

Delmulle Bouw BV
De heer Derksen
Munnikenheiweg 43
4879 NE Etten-Leur

Cluster Dienstverlening
Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk dossiernummer Om17.0056
Behandeld door mevrouw A. Thelen
Telefoon (046) 477 8774
Onderwerp aanvraag omgevingsvergunning
ontwerpbesluit

VERZONDEN 14 JUNI 2017
Sittard-Geleen, 9 juni 2017

Geachte heer Derksen,

Op 2 februari 2017 ontvingen wij van u namens Wonen Limburg een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'Het bouwen van 3 nieuwe chalets' op de locatie Geleenderweg 15, 17 en 19 in Sittard.

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 15 juni 2017 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 A. Thelen
Postbus 18
6130 AA SITTARD

Als u per fax een zienswijze indient, dan doet u dit naar het volgende nummer:
(046) 477 75 55.

Aanpassen tekeningen

De aanvrager, Stichting Wonen Limburg, heeft ons gevraagd om de situatietekening aan te passen. De woningen zijn verschoven ten opzichte van de situatietekening op de bestektekening. Een kopie van de nieuwe situatie is bijgevoegd.

Wij vragen u om de bestektekeningen te laten aanpassen aan de nieuwe situatie. U kunt dan tevens op tekening laten aangeven dat het regenwater geïnfiltreerd moet worden. (zie de voorwaarde in de ontwerpvergunning)

Vragen? Vermeld dossiernummer

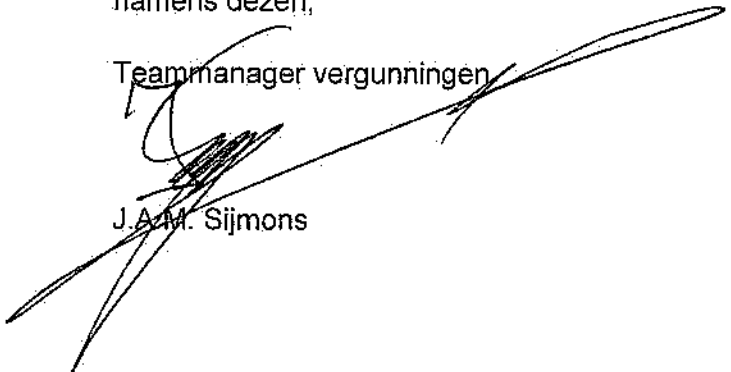
Als u nog vragen heeft over deze brief kunt u contact opnemen met mevrouw A. Thelen, die op werkdagen bereikbaar is op telefoonnummer (046) 477 8774. U kunt ook een e-mail sturen naar annemie.thelen@sittard-geleen.nl.

Vermeld bij vragen altijd het dossiernummer **Om17.0056**.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

Teammanager vergunningen



J.A.M. Sijmons

Bijlage:

- ontwerpbesluit

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om17.0056

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 2 februari 2017 ontvingen wij van Wonen Limburg, Willem II Singel 25, 6041 HP Roermond een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'het bouwen van 3 nieuwe chalets' op de locatie Geleenderweg 15, 17 en 19 in Sittard.

De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: STD00 D 7983.

Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'Het bouwen van 3 nieuwe chalets' voor de volgende activiteiten:

- 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.

Als een of meer van de aangevraagde activiteiten in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, wordt de aanvraag ook aangemerkt 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, 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 3 maart 2017 uitgenodigd om aanvullende

gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 22 mei 2017 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 14 juni 2017 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 15 juni 2017 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

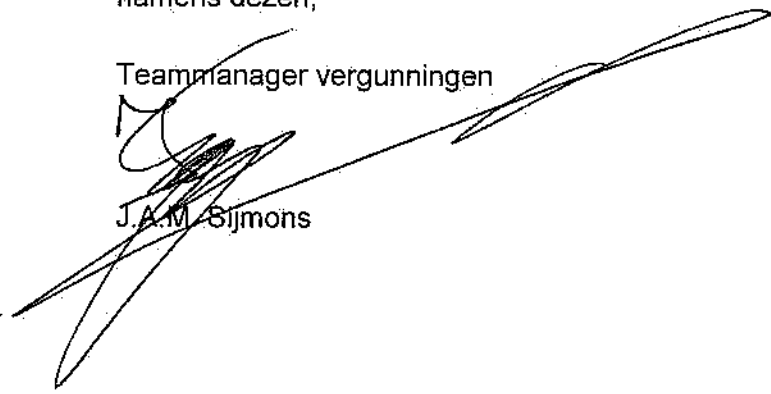
Bij deze vergunning behoren de volgende tekeningen en/of stukken:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning
- planschadeformulieren
- Ruimtelijke onderbouwing "Geleenderweg te Sittard" van 7 juni 2017
- bestektekening dossiernr. N16.402 van 03.05.2017
- bestektekening dossiernr. N16.403 van 03.05.2017
- bestektekening dossiernr. N16.404 van 03.05.2017
- A4 situatietekening nieuw
- Nationale milieudatabase 1.8 materialentool
- Kwaliteitsverklaringen bouwstoffenbesluit
- Bouwbesluittoetsingen van 24 januari 2017
- Verkennend bodemonderzoek van 20 oktober 2016

Sittard-Geleen, 9 juni 2017

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

Teammanager vergunningen


J.A.M. Bijmons

ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteiten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 9 juni 2017 aan Wonen Limburg, Willem II Singel 25, 6041 HP Roermond voor het project 'het bouwen van 3 nieuwe chalets' op de locatie Geleenderweg 15, 17 en 19 in Sittard, kadastraal bekend als STD00 D 7983:

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 'Sittard-Zuid'. 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 14 maart 2017 ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het advies van deze commissie luidt als volgt.

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Beoordeeld is de tekening met datum 01 februari 2017.

- Korte beschrijving plan:

Aan de orde is een plan voor de bouw van 3 woonchalets (witte gevelstenen, witte kozijnen en donkere pannen).

- Motivering / conclusie:

De commissie is van mening dat het plan evenwichtig van opzet is voor wat betreft het gekozen architectuurbeeld en de omgeving waarbinnen de chalets geplaatst worden. Daarmee voldoet het plan 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 aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op

bovengenoemd advies van de ARK van 14 maart 2017. 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:

- *. In de gang en in de woonkamer een niet-ioniserende rookmelder aanbrengen die aangesloten wordt op een voorziening voor elektriciteit en uitgevoerd conform NEN 2555, volgens artikel 6.21 van het Bouwbesluit 2012.
- *. 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.

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 'Sittard-Zuid'.

- Artikel 21.1 De voor 'wonen - woonwagenstandplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
wonen in woonwagens en/of chalets.
Uit de definitie van artikel 1.46 blijkt dat een chalet gezien wordt als een voor bewoning bestemd demontabel bouwwerk, bestaande uit hout of kunststof en zonder vaste verankering in de grond, dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst. De woning wordt gebouwd met een fundering en betonnen vloeren.
Het is uit aanvullingen van de ingediende aanvraag gebleken dat deze woningen niet demontabel zijn.
- Artikel 21.2 a.3 De bouwhoogte mag niet meer dan 3.50 meter bedragen.
Artikel 21.3.1 lid b geeft de mogelijkheid om hiervan af te wijken

tot een maximale hoogte van 6 meter.
In het voorliggende plan is de totale hoogte circa 5,75 meter.

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 21.1 van het bestemmingsplan 'Sittard-Zuid'.

Motivering

Wij hebben onderzocht of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt. Het plan voldoet aan de van belang zijnde criteria:

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

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, passend binnen de Regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek'..

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.