sittard-Geleen, 17 juli 2020

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

Teammanager vergunningen

J.A.M. Sijmons

ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteiten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 17 juli 2020 aan Guus Henssen Diensten bv, Dorpstraat 63, 6438 JT Oirsbeek voor het project 'nieuwbouw van 6 appartementen' op de locatie Bovenstraat 1A t/m 1F in Limbricht, kadastraal bekend als LBT00 A 4959:

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

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 'Limbricht'. 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 5 mei 2020 ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het advies van deze commissie luidt als volgt.

Eerder advies 03.12.2019 (SP19.0141)

Voorliggend plan gaat uit van een nieuwe U - vormige plattegrond die zich opent naar de Bovenstraat. De bouwdelen omsluiten een gezamenlijk buitenruimte voor de appartementen. Qua architectuur refereert het project naar een in een hoevevorm gepositioneerd traditioneel dorps beeld, dat laatste gekenmerkt door twee-laagse woningen met kap. De impressies tonen gevels in gemêleerde grijze baksteen met donkere daken en kaders in een witte kleur rondom de woonkamerkozijnen van de appartementen. De appartementen op de verdieping zijn voorzien van inpandige buitenruimten.

De commissie vindt het voorliggende plan duidelijk verbeterd ten opzichte van de eerder besproken varianten. Enerzijds toont het complex nu een rustige en heldere gebouwopzet en anderzijds impliceert de hoeksituering nu een groene inrichting. Het plan heeft de potentie om door te groeien tot een definitief plan. In de doorwerking vraagt de commissie bijzondere aandacht voor de compositie van de gevels gericht op eenheid in gevelopeningen. Daarnaast is aandacht gewenst voor de detaillering en materialisering van de kozijnkaders, met een voorkeur voor een minder contrasterende kleur, en gootdetails die het traditionele architectuur ondersteunen c.q. versterken. Daarnaast biedt de ruimte rondom het complex kansen om de tuininrichting en het

gebouw samen te laten gaan. De commissie wil dan ook bij de volgende behandeling een inrichtingsplan zien. Qua ontwerprichting kan de commissie met het plan instemmen maar gaat nog niet akkoord. Voor een definitief advies wil de commissie het ontwerp als schetsplan ter beoordeling terug zien samen met een overzicht van materialen, kleuren en vormbepalende details.

Eerder advies 11.02.2020 (SP19.0141)

In voorliggend plan is goed gereageerd op het eerder advies. De gevels zijn nu evenwichtiger van opzet, de goten worden uitgevoerd als traditionele mastgoten en rondom het gebouw is een bij het woonkarakter passende inrichting ontworpen. De commissie is akkoord met de hoofdopzet van het plan. Ter verfijning van het ontwerp adviseert de commissie om de materialen van het inrichtingsplan en van het gebouw op elkaar af te stemmen. Voor een definitief advies moet het plan in de fase aanvraag omgevingsvergunning, samen met een overzicht van materialen, kleuren en vormbepalende details ter beoordeling terug naar de commissie.

Beoordeling en advies 05.05.2020 (Om20.0158)

Voorliggend plan betreft de uitwerking van het eerder goedgekeurd schetsplan. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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 5 mei 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.

Voorwaarden

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

- De in het akoestische onderzoek gevelwering omschreven maatregelen toepassen/uitvoeren.
- 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/in rapporten 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 'Limbricht'.

- Artikel 22.4 Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal dat:
 - a. Op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan plan reeds is gebouwd of waarvoor op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, waarbij het in het betreffende bouwvlak genoemde aantal woningen niet mag worden overschreden.Dit betreft een bouwplan voor de bouw van 6 appartementen in plaats van een inmiddels gesloopte boerderij.
- Artikel 14.2 Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het bouwplan voorziet in een appartementengebouw dat gedeeltelijk buiten het bouwvlak is gesitueerd.

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 artikel 22.4 van het bestemmingsplan 'Limbricht'.

Motivering

Wij hebben onderzocht of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt. Als ruimtelijke onderbouwing voor dit project, 'de nieuwbouw van 6 appartementen' wordt in dit verband verwezen naar de voor dit project relevante onderdelen in de ruimtelijke onderbouwing van Geonius, documentnummer CA2000031.011.R01.v1.0 met datum 10 juli 2020.

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.

3. HET MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG

Inleiding

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.

Toelichting

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.

Conclusie

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. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' worden verleend.

Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarde(n) te verbinden.

Voorwaarde

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' onder de volgende voorwaarde:

- De uitvoering van de aanleg van de uitweg vindt niet plaats anders dan door of vanwege de gemeente, conform het gestelde in artikel 2:12 lid 5 van de APV.